



**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-F09322P0298 du 02/11/2022
Portant décision d'examen au cas par cas
en application de l'article R.122-3-1 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 03/10/2022 portant délégation de signature à Monsieur le Directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement ;

Vu la [décision n° CU-2020-2708](#) du 10/12/2020 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale Provence-Alpes-Côte d'Azur ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le numéro F09322P0298, relative à la réalisation d'un projet de construction d'un ensemble immobilier de 128 logements sur la commune de Sénas (13), déposée par Bouygues Immobilier, reçue le 06/10/2022 et considérée complète le 06/10/2022 ;

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

Considérant la nature du projet, qui relève de la rubrique 39a du tableau annexe de l'article R.122-2 du code de l'environnement et consiste en la construction d'un programme immobilier, sur des terrains d'une surface totale de 45 789 m², entraînant la création de 10 378 m² de surface de plancher, et comprenant :

- la réalisation d'un ensemble de 128 logements, sous la forme de villas individuelles accolées et d'immeubles semi-collectifs de 4 à 6 logements, et composé de 76 logements en accession libre et de 52 logements locatifs sociaux ;
- la création de 237 places de stationnement pour les véhicules, dont 30 garages, 20 places sous une pergola végétale et 29 places pour les visiteurs ;
- la restructuration du réseau viaire par le déclassement de voies communales et la création de nouvelles voies ;
- l'aménagement de dispositifs de rétention des eaux pluviales, d'un volume compris entre 3500 et 4 000 m³ ;
- la démolition d'une maison individuelle et de sa piscine attenante, qui occupent actuellement le site du projet ;

Considérant que ce projet a pour objectif de permettre la réalisation d'un nouveau quartier en continuité de l'urbanisation existante ;

Considérant la localisation du projet :

- sur des parcelles majoritairement agricoles, actuellement occupées par des vergers, des prairies, des friches, des haies, ainsi qu'une maison individuelle et une piscine ;
- aux abords de secteurs d'urbanisation dense, et de zones agricoles ;
- en zone 2AU du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Sénas, approuvé le 20/09/2016, et dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Pont de l'Auture » ;
- le long de la route D7N, classée en catégorie 3 par le [classement sonore des infrastructures de transports terrestres des Bouches-du-Rhône](#), approuvé par arrêté préfectoral du 19/05/2016, et aux abords d'une voie ferrée, classée en catégorie 1 ;
- en zone d'aléa retrait et gonflement des argiles, et en zone d'aléa inondation, partiellement en zone B1 (aléa modéré en zone urbanisée) et partiellement en zone Be (aléa exceptionnel) définies par le plan de prévention des risques naturels d'inondation de la basse vallée de la Durance sur la commune de Sénas, approuvé par arrêté préfectoral le 05/11/2014 ;
- à l'intérieur du périmètre du parc naturel régional (PNR) des Alpilles ;
- en limite du site Natura 2000 (Directive oiseaux) FR9312013 « Les Alpilles » ;
- en limite de la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) terrestre de type II n°930012400 « Chaîne des Alpilles » ;
- dans le domaine vital de l'aigle de Bonelli « Alpilles », espèce menacée et protégée faisant l'objet d'un plan national d'actions ;

Considérant que les dispositions du PLU actuellement en vigueur imposent le respect d'une marge de recul minimale de 35 mètres le long de la RD7N dans le secteur pour la construction de bâtiments ;

Considérant que le projet s'intègre dans le secteur du Pont de l'Auture, concerné par un projet de modification du PLU (modification n°3), ayant fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas en 2020, et qui envisage notamment :

- l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU, reclassée en 1AUd (à vocation principale d'habitat), du secteur du Pont de l'Auture ;
- la réduction de la marge de recul le long de la RD7N, ramenée de 35 mètres à 15 mètres ;

Considérant la [décision n° CU-2020-2708](#) du 10/12/2020 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale Provence-Alpes-Côte d'Azur, qui soumet à évaluation environnementale le projet de modification n°3 du PLU de Sénas ;

Considérant la présence d'enjeux sanitaires, compte tenu des risques d'exposition des futurs occupants des logements à des nuisances sonores et une qualité de l'air dégradée, liées à la localisation du projet aux abords d'une voie ferrée ainsi que d'une voie routière connaissant un niveau de trafic important, et qui est susceptible d'augmenter du fait de la réalisation du projet ;

Considérant l'absence d'information sur les mesures envisagées pour éviter ou réduire l'exposition des futurs occupants des logements à des nuisances sonores importantes et une qualité de l'air dégradée ;

Considérant que le pétitionnaire a fait réaliser un diagnostic écologique, incluant des prospections de terrain, qui a permis de :

- mettre en évidence des enjeux de conservation modérés concernant les chiroptères, l'avifaune et les insectes ;
- définir un ensemble de mesures de réduction des impacts du projet, ainsi que des mesures d'accompagnement ;

Considérant que ce diagnostic écologique mérite d'être complété, avec :

- une réévaluation des enjeux écologiques sur la base d'une prise en considération exacte et complète des statuts de conservation des espèces présentes sur le site du projet (avifaune notamment) et à ses abords ;

- une analyse plus approfondie des mesures d'évitement, de réduction, et, le cas échéant de compensation à mettre en œuvre ;
- une prise en considération des discontinuités dans le réseau de haies et de l'altération de leurs fonctionnalités écologiques, en particulier pour les chiroptères, que le projet est susceptible d'engendrer ;

Considérant que le projet se traduit par une augmentation des surfaces imperméabilisées, dans un secteur sensible aux risques d'inondation ;

Considérant que le dossier n'évalue pas les besoins en eau supplémentaires liés à l'installation de nouveaux résidents ;

Considérant l'absence d'information sur :

- la qualification et la quantification des déchets qui seront générés pendant le chantier et l'identification des filières de valorisation envisagées ;
- l'insertion paysagère du projet dans son environnement ;

Considérant que les incidences cumulatives potentielles avec d'autres projets, notamment immobiliers, qui concernent le secteur, en particulier de l'OAP, sont à prendre en considération ;

Considérant les impacts environnementaux et sanitaires potentiels du projet, qui concernent :

- l'exposition des futurs résidents à des nuisances sonores importantes et une qualité de l'air dégradée ;
- la biodiversité, dont potentiellement plusieurs espèces protégées, les habitats naturels et la préservation des continuités écologiques ;
- l'aggravation potentielle du risque d'inondation du fait de l'augmentation des surfaces imperméabilisées ;
- la gestion des déchets ;
- l'insertion paysagère du projet dans son environnement ;
- des effets cumulés avec d'autres projets voisins ;

Considérant que, compte tenu des enjeux environnementaux et sanitaires relevés, des mesures précises d'évitement, de réduction et, le cas échéant, de compensation des impacts du projet méritent d'être formulées et mises en œuvre ;

Arrête :

Article 1^{er}

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 de 128 logements situé sur la commune de Sénas (13) doit comporter une étude d'impact dont le contenu est défini par l'article R.122-5 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 R.122-3-1 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 Bouygues Immobilier.

Fait à Marseille, le 02/11/2022.

Pour le préfet de région et par délégation,

Voies et délais de recours d'une décision imposant la réalisation d'une étude d'impact

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 :

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 :

Monsieur le 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)

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).