



**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-F09324P0379 du 13/12/2024
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 F09324P0379, relative à la réalisation d'un projet immobilier mixte de 5 bâtiments comprenant 210 logements au niveau du chemin Bord de Crau sur la commune d'Istres (13), déposée par la société COGEDIM PROVENCE, reçue le 13/11/2024 et considérée complète le 13/11/2024 ;

Vu la saisine par la DREAL de l'agence régionale de santé en date du 25/11/2024 ;

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 en un programme immobilier de logement comprenant :

- la démolition du hangar existant ;
- la construction de 5 bâtiments répartis en 210 logements (59 logements locatifs sociaux et 151 logements locatifs intermédiaires) pour une surface de plancher de 13 765 m² et une hauteur maximale en R+3 (sous-sol de niveau 1) ;
- la création de 389 places de stationnement pour les voitures et 336 places de stationnement pour les vélos ;
- l'aménagement de voiries, de réseaux divers et d'espaces verts ;

Considérant que ce projet a pour objectif de développer une offre de logements, demandée à l'échelle communale ;

Considérant la localisation du projet :

- sur une friche agricole à proximité immédiate du canal de Boisgelin ;

- zone UDb1 (tissu urbain à dominante pavillonnaire) du plan local d'urbanisme- (PLU) dont la dernière procédure a été approuvée le 10/10/2024 ;
- à environ 850 m au nord de la zone Natura 2000 directive Habitats FR9301595 « Crau centrale – Crau sèche » ;
- en zone de présence hautement probable du Léopard ocellé, en zone de dortoirs du Faucon crécerellette et en zone modérément sensible d'hivernage du Milan royal, espèces toutes trois menacées et protégées faisant l'objet d'un plan national d'action ;
- en zone de sismicité 3 (modérée) d'après le zonage sismique de la France en vigueur depuis le 1^{er} mai 2011 (Cf. article D.563-8-1 du Code de l'environnement) ;
- sur le territoire d'une commune littorale ;

Considérant que le projet est soumis à l'instruction d'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 une évaluation des incidences Natura 2000 sera requise et instruite ;

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, tels les déchets de déconstruction et de démolition ;

Considérant que le pétitionnaire a fait réaliser :

- un diagnostic écologique ;
- une étude de trafic et de circulation ;
- une étude géotechnique de conception préconisant une étude hydrogéologique spécifique ;
- une intégration paysagère ;

Considérant que le pétitionnaire s'engage à mettre en œuvre les mesures suivantes :

- mettre en œuvre des techniques de terrassement permettant la préservation des haies bocagères situées à la périphérie Est et Sud de l'aire d'étude (en dehors du projet) ;
- adapter le calendrier de travaux à la phénologie des espèces ;
- mettre en œuvre une gestion spécifique contre les espèces floristiques exotiques envahissantes ;
- respecter les emprises du projet et mettre en place un chantier dit « vert » ;
- adoucir la rampe d'accès au sous-sol à destination des 9 locaux à vélos afin de faciliter leurs accès ;
- créer des espaces verts, des bassins de rétention paysagers et des places de stationnement perméables afin de limiter les surfaces imperméabilisées ;
- planter 98 arbres en plus des 10 conservés afin de participer à la création d'un îlot de fraîcheur et d'espaces d'ombrage ;
- mettre en place les préconisations du PLU de la commune en matière de lutte contre la prolifération des moustiques (récupération des eaux pluviales, vidange des bassins de rétention, traitement des eaux résiduaires, toitures avec pentes) ;

Considérant que la bonne mise en œuvre et le suivi des mesures d'évitement et de réduction prévues par le pétitionnaire 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 ;

Arrête :

Article 1

Le projet de projet immobilier mixte de 5 bâtiments comprenant 210 logements au niveau du chemin Bord de Crau 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 2

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 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 la société COGEDIM PROVENCE.

Fait à Marseille, le 13/12/2024.

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 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)