



**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-F09324P0069 du 04/04/2024

**portant retrait de la décision implicite relative à la demande n° F09324P0069 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 l'avis de la mission régionale d'Autorité environnementale PACA (MRAe PACA) n°MRAe 2018-2005 2018APACA31 du 8 octobre 2018 sur la révision du plan local d'urbanisme de la commune d'Antibes Juan Les Pins (06) ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le numéro F09324P0069, relative à la réalisation d'un projet immobilier "La Constance" sur la commune d'Antibes (06), déposée par la société Nexity IR programmes Région Sud, reçue le 16/02/2024 et considérée complète le 20/02/2024 ;

Vu la saisine par la DREAL de l'agence régionale de santé en date du 21/02/2024 ;

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, sur une superficie de 18 141 m², en la réalisation d'un programme immobilier comprenant :

- la construction de 7 bâtiments d'habitation (collectifs et individuels) allant du R+2 au R+3 + attique (dont 40 % en locatif social, 10 % de logements en accession sociale et 50 % de logements intermédiaires) pour surface de plancher totale de 11 024 m² ;
- la création de 10 430 m² d'espaces verts, dont 2 216 m² d'espaces verts sur dalle et 1 778 m² d'espaces pleine terre non végétalisés ;
- la construction de 1 196 m² de voiries imperméables ;
- la création de 689 m² de parkings extérieurs avec revêtement perméable (Evergreen) et 6 800 m² de sous-sol dont environ 5 090 m² de parkings souterrains en R-1 ;

Considérant que ce projet a pour objectifs de :

- retranscrire les orientations d'aménagement et de programmation du secteur les quatre chemins ;
- requalifier l'entrée de ville ;
- restructurer les espaces de vie aux alentours du rond-point ;
- engager une transition entre les secteurs agricoles de moins en moins exploités et les quartiers pavillonnaires périphériques ;

Considérant que le projet nécessite au préalable la démolition des serres, hangars et des 4 bâtiments de logement, d'un bassin agricole et des déblais d'un volume de 20 500 m³ (création du parking) ;

Considérant la localisation du projet :

- en zone urbaine, sur une exploitation agricole occupée principalement par des serres en activité ;
- en zone UEa2 et partiellement en zone Udc (périmètre de mixité sociale) du plan local d'urbanisme, dont la dernière modification a été approuvée le 17/02/2023 et au sein de l'orientation d'aménagement programmée (OAP) des quatre chemins ;
- à proximité (environ 420 m au sud) de la zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique de type II n°930012589 « Prairies et cours inférieur de la Prague » ;
- en zone de sismicité 3 (modérée) d'après le zonage sismique de la France en vigueur depuis le 1er mai 2011 (Cf. article D.563-8-1 du Code de l'environnement) ;
- en site inscrit « Bande côtière de Nice à Théoule » (93106051) ;
- au-dessus de la nappe souterraine (FRDG420) ;
- sur le territoire d'une commune littorale ;

Considérant que le pétitionnaire a fait réaliser un diagnostic de pollution des sols qui conclut à la présence de polluants de type hydrocarbures, métaux et phytosanitaires ; Considérant que le projet apparaît soumis à une procédure « loi sur l'eau » au titre de la rubrique 1.1.1.0 de l'article R214-1 du Code de l'environnement ;

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

- poursuivre le suivi piézométrique en cours ;
- recouvrir les zones contaminées par une barrière physique ;
- faire traiter les déchets et terres polluées par des prestataires spécialisés ;
- compléter l'étude de sol par un diagnostic PEMD (produits, équipements, matériaux et déchets) ;
- limiter l'infiltration aux cas de surverses occasionnelles afin de limiter le plus possible le lessivage des polluants du sol vers la nappe ;

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

Considérant que, conformément à l'article R122-3-1 du Code de l'environnement, lorsque l'autorité chargée de l'examen au cas par cas a décidé après un examen au cas par cas qu'un projet ne nécessite pas la réalisation d'une évaluation environnementale, l'autorité compétente vérifie au stade

de l'autorisation que le projet présenté correspond aux caractéristiques et mesures qui ont justifié la décision de ne pas le soumettre à évaluation environnementale ;

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 immobilier "La Constance" sur la commune d'Antibes (06) est retirée ;

Article 2

Le projet immobilier "La Constance" situé sur la commune d'Antibes (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 la société Nexity IR programmes Région Sud.

Fait à Marseille, le 04/04/2024.

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)