



**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-F09322P0301-2 du 24/03/23
Portant retrait de l'arrêté préfectoral n° F09322P0301
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 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 F09322P0301, relative à la réalisation d'un projet de construction d'un ensemble immobilier sur la commune de La Farlède (83), déposée par la SA Jenzi promotion, reçue le 07/10/2022 et considérée complète le 07/10/2022 ;

Vu l'arrêté préfectoral n°AE-F09322P0301 du 18/11/2022 prescrivant une étude d'impact pour la réalisation du projet ;

Vu l'avis délibéré n°2538 du 22 avril 2020 de l'autorité environnementale (MRAe) sur la révision générale du PLU de la Farlède ;

Vu le recours administratif formé le 23/01/23 par monsieur Jean-Manuel CANANZI Président Directeur Général de la société Jenzi promotion à l'encontre de l'arrêté susvisé ;

Vu les saisines par la DREAL de l'agence régionale de santé en date du 11/10/2022 et du 24/01/2023 suite au recours gracieux ;

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, sur une assiette foncière de 23 160 m², en la construction d'un ensemble immobilier de la façon suivante :

- la construction de 5 bâtiments collectifs en R+3 et R+2 avec environ 163 places de stationnement en sous-sol et 16 places de stationnement extérieur ;
- la création de 14 logements collectifs en bande avec 28 places de stationnement (14 en garages et 14 en extérieur ;
- la viabilisation de 31 lots à bâtir d'une surface moyenne de 231 m² avec 2 places de parking

en entrée de chaque lot et 14 places visiteurs ;

- l'aménagement d'espaces verts collectifs d'au moins 12 460 m² avec plantation de nombreux arbres et création de cheminements piétons ;

Considérant que ce projet a pour objectif de développer l'habitat sous forme d'aménagement d'ensemble ;

Considérant la localisation du projet :

- sur des friches agricoles, en cœur de ville ;
- zone 1 AU du plan local d'urbanisme (PLU) révisé et approuvé le 1^{er} juin 2021, au sein de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) 2 « La Guibaude » ; ;
- dans l'aire de répartition du lézard ocellé présence hautement probable, espèce menacée et protégée faisant l'objet d'un plan national d'action ;
- à proximité de l'autoroute A 57 ;

Considérant les enjeux sanitaires potentiels identifiés au droit de l'OAP « La Guibaude » par la MRAe dans son avis délibéré n°2538 du 22 avril 2020 de l'autorité environnementale (MRAe) sur la révision générale du PLU de la Farlède ;

Considérant les éléments supplémentaires apportés par le pétitionnaire dans le cadre de son recours administratif :

- le dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau de l'aménagement du secteur de La Guibaude,
- un certificat de la compagnie des eaux certifiant que le réseau public d'eau potable de la commune de La Farlède est suffisamment dimensionné pour permettre l'alimentation en eau des 2 poteaux d'incendie,
- une étude circulaire,
- une étude qualité de l'air
- une étude sur les émergences phoniques du projet,
- une insertion paysagère ;

Considérant que le pétitionnaire déclare :

- s'être assuré auprès du fournisseur que la ressource en eau disponible pouvait couvrir les besoins engendrés par le projet,
- ne pas planter de nouvelles habitations à moins de 100 m des autoroutes ;

Considérant que le pétitionnaire s'engage à :

- prendre des précautions vis-à-vis de l'exposition à la pollution de l'air et au bruit lors de la définition de l'aménagement des bâtiments qui serviront à limiter l'impact dû au trafic routier,
- mettre en place des dispositions afin que les eaux de ruissellement du futur complexe immobilier ne stagnent pas, n'engendrent pas de prolifération de larves de moustiques et ainsi évitent la propagation de maladies vectorielles,
- prévoir des espaces végétalisés pouvant agir comme îlots de fraîcheur et limiter l'imperméabilisation des parcelles,
- planter des essences locales et non allergisantes ;

Considérant que les nouveaux éléments apportés par le pétitionnaire et ses engagements sont de nature à limiter les impacts du projet sur l'environnement ;

Arrête :

Article 1^{er}

L'arrêté n° AE-F09322P0301 du 18/11/2022 relatif au projet de construction d'un ensemble immobilier sur la commune de La Farlède (83) est retiré.

Article 2

Le projet de construction d'un ensemble immobilier situé sur la commune de La Farlède (83) 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 société SA Jenzi promotion.

Fait à Marseille, le 24/03/23.

Pour le préfet de région et par délégation,

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)