



**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-F09324P0158 du 21/06/2024

**portant retrait de la décision implicite relative à la demande n° F09324P0158 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 et 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 F09324P0158, relative à la réalisation d'un projet de construction d'un hôtel et d'un supermarché sur la commune de Nice (06), déposée par la SAS BUFFA 54, reçue le 25/04/2024 et considérée complète le 25/04/2024 ;

Vu la saisine par la DREAL de l'agence régionale de santé en date du 29/04/2024 ;

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 en la création d'un établissement recevant du public (ERP) sous la forme d'un bâtiment en R+8, de la manière suivante :

- démolition du bâti des parcelles KV22, KV24 et en partie KV23, comprenant le supermarché Casino, la cité Marchande de la Buffa et du petit immeuble de 4 niveaux en cœur d'îlot ;
- réhabilitation de l'ensemble des locaux occupés par la petite cité marchande ;
- démolition de l'appentis sur la parcelle KV25 coté rue de la Buffa ;
- construction d'une résidence hôtelière comprenant 358 chambres ;
- relocalisation et agrandissement d'un supermarché de 999 m² de surface de vente ;
- réalisation d'un parking souterrain de deux niveaux de sous-sols comportant 114 places de stationnement dont 6 accessibles pour les personnes à mobilité réduite, 7 équipés d'un dispositif de recharge pour véhicule électrique 47 emplacements 2 roues motorisés ;

Considérant que le projet a pour objectif la construction d'un hôtel et d'un supermarché en lieu et place de la cité marchande de La Buffa et des locaux actuels du supermarché CASINO ;

Considérant la localisation du projet :

- sur le territoire d'une commune littorale ;
- sur des parcelles anthropisées, en zone Upm1 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la Métropole Nice Côte d'Azur ;
- sur le territoire concerné par le 3^{ème} plan de prévention de bruit dans l'environnement (PPBE) de la métropole de Nice Côte d'Azur approuvé en juillet 2019 ;
- en zone de sismicité 4 (moyenne) d'après le zonage sismique de la France en vigueur depuis le 1^{er} mai 2011 (Cf article D563-8-1 du Code de l'environnement) ;
- au droit des masses d'eau souterraine profonde « Massifs calcaires jurassiques des Préalpes niçoises » et affleurante « Poudingue pliocène de la vallée du Var » référencées FRDG175 et FRDG244 par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Rhône Méditerranée 2022-2027, en bon état quantitatif et chimique ;
- à proximité de plusieurs monuments historiques : l'immeuble La Rotonde, le palais Meyerbeer, la Villa Belle Epoque, la villa Masséna et l'hôtel Negresco ;
- au sein d'un site patrimonial remarquable « la Promenade des Anglais » ;

Considérant le projet devra faire l'objet d'un avis de l'architecte des bâtiments de France (ABF) ;

Considérant que le pétitionnaire a fait réaliser :

- une notice architecturale ;
- une note d'évaluation des impacts et mesures ;

Considérant que le pétitionnaire s'engage :

- contrôler le pompage via la mise en place de piézomètre installés à l'extérieur des parois et s'assurer de l'absence de rabattement de nappe à l'extérieur de l'enceinte ;
- orienter les eaux d'exhaure vers des bacs de décantation avant rejet au réseau ;
- stocker tous les produits polluants sur une aire de rétention étanche équivalent au plus grand volume de produits stockés ;
- réaliser le lavage et l'entretien des engins sur une aire étanche relié à un bac de décantation et de déshuilage ;
- disposer de kit anti-pollution sur les engins de chantier ;
- mettre en place un plan d'alerte et de secours pour les risques de pollutions accidentelles ;
- récupérer les huiles usées de vidanges, les liquides hydrauliques et procéder à leur évacuation au fur et à mesure dans des réservoirs étanches ;
- réduire l'envol des poussières avec un arrosage préventif et imposer le bâchage des camions ;
- interdire les opérations de traitement hydraulique, de déchargement de matériaux les jours de grand vent ;
- disposer d'une gestion adaptée des déchets dans le cadre de la [certification BREEAM](#) ;
- mettre en place des mesures de protection stricte pour ne pas exposer les arbres conservés à des chocs ;

Considérant que le projet doit faire l'objet d'une procédure dite « Loi sur l'eau » au titre des rubriques 1.1.1.0 et 1.1.2.0 de l'article R241-1 du Code de l'environnement et que des dispositions spécifiques, notamment vis-à-vis du rabattement de nappe utile en phase chantier pourront être prescrites ;

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 ;

Considérant que les mesures prévues par le pétitionnaire en sus de la réglementation applicable sont de nature à maîtriser les impacts du projet, essentiellement liés à la phase 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 ;

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 déclarations et/ou demandes d'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 construction d'un hôtel et d'un supermarché sur la commune de Nice (06) est retirée ;

Article 2

Le projet de construction d'un hôtel et d'un supermarché 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 BUFFA 54.

Fait à Marseille, le 21/06/2024.

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)