



**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 du 13/04/2023
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 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 la saisine par la DREAL de l'agence régionale de santé en date du 08/03/2023 ;

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 ;
- dans une zone sans système d'assainissement collectif ;
- au sein du site inscrit « Bande côtière de Nice à Théoule » ;
- au sein du réservoir de biodiversité « Basse Provence Calcaire » à remettre en bon état au titre du SRADDET³ PACA ;

1 Zone d'Activité Concertée

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

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

- 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 la proximité de l'espace naturel sensible de la Brague, zone à forts enjeux écologiques ;

Considérant que le dossier précise que « *le terrain est situé au cœur de la technopole et les contacts avec les concessionnaires confirment la disponibilité des ressources [en eau] en quantité suffisante* » ;

Considérant que la zone du projet a été placée en vigilance sécheresse par arrêté préfectoral du 9 mars 2022, en alerte sécheresse le 29 avril 2022 et en crise sécheresse le 30 juin 2022 et que le dossier n'évalue pas la vulnérabilité du projet au changement climatique ;

Considérant que l'étude de trafic jointe au dossier démontre que le projet en phase exploitation génère un surplus de trafic routier par rapport à la situation actuelle estimé à environ 100 véh/h le matin et le soir, soit environ 250 véhicules par jour ;

Considérant l'absence :

- de diagnostic écologique préalable dans les bâtiments en cours de démolition abritant potentiellement des enjeux importants, notamment concernant les chiroptères, l'herpétofaune, voire l'avifaune ;
- de prise en compte des risques induits du projet pour la santé humaine liés à la pollution de l'air ambiant, aux poussières et aux nuisances sonores (notamment en lien avec le trafic en phase d'exploitation mais aussi en phase de travaux) ;
- d'information sur la gestion des eaux usées ;
- de prise en compte des effets cumulés du projet avec ceux d'autres projets au regard de la forte pression d'aménagement sur le territoire communal ;

Considérant les impacts potentiels du projet sur l'environnement qui concernent :

- la biodiversité, les habitats naturels ;
- la préservation quantitative de la ressource en eau, et la gestion des eaux usées ;
- la santé humaine au regard de la qualité de l'air, des poussières et de l'ambiance sonore ;
- les effets cumulés potentiels et de l'exposition au radon ;

Considérant que les impacts potentiels du projet nécessitent la définition et la mise en œuvre de mesures visant à les éviter, les réduire, voir les compenser ;

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 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) doit comporter une évaluation environnementale 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

4 Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique

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.122-3-1 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 SAS Cosmos.

Fait à Marseille, le 13/04/2023.

Pour le préfet de région et par délégation,
Pour le directeur et par délégation,
L'adjointe à la cheffe d'unité évaluation
environnementale

Véronique LAMBERT

Voies et délais de recours d'une décision imposant la réalisation d'une évaluation environnementale
--

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
31 Rue Jean-François Leca - 13002 Marseille

(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).