



**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-F09324P0223 du 22/07/2024
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 le Code forestier, notamment ses articles L341-1 et L341-3 ;

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 F09324P0223, relative à la réalisation d'un projet immobilier d'habitation en zone de mixité sociale "Les Meillières" sur la commune de Vence (06), déposée par la société NEXITY IR PROGRAMMES Région Sud, reçue le 20/06/2024 et considérée complète le 20/06/2024 ;

Vu la saisine par la DREAL de l'agence régionale de santé en date du 26/06/2024 ;

Considérant la nature du projet, qui relève de la rubrique 47b du tableau annexe de l'article R122-2 du Code de l'environnement et consiste en un projet immobilier comprenant :

- le défrichement total des parcelles en section AD n°169, 244, 245, 247, 249, 250 et 251 sur 6 545 m² ;
- la démolition d'une maison d'habitation, de ses annexes (abris, poulailler...) et de 2 bassins ;
- la construction de 3 bâtiments (collectifs) allant du R+1 au R+2 (54 logements) pour une surface de plancher d'environ 3 411 m² ;
- la création d'espaces verts (3 135 m² de pleine terre) ;
- l'aménagement de voiries (674 m² imperméables) et de réseaux divers ;
- la création de parkings extérieurs (836 m² perméables) ;
- l'aménagement de cheminements piéton (163 m² imperméables) ;

Considérant que ce projet vise à répondre aux besoins en termes de logements et de mixité sociale (environ 30 % de logements sociaux et 70 % d'accession sociale ou locatif) ;

Considérant la localisation du projet :

- une zone boisée comprenant quelques bâtiments ;
- en zone UFb3 (zone pavillonnaire – périmètre de mixité sociale) et en espaces boisés classés (raccordement aux réseaux) du plan local d'urbanisme métropolitain Nice Côte d'Azur approuvé le 25/10/2019 ;
- en zone de présence peu probable du Lézard ocellé espèce menacée et protégée faisant l'objet d'un plan national d'action ;
- dans le périmètre de protection de 6 monuments historiques (cathédrale de la Nativité de Notre-Dame, enceinte urbaine-Porte du Signadour, Fontaine du Peyra, Colonne romaine, Fontaine de la Foux et Colonne monumentale) ;
- en zone de sismicité 4 (moyenne) 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) ;
- partiellement en zone bleue B1a (zone de risque modéré à fort) du plan de prévention des risques naturels prévisibles d'incendie de forêts approuvé le 24/10/2016 ;

Considérant les articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme qui interdisent tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements dans des espaces boisés classés ;

Considérant que le pétitionnaire a fait réaliser un pré-diagnostic écologique qui n'a pas permis d'identifier d'enjeu de conservation notable (sensibilités écologiques allant de très faible à faible) ;

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

- adapter la phase chantier à la phénologie des espèces ;
- favoriser la plantation d'espèces indigènes ;
- maintenir une zone tampon arborée au Sud, le long de l'espace boisé classé ;
- dans la mesure du possible, conserver un maximum d'arbres (prévision de 69 arbres abattus, 44 conservés et 10 transplantés) et des murets ;
- réaliser une étude de pollution des sols et une étude géotechnique et compléter l'étude de gestion des eaux pluviales ;

Considérant que la bonne mise en œuvre et le suivi des mesures d'évitement et de réduction sont de nature à permettre de maîtriser 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 ;

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 des autorisations nécessaires à la réalisation du projet ;

Arrête :

Article 1

Le projet immobilier d'habitation en zone de mixité sociale "Les Meillières" situé sur la commune de Vence (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 2

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 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 la société NEXITY IR PROGRAMMES Région Sud.

Fait à Marseille, le 22/07/2024.

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

Marie-Therese
BAILLET marie-
t.baillet

Signature numérique de
Marie-Therese BAILLET
marie-t.baillet
Date : 2024.07.22 17:10:42
+02'00'

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)