



**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-F09324P0085 du 19/04/2024**

**portant retrait de la décision implicite relative à la demande n° F09324P0085 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 F09324P0085, relative à la réalisation d'un projet de HUB logistique sur le Parc d'activité logistique (PAL) sur la commune de Nice (06), déposée par la société GT immobilier, reçue le 27/02/2024 et considérée complète le 05/03/2024 ;

Vu la saisine par la DREAL de l'agence régionale de santé en date du 11/03/2024 ;

**Considérant la nature du projet**, qui relève des rubriques 1b, 39a et 41a du tableau annexe de l'article R122-2 du Code de l'environnement et consiste en la création, sur une emprise parcellaire de 45 478 m<sup>2</sup>, d'un HUB logistique en R+3 d'une surface de plancher (SDP) totale de 58 730,8 m<sup>2</sup> comprenant :

- la démolition de bâtis présents sur le site d'une surface hors œuvre nette de 10 069 m<sup>2</sup> ;
- la construction d'un bâtiment, d'une emprise au sol de 19 281 m<sup>2</sup>, composé :
  - de bureaux pour une SDP de 2 177,3 m<sup>2</sup> ;
  - d'un entrepôt d'une SDP de 56 553,5 m<sup>2</sup> ;
  - d'un parc de stationnement en toiture pour 647 véhicules ;
  - d'ombrières photovoltaïques en toiture ;
- la réalisation de deux postes de garde et de locaux techniques ;
- la mise en place de quatre portiques de lavage sur la station de lavage existante ;
- l'aménagement d'espaces verts sur une surface de 12 667 m<sup>2</sup> dont 10 357 m<sup>2</sup> en pleine terre ;
- la réalisation :

- des voiries ;
- des rampes d'accès ;
- des cheminements piétons ;
- des quais de chargement pour poids-lourds et véhicules utilitaires ;
- des parkings d'attente pour les véhicules de livraison ;

**Considérant que ce projet a pour objectifs :**

- de fixer un maximum de flux logistique au plus proche de la zone dense pour faire évoluer le parc d'activité logistique (PAL) vers la logistique du « dernier kilomètre » ;
- de favoriser le transport durable des marchandises ;
- de participer à la décarbonation du secteur des transports au sein de la métropole niçoise ;

**Considérant la localisation du projet :**

- en zone UZa1, correspondant à une zone d'activités économiques, du plan local d'urbanisme métropolitain dont la dernière procédure a été approuvée le 30/11/2023 ;
- dans une commune littorale ;
- sur un site artificialisé et bâti ;
- dans la zone d'exposition au bruit de l'autoroute A8 au regard de l'arrêté préfectoral du 12/02/1999 de classement sonore de l'autoroute A8 ;
- pour partie en zone bleue, correspondant à un risque modéré, du plan de prévention des risques de mouvement de terrain approuvé le 16/03/2020 ;
- en zone de sismicité d'aléa 4 (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) ;
- 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 par arrêté préfectoral du 03/03/2022 ;
- dans le sous-bassin versant « La Basse vallée du Var » identifié LP\_15\_06 par le SDAGE Rhône-Méditerranée 2022-2027, concerné par des actions relatives au bon état quantitatif ;
- en zone de présence hautement probable du Léopard ocellé, espèce menacée et protégée faisant l'objet d'un plan national d'action ;
- pour partie dans un cours d'eau temporaire au nord-ouest représentant une surface de 0,2 ha ;

Considérant que le projet vise l'obtention des certifications environnementales suivantes :

- BREEAM<sup>1</sup> niveau « very good »
- référentiel Ecovallée Qualité niveau Performant ;
- Réglementation environnementale RE2020 niveau 2025 pour les blocs bureaux ;

Considérant que le projet prévoit l'utilisation du forage pour les quatre portiques de la station de lavage existante pour le pompage de 90 m<sup>3</sup>/an dans la masse d'eau souterraine affleurante FRDG244 « Poudingues pliocènes de la basse vallée du Var » identifiée en bon état qualitatif et quantitatif par le SDAGE Rhône-Méditerranée 2022-2027 ;

Considérant que le pétitionnaire a fait réaliser :

1 Building Research Establishment Environmental Assessment Method

- un diagnostic écologique mettant en évidence :
  - une zone humide de 0,2 ha présentant des enjeux assez forts ;
  - des enjeux forts pour la flore (Mauve Ponctué et Anémone coronaire) ;
  - des enjeux moyens pour l'avifaune et les chiroptères, notamment avec le Molosse de Cestoni et de la Pipistrelle de Nathusius ;
- une étude de trafic concluant à une augmentation du trafic entre 1 et 7 % en dehors du PAL ;

Considérant que le projet est soumis à une procédure de demande d'enregistrement au titre de la législation relative aux ICPE<sup>2</sup> (exploitation d'un entrepôt) ;

Considérant toutefois que le projet est susceptible d'impacter, selon le dossier, une zone humide d'une surface de 0,2 ha, et, qu'en cas d'incidences résiduelles significatives sur cette zone, des mesures compensatoires seront à mettre 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 pose 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 engagé dès l'amont une démarche de diagnostic et de prise en compte des enjeux d'environnement dans l'élaboration du projet ;

Considérant qu'un diagnostic de pollution des sols sera effectué avant la réalisation des travaux pour vérifier la qualité des terrains et pour anticiper le traitement adapté d'éventuelles terres polluées ;

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

- mise en place de consignes pour la circulation des poids-lourds et de consignes visant à limiter les émissions atmosphériques et sonores ;
- utilisation de moyens de transports moins émissifs ;
- prévention de la pollution accidentelle ;
- adaptation du calendrier des travaux à la phénologie des espèces présentes ;
- réalisation d'un diagnostic ciblé sur les hirondelles, martinets et les chiroptères avant toute destruction de bâtiments ;
- strict respect des emprises, pas de travaux sur les zones à enjeu identifié dans le diagnostic écologique, en particulier, au niveau des espèces végétales protégées (Mauve Ponctué et Anémone coronaire) ;
- suivi du chantier par un écologue avec compte-rendu de la mise en œuvre des mesures écologiques ;

Considérant que la bonne mise en œuvre de ces mesures est de nature à limiter les impacts du projet sur l'environnement ;

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 de HUB logistique sur le Parc d'activité logistique (PAL) sur la commune de Nice (06) est retirée ;

### **Article 2**

Le projet de HUB logistique sur le Parc d'activité logistique (PAL) 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 GT immobilier.

Fait à Marseille, le 19/04/2024.

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

**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 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)**