



**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-F09323P0068-2 du 11/08/2023
Portant retrait de l'arrêté préfectoral n° F09323P0068
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°R93-2023-04-21-00001 du 21/04/2023 portant délégation de signature à Monsieur le Directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement ;

Vu le permis de démolir N°PD 006011822B0008 du 31/10/2022 sur la commune de Biot (06) ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le numéro F09323P0068, relative à la réalisation d'un projet de démolition de locaux d'activité et de requalification d'un site industriel en bureaux, espaces de co-living et services annexes sur la commune de Biot (06), déposée par SAS Cosmos, reçue le 07/03/2023 et considérée complète le 07/03/2023 ;

Vu l'arrêté préfectoral n°AE-F09323P0068 du 13/04/2023 prescrivant une étude d'impact pour la réalisation du projet ;

Vu le recours administratif formé le 06/08/2023 par SAS Cosmos à l'encontre de l'arrêté susvisé ;

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 démolition et la requalification d'un site industriel ayant accueilli jusqu'en 2022 les activités de la Société INTEGRA spécialisée dans les implants chirurgicaux et instruments médicaux par la création, sur l'emprise des bâtiments existants, d'un socle dédié aux sciences de la vie et de la santé "life science" comme suit :

- démolition des locaux existants comprenant des espaces de production, des laboratoires et des bureaux d'une surface de plancher de 4 350 m² et un local préfabriqué de 250 m² ;
- constructions de bâtiments d'une surface de plancher totale de 18 000 m² comprenant :
 - l'entité A située en partie Ouest du terrain avec :
 - un volume A1, en R+3 partiel, orienté est-ouest, à usage de bureaux pour 2 790 m² de surface de plancher ;

- un volume A2, en R+5 partiel à usage de bureaux pour 4 022 m² de surface de plancher ;
- un volume A3, de plain-pied destiné à accueillir un restaurant pour 491 m² de surface de plancher ;
- un volume A4, sur un niveau à usage de Life Science pour 4 018 m² de surface de plancher ;
- une infrastructure avec 3 niveaux de stationnement majoritairement en sous-sol totalisant 396 places ;
- l'entité B implanté parallèlement aux courbes de niveaux est située en partie Est du terrain avec :
 - un volume d'hébergement hôtelier (co-living) incluant du co-working, des salles de sport et de restauration pour 6 684 m² de surface de plancher ;
 - une infrastructure avec 2 niveaux de stationnement totalisant 93 places ;
- 4 bassins de rétention situés sous l'emprise de construction d'un volume total de 1 291 m³ ;
- une piste périmétrale en limite de la zone rouge du plan de prévention du risque d'incendie de forêt (PPRIF) ;
- des espaces verts ;

Considérant que ce projet a pour objectifs :

- déconstruire le site avec l'objectif de revaloriser et recycler plus de 85% des matériaux et des équipements ;
- de requalifier le site pour constituer un ensemble intégré conçu à la pointe des nouvelles normes environnementales ;
- de créer un ensemble multifonctionnel à même de satisfaire les besoins des actifs et de répondre aux attentes des entreprises high-tech tant au niveau des usages qu'en matière de nouvelles pratiques émergentes dans les lieux de travail tertiaire ;
- reconstituer la coulée verte prévue dans la ZAC¹ en supprimant plus de 30 places de parking existantes ;
- créer un espace d'activités à dominante des sciences de la vie et de la santé « Life Science » ;

Considérant la localisation du projet :

- en zone UXb, destinée principalement à l'accueil d'activités industrielles, artisanales, de bureaux, d'enseignement et de formation, l'hébergement lié aux activités de formation et d'enseignement, les équipements de sport et de loisirs, les hôtels et l'hébergement liés aux activités de sport et loisirs, les équipements collectifs socio-culturels, du plan local d'urbanisme de la commune de Biot approuvé le 06/05/2010 et modifié en dernier lieu le 22/09/2022 ;
- en zone B1, correspondant à un aléa modéré au risque d'incendie de forêt, du plan de prévention du risque incendies de forêt (PPRIF) approuvé le 23/06/2008 ;
- en zone 2 du risque d'exposition au radon, zone délimitée par arrêté 27/06/2018², correspondant à des zones à potentiel radon faible mais dans lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments ;
- dans la ZAC Eganaude ;
- au sein du site inscrit « Bande côtière de Nice à Théoule » ;

