



Arrêté n° AE- 004850/KK P du 03/10/2025
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 du ministre de la Transition écologique et de la cohésion des territoires du 16 janvier 2023 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°R93-2025-01-20-00004 du 20/01/2025 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 004850/KK P, relative à la réalisation d'un projet de construction d'un ensemble immobilier « Hôtel et ateliers de l'entreprise JB Pastor » sur les communes de Èze et de La Turbie (06), déposée par SAM ENTREPRISE JB PASTOR & FILS, reçue le 05/08/2025 et considérée complète le 06/08/2025 ;

Considérant la nature du projet, qui relève de la rubrique 39 a) du tableau annexe de l'article R122-2 du Code de l'environnement et consiste, sur un terrain d'assiette de 1,1 ha, en la construction d'un ensemble immobilier, d'une emprise au sol de 4 127 m², comprenant :

- la démolition de l'atelier existant ;
- la construction :
 - d'un hôtel de 149 chambres, d'une surface de plancher de 8 009 m², réparti sur 4 bâtiments en R+3 à R+5 ;
 - d'un bâtiment de 3 682 m² situé sur la commune de la Turbie regroupant les ateliers de l'entreprise : menuiserie, serrurerie, électricité et graphisme ;
- un parking sur deux niveaux de sous-sol d'une capacité de 272 places de stationnement ;
- des espaces verts paysagers d'une surface totale de 5 612 m² dont 1 656 m² en pleine terre ;

- un bassin décoratif ;
- une piscine ;
- 950 m² de panneaux photovoltaïques en toiture ;

Considérant que ce projet a pour objectif de proposer une offre hôtelière et des ateliers pour des entreprises ;

Considérant la localisation du projet :

- en zone :
 - UBg, correspondant à une zone urbaine dense, du plan local d'urbanisme métropolitain de la métropole Nice Côte d'Azur, dont la dernière procédure a été approuvée le 11/07/2025 ;
 - UZ, correspondant à une zone d'activités industrielles, artisanales, commerciales et carrière, du plan local d'urbanisme de la commune de La Turbie, dont la dernière procédure a été approuvée le 28/06/2024 ;
 - bleue, correspondant à une zone d'aléa limité, exposée au risque d'affaissement du plan de prévention des risques de mouvement de terrain de la commune d'Èze approuvé le 23/05/2003 ;
 - bleue, correspondant à une zone d'aléa limité, exposée au risque d'éboulement en masse ou chute de bloc du plan de prévention des risques de mouvement de terrain de la commune de La Turbie approuvé le 02/05/2001 ;
 - à risque d'exposition au plomb ;
 - de sismicité d'aléa 2 (faible) au regard du zonage sismique de la France en vigueur depuis le 1^{er} mai 2011 (cf. article D563-8-1 du Code de l'environnement) ;
- sur un site actuellement occupé par des bâtiments ;
- dans une commune soumise à la Loi littoral dont les modalités d'application sont définies par la DTA¹ des Alpes-Maritimes, en ce qui concerne la commune d'Èze ;
- dans des communes concernées par une servitude d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques par arrêtés préfectoraux du 09/08/2016 ;
- dans le site inscrit « Littoral de Nice Menton » ;
- dans le périmètre des abords du monument historique « Oppidum du Castellar » ;
- en zone de présence hautement probable du Léopard ocellé, espèce menacée et protégée faisant l'objet d'un plan national d'actions ;
- à 15 m d'une zone ayant fait l'objet d'un arrêté préfectoral de protection de biotope ;
- à 25 m de la ZNIEFF² de type I n°930020133 « Tête de chien » ;

1 Directive territoriale d'aménagement

2 Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique

Considérant que le dossier comporte un volet naturel Loi sur l'eau, qui recense 3 gîtes à fort enjeu, car utilisés par le Vespère de Savi et la Pipistrelle de Kuhl pour la mise bas ;

Considérant que les impacts bruts du projet attendus sont la destruction :

- de gîtes, notamment pour les chiroptères ;
- d'individus : la Tarente de Maurétanie, la Couleuvre de Montpellier, le Vespère de Savi, la Pipistrelle commune et la Pipistrelle de Kuhl ;

