



**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-F09324P0365-2 du 21/03/2025
Portant retrait de l'arrêté préfectoral n° F09324P0365
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 le Code forestier, notamment ses articles L341-1 et L341-3 ;

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°R93-2025-01-20-00004 du 20/01/2025 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 F09324P0365, relative à la réalisation d'un projet immobilier mixte de 15 bâtiments au centre de formation de l'AFPA sur la commune d'Istres (13), déposée par la société COGEDIM Provence, reçue le 31/10/2024 et considérée complète le 06/11/2024 ;

Vu l'arrêté préfectoral n°AE-F09324P0365 du 13/12/2024 soumettant à évaluation environnementale le projet immobilier mixte de 15 bâtiments au centre de formation de l'AFPA ;

Vu le recours administratif formé le 31/01/25 par Maître Stéphanie BEAUVILLARD avocate de la société COGEDIM Provence, à l'encontre de l'arrêté susvisé ;

Considérant la nature du projet, qui relève des rubriques 39a et 47a du tableau annexe de l'article R122-2 du Code de l'environnement et consiste en la construction d'un ensemble immobilier dans le quartier de Rassuen, pour une surface de plancher de 31 544 m², de la façon suivante :

- la démolition des bâtiments existants ;
- un défrichement de 1 ha (0,84 ha SE et 0,16 ha SO) ;
- la construction de 15 bâtiments (au maximum de type R+4 avec sous-sols de niveau 1 sous certains bâtiments) comprenant 609 logements, 2 résidences gérées (dont une pension familiale), 202 m² de locaux associatifs ;
- la création de 927 places de stationnement ;
- la création de voiries et réseaux divers ;
- l'aménagement d'espaces verts avec aménagement d'une piste cyclable ;

Considérant l'importance du projet sur une assiette d'opération totale de 42 886 m² répartis sur 2 zones distinctes (partie est 18 126 m², ouest nord 16 104,85 m² et ouest sud 25 760 m²) ;

Considérant que ce projet a pour objectifs de développer une offre de logements et de locaux associatifs ;

Considérant la localisation du projet :

- sur des parcelles anthropisées occupées par des bâtiments et en zone boisées ;
- en zone UCb (secteur à tissu urbain mixte) et à proximité immédiate d'espace boisés classés du plan local d'urbanisme dont la dernière procédure a été approuvée le 10/10/2024 ;
- à proximité immédiate de la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type II n°930012434 « Étangs de Lavaduc, d'Engrenier, de Citis et du Pourra – Salins de Rassuen » et à environ 300 m de la ZNIEFF n°930020181 « Salins de Rassuen » ;
- à proximité de la zone Natura 2000 directive Oiseaux FR9312015 « Étangs entre Istres et Fos » ;
- en zone de présence probable du lézard ocellé, en zone de présence probable du Faucon crécerellette et en zone sensible d'hivernage du Milan Royal, espèces toutes 3 menacées et protégées faisant l'objet de plans nationaux d'action ;
- partiellement en réservoir complémentaire « Basse Provence calcaire » à remettre en bon état défini par le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalités des Territoires (SRADDET) ;
- à proximité d'axes routiers de catégorie 2 et 3 du classement sonore des infrastructures de transport terrestre de l'arrêté du 19 mai 2016 portant révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département des Bouches du Rhône ;
- en zone 1 de prescription archéologique de l'arrêté n°13047-2003 de la préfecture de région en date du 31/07/2003 ;

Considérant que le pétitionnaire a réalisé initialement :

- un diagnostic écologique qui identifie un niveau d'enjeu fort notamment pour le

Lézard ocellé, la Pipistrelle pygmée et plus globalement pour les chiroptères et l'avifaune ;

- une étude de trafic ;
- une étude air santé mettant en évidence la pollution atmosphérique existante sur la zone du projet ;
- une étude acoustique axée sur les nuisances induites par le projet ;
- une notice VRD et hydraulique ;
- une étude géotechnique ;
- un diagnostic de la pollution des sols ;
- une notice paysagère ;

Considérant que le pétitionnaire a apporté, dans le cadre de son recours gracieux :

- un complément d'information des aménagements mis en place afin de favoriser le déplacement à vélos des futurs habitants ;
- un volet paysager ;
- un suivi piézométrique automatisé des eaux souterraines ;
- des compléments d'information sur les mesures prises vis-à-vis des nuisances sonores et de la qualité de l'air ambiant ;
- une note environnementale ;
- les informations relatives à la demande d'autorisation de défrichement nécessaire au projet ;
- une « ATTESTATION DE PRISE EN COMPTE DE L'ARTICLE 18 DU PLUI relatif aux « Espèces allergisantes et lutte antivectorielle » ;

Considérant que le pétitionnaire s'engage à prendre les mesures suivantes en phase chantier :

- adapter le calendrier des travaux à la phénologie des espèces ;
- mettre en place un chantier vert ;
- effectuer une réflexion écologique lors du démantèlement du bâti en favorable aux chiroptères ;
- limiter la pollution lumineuse et favoriser la trame noire ;
- mettre en place des friches enherbées et fleuries dans les espaces verts ;
- limiter la propagation des espèces envahissantes ;
- effectuer une gestion écologique et différenciée des espaces verts et des espaces préservés ;
- créer des habitats favorables aux reptiles ;
- installer des gîtes à chiroptères ;

- effectuer un contrôle de la mise en œuvre des mesures d'évitement de réduction et d'accompagnement ;
- mettre en place un suivi scientifique après travaux pendant 5 ans ;

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 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, 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, telles une dérogation à la législation relative à la protection des espèces¹ ;

Arrête :

Article 1^{er}

L'arrêté n° AE-F09324P0365 du 13/12/2024 relatif au projet de projet immobilier mixte de 15 bâtiments au centre de formation de l'AFPA sur la commune de Istres (13) est retiré.

Article 2

Le projet de projet immobilier mixte de 15 bâtiments au centre de formation de l'AFPA situé sur la commune de Istres (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

1 Une réunion a déjà eu lieu le 5 mars 2025 entre le pétitionnaire et l'unité biodiversité de la DREAL pour échanger sur la préparation de son contenu.

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 COGEDIM Provence.

Fait à Marseille, le 21/03/2025.

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)