



**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-F09322P0327 du 07/12/2022
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 n°R93-2022-10-03-0001 du 03/10/22 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 F09322P0327, relative à la réalisation d'un projet de programme immobilier rue des Amandiers sur la commune de Biot (06), déposée par la société Pitch Immo, reçue le 28/10/2022 et considérée complète le 04/11/2022 ;

Vu la saisine par la DREAL de l'agence régionale de santé en date du 04/11/2022 ;

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 réaménagement immobilier sur une emprise totale de 26 381 m² sur les parcelles section AB, 112, 114 et 116 de la façon suivante :

- démolition du bâtiment EA d'une surface de plancher de 7110 m²,
- construction de 30 logements en R+2 sur 2 sous-sols d'une surface de plancher (SDP 5 500 m²), 9 villas (SDP 765 m² au total) et 1 900 m² de bureaux avec plateaux réversibles en logement, des places de parkings ;
- restructuration de deux bâtiments existants avec création d'une surface de plancher de 10 800 m² (EB co-living pour une SDP de 3 300 m², EC résidence étudiante sociale de 102 chambres pour une SDP de 3 300 m², ED restaurants et bureaux pour une SDP de 4 200 m²),
- travaux de voiries et réseaux divers,
- aménagement des espaces verts ;

Considérant que ce projet a pour objectif de requalifier le site existant constitué d'une zone en friche, d'une casse auto et de 4 bâtiments à usage de bureaux en de nouveaux espaces de bureaux qualitatifs et accessibles à tous, des logements ainsi que des aménagements paysagers ;

Considérant la localisation du projet :

- sur des parcelles artificialisées,
- partiellement en zone UXb et Nd du plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 14/12/2021,
- à environ 150 m de la zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique terre de type II n°930012589 « Prairies et cours de la Brague et de ses principaux affluents »,
- dans l'aire de répartition du Lézard ocellé présence probable, espèce menacée et protégée faisant l'objet d'un plan national d'action,
- à proximité d'un espace boisé classé (EBC),
- dans le périmètre de protection éloignée des sources Romaines situées sur la commune d'Antibes (06),
- en zone bleu du plan de prévention des risques incendie de Forêt (PPRIF) approuvé le 23/06/2008 et en limite de zone rouge,
- en site inscrit « Bande côtière de Nice à Théoule »,
- sur le territoire d'une commune littorale ;

Considérant que le projet est soumis à déclaration loi sur l'eau au titre des articles les articles L.214-1 et suivants du code de l'environnement ;

Considérant que le projet ne prévoit pas de construction en zone Nd, secteurs de la commune de Biot à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturel ;

Considérant que la réalisation du projet nécessite l'évolution du PLU de la commune compte-tenu de la destination du secteur UXb, qui interdit les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles à usage d'hébergement, ou celles à usage d'habitation liées au gardiennage ou à la surveillance des installations ;

Considérant que le pétitionnaire s'engage à :

- limiter tout rejet et toute forme de pollution dans le milieu naturel,
- effectuer une gestion adaptée des espèces végétales exotiques envahissantes présentes sur le site,
- faire passer un chiroptérologue afin d'évaluer les enjeux potentiels sur le bâti existant et si besoin mettre en place des mesures d'évitement et de réduction ;

Considérant que le pétitionnaire a fait réaliser un pré diagnostic écologique qui n'a pas permis d'identifier d'enjeu de conservation notable ;

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

Arrête :**Article 1**

Le projet de programme immobilier rue des Amandiers situé sur la commune de Biot (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 R122-3-1 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 la société Pitch Immo.

Fait à Marseille, le 07/12/2022.

Pour le préfet de région et par délégation,

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
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 :

Madame la 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)