



BEAUVILLARD
BOUTEILLER
AVOCATS ASSOCIÉS

Droit public
Droit de l'environnement et de
l'urbanisme

STÉPHANIE BEAUVILLARD

Avocate associée
Magistère et DEA Droit Public,
Droit de l'Environnement et
de l'Urbanisme
stephanie.beauvillard@b-avocats.fr

JULIEN BOUTEILLER

Avocat associé
Docteur en Droit
Spécialiste en Droit Public
julien.bouteiller@b-avocats.fr

ELSA NOGARET

Avocate
Master 2 Droit constitutionnel et droits
fondamentaux
elsa.nogaret@b-avocats.fr

ANTOINE BULTHE

Juriste
Master 2 Droit de l'énergie
antoine.bulthe@b-avocats.fr

10, rue Dieudé
13006 Marseille
T 04 91 67 48 60
F 04 91 67 46 76

www.b-avocats.fr

Nos cabinets correspondants

PARIS

GRINAL KLUGMAN AUMONT

Avocats au Barreau de Paris



BEAUVILLARD
BOUTEILLER

**Monsieur Le Préfet de Région, Préfet des
Bouches du Rhône
Direction régionale de l'environnement, de
l'aménagement et du logement
Secrétariat général
16 rue ZATTARA - CS70248
13331 MARSEILLE**

Marseille, le 31 janvier 2025

Par courrier électronique :

Ae-decisionp.dreal-paca@developpement-durable.gouv.fr

**OBJET : RECOURS ADMINISTRATIF A L'ENCONTRE DE L'ARRETE
N°AE-F09324P0365 DU 13/12/2024 PORTANT DECISION AU CAS
PAR CAS POUR LE PROJET IMMOBILIER MIXTE SUR LA COMMUNE
DE ISTRES (13), DEPOSE PAR LA SOCIETE COGEDIM PROVENCE**

Monsieur le Préfet,

J'ai l'honneur d'intervenir dans les intérêts de la société COGEDIM dont je suis le Conseil.

La société Cogedim Provence projette de réaliser un ensemble immobilier mixte comprenant 15 bâtiments au centre de formation AFPA (sur deux unités foncières récemment acquises par la commune d'Istres), situé au 60 avenue Félix Gouin ; ce site étant déjà anthropisé et situé en zone UCb du PLU de la commune (secteur à tissu urbain mixte).

Ce projet immobilier, qui a pour objectif de développer une offre de logements et de locaux associatifs à caractère social, a précisément vocation à répondre au besoin en logements de la commune d'Istres.

À cet égard, l'opération immobilière proposera un large panel de types de résidences : primo-accession (tva réduite), locations sociales et intermédiaires, accession libre et résidences gérées sociales (résidence intergénérationnelle et pension de famille).

Le projet de la société Cogedim Provence aspire ainsi à créer un total de 609 logements, dont 458 logements collectifs et 151 logements en résidences gérées répartis entre la partie à l'Est du site AFPA et l'autre partie située à l'Ouest.



I. RAPPEL DE LA PROCÉDURE	3
A. Contexte.....	3
B. Votre arrêté n° AE-F09324P0365 en date du 13 décembre 2024	5
C. Notre méthodologie	7
II. EN CE QUI CONCERNE LA PROTECTION DES FUTURS HABITANTS VIS-A-VIS DE LA POLLUTION DE L'AIR ET DES NUISANCES SONORES	8
A. Sur la protection contre la pollution de l'air	8
1. L'annexe n°19	8
2. Notre attestation	9
3. Les plantations d'arbre	9
4. Etude complémentaire réalisée par EKOS Ingerie sur l'absence de pollution industrielle	13
5. Le respect par la COGEDIM des normes de certification	13
6. Une réunion est prévue avec l'ARS afin de valider les aspects de la construction Erreur ! Signet non défini.	
B. Sur la protection contre les nuisances sonores	14
1. Etude acoustique.....	14
2. La plantation d'arbres permettant de réduire les nuisances sonores.	17
III. S'AGISSANT DES MESURES D'INCITATION A LA PRATIQUE DES MOBILITES ACTIVES	18
A. Le projet respecte la réglementation applicable.....	18
B. Sur l'offre importante de stationnement pour les vélos	19
C. Sur l'emplacement idéal du projet pour l'utilisation des mobilités actives et en commun	20
1. Les zones de commodité sont accessibles en 15 minutes de marche du projet	20
2. Il existe des pistes cyclables sur les carrefours et les avenues autour du projet	23
3. Le réseau de pistes cyclables de la commune d'Istres	24
4. Des arrêts et les lignes de bus sont à proximité du projet.....	26
5. Des gares SNCF sont à proximité du projet	29
D. Sur le développement des voies piétonnes et des pistes cyclables	32
IV. SUR LA PRISE EN COMPTE DE LA LUTTE ANTI VECTORIELLE CONTRE LES MOUSTIQUES	34
V. SUR LA DELIMITATION DU DEFRICHEMENT ET DES PARCELLES CADASTRALES CONCERNEES	35
VI. SUR L'ANALYSE DES IMPACTS DES OBLIGATIONS LEGALES DE DEBROUSSAILLEMENT	37
VII. SUR LES INCIDENCES DES PRELEVEMENTS D'EAU SOUTERRAINE POUR LA REALISATION DES SOUS-SOLS	41
VIII. SUR LES MESURES D'EVITEMENT, DE REDUCTION ET DE COMPENSATION DES IMPACTS	43
A. Rappel de la réglementation	43
B. Les mesures prises apparaissent comme suffisantes	44
1. L'attestation du bureau d'étude ECOTONIA	44
2. Les mesures du dossier initial	45



I. RAPPEL DE LA PROCÉDURE

A. Contexte

Ma cliente a déposé, le 31 octobre 2024, une demande d'examen au cas par cas préalable relative à son projet immobilier mixte sur la commune de Istres (13).

Cette demande qui comportait, en annexes, plusieurs études, a été, ainsi, reçue le même jour, soit le 31 octobre 2024 par vos services et considérée comme complète le 6 novembre 2024.

Par un arrêté portant décision au cas par cas, vous avez considéré que ce dossier de demande d'autorisation devait comporter une étude d'impact dont le contenu est défini par l'article R.122-5 du code de l'environnement (**Pièce n°1 – arrêté_n° AE-F09324P0365 en date du 13 décembre 2024**).

