



PRÉFET DES ALPES-
MARITIMES

Liberté
Egalité
Fraternité

dossier n° PC 006 088 24 S0344

date de dépôt : 20/12/2024

date d'affichage de l'avis de dépôt : 25/12/2024

demandeur : SA SNCF GARES ET
CONNEXIONS, représentée par Monsieur
LEMAITRE Alexandre

pour : bâtiment voyageurs et son
environnement au sein du futur pôle d'échange
multimodal

adresse terrain : avenue Maître Maurice Slama,
lieu-dit « îlot 3.4 », à Nice (06200)

ARRÊTÉ

accordant un permis de construire
valant permis de démolir
au nom de l'État

**Le Préfet des Alpes-Maritimes,
Chevalier de la Légion d'Honneur,
Officier de l'ordre national du mérite,**

Vu la demande de permis de construire présentée le 20/12/2024 par la SA SNCF GARES ET CONNEXIONS, représentée par Monsieur LEMAITRE Alexandre dont le siège social se trouve au 79 boulevard de Dunkerque, lieu-dit « immeuble astrolabe », à MARSEILLE (13002) ;

Vu l'objet de la demande :

- pour un bâtiment voyageurs et son environnement au sein du futur pôle d'échange multimodal ;
- sur un terrain situé avenue Maître Maurice Slama, lieu-dit « îlot 3.4 », cadastré section OB n°145, 363, 465, 467, 468, 469, 470, 475, 476, 477, 478, et 480, à Nice (06200) ;
- pour une surface de plancher créée de 2030 m² ;

Vu les pièces fournies en date du 20/12/2024, du 17/01/2025, du 21/02/2025, du 12/05/2025 et du 16/05/2025 ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code des relations entre le public et l'administration ;

Vu le décret n°2008-229 du 07/03/2008 inscrivant les opérations d'aménagement de la plaine du Var parmi les opérations d'intérêt national mentionnées à l'article R.102-3 du code de l'urbanisme ;

- Vu** le Plan Local d'Urbanisme de la Métropole Nice Côte d'Azur (PLUM) approuvé par délibération du conseil métropolitain le 25/10/2019 et ses mises à jour et modifications successives ;
- Vu** le Plan de Prévention des Risques naturels de Séismes (PPRS) de la commune de Nice approuvé le 28/01/2019 ;
- Vu** le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'Inondations (PPRI) Basse vallée du Var approuvé le 18/04/2011 et ses modification et révision successives ;
- Vu** le Porter A Connaissance (PAC) submersion marine en date du 07/12/2017 ;
- Vu** le Porter A Connaissance (PAC) endiguement relatif aux débordements du Var au droit des systèmes d'endiguement de Cap 3000 et de Grand Arenas en date du 17/04/2023 et modifié le 26/11/2024 ;
- Vu** l'arrêté préfectoral du 08/02/2005 approuvant le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de Nice Côte d'Azur modifié par arrêté préfectoral le 24/12/2020 ;
- Vu** l'arrêté préfectoral en date du 06/08/2013 portant création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) du « Grand Arénas » ;
- Vu** l'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de réalisation des phases 1 et 2 de la Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur (LNPCA), par SNCF Réseau et SNCF Gares & Connexions, et emportant mise en compatibilité des Plans Locaux d'Urbanisme (PLUI ou PLU) des communes de Marseille, Saint-Cyr-sur-Mer, La Garde, La Crau, Carnoules et Cannes, qui s'est tenue du 17/01/2022 au 28/02/2022 ;
- Vu** le rapport, les conclusions et avis motivés de la commission d'enquête du 22/04/2022 énonçant l'avis favorable, assorti de réserves et de recommandations sur l'utilité publique d'une part et, d'autre part accompagné de réserves sur la mise en compatibilité des documents d'urbanisme des communes de Marseille, Saint Cyr-sur-Mer, La Garde, La Crau, Carnoules et Cannes ;
- Vu** l'étude d'impact et l'enquête publique relatives au projet de gare Nice Aéroport portés par SNCF Réseau et SNCF Gares & Connexions préalablement à la déclaration d'utilité publique validée par l'arrêté interpréfectoral du 13/10/2022 ;
- Vu** l'arrêté interpréfectoral du 13/10/2022 déclarant d'utilité publique le projet concernant la réalisation des phases 1 et 2 de la Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur (LNPCA), par SNCF Réseau et SNCF Gares & Connexions, et emportant mise en compatibilité des Plans Locaux d'Urbanisme (PLUI ou PLU) des communes de Marseille, Saint-Cyr-sur-Mer, La Garde, La Crau, Carnoules et Cannes ;
- Vu** l'étude d'impact actualisée présentant les travaux particuliers de la gare Nice Aéroport fournie le 20/12/2024 ;
- Vu** l'avis délibéré de l'Autorité environnementale sur le projet de gare Nice Aéroport n°AE-2025-33 en date du 27/03/2025 ;
- Vu** le mémoire en réponse du maître d'ouvrage à l'avis délibéré de l'Autorité Environnementale n° Ae-2025-33 en date du 30/04/2025 ;

Vu l'arrêté préfectoral 2025-673 en date du 15/05/2025 définissant les modalités de la procédure de participation du public par voie électronique préalable à la délivrance de deux permis de construire pour la construction d'un bâtiment voyageurs et d'un parking pour le projet de gare Nice Aéroport, sur la commune de Nice ;

Vu les pièces du dossier de procédure de participation du public par voie électronique, constitué conformément aux dispositions de l'article R.123-46 du code de l'environnement pour être soumis à la participation du public ;

