



**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-F09323P0025 du 14/03/2023**

**portant retrait de la décision implicite relative à la demande n° F09323P0025 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 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 F09323P0025, relative à la réalisation d'un projet de reconversion du site « Diablos Bleus » sur la commune de Nice (06), déposée par la société MOTU 1, reçue le 18/01/2023 et considérée complète le 18/01/2023 ;

Vu la saisine par la DREAL de l'agence régionale de santé en date du 18/01/2023 ;

**Considérant la nature du projet**, qui relève de la rubrique 39b du tableau annexe de l'article R122-2 du code de l'environnement (CE) et consiste en la réalisation, sur une période de 6 ans, d'un ensemble immobilier de sept bâtiments multi-produits d'une surface de plancher de 30 565 m<sup>2</sup> pour une surface d'assiette de 11 686 m<sup>2</sup> comprenant :

- la démolition des bâtiments de bureaux et d'activités des sociétés ENEDIS et GRDF présents sur le site du projet ;
- un ensemble de programmes de logement de :
  - 25 logements en Bail Réel Solidaire ;
  - 25 logements locatifs sociaux ;
  - 113 logements en accession ;
- un ensemble de programmes d'hébergement de :
  - 105 chambres et Services de type co-living ;
  - 72 appartements et Services de type Résidences Seniors ;
- trois commerces en rez-de-chaussée des bâtiments ;
- un bâtiment de bureaux comprenant notamment en rez-de-chaussée, R-1, R-2 des locaux distincts avec une entrée directe depuis la route de Turin permettant une utilisation de type

Event Center / Auditorium d'une surface de 1 775 m<sup>2</sup> et comprenant une salle de projection de 260 places assises ;

- un parc de stationnement sur deux niveaux de sous-sols ;
- des voies de circulation ;
- un îlot central végétalisé en pleine terre ;

**Considérant que ce projet a pour objectif** l'aménagement d'un îlot mixte de logements, bureaux, équipements, services et commerces ;

**Considérant la localisation du projet :**

- en zone urbaine dans une commune littorale ;
- en zone UB du plan local d'urbanisme métropolitain (PLUm) dont la dernière procédure a été approuvée le 12/11/2022, au sein de l'orientation d'aménagement et de programmation OAP mobilité ;
- en zone B3 (sédiments épais avec effet de site lithologique) du plan de prévention du risque de séisme approuvé le 28/01/2019 ;
- sur un site déjà anthropisé ;
- partiellement sur l'emprise d'un ensemble de parcelles anciennement exploitées par la société Gaz de France (ancienne usine à gaz dit « Nice Risso ») qui ont fait l'objet de la publication d'une fiche sur la base de données BASOL sur les sites et sols pollués et ont été inscrites en secteur d'information sur les sols (n°06SIS06361) par arrêté préfectoral n° 16120 du 07/10/2019, ayant fait l'objet de travaux de dépollution en vue de sa réhabilitation entre 2004 et 2005. ;
- à 10 m de la voie ferrée du littoral inscrite à la carte de bruit stratégique approuvée par arrêté préfectoral en date du 16 juillet 2018<sup>1</sup> ;
- dans le rayon de protection des abords du monument historique de l'Église Notre-Dame-Auxiliatrice ;

**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** le cadre réglementaire dans lequel s'inscrit le projet, qui est concerné par une déclaration loi sur l'eau au titre de la rubrique 1.1.1.0 de la nomenclature de l'article R214-1 CE ;

**Considérant** que la demande de permis de construire sera soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France ;

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

**Considérant** que le projet réduit de 23 % l'imperméabilisation du site ;

**Considérant** que le pétitionnaire a fait réaliser :

- une analyse estimative des quantités et catégories de déchets liés au démantèlement du site, ainsi qu'un diagnostic amiante et plomb ;
- un diagnostic de pollution et un plan de gestion qui ont permis de qualifier et quantifier les spots de pollution et les matériaux excavés (présence de mâchefers notamment), accompagnés d'une évaluation quantitative des risques sanitaires (EQRS) indiquant que les niveaux de risque sont inférieurs aux seuils de risque recommandés dans la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués ;
- une étude vibratoire concluant à une gêne associée à la perception tactile et auditive faible à modérée pour les différents bâtiments ;

1 <https://www.alpes-maritimes.gouv.fr/content/download/30166/241523/file/Arr%C3%AAt%C3%A9%20n%C2%B02018-072%20du%2016.07.18-CBS%20Voie%20fer%C3%A9%20littorale.pdf>