Nous avons bien noté que la décision de réaliser une étude d'impact concernant notre projet avait été prise selon les modalités suivantes :

« 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 défrichage 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 886m² 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 :

- 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 et propose uniquement des mesures de réduction d'ordre général ;
- 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 cependant l'insuffisance d'information concernant :

- les mesures de protection envisagées dans la conception du projet lui-même (et pas seulement à la source des émissions) pour protéger les futurs habitants (usagers du projet) de la pollution de l'air et des nuisances sonores, notamment au niveau des bâtiments les plus proches de l'avenue Félix Guoin ;
- les mesures déployées pour inciter les futurs habitants à la pratique des mobilités actives ;
- la prise en compte de la lutte-anti-vectorielle contre les moustiques ;
- la délimitation précise du défrichement et les parcelles cadastrales concernées ;
- l'analyse des impacts des obligations légales de débroussaillage qui s'imposent au projet ;
- les prélèvements d'eau souterraine pour réaliser les travaux en sous-sol et leurs incidences ;

Considérant que la première séquence « Eviter, Réduire, Compenser » réalisée pour limiter les impacts du projet mérite d'être approfondie et complétée de mesures d'évitement, de réduction, voire de compensation, spécifiques aux enjeux et aux incidences du projet, notamment en matière de biodiversité et de santé humaine ;

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



- la biodiversité, les habitats naturels et potentiellement plusieurs espèces protégées ;
- les risques liés à l'exposition aux pollutions atmosphérique et sonore pour les futurs usagers du projet ;
- la préservation de la ressource en eau ; »

B. Votre arrêté n° AE-F09324P0365 en date du 13 décembre 2024

Lorsque l'Autorité environnementale se prononce sur la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale, elle est soumise au respect des dispositions de l'article R.122-3-1 du code de l'environnement, dont il résulte que :

« IV.-L'autorité chargée de l'examen au cas par cas apprécie, dans un délai de trente-cinq jours à compter de la date de réception du formulaire complet, sur la base des informations fournies par le maître d'ouvrage, si les incidences du projet sur l'environnement et la santé humaine sont notables au regard des critères pertinents énumérés à l'annexe du présent article. Le cas échéant, elle tient compte des résultats disponibles d'autres évaluations pertinentes des incidences sur l'environnement requises au titre d'autres législations applicables.

L'autorité chargée de l'examen au cas par cas peut solliciter un avis du directeur général de l'agence régionale de santé concerné par le projet. Lorsqu'un projet est susceptible d'avoir des incidences dans plusieurs régions, les directeurs généraux concernés désignent l'un d'entre eux pour coordonner l'élaboration d'un avis commun.

L'autorité chargée de l'examen au cas par cas indique les motifs qui fondent sa décision au regard des critères pertinents énumérés à l'annexe du présent article, ainsi que des mesures et caractéristiques du projet présentées par le maître d'ouvrage et destinées à éviter ou réduire les effets négatifs notables de celui-ci sur l'environnement et la santé humaine.

L'absence de réponse dans le délai mentionné au premier alinéa du présent IV vaut obligation de réaliser une évaluation environnementale. »

Conformément à ce texte, l'Autorité environnementale doit rendre une décision motivée et examiner, sur la base des informations fournies par le maître d'ouvrage, si le projet doit faire l'objet d'une évaluation environnementale au regard des critères pertinents de l'annexe à l'article susvisé.

Aux termes de cette annexe, les critères pertinents à prendre en compte sont de trois ordres et portent sur :

- **« Les caractéristiques du projet :** Les caractéristiques des projets doivent être considérées notamment par rapport :a) A la dimension et à la conception de l'ensemble du projet ;b) Au cumul avec d'autres projets existants ou approuvés ; c) A l'utilisation des ressources naturelles, en particulier le sol, les terres, l'eau et la biodiversité, d) A la production de déchets, e) A la pollution et aux nuisances ; f) Au risque d'accidents et/ ou de catastrophes majeurs en rapport avec le projet concerné, notamment dus au changement climatique, compte tenu de l'état des connaissances scientifiques ; g) Aux risques pour la santé humaine (dus, par exemple, à la contamination de l'eau ou à la pollution atmosphérique



- **La localisation du projet :** La sensibilité environnementale des zones géographiques susceptibles d'être affectées par le projet doit être considérée en prenant notamment en compte l'utilisation existante et approuvée des terres; la richesse relative, la disponibilité, la qualité et la capacité de régénération des ressources naturelles de la zone (y compris le sol, les terres, l'eau et la biodiversité) et de son sous-sol; la capacité de charge de l'environnement naturel (en accordant une attention particulière aux i) Zones humides, rives, estuaires ;ii) Zones côtières et environnement marin ;iii) Zones de montagnes et de forêts ;iv) Réserves et parcs naturels ;v) Zones répertoriées ou protégées par la législation nationale ; zones Natura 2000 désignées en vertu des directives 92/43/ CEE du 21 mai 1992 et 2009/147/ CE du 30 novembre 2009 ;vi) Zones ne respectant pas ou considérées comme ne respectant pas les normes de qualité environnementale fixées par la législation de l'Union européenne et pertinentes pour le projet ;vii) Zones à forte densité de population ;viii) Paysages, sites et monuments importants du point de vue historique, culturel ou archéologique.
- **Les caractéristiques de l'impact potentiel du projet :** Les incidences notables qu'un projet pourrait avoir doivent être considérées en fonction des critères énumérés aux points 1 et 2 de la présente annexe, par rapport aux incidences du projet sur les facteurs précisés au III de l'article L. 122-1, en tenant compte de :a) L'ampleur et l'étendue spatiale des incidences (zone géographique et importance de la population susceptible d'être touchée, par exemple) ;b) La nature des incidences ;c) La nature transfrontalière des incidences ;d) L'intensité et la complexité des incidences ;e) La probabilité des incidences ;f) Le début, la durée, la fréquence et la réversibilité attendus des incidences ;g) Le cumul des incidences avec celui d'autres projets existants ou approuvés ;h) La possibilité de réduire les incidences de manière efficace, notamment par rapport à l'étendue de l'impact (zone géographique et importance de la population affectée), à la nature transfrontalière de l'impact, à l'intensité et la complexité de l'impact ; à la probabilité de l'impact ; à la durée, à la fréquence et à la réversibilité de l'impact, le cumul de l'impact avec celui d'autres projets existants et/ou approuvés et la possibilité de réduire l'impact de manière efficace »

C'est, notamment, au regard du premier et du dernier critère, à savoir les caractéristiques et l'impact potentiel du projet sur l'environnement que vous estimez aux termes de votre arrêté du 13 décembre dernier que le présent projet devait comporter une étude d'impact.

Nous tendons à considérer qu'une telle analyse est infondée dans la mesure où, au contraire, l'ensemble des études et compléments réalisés par des bureaux d'études spécialisés attestent de la prise en compte suffisante des enjeux environnementaux dans l'élaboration du projet et ce, à tous les niveaux, ainsi que cela sera démontré au moyen des compléments et éclaircissements que nous allons apporter ci-dessous.