Vu les observations formulées lors de la mise à disposition du public réalisée du 04/06/2025 au 03/07/2025 ;

Vu la synthèse de la mise à disposition du public ;

Vu l'avis réputé favorable du maire de la ville de Nice ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions de la Métropole Nice Côte d'Azur, Direction de la voirie de Nice, en date du 19/05/2025 ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions de la Métropole Nice Côte d'Azur, Direction du Cycle de l'Eau et de la GEMAPI, service gestion des eaux pluviales, en date du 16/05/2025 ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions de la Métropole Nice Côte d'Azur, Direction du patrimoine, service assainissement, en date du 26/03/2025 ;

Vu l'avis avec prescriptions d'ENEDIS en date du 11/03/2025 ;

Vu le procès-verbal valant avis favorable avec prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours, sous-commission départementale contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public et les immeubles de grande hauteur, en date du 20/05/2025 ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions de l'Établissement Public d'Aménagement NICE ECOVALLEE, en date du 04/04/2025 ;

Vu le procès-verbal valant avis favorable avec prescriptions de la Sous-Commission Départementale d'Accessibilité, en date du 25/03/2025 ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions de la direction des audits de sécurité de la SNCF, inspection générale de sécurité incendie, en date du 06/03/2025 ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions de la Sous-Commission Départementale de sécurité publique, en date du 15/05/2025 ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions de la direction générale de l'aviation civile, service national d'ingénierie aéroportuaire Sud-Est, en date du 25/03/2025 ;

Vu l'avis avec prescriptions de la Métropole Nice Côte d'Azur, service eau potable, en date du 14/04/2025 demandant des pièces complémentaires ;

Vu l'avis réputé favorable de la Métropole Nice Côte d'Azur, service gestion des déchets ;

Vu les observations de l'Agence Régionale de Santé en date du 28/03/2019 ;

Considérant que le terrain d'assiette du projet est situé en secteurs UPa et UEi du PLUM, en zone 4 de la trame verte figurant aux documents graphiques du PLUM, en zones B1 à B6, Grand Arenas et Zone densément urbanisée du PPRI, en zone 2 du PPRS, en zone D du plan PEB, en périmètre vélo, en périmètre de règles volumétriques qualitatives par rapport aux voies et emprises SR6, en zone de protection des nappes alluviales, et correspond à l'îlot 3.4 du pôle d'échange multimodal mais également en partie à l'îlot 2.6 de la ZAC susvisé ;

Considérant que le projet respecte la réglementation applicable ;

Par ce motif ;

ARRÊTE

Article 1

Le permis de construire est **ACCORDÉ** sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées aux articles 2 et 3.

Article 2

Les prescriptions émises par la Métropole Nice Côte d'Azur, Direction de la voirie de Nice, dans son avis en date du 19/05/2025 seront strictement respectées.

Les prescriptions émises par la Métropole Nice Côte d'Azur, Direction du Cycle de l'Eau et de la GEMAPI, service gestion des eaux pluviales, dans son avis en date du 16/05/2025 seront strictement respectées.

Les prescriptions émises par la Métropole Nice Côte d'Azur, Direction du patrimoine, service assainissement, dans son avis en date du 26/03/2025 seront strictement respectées.

Les prescriptions émises par ENEDIS, dans son avis en date du 11/03/2025 seront strictement respectées.

Les prescriptions émises par le Service Départemental d'Incendie et de Secours, sous-commission départementale contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public et les immeubles de grande hauteur, dans son procès-verbal en date du 20/05/2025 seront strictement respectées.

Les prescriptions émises par l'Établissement Public d'Aménagement NICE ECOVALLEE, dans son avis en date du 04/04/2025 seront strictement respectées.

Les prescriptions émises par la Sous-Commission Départementale d'Accessibilité, dans son procès verbal en date du 25/03/2025 seront strictement respectées.

Les prescriptions émises par la direction des audits de sécurité de la SNCF, inspection générale de sécurité incendie, dans son avis en date du 06/03/2025 seront strictement respectées.

Les prescriptions émises par la Sous-Commission Départementale de sécurité publique, dans son avis en date du 15/05/2025 seront strictement respectées.

Les prescriptions émises par la direction générale de l'aviation civile, service national d'ingénierie aéroportuaire Sud-Est, dans son avis en date du 25/03/2025 seront strictement respectées.

Les prescriptions émises par la Métropole Nice Côte d'Azur, service eau potable, dans son avis en date du 14/04/2025 seront strictement respectées.

Article 3

La présente autorisation est délivrée sous réserve du respect de la réglementation applicable, en particulier en ce qui concerne le risque inondation, et notamment quant à l'implantation des ouvrages au sein des îlots étanches définis par le PPRI.

Article 4

En application de l'article R. 452-1 du code de l'urbanisme, vous ne pouvez pas entreprendre les travaux de démolition avant la fin d'un délai de 15 jours à compter de la notification du présent arrêté.

A Nice le 21/07/2025

Le Préfet des Alpes-Maritimes

CAB 4942



Laurent HOTTIAUX

La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif territorialement compétent dans le délai de deux mois à compter de la date de sa notification. Ce recours peut être effectué au moyen de l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Durée de validité du permis :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, et en application du décret n°2016-6 du 05 janvier 2016, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 3 an(s) à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée deux fois pour une durée d'un an, sur demande de son bénéficiaire si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard. Dans ce cas la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire du permis / de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;

- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.