



**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-F09322P0106-2 du 16/09/22  
Portant retrait de l'arrêté préfectoral n° F09322P0106  
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 le code forestier, notamment ses articles L341-1 et L341-3 ;

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 23/08/2022 portant délégation de signature à Monsieur le Directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement par intérim ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le numéro F09322P0106, relative à la réalisation d'un projet de construction d'un ensemble de logements "Ibac de l'Aighetta" sur la commune d'Eze (06 ), déposée par la société PITCH IMMO, reçue le 31/03/2022 et considérée complète le 05/04/2022 ;

Vu l'arrêté préfectoral n°AE-F09322P0106 du 12/06/2022 prescrivant une étude d'impact pour la réalisation du projet ;

Vu le recours administratif formé le 12/07/22 par Monsieur Thomas DEFASNE, Directeur Régional Côte d'Azur PITCH IMMO, à l'encontre de l'arrêté susvisé ;

**Considérant la nature du projet**, qui relève de la rubrique de la rubrique 47a du tableau annexé à l'article R122-2 du code de l'environnement qui soumet à examen au cas par cas les défrichements portant sur une superficie totale, même fragmentée, comprise entre 0,5 et 25 hectares et consiste à procéder au défrichement des parcelles cadastrées AK 8, 79, 93, 94, 236 et 237 sur une superficie de 6 000 m<sup>2</sup> ;

Considérant que ce projet a pour objectifs :

- la construction de 4 bâtiments (A, B, C et D) dont 1 (bâtiment D) entièrement dédié aux logements sociaux ;
- une villa ;

- une piscine commune à débordement avec plage douche et toilettes ;

**Considérant la localisation du projet :**

- en zone urbaine, Uch (emplacement réservé pour mixité sociale) et UEc (équipements d'intérêt collectif et services publics) du plan local urbain métropolitain (PLUm) approuvé le 25/10/2019 et modifié le 21/10/2021 ;
- zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type I n°930020140 « Grande corniche et plateau de la justice » ;
- à proximité immédiate de la zone Natura 2000 directive « habitats » FR9301568 « Corniche de la Riviera » ;
- en réservoir à remettre en bon état défini par le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalités des territoires (SRADDET) ;
- en zone couverte par une servitude d'utilité publique AC2 (relatives à la conservation du patrimoine) ;
- en atlas des zones inondables par ruissellements ;
- en zone bleue A (affaissement) à l'ouest et bleue RS (ravinement et reptation) au sud du plan de prévention des risques mouvement de terrain (PPRMT) approuvé le 23/05/2003 ;
- en zone d'aléa moyen de retrait et gonflement d'argile ;
- en site inscrit « Littoral de Nice à Menton » ;
- sur une commune littorale ;

Considérant que le projet est soumis à une procédure de demande de permis de construire, ainsi qu'à une procédure « loi sur l'eau » au titre des articles L.214-1 et suivants du code de l'environnement ;

Considérant les éléments supplémentaires apportés par le pétitionnaire dans le cadre de son recours administratif :

- une étude géotechnique de conception phase avant-projet ;
- une étude écologique ;
- une étude hydrologique et hydraulique ;
- une étude paysagère ;

Considérant que le pétitionnaire s'engage à :

- mettre en défens en phase travaux puis laisser à l'état naturel le vallon en bordure de terrain, celui traversant le terrain et la partie ouest à forte déclivité ;
- mettre en défens et conserver les arbres gîtes identifiés ;
- effectuer le démarrage des travaux en fonction de la phénologie des espèces ;
- éviter la propagation des espèces invasives ;
- créer des habitats favorables aux reptiles (durant la phase chantier), aux oiseaux et aux chiroptères ;
- installer des luminaires à faible intensité lumineuse avec une orientation adaptée à la faune nocturne ;
- créer des espaces verts et des toitures végétalisées par des espèces végétales mellifères ;
- effectuer des inventaires faune, flore à la fin de l'été et en automne ;

**Considérant que la mise en œuvre des mesures inscrites dans les nouvelles études fournies et les engagements du pétitionnaire sont de nature à limiter les impacts du projet sur l'environnement ;**

**Arrête :**

**Article 1<sup>er</sup>**

L'arrêté n° AE-F09322P0106 du 12/06/2022 relatif au projet de construction d'un ensemble de logements "Ibac de l'Aighetta" sur la commune d'Eze (06 ) est retiré.

**Article 2**

Le projet de construction d'un ensemble de logements "Ibac de l'Aighetta" situé sur la commune d' Eze (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 la société PITCH IMMO.

Fait à Marseille, le 16/09/22.

Pour le préfet de région et par délégation,

**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  
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)**