C. Notre méthodologie

De manière générale, la société COGEDIM PROVENCE entend déjà rappeler que le projet a été conçu, dès l'origine, dans un souci constant de respect de l'environnement avec, notamment :

- une **réflexion environnementale du projet réalisée en amont de sa conception**, en cohérence avec la définition du PLU et assurant la prise en compte des **enjeux environnementaux à une échelle globale**, étant précisé, ici, que le projet se situe dans une zone **destinée à des activités économiques**, que l'opération est située **en dehors des zones réglementaires à enjeux environnementaux** ;
- la prise en compte des **problématiques liées à l'eau** à travers des mesures de rétentions et de traitement des eaux sous la forme d'une étude hydraulique;
- une **étude faune-flore** ayant permis de finement prendre connaissance des enjeux locaux et **d'intégrer des mesures d'évitement et de réduction assurant l'intégration du projet** vis-à-vis de la biodiversité environnante ;
- des **mesures d'insertion paysagères particulièrement importantes** ;
- une **réflexion environnementale du projet menée en prenant en compte les effets cumulés des projets environnants** ;
- la **prise en compte de mesures pour éviter ou réduire les effets négatifs du projet sur l'environnement en phase travaux et en phase exploitation**.

Afin de s'assurer du parfait respect du projet avec l'environnement, la société COGEDIM PROVENCE s'est adjoint les compétences de plusieurs bureaux d'étude spécialisés et notamment :

- diagnostic écologique – Bureau d'étude ECOTONIA ;
- évaluation des incidences Natura 2000 – Bureau d'étude ECOTONIA
- étude trafic - Bureau d'étude PCR ;
- étude air et santé – Bureau d'étude CIA ;
- étude acoustique - Bureau d'étude CIA ;
- Notice VRD – Bureau d'étude BETEM INFRA ;
- étude hydraulique – Bureau d'étude BETEM INFRA ;
- étude Géotechnique G2 AVP – Bureau d'étude Sol Conseil ;
- diagnostic de la pollution des sols – Bureau d'étude SOLER IDE ;
- Intégration paysagère – ATELIER PAYSAGE ;
- notice paysagère – ATELIER PAYSAGE.

Par ailleurs, afin de répondre, plus précisément, à vos interrogations telles qu'exprimées dans votre arrêté du 13 décembre 2024, la société COGEDIM PROVENCE a fait réaliser des analyses complémentaires qui permettent de compléter les données préalablement transmises dans le cadre du dossier cas par cas dont les résultats sont présentés dans le présent recours.





II. EN CE QUI CONCERNE LA PROTECTION DES FUTURS HABITANTS VIS-A-VIS DE LA POLLUTION DE L’AIR ET DES NUISANCES SONORES

Vous indiquez aux termes de votre arrêté du 13 décembre 2024 que le projet n’amène pas suffisamment d’information concernant cette rubrique et ce, en ces termes :

« les mesures de protection envisagées dans la conception du projet lui-même (et pas seulement à la source des émissions) pour protéger les futurs habitants (usagers du projet) de la pollution de l’air et des nuisances sonores, notamment au niveau des bâtiments les plus proches de l’avenue Félix Guoin. »

Nous souhaitons apporter des précisions sur les mesures de protection envisagées par la société COGEDIM pour répondre au problème pré-exposé.

A. Sur la protection contre la pollution de l’air

1. L’annexe n°19 réalise une description des impacts et des mesures d’évitement, de réduction et de compensation du projet.

Nous pouvons souligner que la société COGEDIM Provence a pris en compte, au moyen de l’étude Air et Santé réalisée pour le projet, les effets directs et indirects de celui-ci sur la qualité de l’air et a ainsi prévu de mettre en œuvre des mesures de réduction pour en améliorer la qualité.

Le tableau suivant présente ces éléments :

Fonctionnement	Effets directs L'étude Air et Santé réalisée par CIA a montré que le projet : <ul style="list-style-type: none"> génère un afflux de population qui augmente le trafic routier du domaine d'étude d'environ +4 %. entraîne une augmentation faible (au maximum +0,1 TEP/jour) de la consommation de TEP/jour. Ceci est cohérent avec l'évolution du nombre de véhicules.kilomètres parcourus du domaine d'étude. les émissions des polluants principaux augmentent pour la majorité des polluants (hors nickel et arsenic) jusqu'à +3,9% en 2028 et jusqu'à +3,5 % en 2048, en cohérence avec l'augmentation du trafic routier en situation de projet. entraîne une augmentation des émissions de GES en 2028 (jusqu'à +3,6 % environ) et en 2048 (jusqu'à +3,0 %). l'augmentation des émissions d'oxydes d'azote en projet du domaine d'étude est faible (avec +233 kg/an en 2028 et +51 kg/an en 2048) 	M	P	LT	Modérés	- R : Mise en place de zones végétalisées - R : Application des mesures réglementaires définies par l'arrêté ministériel du 7 avril 2016 en en cas de déclenchement sur décision préfectorale.	/	Faibles
	Effets indirects Coûts collectifs : Le projet entraîne une faible augmentation des coûts collectifs globaux. Il faut noter que ces coûts restent faibles malgré l'augmentation (augmentation <+127 € - coûts < 4 000 €).							

(Annexe n°19 du dossier initial déposé : Description des impacts et mesures d'évitement, réduction et compensation du projet. p74/76)



On y observe que la COGEDIM Provence projette des mesures de réductions tel que la mise en place de zones végétalisées ainsi que l'application des mesures réglementaires définies par l'arrêté ministérielle relatif au déclenchement des procédures préfectorales en cas d'épisodes de pollution de l'air ambiant pris en date du 7 avril 2016.



2. Vous trouverez, en pièce jointe n°2, une attestation du cabinet d'études CIA visant à indiquer que :

- Les mesures prises reflètent une situation généralisée à l'échelle régionale et n'est donc pas lié au projet.
- Le projet paysager prévu par les espaces extérieurs a un effet positif sur les cycles polluants extérieurs.

3. Il est prévu, par ailleurs, la plantation de 300 arbres non allergènes, à l'est, au sud-ouest et nord-ouest et permettant la réduction des nuisances sur la santé des futurs propriétaires.

A titre liminaire, il est prévu la plantation de 300 arbres et ce, comme il suit :

- AFPA NORD :
21 arbres existants conservés
1 transplanté
83 arbres plantés
- AFPA SUD :
7 arbres existants conservés
1 transplanté
47 arbres plantés
- AFPA EST :
25 arbres conservés
115 arbres plantés

Nous vous renvoyons aux notices paysagères, annexes du dossier initial, sur ce point.



