



**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-F09323P0353 du 15/01/2024  
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 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 l'avis délibéré de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Provence-Alpes-Côte d'Azur (N°MRAe 2022APAC36/3182) sur l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal du Pays d'Aubagne et de l'étoile du 08/09/2022 ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le numéro F09323P0353, relative à la réalisation d'un projet de construction de logements collectifs et individuels sur la commune d'Aubagne (13), déposée par la SNC LNC PYRAMIDE PROMOTION, 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 12/12/2023 ;

**Considérant la nature du projet**, qui relève de la rubrique 39a du tableau annexe de l'article R122-2 du Code de l'environnement (CE) et consiste, sur une emprise d'environ 3,6 ha, en un programme immobilier d'une surface de plancher (SDP) totale de 10 502 m<sup>2</sup> comprenant :

- 7 bâtiments de logements collectifs (6 516 m<sup>2</sup> SDP) ;
- 31 maisons individuelles (3 986 m<sup>2</sup> SDP) ;
- de la voirie interne privée et des cheminements doux piétons ;
- 334 places de stationnement réparties en extérieur, en garages individuels et en parking souterrain ;
- des espaces verts (20 000 m<sup>2</sup>) ;

Considérant que ce projet a pour objectif l'urbanisation du secteur ;

Considérant que le projet s'inscrit dans le périmètre du projet global d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Pin Vert » de 17,2 ha dont la réalisation complète conditionne l'exploitation

des logements projetés (réseau d'assainissement, voiries...);

**Considérant la localisation du projet :**

- sur des friches agricoles comprenant un canal d'irrigation, un cours d'eau et sa ripisylve et des constructions ;
- en zone 1AUH (zone à urbaniser à vocation d'habitat – ouverte) du PLUi ;
- dans le domaine vital de l'Aigle de Bonelli, espèce menacée et protégée faisant l'objet d'un plan national d'action ;
- en zone d'aléa feu de forêt subi très fort à faible et induit faible du porter à connaissance du 23/05/2014 ;
- en zone B2 (faiblement à moyennement exposé) du plan de prévention des risques Argiles approuvé le 14/04/2014 ;
- en zone concernée par un risque d'inondation par ruissellement (via l'interception d'un bassin versant amont<sup>1</sup>) ;
- sur une commune concernée par des servitudes d'utilité publique autour des canalisations de transport de gaz naturel prescrites par arrêté préfectoral n°2018-381 du 13/12/2018 ;
- à proximité immédiate d'un espace boisé classé ;

Considérant que l'avis de l'autorité environnementale sur l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal du Pays d'Aubagne et de l'étoile constatait l'absence de prise en compte des incidences sur de multiples enjeux environnementaux (en particulier biodiversité, paysage, risques naturels, nuisances ou protection de la ressource en eau potable) ;

Considérant l'insuffisance d'informations sur :

- l'identification des enjeux associés aux zones humides dans le secteur de projet ;
- la quantification, la qualification et la gestion des déchets ;
- l'impact sur le trafic et les nuisances associées ;
- le risque d'inondation par ruissellement ;

Considérant qu'une étude paysagère au niveau de l'OAP permettrait de mettre en valeurs des trames paysagères fortes avec notamment la préservation de continuités boisées et la création de continuités paysagères le long de certains axes ;

Considérant que le projet est exposé à des risques naturels (inondation par ruissellement et feux de forêt), des nuisances (proximité immédiate de l'autoroute A51 au sud et de la RD96 à l'est) et qu'il est concerné par des enjeux de biodiversité (habitats fonctionnels de nombreuses espèces et présence de corridors écologiques) qui méritent d'être étudiés ;

Considérant les impacts potentiels du projet global sur l'environnement qui concernent :

- la biodiversité, les habitats naturels et potentiellement plusieurs espèces protégées ;
- le paysage par modification des caractéristiques paysagères et des perceptions ;
- la pollution sonore et atmosphérique ;
- l'exposition subie et induite au risque d'inondation ;
- la mobilité et l'augmentation du trafic ;

---

1 D'après la cartographie ExZeco du CEREMA : [https://carto.cdata.cerema.fr/1/EXZECO\\_PACA\\_DPTS.map](https://carto.cdata.cerema.fr/1/EXZECO_PACA_DPTS.map)

- la gestion des déchets ;
- les effets cumulés avec d'autres projets, tels que le projet Val'Tram ;

## **Arrête :**

### **Article 1**

En application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du Code de l'environnement, le dossier de demande d'autorisation du projet de construction de logements collectifs et individuels situé sur la commune d'Aubagne (13) doit comporter une évaluation environnementale dont le contenu est défini par l'article R.122-5 du Code de l'environnement.

Les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de l'évaluation environnementale sont explicités dans les considérants de la présente décision. Ces objectifs sont exprimés sans préjudice de l'obligation pour le maître d'ouvrage de respecter le contenu de l'évaluation environnementale, conformément aux dispositions du Code de l'environnement.

### **Article 2**

La présente décision, délivrée en application de l'article R.122-3-1 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 SNC LNC PYRAMIDE PROMOTION.

Fait à Marseille, le 15/01/2024.

Pour le préfet de région et par délégation,

**Sébastien  
FOREST**

sebastien.forest

Signature numérique  
de Sébastien FOREST  
sebastien.forest  
Date : 2024.01.15  
14:10:47 +01'00'

<b>Voies et délais de recours d'une décision imposant la réalisation d'une évaluation environnementale</b>
--

**Recours gracieux, hiérarchique et contentieux, dans les conditions de droit commun, ci-après :**

**1- Recours administratif préalable obligatoire, sous peine d'irrecevabilité du recours contentieux :**

**- 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 solidaire  
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)**

**2- Recours contentieux :**

Tribunal administratif de Marseille  
31 Rue Jean-François Leca - 13002 Marseille

**(Délai de deux mois à compter de la notification/publication de la décision ou bien de deux mois à compter du rejet du recours gracieux ou hiérarchique).**