



**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-F09323P0018 du 28/02/2023**

**portant retrait de la décision implicite relative à la demande n° F09323P0018 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 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 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 F09323P0018, relative à la réalisation d'un projet de reconversion de l'ancien site Enedis sur l'avenue Brancolar sur la commune de Nice (06), déposée par la SCI du 125 Avenue Brancolar, reçue le 13/01/2023 et considérée complète le 13/01/2023 ;

Vu la saisine par la DREAL de l'agence régionale de santé en date du 17/01/2023 ;

**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'un projet immobilier d'aménagement mixte sur une assiette foncière de 15 000 m<sup>2</sup> pour une surface de plancher (SDP) d'environ 18 700 m<sup>2</sup>, de la façon suivante :

- démolition de bâtiments existants (environ 15 000 m<sup>2</sup> de SDP) et des parkings, et désimperméabilisation de certains espaces, curage et désamiantage,
- création d'environ 113 chambres/logements pour la résidence service seniors,
- construction d'environ 12 logements en bail réel solidaire, 6 logements locatifs sociaux, 4 maisons inclusives (environ 35 logements) pour personne en situation de handicap et 110 logements libres,
- création d'une crèche, d'un local associatif et de 3 cellules commerciales,
- création d'un espace « parc » sur 20 % de la parcelle (espace public, jardins partagés...)
- aménagement d'environ 300 places de stationnement uniquement en sous-sol ;

Considérant que ce projet a pour objectif de créer une mixité d'usages et de désenclaver le site au bénéfice notamment des habitants actuels et futurs, des élèves du conservatoire et du centre AnimaNice ;

**Considérant la localisation du projet :**

- en zone UEI du plan local d'urbanisme métropolitain de Nice approuvé le 25/10/2019, dans un secteur artificialisé,
- à la jonction entre un tissu résidentiel et un ensemble d'équipements publics,
- au sein du périmètre de protection du monument historique « Excelsior Hôtel Regina (anciennement) » et en limite immédiate du périmètre de protection du monument historique « Arènes de Cimiez »,
- sur une commune littorale ;

Considérant que ce projet fait l'objet d'une déclaration de projet valant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme métropolitain, pour laquelle une évaluation environnementale a été réalisée ;

Considérant que le pétitionnaire a fait réaliser :

- un diagnostic écologique qui n'a pas permis d'identifier d'enjeu de conservation notable,
- des études géotechniques,
- une étude d'impact acoustique,
- une étude air et santé de niveau III,
- une étude de flux et de mobilité,
- une étude trafic démontrant le faible impact du projet face à la situation actuelle ;

Considérant que le projet est soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France,

Considérant que le pétitionnaire s'engage à :

- prendre en compte les enjeux liés aux espèces végétales invasives, par le retrait des espèces présentes sur le site et leur élimination suivant un protocole permettant d'éviter leur dissémination,
- végétaliser le site en privilégiant l'utilisation d'espèces végétales indigènes,
- faire intervenir un écologue avant travaux afin de confirmer l'absence d'espèces sensibles et d'enjeux faune,
- intégrer des gîtes à Molosse de Cestoni en concertation avec un écologue,
- limiter les éclairages artificiels extérieurs,
- prendre en compte les préconisations des études géotechniques dans la conception des fondations des bâtiments ;

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 ;

**Arrête :**

## Article 1

La décision implicite résultant du silence gardé par l'administration au-delà du délai réglementaire fixé par l'article R122-3-IV du code de l'environnement et prescrivant une évaluation environnementale pour la réalisation d'un projet de reconversion de l'ancien site Enedis sur l'avenue Brancolar sur la commune de Nice (06) est retirée ;

## Article 2

Le projet de reconversion de l'ancien site Enedis sur l'avenue Brancolar situé sur la commune de Nice (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 3

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 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 SCI du 125 Avenue Brancolar.

Fait à Marseille, le 28/02/2023.

Pour le préfet de région et par délégation,

Marie-Therese  
BAILLET  
marie-t.baillet

Signature numérique  
de Marie-Therese  
BAILLET marie-t.baillet  
Date : 2023.02.28  
18:07:20 +01'00'

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  
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)**