(Source : PIECE N°3 - Volet Paysager AFPA OUEST NORD, p12)



(Source : PIECE N°4 - Volet Paysager AFPA OUEST SUD, p13)



(Source : PIECE N°5 - Volet Paysager AFPA EST, p10)

Nous vous invitons à consulter les pièce n°3, 4 et 5 pour une meilleure appréciation des schémas reproduits ici.

On notera que d'après l'ONG Nature Conservancy, planter des arbres en ville contribuerait à réduire de 20 % à 50 % les concentrations en particules fines et permettrait une diminution 0,5 °C et 2 °C.

Les arbres modifient les microclimats et réduisent les températures de l'air de plusieurs manières : l'évaporation occasionnée par leur transpiration, le freinage du vent et la protection de certaines surfaces par leur ombre.

Les zones végétalisées sont capables de diminuer de plusieurs degrés Celsius la température de l'environnement proche, d'autant plus que le couvert est arboré et arbustif.

Ainsi, la baisse de la température de l'air imputable **aux 300 arbres présents sur le site** est susceptible d'améliorer la qualité de l'air car l'émission de nombreux polluants ou substances chimiques formant l'ozone dépend de la température.

Ces mesures permettent d'améliorer la qualité de l'air à l'extérieur des constructions



4. Ceci rappelé, vous trouverez, également une étude complémentaire réalisée par EKOS Ingénierie sur l'absence de pollution industrielle

« Au vu de l'éloignement des principales sources industrielles d'émissions de polluants atmosphériques vis-à-vis du site projet, et des sens des vents dominants, le projet immobilier de l'AFPA n'est que faiblement et indirectement concerné par celles-ci.

Ainsi, l'étude de la qualité de l'air réalisée dans le cadre du dossier d'examen au cas par cas du projet s'est concentrée sur la source de pollution principale pouvant impacter le projet immobilier, qui est le trafic routier et son évolution à proximité de celui-ci. » (Pièce n°6 – Etude EKOS - Complément vis-à-vis de la qualité de l'air à Istres)

5. Le respect par la COGEDIM des normes de certification

Il est à noter que la société la COGEDIM s'engage sur le respect de la performance énergétique réglementaire applicable, à savoir la RE2020, laquelle soumet notamment les constructions réalisées à une proportion non négligeable de logements bi-orientés, ce qui aura un impact sur les effets de la qualité de l'air.

En outre, tous les logements du projet d'ensemble se verront engagés dans la **certification NF HABITAT** dont les exigences du référentiel valorisent les qualités acoustiques, un habitat plus sain (qualité de l'air intérieur, choix des matériaux...), le confort thermique grâce à une conception adaptée, une meilleure luminosité et fonctionnalité des logements, et une réelle durabilité (maîtrise des consommations énergétiques et d'eau).

De surcroît, les résidences gérées sociales (intergénérationnelles et pension de famille) représentant un quart de l'opération d'ensemble, viseront la certification **NF HABITAT HQE** avec un respect d'exigences réhaussées.

Nous vous invitons à consulter la note environnementale ALTHEMA qui se trouve en pièce n°7.

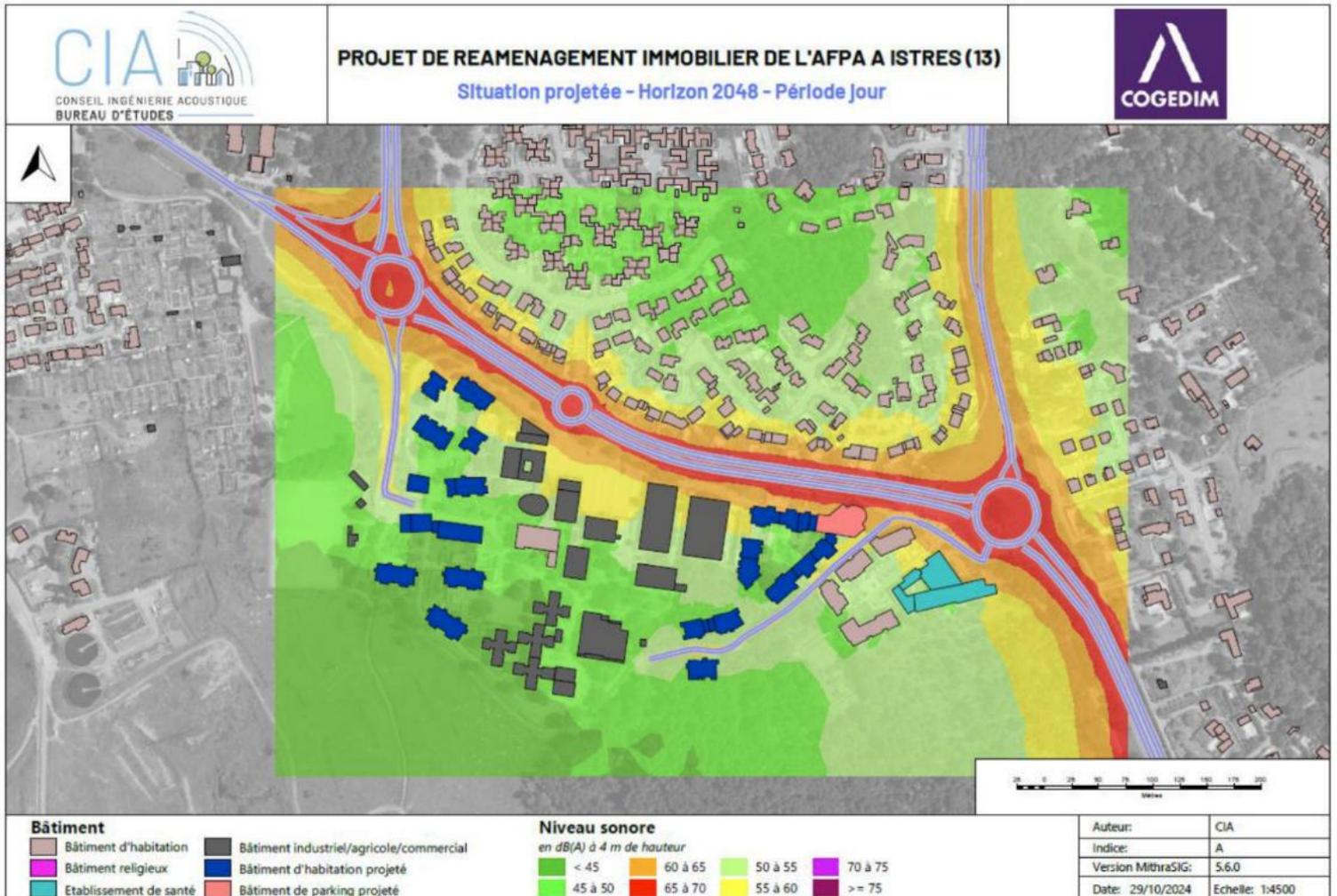
Il résulte du dossier transmis ainsi que des pièces nouvelles que les éventuels impacts du projet sur la qualité de l'air ne sont pas notables puisque les effets bruts sont considérés comme « modérés » puis « faibles » après application des mesures de réduction prévues.