Considérant que le volet naturel conclut à des impacts résiduels modérés après mise en œuvre des mesures ERC³ ;

Considérant que la législation relative à la protection des espèces protégées repose sur un principe général d'interdiction de destruction ou d'atteinte à la biodiversité (cf. article L411-1 du Code de l'environnement) ;

Considérant qu'en cas d'impacts résiduels significatifs d'un projet sur des espèces protégées, une demande de dérogation à cette législation (en application de l'article L411-2 du Code de l'environnement) est requise pour permettre sa réalisation ;

Considérant que le projet s'inscrit dans le site inscrit « Littoral de Nice à Menton » et dans les abords du monument historique « Oppidum du Castellar » et qu'il sera très perceptible à l'ouest sur fond d'un paysage naturel préservé ;

Considérant que l'hôtel prévu est situé dans les espaces proches du rivage délimités par la DTA, et dans lesquels s'applique le principe d'urbanisation limitée de la Loi littoral conformément à l'article L121-13 du Code de l'urbanisme ;

Considérant que la DTA différencie dans les espaces proches du rivage 3 types d'espaces : les espaces dits urbanisés sensibles, les espaces à enjeux, les espaces neutres ;

Considérant que le site de projet se situe dans les espaces dits neutres pour lesquels la DTA indique que :

- l'extension de l'urbanisation y sera limitée de manière, notamment, à éviter une augmentation importante des hauteurs des constructions, qui conduirait à modifier la silhouette générale de l'urbanisation littorale ;
- l'extension de l'urbanisation sera limitée en tenant compte des formes urbaines (densités, hauteurs, gabarits) des quartiers environnants.

Considérant l'absence d'analyse de la bonne articulation du projet avec la Loi littoral et la DTA ;

3 Éviter, réduire, compenser

Considérant les impacts potentiels du projet sur l'environnement qui concernent :

- le paysage par modification des caractéristiques paysagères et des perceptions ;
- la biodiversité, les habitats naturels et potentiellement plusieurs espèces protégées ;

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'un ensemble immobilier « Hôtel et ateliers de l'entreprise JB Pastor » situé sur les communes de Èze et de La Tubie (06) doit comporter une évaluation environnementale dont le contenu est défini par l'article R122-5 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 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 portail internet de l'évaluation environnementale⁴. La présente décision est notifiée à SAM ENTREPRISE JB PASTOR & FILS.

Fait à Marseille, le 03/10/2025.

Pour le préfet de région et par délégation,


Signature
numérique de
Jean-Roch
LANGLADE jean-
roch.langlade
Date : 2025.10.03
15:23:25 +02'00'

⁴ <https://evaluation-environnementale.developpement-durable.gouv.fr/#/public/portalReviews?place=Provence-Alpes-C%3%B4te%20d'Azur>

Voies et délais de recours d'une décision imposant la réalisation d'une évaluation environnementale
--

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 :

À déposer sur [le portail internet de l'évaluation environnementale](https://evaluation-environnementale.developpement-durable.gouv.fr/#/auth/signin)^{5 6} à l'attention de :

Monsieur le Préfet de région, préfet des Bouches-du-Rhône
Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement
Service Connaissance, Aménagement Durable et Évaluation
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 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
31 Rue Jean-François Leca - 13002 Marseille

(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).

5 <https://evaluation-environnementale.developpement-durable.gouv.fr/#/auth/signin>

6 Code des relations entre le public et l'administration, article L112-8 : « L'administration met en place un ou plusieurs téléservices, dans le respect des dispositions de loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique et aux libertés et des règles de sécurité et d'interopérabilité prévues aux chapitres IV et V de l'ordonnance n° 2005-1516 du 8 décembre 2005 relative aux échanges électroniques entre les usagers et les autorités administratives et entre les autorités administratives. Lorsqu'elle met en place un ou plusieurs téléservices, l'administration rend accessibles leurs modalités d'utilisation, notamment les modes de communication possibles. Ces modalités s'imposent au public. Lorsqu'elle a mis en place un téléservice réservé à l'accomplissement de certaines démarches administratives, une administration n'est régulièrement saisie par voie électronique que par l'usage de ce téléservice. »