



**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-F09324P0312 du 30/10/2024

**portant retrait de la décision implicite relative à la demande n° F09324P0312 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 et 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°R93-2024-08-29-00002 du 29/08/24 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 F09324P0312, relative à la réalisation d'un projet immobilier de 304 logements sur la commune de Vitrolles (13), déposée par la SNC LNC PEGASE, reçue le 16/09/2024 et considérée complète le 16/09/2024 ;

Vu la saisine par la DREAL de l'agence régionale de santé en date du 19/09/2024 ;

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 superficie de 23 840 m², en la création d'un ensemble immobilier de la façon suivante :

- démolition des structures existantes ;
- construction de 304 logements répartis en 6 bâtiments (en R+2+attique et 2 niveaux de sous-sols) pour une surface de plancher totale de 18 190 m² ;
- créations de 695 places de parking ;
- créations de voiries, de cheminements de desserte et de réseaux divers ;

Considérant que ce projet a pour objectif de transformer un espace faiblement résidentiel, occupé largement par un espace d'entreposage de véhicules saisis par les Douanes, en un "Parc habité" comptant 304 logements et du stationnement au cœur d'un nouvel espace paysager ;

Considérant la localisation du projet :

- sur une parcelle anthropisée partiellement construite ;

- en zone UCa (à dominante d'habitats et d'équipements collectifs) du plan local d'urbanisme dont la dernière procédure a été approuvée le 07/02/2020 ;
- en zone faiblement à moyennement exposée (B2) du phénomène de retrait-gonflement des argiles du plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé le 27/02/2017 ;
- en zone de sismicité 3 (modérée) d'après le zonage sismique de la France en vigueur depuis le 1er mai 2011 (Cf. article D563-8-1 du Code de l'environnement) ;
- partiellement dans la zone de servitude d'une canalisation de gaz naturel (arrêté du 13/12/2018 instituant des servitudes d'utilité publique) ;
- sur le territoire d'une commune littorale ;
- à environ 250 m de la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) terre de type 2 n°930020231 « Etang de Berre, étang de Vaïne » ;
- à environ 260 m de la ZNIEFF terre de type 2 n°930012444 « Plateau d'Arbois – Chaîne de Vitrolles – Plaine des Milles » ;
- à environ 450 m de la ZNIEFF terre de type 1 n°930020170 « Salins du lion » ;
- en zone de présence probable du Lézard ocellé, espèce menacée et protégée faisant l'objet d'un plan national d'action ;

Considérant que les logements se situeront à 35 m de la départementale D20, à 50 m de la départementale RD113 et à 238 m de l'autoroute A7 ;

Considérant que le projet est soumis à procédure dite « loi sur l'eau » au titre des articles L214-1 et suivants du Code de l'environnement et que dans ce cadre le pétitionnaire fournira :

- l'étude de caractérisation et de délimitation exacte d'éventuelles zones humides ;
- le suivi piézométrique permettant de déterminer la présence d'une nappe susceptible de nécessiter un rabattement en phase chantier ;

Considérant que d'après le dossier « *L'ensemble des espaces est conçu afin de favoriser au maximum la biodiversité, l'intégration au paysage actuel* » ;

Considérant que la hiérarchie des modes de traitement de déchets prévue à l'article L541-1-II-2° du Code de l'environnement s'applique à tous les déchets produits, y compris ceux générés par les activités du BTP ;

Considérant que la bonne mise en œuvre et le suivi des mesures d'évitement et de réduction sont de nature à permettre de maîtriser les impacts du projet sur l'environnement ;

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 projet immobilier de 304 logements sur la commune de Vitrolles (13) est retirée ;

Article 2

Le projet de projet immobilier de 304 logements situé sur la commune de Vitrolles (13) 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 SNC LNC PEGASE..

Fait à Marseille, le 30/10/2024.

Pour le préfet de région et par délégation,
Pour le directeur et par délégation,
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)