B. Sur la protection contre les nuisances sonores

1. La société COGEDIM Provence a fait réaliser, dans son dossier initial, une étude acoustique qui constate les niveaux suivants de décibels de jour et de nuit projeté à 2048



(Source : Annexe n°6 : AFPA – impact acoustique p26 et 27/49)



Bâtiment		Niveau sonore en dB(A) à 4 m de hauteur				Auteur:	CIA
Bâtiment d'habitation	Bâtiment industriel/agricole/commercial	< 45	60 à 65	50 à 55	70 à 75	Indice:	A
Bâtiment religieux	Bâtiment d'habitation projeté	45 à 50	65 à 70	55 à 60	>= 75	Version MittraSIG:	5.6.0
Etablissement de santé	Bâtiment de parking projeté					Date:	29/10/2024
						Echelle:	1:4500

(Source : Annexe n°6 : AFPA – impact acoustique p26 et 27/49)

Nous vous renvoyons à cette annexe du projet initial pour une meilleure lecture de ces éléments.



Aux termes de cette étude, on lira :

« Le présent document a permis d'étudier l'impact acoustique du futur projet de réaménagement immobilier de l'AFPA à Istres (13) sur son environnement.

Les conclusions présentées ici se basent sur une campagne de mesures acoustiques réalisées in situ, sur des données de trafic & sur une simulation acoustique de la situation projetée.

Les investigations menées ont mis en évidence :

*- Une ambiance sonore préexistante modérée de la zone d'étude ;
- Des niveaux d'isolements minimum à atteindre de 30 dB pour les bâtiments d'habitations.*

*- **Aucun dépassement des seuils admissibles sur les bâtiments d'habitations situés aux abords de la nouvelle voie.***

- Aucune protection réglementaire n'est due par le maître d'ouvrage.

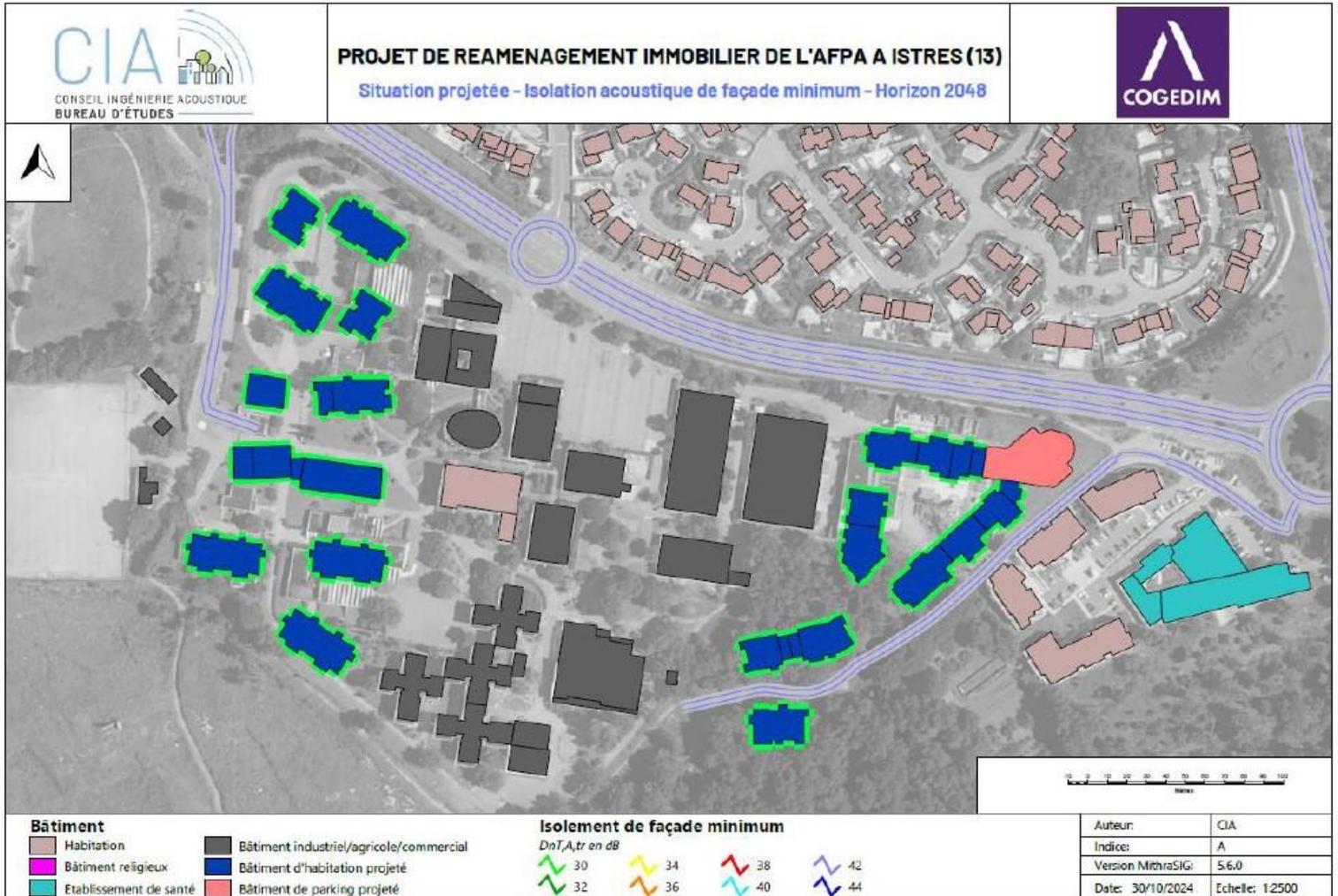
*On constate un report de trafic important sur le chemin de Picholine (+7 dB(A)) où le trafic se multiplie par 7. **Le trafic reste néanmoins très faible sur cette portion (moins de 1000 véhicule/jour), et les habitations exposées sont relativement éloignées (250m). Les seuils admissibles ne sont donc jamais dépassés. Sur les autres routes desservant le projet, une très faible augmentation du trafic est constatée.***

Par conséquent, aucune nuisance sonore supplémentaire ne sera perçue par les riverains par rapport à une situation sans projet. Ce projet sera amené à évoluer compte tenu des enjeux et des contraintes auxquels tout projet doit faire face. La prise en compte des nuisances sonores sera dès lors à adapter en fonction de ces évolutions. »





On constate, par ailleurs, que les bâtiments d'habitation vont faire l'objet d'un isolement de façade de 30dB tel que représenté par le schéma ci-après pour protéger les futurs habitants des niveaux sonores projetés :



(Source : pièce n°6 (annexe°12) – AFPA -impact acoustique p29/49)

2. La société COGEDIM Provence a produit des études paysagères mettant en exergue la plantation d'arbres permettant de réduire les nuisances sonores.

