



**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-F09321P0173-2 du 28/10/2021
Portant retrait de l'arrêté préfectoral n° F09321P0173
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 de la ministre de l'écologie, du développement durable et de l'énergie du 26 juillet 2012 relatif au contenu du formulaire d'examen au cas par cas ;

Vu l'arrêté du Préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur du 24/08/2020 portant délégation de signature à Madame la Directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le numéro F09321P0173, relative à la réalisation d'un projet de construction d'une résidence étudiante sur la commune de Nice (06), déposée par SAS Gambetta Promotion, reçue le 28/05/2021 et considérée complète le 31/05/2021 ;

Vu l'arrêté préfectoral n°AE-F09321P0173 du 01/07/2021 prescrivant une étude d'impact pour la réalisation du projet ;

Vu le recours administratif formé le 31/08/2021 par SAS Gambetta Promotion à l'encontre de l'arrêté susvisé ;

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'une résidence étudiante, d'une surface de plancher de 11 192 m², comprenant :

- 447 hébergements étudiants,
- 148 places de parking en sous-sol,
- 30 places de stationnement pour les deux-roues,
- des espaces de services,
- des commerces en façade d'une surface de plancher de 602,49 m²,
- des espaces extérieurs paysagers ;

Considérant que ce projet a pour objectif de créer une résidence étudiante à accession libre ;

Considérant la localisation du projet :

- en zone urbaine,
- en zone littorale,
- en zone bleue du Plan de Prévention des Risques sismiques et du Plan de Prévention des Risques Inondation,
- dans l'aire de protection des monuments historiques inscrits, le Palais Agriculture et la Villa « les Palmiers » et son parc,
- au sein d'une zone en friche ;

Considérant la présence de pollution des sols sur le site du projet et la présence sur le secteur d'étude d'une ancienne activité répertoriée dans la base de données BASOL (atelier de sablage, polissage et chromage sur métaux) ;

Considérant que le projet est localisé dans un environnement marqué par la pollution atmosphérique et les nuisances sonores du fait de la proximité immédiate de la voie Pierre Mathis et de l'avenue de la Californie, classées en catégories 3 et 4 du classement sonore des infrastructures terrestres par arrêté préfectoral n° 2016-112 du 18 août 2016 ;

Considérant que le pétitionnaire a fait réaliser :

- une étude sur la qualité de l'air,
- une étude acoustique,
- un diagnostic de pollution des sols ;

Considérant que le projet prévoit :

- la mise en œuvre d'une ventilation double flux disposant d'une filtration haute efficacité de niveau F9 adaptée à la filtration des particules fines pour les logements donnant sur la voie Pierre Matisse,
- la mise en œuvre d'isolations acoustiques adaptées au regard de la proximité des infrastructures terrestres, routes et voies ferrées, bruyantes,
- le suivi et le contrôle des travaux de terrassement des terres non inertes par un bureau d'études spécialisé en sites et sols pollués,
- l'implantation du rez-de-chaussée à 1 mètre au-dessus du niveau du trottoir de l'avenue de la Californie (y compris les transformateurs d'électricité) et un dispositif anti-inondation à une hauteur de 1 mètre au-dessus du niveau du trottoir de l'avenue de la Californie pour protéger les rampes d'accès aux parkings et local vélos souterrains de la montée des eaux ;

Considérant que la mise en œuvre des mesures inscrites dans les nouvelles études fournies sont de nature à limiter les impacts du projet sur l'environnement qui concernent la santé des futurs occupants de la résidence ;

Arrête :

Article 1^{er}

L'arrêté n° AE-F09321P0173 du 01/07/2021 relatif au projet de construction d'une résidence étudiante sur la commune de Nice (06) est retiré.

Article 2

Le projet de construction d'une résidence étudiante situé sur la commune de Nice (06) n'est pas soumis à étude d'impact 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 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 SAS Gambetta Promotion.

Fait à Marseille, le 28/10/2021.

Pour le préfet de région et par délégation,

La Directrice Régionale Adjointe de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement,

Marie-Françoise BAZERQUE

Voies et délais de recours d'une décision imposant la réalisation d'une étude d'impact

Recours gracieux, hiérarchique et contentieux, dans les conditions de droit commun, ci-après :

1- Recours administratif préalable obligatoire, sous peine d'irrecevabilité du recours contentieux :

- Recours gracieux :

Monsieur le Préfet de région, préfet des Bouches-du-Rhône
Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement
Secrétariat général
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 :

Madame la Ministre de la transition écologique et solidaire
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)

2- Recours contentieux :

Tribunal administratif de Marseille
22-24, rue de Breteuil 13281 Marseille Cedex 06

(Délai de deux mois à compter de la notification/publication de la décision ou bien de deux mois à compter du rejet du recours gracieux ou hiérarchique).

