



**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-F09324P0123 du 30/05/2024

**portant retrait de la décision implicite relative à la demande n° F09324P0123 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 F09324P0123, relative à la réalisation d'un projet de reconversion du site "Diables Bleus" sur la commune de Nice (06), déposée par la société MOTU 1, reçue le 03/04/2024 et considérée complète le 09/04/2024 ;

Vu la saisine par la DREAL de l'agence régionale de santé en date du 09/04/2024 ;

Considérant la nature du projet, qui relève de la rubrique 39b du tableau annexe de l'article R122-2 du Code de l'environnement et consiste en la réalisation, sur une période de 5 ans, d'un ensemble immobilier de trois bâtiments mixtes d'une surface de plancher (SDP) de 30 574 m² pour une surface d'assiette de 11 064 m² comprenant :

- la démolition des bâtiments de bureaux et d'activités des sociétés ENEDIS et GRDF présents sur le site du projet ;
- le décapage du terrain et le terrassement ;
- le dévoiement des réseaux HTA existant sur l'unité foncière ;
- la réalisation de :
 - 58 logements locatifs sociaux, d'une SDP de 4 185 m² ;
 - 121 logements en accession, d'une SDP de 9 356 m² ;
 - 176 chambres et services de type co-living, d'une SDP de 6 847 m² ;
 - 230 chambres en résidence étudiante, d'une SDP de 7 188 m² ;
 - des bureaux d'une SDP de 1 799 m² ;
- des commerces en rez-de-chaussée des bâtiments, d'une SDP de 1 199 m² ;

- la mise en œuvre de toiture végétalisée sur une surface de 3 000 m² ;
- un parc de stationnement de 269 places sur 1 niveau de sous-sols ;
- un pompage de 5 m³/h dans la nappe pour une durée inférieure à 1 an (phase travaux) ;
- des cheminements et voiries sur 2 169 m² ;
- des espaces verts d'une surface de 3 713 m² dont 2 835 m² en pleine terre ;
- la réalisation de dispositifs de gestion des eaux pluviales d'un volume de 439 m³ ;

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

Considérant la localisation du projet :

- en zone urbaine dans une commune littorale ;
- en zone UBb1, correspondant à des quartiers urbains denses, 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 2018¹ ;
- 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 de 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 16 % 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 ;
- 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%20ferr%C3%A9e%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 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 ;
- l'excavation et évacuation dans des filières adaptées des terres non inertes ;
- 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 Martinets 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 ;

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 ;

Considérant que la présente décision ne dispense pas le pétitionnaire de la production et de la transmission d'éventuels éléments complémentaires demandés par les autorités compétentes dans le cadre de l'instruction des autorisations nécessaires à la réalisation du projet ;

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 "Diabes Bleus" sur la commune de Nice (06) est retirée ;

Article 2

Le projet de reconversion du site "Diabes 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 30/05/2024.

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

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)