Les études paysagères prévoient la plantation de 300 arbres tige et cépées d'essence variées.

Les arbres, ayant un effet de filtre sonore permettent de créer une barrière naturelle contre le son.

Par ailleurs, dans le cas des haies (MR14), la taille douce permettra la densification du branchage et du feuillage, améliorant l'atténuation de nuisances sonores et/ou visuelles et favorisant un microclimat tempéré.



Ainsi, comme vous pourrez l'observer, il résulte de la lecture du dossier que les éventuelles nuisances sonores ne sont pas notables puisque les effets bruts sont considérés comme « faibles » et même « négligeables » après application des mesures d'évitement et de réduction prévues (isolation acoustique des façades, notamment).

III. S'AGISSANT DES MESURES D'INCITATION A LA PRATIQUE DES MOBILITES ACTIVES

A. Le projet respecte la réglementation applicable

L'arrêté n°AE-F09324P0365 du 13 décembre 2024 indique une insuffisance d'information concernant « les mesures déployées pour inciter les futurs habitants à la pratique des mobilités actives ».

La mobilité active est définie à l'article L.1271-1 du code des transports qui dispose que :

« Les mobilités actives, notamment la marche à pied et le vélo, sont l'ensemble des modes de déplacement pour lesquels la force motrice humaine est nécessaire, avec ou sans assistance motorisée. Elles contribuent à la mise en œuvre de l'objectif assigné à l'organisation des mobilités définie à l'article L. 1111-1 et à la préservation de la santé publique. »

Or, contrairement à ce que vous indiquez, le projet offre des solutions pour les futurs habitants et usagers de façon générale puisqu'il offre une diversité conséquente de mobilités différentes.

En cela, le projet est en accord avec le livre 1^{er} du code des transports intitulé « Le droit à la mobilité » dans lequel l'article L.1111-1 du même code dispose que :

« **L'organisation des mobilités** sur l'ensemble du territoire doit satisfaire les besoins des usagers et rendre effectifs le droit qu'a toute personne, y compris celle dont la mobilité est réduite ou souffrant d'un handicap, de se déplacer et la liberté d'en choisir les moyens, y compris ceux faisant appel à la mobilité active, ainsi que la faculté qui lui est reconnue d'exécuter elle-même le transport de ses biens ou de le confier à l'organisme ou à l'entreprise de son choix. La mise en œuvre de cet objectif s'effectue dans les conditions économiques, sociales et environnementales les plus avantageuses pour la collectivité et dans le respect des objectifs de lutte contre la sédentarité et de limitation ou de réduction des risques, accidents, nuisances, notamment sonores, émissions de polluants et de gaz à effet de serre. »



B. Sur l'offre importante de stationnement pour les vélos

La société COGEDIM Provence a mis en avant dès le préambule de son annexe au dossier d'examen au cas par cas que :

« Le projet comprendra au total 927 places de stationnement pour les voitures (411 sur la partie Est et 516 sur la partie Ouest), et **830 places de stationnement pour les vélos** (311 sur la partie Est et 519 sur la partie Ouest). »

Ce chiffre important de 830 places de stationnements pour les vélos est une incitation directe à l'achat ainsi qu'à l'utilisation régulière du vélo pour les déplacements quotidiens des futurs habitants.

Il faut d'ailleurs souligner qu'il y a 830 places de stationnement pour les vélos alors que le projet contient :

« 609 logements (458 logements collectifs et 151 logements en résidences gérées) répartis comme suit :

Partie Est :

231 logements au total :

70 logements en accession (2 bâtiments),

116 logements locatifs intermédiaires (2 bâtiments),

45 logements locatifs sociaux (1 bâtiment) répartis dans 5 bâtiments pour une surface de plancher totale de 13 646m²

Partie Ouest :

95 logements en accession répartis dans 4 bâtiments,

32 logements locatifs sociaux (LLS) au sein d'un même bâtiment,

Une Pension de Famille social de 27 chambres,

Une résidence gérée intergénérationnel social de 124 chambres,

100 logements locatifs intermédiaires (LLI) répartis dans 3 bâtiments,

Un espace dédié à des locaux associatifs d'une surface de 202m², au sein de la résidence gérée intergénérationnel social,

Le préambule de l'annexe au dossier cas par cas permet de mettre en lumière la diversité des logements prévue par le projet.

Le nombre de stationnement de vélo élevé va permettre aux membres des associations qui seront dans les locaux ou encore aux futurs habitants d'avoir la possibilité de faire le choix du vélo sans s'inquiéter de potentiels vols ou d'un stockage contraignant sur un balcon ou dans un appartement.





C. Sur l'emplacement idéal du projet pour l'utilisation des mobilités actives et en commun

L'incitation aux mobilités actives est renforcée par l'emplacement du projet qui :

« offre de réelles solutions de report modal aussi bien pour les piétons (commodités au voisinage), les vélos (et par extension les trottinettes et autres EDPM**) et pour les usagers des transports en commun. » (pièce annexe n°4 - étude trafic).

L'étude trafic affiche d'ailleurs plusieurs cartes qui identifient :

- les arrêts et lignes de bus à proximité du projet,
- les zones accessibles en 15 minutes de marche pour du projet,
- les pistes cyclables sur les carrefours et les avenues autour du projet.