- une étude et analyse des trafics démontrant l'absence d'impact du projet par rapport à la situation actuelle et un besoin de vigilance sur la sécurité ;
- une note acoustique précisant les recommandations sur l'auditorium ainsi qu'un prédimensionnement des façades du projet.
- une note synthétique préalable au diagnostic écologique ;

**Considérant** que le pétitionnaire s'engage à mettre en œuvre :

- des mesures de réduction et d'accompagnement visant à limiter les incidences notables du projet sur l'environnement, notamment :
  - la réduction de l'imperméabilisation au droit de la zone de projet avec l'insertion d'un espace de verdure ;
  - le raccordement des eaux usées domestiques au réseau communal et création d'un bassin tampon de régulation des eaux de ruissellement avant rejet au réseau communal ;
  - les préconisations rassemblées dans le plan de gestion réalisé joint au dossier, notamment :
    - la réalisation de nouveaux sondages et analyses une fois les bâtiments démolis, de la parcelle 191 (non accessible) afin d'optimiser le plan de terrassement et de valider les filières de gestion ;
    - la réalisation de tests granulométriques sur site (sur des volumes représentatifs) et un suivi minutieux des travaux de terrassement pour optimiser les filières de gestion (notamment pour les mâchefers) ;
    - la réalisation d'essais de nappe préalables aux travaux afin d'identifier une éventuelle venue de produit (phase pure) qui pourrait être attirée sur site lors des travaux ;
  - le suivi des travaux de réhabilitation par un bureau d'étude spécialisé et certifié en sites et sols pollués pour :
    - assurer le contrôle des travaux de réhabilitation et leur réception ;
    - le contrôle de la qualité des eaux souterraines pendant et après les travaux de réhabilitation ;
    - une mise à jour de l'analyse des risques sanitaires résiduels sur la base des concentrations réellement observées après travaux de réhabilitation ;
    - la réalisation d'un suivi de la qualité des eaux souterraines (pendant et après les travaux) afin de s'assurer de l'absence de relargage des polluants dans les eaux souterraines ;
- Le respect des dispositions d'aménagement suivantes :
  - l'absence de contact direct avec les terres en place : les superficies non bâties sont recouvertes de remblais sains en surface ou minéralisées (asphalte ou autre type de revêtement) ;
  - l'absence de jardins potagers et d'arbres fruitiers. A défaut, toute culture végétale à visée alimentaire devra être réalisée dans des terres d'apport saines ;
  - l'absence de puits permettant l'utilisation des eaux souterraines de la nappe superficielle ;
  - les terres excavées issues des travaux de terrassements ne sont pas réutilisées sur site ;
- l'excavation et évacuation dans des filières adaptées des terres non inertes ;
  - le raccordement au réseau de chaleur urbain et favorisation des modes d'énergies renouvelables ;
  - l'intégration architecturale et paysagère des bâtiments projetés avec une volonté forte de végétalisation ;
  - la limitation du 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 ;
- des mesures d'évitement et d'accompagnement en faveur de la biodiversité, notamment :
  - l'adaptation du calendrier des travaux à la biodiversité ;

- l'insertion dans l'architecture des bâtiments des nichoirs artificiels à Martinet noir et des gîtes à Chiroptères ;
- la création de terrasses végétalisées agrémentées de nichoirs à passereaux et d'hôtels à insectes avec plantations d'essences mellifères ;
- la plantation d'alignements d'arbres servant d'abris pour les oiseaux et de couloirs de déplacement pour les chiroptères ;
- la replantation des buissons et haies arbustives au cœur du projet afin de favoriser l'implantation des passereaux ainsi que des reptiles ;
- la création de murets en pierres sèches ou de murets en gabions favorisant le gîte des reptiles ;

**Considérant** que le projet intègre une démarche de diagnostic pour identifier et prendre en compte les enjeux environnementaux dès sa conception ;

**Considérant** que les études préalables que le pétitionnaire a réalisées, ainsi que la bonne mise en œuvre et le suivi des engagements pris sur les mesures d'évitement et de réduction proposées sont de nature à permettre de limiter les impacts potentiels du projet sur l'environnement tant en phase travaux, qu'en phase exploitation ;

## **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 reconversion du site « Diables Bleus » sur la commune de Nice (06) est retirée ;

### **Article 2**

Le projet de reconversion du site « Diables Bleus » 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 MOTU 1.

Fait à Marseille, le 14/03/2023.

Pour le préfet de région et par délégation,

La directrice régionale adjointe

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 Séquoïa  
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)**