



**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 du 01/07/2021  
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 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 la saisine par la DREAL de l'agence régionale de santé en date du 01/06/2021 ;

**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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>,
- 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 l'absence d'information relative :

- à l'exposition des futurs habitants à la pollution atmosphérique et aux nuisances sonores,
- aux risques associés à la présence de polluants dans les sols,
- à la mise en œuvre de la prévention du risque d'inondation,
- à la mise en œuvre de mesures d'évitement et de réduction du projet ;

Considérant les impacts potentiels du projet sur l'environnement qui concernent la santé des futurs occupants de la résidence ;

## **Arrête :**

### **Article 1**

En application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement, le dossier de demande d'autorisation du projet de construction d'une résidence étudiante situé sur la commune de Nice (06) doit comporter une étude d'impact dont le contenu est défini par l'article R.122-5 du code de l'environnement.

Les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de l'évaluation environnementale sont explicités dans les considérants de la présente décision. Ces objectifs sont exprimés sans préjudice de l'obligation pour le maître d'ouvrage de respecter le contenu de l'évaluation environnementale, conformément aux dispositions du code de l'environnement.

### **Article 2**

La présente décision, délivrée en application de l'article R.122-3 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 SAS Gambetta Promotion.

Fait à Marseille, le 01/07/2021.

Pour le préfet de région et par délégation,

Le Directeur Régional Adjoint  
de l'Environnement, de l'Aménagement  
et du Logement,

  
Fabrice LEVASSORT

<b>Voies et délais de recours d'une décision imposant la réalisation d'une étude d'impact</b>
---

**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 :**

Monsieur le Ministre de la transition écologique et solidaire  
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)**

**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).**