¹ Zone d'Activité Concertée

² <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000037131346>

- au sein du réservoir de biodiversité « Basse Provence Calcaire » à remettre en bon état au titre du SRADDET³ PACA ;
- en zone de présence hautement probable du Lézard Ocellé, espèce menacée et protégée faisant l'objet d'un plan national d'action ;
- à 500 m de la ZNIEFF⁴ de type II n° 9300020183 « Forêts de la Brague, de Sartoux et de la Valmasque » ;
- à 500 m du cours d'eau « La Brague », cours d'eau à remettre en bon état au titre du SRADDET PACA ;

Considérant que le pétitionnaire a fait réaliser :

- une évaluation du risque radon sur terrain ;
- une expertise écologique simplifiée avec inventaire complémentaire ;
- une analyse sanitaire et biomécanique des arbres ;
- une note concernant la gestion des eaux pluviales du projet ;
- une note sur les impacts déplacements tous modes ;
- une note concernant la préservation quantitative de la ressource en eau ;
- une note technique sécheresse ;
- un cahier de mesures environnementales ;
- une note de calcul des débits des réseaux d'assainissement suivant la méthode des Equivalent-Habitants ;
- une étude paysagère ;

Considérant que le pétitionnaire s'engage à mettre en œuvre les mesures ERC⁵ suivantes :

- imperméabilisation des aires d'installations de chantier et des aires de stationnement/d'entretien des engins de chantier ;
- collecte et traitement des eaux des aires d'installations de chantier et de stationnement/d'entretien des engins de chantier avant rejet vers le milieu extérieur ;
- collecte sélective des déchets et filières agréées ;
- utilisation de bennes et conteneurs couverts ;
- collecte des huiles usées de vidange et des liquides hydrauliques et évacuation au fur et à mesure dans des réservoirs étanches ;
- stockage des produits dangereux dans une armoire spécifique déchets dangereux ou sur bac de rétention ;
- interdiction de laisser tout produit, toxique ou polluant sur site en dehors des heures de travaux, évitant ainsi tout risque de dispersion nocturne, qu'elle soit d'origine criminelle (vandalisme) ou accidentelle (perturbation climatique, renversement) ;
- mise en place de géotextile au sol avant ravitaillement en carburants des engins ;
- mise à disposition de kits anti-pollution et d'absorbants à proximité des machines à injection, visibles et disponibles immédiatement ;
- mise en œuvre de techniques visant à rendre le projet économe en eau ;
- limitation des emprises supplémentaires en phase travaux et exploitation ;
- balisage des secteurs à enjeux écologiques recensés ;

3 Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires

4 Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique

5 Éviter, Réduire, Compenser

- adaptation du calendrier des travaux par rapport aux espèces à enjeu ;
- défavorabilisation de la zone de projet en faveur des reptiles ;
- gestion adaptée de la zone de projet et des OLD ;
- adaptation de l'éclairage en faveur des chiroptères ;
- gestion des Espèces Végétales Exotiques Envahissantes ;
- suivi du chantier par un écologue et sensibilisation du personnel intervenant ;
- mise en place d'une gestion écologique de l'ensemble de la parcelle ;
- suivis écologiques ;

Considérant que l'implantation du projet ne crée pas de rupture de continuité écologique et que les aménagements prévus préservent les continuités écologiques et leurs fonctionnalités à l'échelle régionale en conformité avec le SRADDET ;

Considérant que le projet sera raccordé au réseau d'assainissement collectif de la commune ;

Considérant que le projet prévoit la labellisation BREEAM⁶ EXCELLENT ;

Considérant que le pétitionnaire a pris en compte les effets cumulés du projet avec ceux des autres projets au regard de la forte pression d'aménagement sur le territoire de la commune ;

Considérant que la mise en œuvre des mesures inscrites dans les études fournies et les engagements du pétitionnaire sont de nature à limiter les impacts du projet sur l'environnement ;

Arrête :

Article 1^{er}

L'arrêté n° AE-F09323P0068 du 13/04/2023 relatif au projet de démolition de locaux d'activité et de requalification d'un site industriel en bureaux, espaces de co-living et services annexes sur la commune de Biot (06) est retiré.

Article 2

Le projet de démolition de locaux d'activité et de requalification d'un site industriel en bureaux, espaces de co-living et services annexes situé sur la commune de Biot (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 SAS Cosmos.

Fait à Marseille, le 11/08/2023.

Pour le préfet de région et par délégation,

6 Building Research Establishment Environmental Assessment Method

Pour le directeur et par délégation,
La cheffe d'unité évaluation environnementale,

Marie-Therese
BAILLET marie-
t.baillet

Signature numérique de
Marie-Therese BAILLET
marie-t.baillet
Date : 2023.08.11 18:25:20
+02'00'

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)