



**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-F09323P0273 du 09/11/2023

**portant retrait de la décision implicite relative à la demande n° F09323P0273 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°R93-2023-04-21-00001 du 21/04/23 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 F09323P0273, relative à la réalisation d'un projet de réaménagement urbain îlot des Maraichers sur la commune de Nice (06), déposée par la société Altoa Maraichers, reçue le 07/09/2023 et considérée complète le 11/09/2023 ;

Vu la saisine par la DREAL de l'agence régionale de santé en date du 12/09/2023 ;

Considérant la nature du projet, qui relève de la rubrique 39b du tableau annexe de l'article R122-2 du Code de l'environnement et consiste en la réalisation, sur un terrain d'assiette de 17 000 m², d'un ensemble immobilier de 8 bâtiments multi produits de R+1 à R+16, pour une surface de plancher (SDP) totale de 37 000 m², comprenant :

- un ensemble de programmes de 337 logements dont :
 - 210 logements en accession ;
 - 87 logements sociaux ;
 - 40 logements dans une résidence de co-living ;
- une résidence étudiante de 320 chambres ;
- des commerces en rez-de-chaussée des bâtiments d'une SDP totale de 1 043 m² ;
- des écoles supérieures d'enseignement ;
- un parc de stationnement de 363 places sur 1 niveau en sous-sol ;
- des espaces verts ornementaux d'une surface de 6 084 m² ;
- l'aménagement de toitures végétalisées ;
- les voiries ;

Considérant que ce projet a pour objectif de réaliser un réaménagement urbain en construisant un ensemble immobilier de logements, de commerces, d'écoles et de parking de stationnement ;

Considérant la localisation du projet :

- en zone UPg1 du plan local d'urbanisme intercommunal de la métropole Nice Côte d'Azur dont la dernière procédure a été approuvée le 06/10/2022 ;
- dans le périmètre de l'opération d'intérêt national « Écovallée de la plaine du Var » par décret n°2008-229 du 7 mars 2008¹ ;
- au sein de l'opération d'aménagement programmé « Plaine du Var », séquence 5 Parc des sports – Bande urbaine / Méridia ;
- dans une commune littorale ;
- sur un site :
 - partiellement anthropisé sur 4 400 m² et utilisé pour partie comme zone de stationnement pour véhicules et engins de chantier ;
 - comprenant 8 600 m² de boisements et 4 000 m² de friche urbaine ;
- au sein du territoire à risque important d'inondation « Nice-Canne-Mandelieu » désigné par arrêté du préfet coordonnateur de bassin Rhône-Méditerranée du 12/12/2012 ;
- en zone de sismicité d'aléa moyen au regard du zonage sismique de la France en vigueur depuis le 1er mai 2011 (Cf. article D563-8-1 du Code de l'environnement) ;
- en zone B1 du plan de prévention des risques naturels prévisibles de séismes approuvé le 28/01/2019 ;
- dans une commune concernée par une servitude d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques et pour partie dans l'aire de servitude zone tampon de 3 canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé ;
- pour partie en zone bleue du plan de prévention des risques naturels prévisibles de mouvement de terrain approuvé le 16/03/2020 ;
- en bordure des deux axes classés en catégorie 4 du classement sonore des infrastructures de transport terrestre par arrêté préfectoral n°2016-112 du 18/08/2016
- pour partie en zone de présence probable du Lézard Ocellé, espèce menacée et protégée faisant l'objet d'un plan national d'action ;

Considérant que le projet ne se situe pas en zone inondable du plan de prévention des risques d'inondation de la basse vallée du Var en vigueur² non remis en question par les crues récentes de 2019, 2020 et 2023 ;

Considérant que le projet ne prévoit pas d'opération de rabattement de nappe, les travaux étant prévus en période de basse eau de la nappe d'accompagnement du Var ;

Considérant que le projet ne concerne pas de zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique ni de site Natura 2000 ;

Considérant que des stations de *Phalaris aquatica* ont été identifiées sur le site ;

- 1 https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000018229080?datePublication=&dateSignature=07%2F03%2F2008&isAdvancedResult=&nature=QZ3O1g%3D%3D&page=2&pageSize=10&query=&searchField=ALL&searchProximity=&searchType=ALL&sortValue=SIGNATURE_DATE_DESC&tab_se
- 2 Approuvé le 18 avril 2011, révisé le 25 juin 2013, modifié le 15 janvier 2014, une deuxième modification est prescrite depuis le 7 février 2020 non soumise à évaluation environnementale après examen au cas par cas (décision de l'Autorité environnementale CGEDD n° F-093-P-19-0073 du 20 août 2019)

Considérant que le projet interceptera, selon le dossier, une zone humide d'une surface de 1 032 m², et, qu'en cas d'incidence sur cette zone, des mesures compensatoires devront être mises en œuvre conformément à la disposition 6B-03 « *Préserver les zones humides en les prenant en compte dans les projets* » du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Rhône Méditerranée 2022-2027, qui impose un principe de compensation à hauteur de 200 % des zones humides perdues ;

Considérant que la hiérarchie des modes traitement des déchets prévue à l'article L541-1-II-2° du Code de l'environnement s'applique à tous les déchets produits, y compris à ceux générés par le secteur du BTP et donc aux matériaux excédentaires issus du chantier du projet ;

Considérant que le pétitionnaire a fait réaliser :

- un diagnostic environnemental du milieu souterrain ;
- une étude trafic routier ;
- une étude écologique ;
- une étude de gestion des eaux pluviales ;
- une estimation préliminaire des niveaux caractéristiques de nappe ;

Considérant que le pétitionnaire s'engage :

- à mettre en œuvre une isolation acoustique au regard des nuisances sonores des infrastructures routières ;
- mettre en défens par balisage des stations de *Phalaris aquatica* ;
- baliser les zones humides évitées ;
- éviter plus de 60 % du boisement mixte et maintenir à 50 % les boisements de robiniers ;
- démarrer les travaux en période de moindre sensibilité écologique ;
- mettre en œuvre des espaces de verdure ;
- créer un bassin tampon de régulation des eaux de ruissellement avant rejet au réseau communal ;
- raccorder les bâtiments au réseau de chaleur urbain ;
- assurer une intégration architecturale et paysagère des bâtiments projetés avec une volonté forte de végétalisation ;
- limiter le trafic routier via la mise en avant des modes doux de déplacement avec des cheminements piétonniers et une desserte optimisée du projet par les transports en commun ;
- développer une mixité d'usages avec de nouveaux commerces de proximité et des services adaptés permettant une qualité d'usage et favorisant un quartier durable ;
- maintenir intactes et visibles les parois rocheuses présentes sur l'espace de pleine terre central ;

Considérant que les dispositions réglementaires applicables et les mesures mises en œuvre dans le cadre du projet sont de nature à en maîtriser et limiter les impacts sur l'environnement ;

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 réaménagement urbain îlot des Maraichers sur la commune de Nice (06) est retirée ;

Article 2

Le projet de réaménagement urbain îlot des Maraichers situé sur la commune de Nice (06) 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 Altoa Maraichers.

Fait à Marseille, le 09/11/2023.

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
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)