

PRÉFET DE LA RÉGION PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

**Arrêté n° AE-F09318P0202 du 12 juillet 2018**  
**Portant décision d'examen au cas par cas**  
**en application de l'article R122-3 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 et R122-3 ;

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°R93-2017-12-11-018 du 11/12/17 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 F09318P0202, relative à la réalisation d'un projet de logements collectifs et sociaux, d'une résidence étudiante, d'une résidence seniors, d'une résidence de tourisme, d'un immeuble de bureaux, de commerces et de parking en sous-sol sur la commune de Nice (06), déposée par la SCCV FISAM NICE, reçue le 07/06/2018 et considérée complète le 08/06/2018 ;

Vu la saisine de l'agence régionale de santé en date du 14/06/2018 ;

**Considérant la nature et les dimensions du projet**, qui relève de la rubrique 39 du tableau annexe de l'article R122-2 du code de l'environnement et consiste en :

- un projet d'îlot "Le Grand Central" d'une surface de plancher totale de 36 528 m<sup>2</sup> sur une parcelle de 7409 m<sup>2</sup> comprenant :
  - une résidence de tourisme de 128 appartements
  - une résidence seniors de 148 logements
  - une résidence étudiante de 220 logements
  - de 97 logements collectifs et 52 logements sociaux
  - un immeuble de bureaux
  - des locaux commerciaux et de services
  - 4 parkings sur deux niveaux de 284 places
  - deux patios et des toitures végétalisés

Considérant que ce projet a pour objectifs de :

- développer un projet mixte répondant aux manques de produits immobiliers spécifiques (résidence étudiante / seniors / tourisme),
- offrir une mixité fonctionnelle et un cadre de vie agréable et apaisé,

- concevoir un projet dans le respect de son environnement et intégré dans le paysage urbain,
- atteindre une performance de niveau "excellent" dans le cadre de référence pour la qualité environnementale (CRQE) de la Plaine du Var,

**Considérant que le projet du "Grand Central" s'inscrit dans le périmètre d'un projet global comprenant :**

- la ZAC du Grand Arenas,
- l'opération d'aménagement du quartier du pôle d'échanges multimodal,

**Considérant la localisation du projet :**

- au sein du quartier du Grand Arenas qui constitue l'une des opérations d'aménagement prioritaires inscrites dans l'opération d'intérêt national "Eco Vallée Plaine du Var",
- dans un site artificialisé utilisé en tant que parking provisoire,
- à l'entrée ouest de la ville de Nice entre la route de Grenoble, le boulevard Cassin et la promenade des Anglais,
- à proximité de l'aéroport international de Nice Côte d'Azur,
- à proximité de la voie ferrée et du futur pôle d'échanges multimodal TER St Augustin,
- dans les zones C et D du plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aéroport Nice Côte d'Azur,
- à 1 km de la ZNIEFF II "Le Var",
- en zone inondable, classée en zone bleue exceptionnelle B6 du plan de prévention du risque d'inondation de la basse vallée du Var,
- au droit de la nappe alluviale du Var et à proximité du secteur de captage des eaux potables des Sagnes,

Considérant que le pétitionnaire a fait réaliser une étude géotechnique qui a permis de déterminer les niveaux piézométriques de la nappe et la nature du sol,

**Considérant les impacts limités du projet sur l'environnement, qui sont essentiellement liés à la phase de travaux ;**

**Considérant que le pétitionnaire a intégré les enjeux environnementaux dans la conception du projet et s'engage à :**

- prendre en compte les prescriptions des plans de prévention des risques (sismicité, inondation),
- répondre aux règles d'isolation du bruit fixées par le plan d'exposition au bruit,
- réaliser des ouvrages qui ne modifient pas l'écoulement de la nappe,
- mettre en place des mesures pour limiter la consommation d'eau,
- réutiliser, recycler ou valoriser au moins 25 % des déchets de chantier,
- favoriser la biodiversité par la réalisation de patios et de toitures végétalisées,
- réduire les impacts vibratoires du tramway par des dispositifs anti-vibratils,
- réaliser l'ensemble des travaux suivant une charte chantier vert intégrée à la démarche CRQE,

**Considérant que le projet d'aménagement des espaces publics du quartier du pôle d'échanges multimodal a fait l'objet d'une étude d'impact en 2013 et notamment une analyse des incidences et de mesures d'évitement et de réduction concernant la qualité de l'air, le bruit ainsi que les risques de pollution de la nappe et d'inondation,**

**Considérant les engagements de l'EPA "Eco Vallée Plaine du Var", à mettre à jour l'étude d'impact de la ZAC du Grand Arenas à l'occasion du dossier de réalisation de ZAC en y intégrant le périmètre de l'opération d'aménagement du quartier du pôle d'échanges multimodal.**

## **Arrête :**

### **Article 1**

Le projet de logements collectifs et sociaux, d'une résidence étudiante, d'une résidence seniors, d'une résidence de tourisme, d'un immeuble de bureaux, de commerces et de parking en sous-sol situé sur la commune de Nice (06) n'est pas soumis à étude d'impact en application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement.

### **Article 2**

La présente décision, délivrée en application de l'article R122-3 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 à la SCCV FISAM NICE.

Fait à Marseille, le 12/07/18 .

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

  
Catherine VILLARUBIAS

<b>Voies et délais de recours d'une décision dispensant le projet d'étude d'impact</b>
--

**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  
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)

**- 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)

