



**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-F09321P0113 du 28/05/2021
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 F09321P0113, relative à la réalisation du projet Eiffel - extension d'un ensemble commercial dédiés à des activités commerciales et des logements sur la commune de Nice (06), déposée par COGEDIM MEDITERRANEE, reçue le 09/04/2021 et considérée complète le 09/04/2021 ;

Vu la saisine par la DREAL de l'agence régionale de santé en date du 09/04/2021 ;

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 réalisation d'un programme immobilier d'une surface totale de plancher de 11 374 m² comprenant :

- la réhabilitation, l'extension et la transformation d'une ferme pour la réalisation :
 - d'un restaurant, d'une surface de plancher de 219 m²,
 - de bureaux, d'une surface de plancher de 205 m²,
- la réalisation d'un programme neuf de 6 bâtiments, d'une surface de plancher de 10 950 m² comprenant :
 - 53 logements sociaux,
 - 23 logements intermédiaires,
 - 71 logements en accession libre,
 - 3 niveaux de parkings enterrés pour 88 places VL et 16 places motos,
 - 9 commerces de moins de 300 m²,
- des espaces paysagers sur une superficie de 1 634 m², dont 1 020 m² en pleine terre ;

Considérant que ce projet a pour objectif de répondre aux besoins des habitants en matière de logement et d'accompagner la mutation urbaine du quartier dans la continuité des travaux déjà réalisés ;

Considérant la localisation du projet :

- en zone urbaine,
- dans un secteur partiellement artificialisé,
- à 150 m du site Natura 2000 n° FR9312025 « Basse vallée du Var »,
- à 300 m de la Znieff de type II n° 930020162 « Le Var »,
- à 40 mètres de l'autoroute A8,
- dans le lit majeur du Var,
- à proximité des zones rouges R2 et R3 du Plan de Prévention des Risques Inondation ;
- en zone blanche, aléa moyen, du Plan de Prévention des Risques relatifs aux mouvements de terrains de la commune de Nice ;

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 l'environnement de la zone du projet est marqué par la pollution atmosphérique et les nuisances sonores au regard de la proximité de l'autoroute A8 et de la route métropolitaine RM202 ;

Considérant l'absence de mesures d'évitement et de protection des résidents au regard de leur exposition à la pollution atmosphérique et aux nuisances sonores ;

Considérant les impacts potentiels du projet sur l'environnement sur la santé ;

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 Eiffel - extension d'un ensemble commercial dédiés à des activités commerciales et des logements situé sur la commune de Nice (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 à COGEDIM MEDITERRANEE.

Fait à Marseille, le 28/05/2021.

Pour le préfet de région et par délégation,

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



Fabrice LEVASSORT

| |
|---|
| 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).