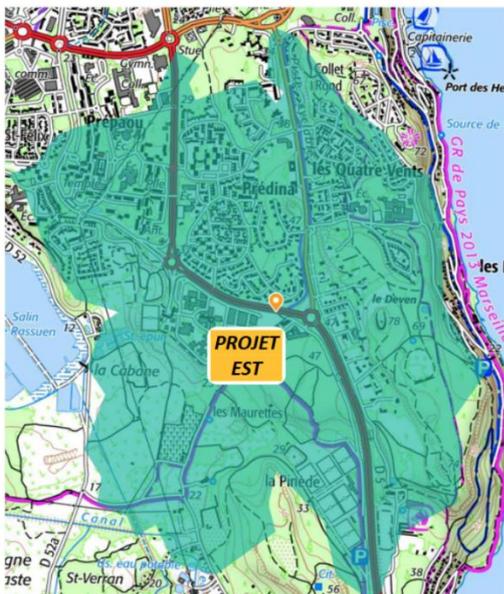
1. Les zones de commodité sont accessibles en 15 minutes de marche du projet

Comme souligné dans l'étude trafic :

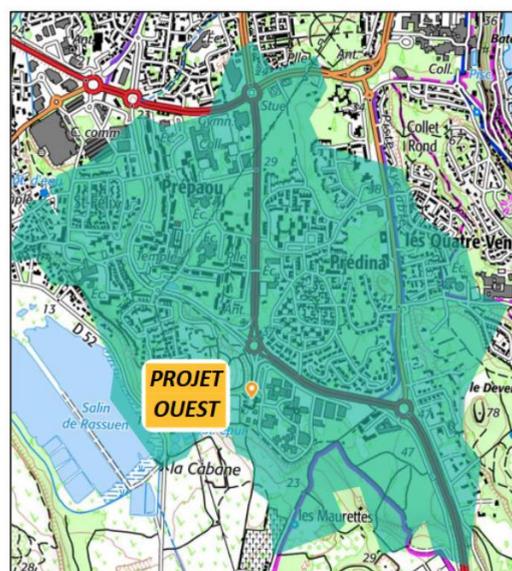
« Bien qu'excentrée par rapport au centre-ville, les deux flancs du projet se trouvent à distance raisonnable à pied de plusieurs commodités : établissements scolaires (petite enfance, écoles primaires et collège°, zone commerciale Auchan (CC Les Cognets) ainsi que d'autres équipements (mairie annexe, centre social, terrain de sport) au sein du quartier Prépaou pour la plupart (entre les avenues Filippi et Gouin) ».

Cette affirmation est confirmée par les cartes suivantes :

Carte isochrone 15 minutes de marche (depuis le flanc Est)



Carte isochrone 15 minutes de marche (depuis le flanc Ouest)

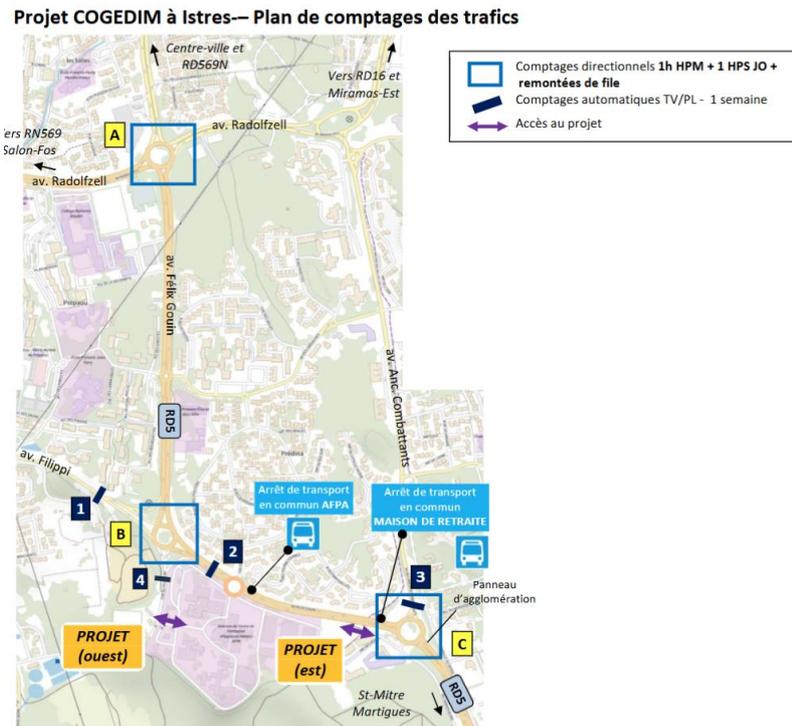


(source : étude trafic)



L'étude trafic souligne également l'accessibilité des giratoires à proximité du projet pour les piétons.

La carte suivante issue de l'étude trafic nomme les différents giratoires :

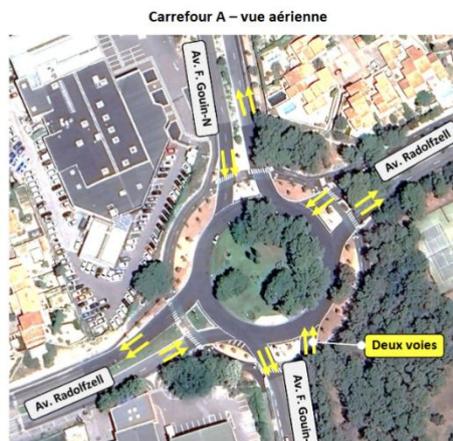


(source : étude trafic, p.9)

L'étude souligne que le carrefour A est :

« un giratoire à 4 branches d'un diamètre extérieur de 65m environ. Toutes les branches fonctionnent à 2x2 voies et sont équipées de passages piétons. »

On pourra retrouver la carte suivante à la page 11 de « l'étude trafic »



(source : étude trafic)



Le giratoire B est décrit comme possédant un :

« rayon extérieur voisin de 60 m [qui] bénéficie de deux shunts ou voie d'évitement depuis les branches sud et nord. Toutes les insertions s'effectuent néanmoins sur 2 voies (sauf le chemin de Picholine). A noter l'absence de passage piétons et l'inscription d'une bande cyclable jouxtant l'anneau circulaire. »

Tel qu'illustré sur la prise satellite suivante :



(source : étude trafic)

Il est indiqué que le giratoire C :

« a des dimensions voisines de celles de A. L'axe principal (RD5 ou avenue Félix Gouin) fonctionne à 2x2 voies. On notera l'absence de passages piétons sauf sur le flanc ouest mais éloigné toutefois du giratoire (à 60 m, en lien avec l'arrêt de bus). »

On notera, à ce sujet, l'illustration suivante :



(source : étude trafic)



2. Il existe des pistes cyclables sur les carrefours et les avenues autour du projet

L'étude trafic met en exergue que :

« Les vélos bénéficient de bandes cyclables sur l'avenue Gouin de C à A et au-delà, ainsi que sur l'avenue Radolfzell. L'avenue des Anciens Combattants est équipée d'une voie verte sur les 300 m derniers mètres à l'approche de l'avenue F. Gouin. L'avenue Filippi est bordée au sud par un sentier battu de fait (formé à l'usage) assez praticable par les vélos. Il rejoint le chemin de Picholine. En termes de distance, sur la base de 4 km de trajet maximum (soit 15 minutes à 15 km/h de moyenne) couvre la totalité de la zone agglomérée. Le profil en long est favorable sur ce périmètre (plan). »

Carte isochrone (4 km de trajet parcouru au maximum)

(Source : www.geoportail.fr)



(Les points rouges identifient les gares SNCF – le point orange identifie la gare routière - source : étude trafic)



3. Par ailleurs, un réseau de pistes cyclables de la commune d'Istres est en cours d'être complété tel qu'illustré par le plan suivant :



On observera que la tranche Ouest du projet est au droit du passage de la ligne A (rouge) et la tranche Est des lignes A et G (bleue).

