



Arrêté n° AE-006575/KK P du 21/11/2025

**portant retrait de la décision implicite relative à la demande n°006575/KK P 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 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 des Alpes-Maritimes, en charge de l'intérim des fonctions de préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur n°R93-2025-11-05-00013 du 05/11/2025 portant délégation de signature à Monsieur le Directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement ;

Vu la décision n°005086/KK PP en date du 22/10/2025 de la Mission régionale d'autorité environnementale après examen au cas par cas ne soumettant pas à évaluation environnementale la mise en compatibilité du PLUm¹ de la Métropole Nice Côte d'Azur dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique relative à la construction du complexe immobilier mixte Marcel Pagnol sur la commune de Cagnes-sur-Mer (06) ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le numéro 006575/KK P, relative à la réalisation d'un projet de création du campus universitaire Marcel Pagnol sur la commune de Cagnes-sur-Mer (06), déposée par la société ETS PUB FONCIER P.A.C.A, reçue le 03/10/2025 et considérée complète le 07/10/2025 ;

Considérant la nature du projet, qui relève des rubriques 39 a) et 41 a) du tableau annexe de l'article R122-2 du Code de l'environnement et qui consiste, sur une emprise foncière de 9 300 m² et une surface de plancher d'environ 9 000 m², en la construction du campus universitaire Marcel Pagnol comprenant :

- la démolition de cinq maisons et d'un local commercial ;

1 Plan local d'urbanisme métropolitain

- la construction de 2 bâtiments en R+4 et R+5 (environ 70 logements étudiants, environ 30 logements en habitat collectif) et d'un supplémentaire en R+3, destiné à l'enseignement supérieur d'environ 4 000 m² de SDP² dont 1 000 m² dédiés à la création d'une médiathèque ouverte au public ;
- la création d'un parking entièrement sous-terrain (environ 150 places) dont des stationnements pour cycle ;
- la réalisation d'aménagements paysagers sur environ 2 800 m² ;

Considérant que ce projet a pour objectifs :

- la densification d'un secteur ;
- le développement d'une offre de logements sociaux, adaptée aux publics étudiant et familial ;
- une offre d'enseignement supérieur sur le site Marcel Pagnol, desservie par la future ligne de tramway T4 ;

Considérant la localisation du projet :

- sur une parcelle artificialisée en friche et partiellement construite ;
- en zone classée UBe (quartiers denses continus), UFb4 (zone pavillonnaire) et zone 4 de la trame Verte et Bleue du PLUm de la Métropole Nice Côte d'Azur approuvé le 25/10/2019 et modifié en dernière date le 11/07/2025 ;
- en site inscrit « Bande côtière de Nice à Théoule » ;
- au sein de trois périmètres de protection (le domaine des Collettes, l'ancien château Grimaldi, l'ancienne chapelle Notre-Dame-de-Protection) ;
- en zone de sismicité 4 (moyen) d'après le zonage sismique de la France en vigueur depuis le 1^{er} mai 2011 (Cf. article D563-8-1 du Code de l'environnement) ;
- en zone d'aléa potentiel de remontée de nappe (avec une fiabilité moyenne) ;
- en zone de répartition des eaux « La Cagne » (ZRED60), instaurée par arrêté préfectoral du 26/12/2018 ;
- sur le territoire d'une commune littorale ;

Considérant que le projet est soumis à :

- autorisation « loi sur l'eau » au titre des articles L214-1 et suivants du Code de l'environnement ;
- à avis de l'architecte des bâtiments de France au titre des articles L621-30 et suivant du Code du patrimoine ;

Considérant que, selon le dossier, le projet n'est pas de nature à amener des changements significatifs concernant le trafic routier et la pollution de l'air, tout en notant que le site a vocation à être desservi par la ligne de tramway T4 en cours de réalisation (Cagnes-sur-Mer/Saint-Laurent-du-Var/Nice) ;

Considérant que le pétitionnaire s'engage à mettre en œuvre les mesures suivantes :

- démarrer le chantier en faveur du calendrier de la phénologie des espèces ;
- mettre en place une charte de chantier à faibles nuisances ;
- mentionner au(x) maître(s) d'ouvrage dans le cahier des charges qu'il(s) devra(ont) mener des diagnostics relatifs à la présence éventuelle de chiroptères sur le site de projet, au préalable des travaux de démolition ;

Considérant que les impacts du projet ne paraissent pas significatifs ;

Considérant que, conformément à l'article R122-3-1 du Code de l'environnement, lorsque l'autorité chargée de l'examen au cas par cas a décidé après un examen au cas par cas qu'un projet ne nécessite pas la réalisation d'une évaluation environnementale, l'autorité compétente vérifie au stade de l'autorisation que le projet présenté correspond aux caractéristiques et mesures qui ont justifié la décision de ne pas le soumettre à évaluation environnementale ;

Considérant que la présente décision ne dispense pas le pétitionnaire de la production et de la transmission d'éventuels éléments complémentaires demandés par les autorités compétentes dans le cadre de l'instruction des déclarations et/ou des autorisations nécessaires à la réalisation du projet ;

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 création du campus universitaire Marcel Pagnol sur la commune de Cagnes-sur-Mer (06) est retirée.

Article 2

Le projet de création du campus universitaire Marcel Pagnol situé sur la commune de Cagnes-sur-Mer (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 portail internet de l'évaluation environnementale³. La présente décision est notifiée à ETS PUB FONCIER P.A.C.A.

Fait à Marseille, le 21/11/2025.

Pour le préfet de région par intérim et par
délégation,
Pour le directeur et par délégation,
L'adjoint à la cheffe d'unité évaluation
environnementale,

Guillaume DUBOIS



3 <https://evaluation-environnementale.developpement-durable.gouv.fr/#/public/portalReviews?place=Provence-Alpes-C%C3%B4te%20d'Azur>

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 :

À déposer sur [le portail internet de l'évaluation environnementale](https://evaluation-environnementale.developpement-durable.gouv.fr/#/auth/signin)^{4 5} 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 de la cohésion des territoires
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)

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

5 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. »