



**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-F09323P0355 du 26/01/2024

**portant retrait de la décision implicite relative à la demande n° F09323P0355 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 de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur n°R93-2023-04-21-00001 du 21/04/23 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 F09323P0355, relative à la réalisation d'un projet de construction d'un ensemble immobilier sur la commune de Lorgues (83), déposée par la société PERSPECTIVE HABITAT, reçue le 08/12/2023 et considérée complète le 08/12/2023 ;

Vu la saisine par la DREAL de l'agence régionale de santé en date du 11/12/2023 ;

Considérant la nature du projet, qui relève des rubriques 39a et 41a du tableau annexe de l'article R122-2 du Code de l'environnement et consiste en la réalisation, sur une surface de 21 045 m², d'un ensemble immobilier d'une surface de plancher de 10 302 m² comprenant :

- le débroussaillage et l'abattage des arbres ;
- la démolition :
 - de la piscine existante avec sa plage d'une surface de 61 m² ;
 - du local piscine d'une surface de 24 m² ;
 - des restanques ;
- la neutralisation d'un puits présent sur le site ;
- la construction :
 - de 118 logements répartis sur 7 bâtiments en R+2 :
 - 72 logements locatifs sociaux ;
 - 46 logements en accession ;
 - de 4 maisons individuelles ;

- d'une résidence senior de 102 hébergements ;
- de 152 places de stationnement répartis comme suit :
 - 106 places en surface ;
 - 33 places en sous-sol ;
 - 13 places en rez-de-chaussée d'un bâtiment ;
- d'une place commune ;
- des voiries ;
- de 5 bassins de rétention d'un volume total de 1 120 m³ ;

Considérant que ce projet a pour objectifs :

- d'assurer la transition entre le village historique de la commune et les quartiers plus récents au nord ;
- de répondre à une demande locale d'hébergement pour les seniors ;
- de redessiner les axes urbains de ce nouveau quartier de manière structurante en créant une liaison viaire traversante entre le chemin de l'étang et la rue de la Canal ;

Considérant la localisation du projet :

- 1AUa, correspondant à une zone à urbaniser destinée à l'accueil résidentiel et pour laquelle l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation des équipements internes à la zone et pour laquelle une OAP¹ est définie par le plan local d'urbanisme dont la dernière procédure a été approuvée le 10/03/2023 ;
- dans le périmètre de l'OAP de la Muscatelle ;
- en zone d'aléa moyen de la carte d'exposition au phénomène de retrait-gonflement des argiles du porter à connaissance de 2008, mis à jour en mars 2011 ;
- dans un secteur concerné par la présence potentielle du phénomène de ruissellement avec une surface drainée jusqu'à 0,5 km² au regard de la méthode ExZEco²³ ;
- dans une commune concernée par des terrains présentant des risques d'affaissements, d'effondrements ou de glissements de terrains par dissolution du gypse ou fluage ;
- en zone de sismicité d'aléa 2 (faible) au regard du zonage sismique de la France en vigueur depuis le 1er mai 2011 (Cf. article D563-8-1 du Code de l'environnement) ;
- dans une commune concernée 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 arrêté préfectoral du 29/12/2017 ;
- en zone de sensibilité moyenne à faible de la tortue d'Hermann, espèce menacée et protégée faisant l'objet d'un plan national d'action ;
- dans une zone de présence probable du Lézard ocellé, espèce menacée et protégée faisant l'objet d'un plan national d'action ;
- dans une zone de reproduction du Vautour moine, espèce menacée et protégée faisant l'objet d'un plan national d'action ;

Considérant que le pétitionnaire a fait réaliser :

- un pré-diagnostic écologique mettant en évidence la présence d'espèces protégées sur le site, notamment le Chardonneret élégant, la Huppe fasciée ou la Tarente de Mauritanie ;

1 Orientation d'Aménagement et de Programmation

2 Extraction des Zones d'Écoulement

3 <https://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/ruissellement-sur-l-arc-mediterraneen-application-a11973.html>

- une étude de trafic ;
- une étude qualité de l'air ;
- une étude hydraulique ;

Considérant que l'OAP prévoit notamment la réinterprétation de la maison de village et le traitement paysager ;

Considérant que le pétitionnaire s'engage à suivre l'intégralité des préconisations émises au sein des différentes études et à mettre en œuvre les mesures suivantes :

- démolition et abattage doux selon le calendrier écologique avec, au préalable, la mise en place d'éclairages forts au niveau des gîtes favorables deux nuits avant la destruction du bâti ;
- démarrage des travaux de défrichage, débroussaillage et terrassement selon le calendrier écologique ;
- construction de murets en pierre ;
- plantation des arbres : sorbier des oiseleurs, érable champêtre, arbre de Judée, laurier noble, micocoulier, tilleul, figuier, noyer, mûrier blanc, amandier, magnolia, marronnier d'inde, chêne vert,
- installation de 4 gîtes dans les arbres et 5 gîtes sous toiture avec une exposition Sud ou Sud est pour les chiroptères ;
- mise en œuvre d'éclairages LED « ambre » de 70 watts dirigés vers le sol éteints la nuit et équipés d'un détecteur de présence ;
- réalisation d'un espace commun végétalisé pour apport de fraîcheur en période caniculaire et absorbant des polluants gazeux ;

Considérant le cadre réglementaire dans lequel s'inscrit le projet, qui est concerné par une déclaration loi sur l'eau au titre de la rubrique 2.1.5.0 de la nomenclature de l'article R214-1 du Code de l'Environnement, dans le cadre de laquelle l'implantation de la résidence senior (population sensible) au regard de la présence potentielle du phénomène de ruissellement sera examinée ;

Considérant que le projet présente des impacts résiduels significatifs probables sur des espèces protégées ;

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 la mise en œuvre de ces mesures est de nature à limiter les impacts sur l'environnement ;

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 construction d'un ensemble immobilier sur la commune de Lorgues (83) est retirée ;

Article 2

Le projet de construction d'un ensemble immobilier situé sur la commune de Lorgues (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 PERSPECTIVE HABITAT.

Fait à Marseille, le 26/01/2024.

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

Véronique LAMBERT

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
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)