



**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-F09322P0302 du 08/11/2022
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 n°R93-2022-10-03-0001 du 03/10/22 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 F09322P0302, relative à la réalisation d'un projet de construction d'une résidence étudiant sur la commune de Nice (06), déposée par SCCV 66 Californie, reçue le 10/10/2022 et considérée complète le 10/10/2022 ;

Vu la saisine par la DREAL de l'agence régionale de santé en date du 12/10/2022 ;

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 10 503 m², comprenant :

- 441 hébergements étudiants :
 - 375 chambres en accession libre ;
 - 66 chambres de type PLS¹ ;
- 134 places de parking en sous-sol ;
- 47 places de stationnement pour les deux-roues motorisés ;
- un local à vélos de 660 m² ;
- des espaces de services ;
- des bureaux en façade côté avenue de la Californie ;
- des espaces extérieurs paysagers comprenant un bassin de rétention de 59 m³ ;

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

1 Prêt Locatif Social

Considérant la localisation du projet

- en zone urbaine ;
- en zone littorale ;
- en zone bleue du Plan de Prévention des Risques sismiques approuvé le 28 janvier 2018 et du Plan de Prévention des Risques Inondation Basse Vallée du Var approuvé le 18 avril 2011 ;
- 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 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}

Le projet de construction d'une résidence étudiant 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 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 SCCV 66 Californie.

Fait à Marseille, le 08/11/2022.

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 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)