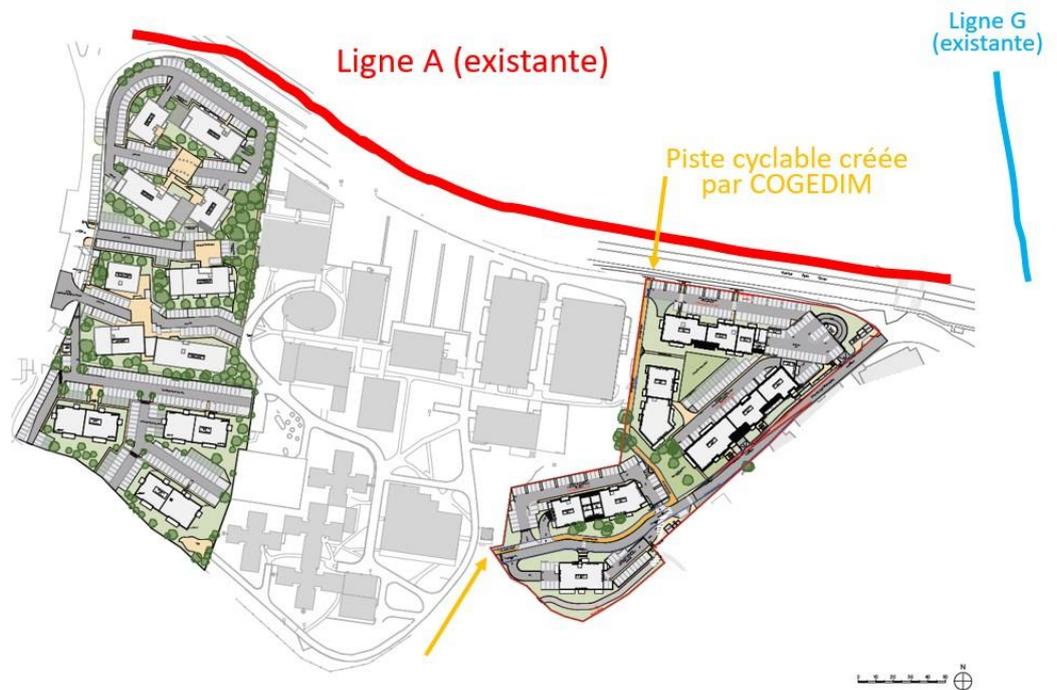
Par ailleurs, on observera le tracé en orange de la piste cyclable créée en tranche Est.



Cette carte démontre l'emplacement idéal dont dispose le projet de la COGEDIM Provence dans la possibilité pour les futurs habitants de se déplacer en vélo dans la ville et jusqu'au gare en sécurité.



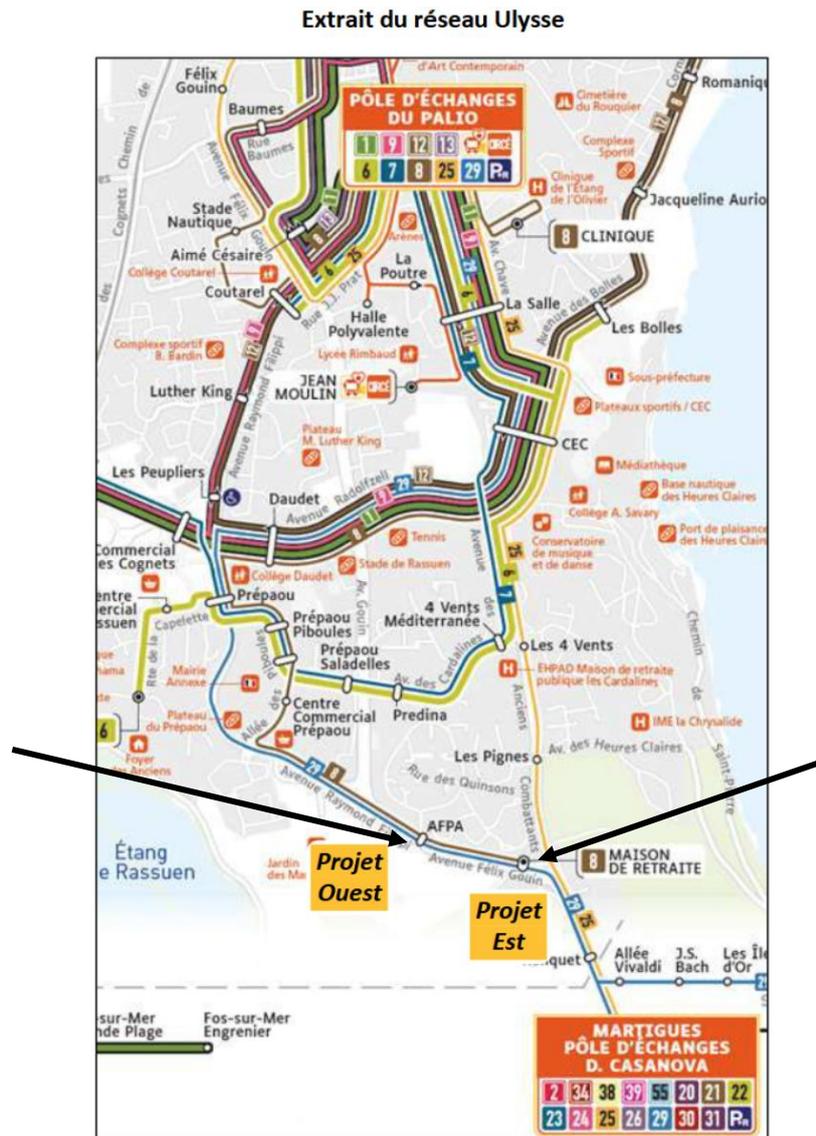
Le plan de masse met, également, en évidence les pistes cyclables :





4. Des arrêts et les lignes de bus sont à proximité du projet

Vous pourrez constater l'offre importante de lignes de bus à proximité sur la carte suivante ce qui présente une solution de choix pour les personnes à mobilités réduites qui habiteront ou viendront sur le site du projet.

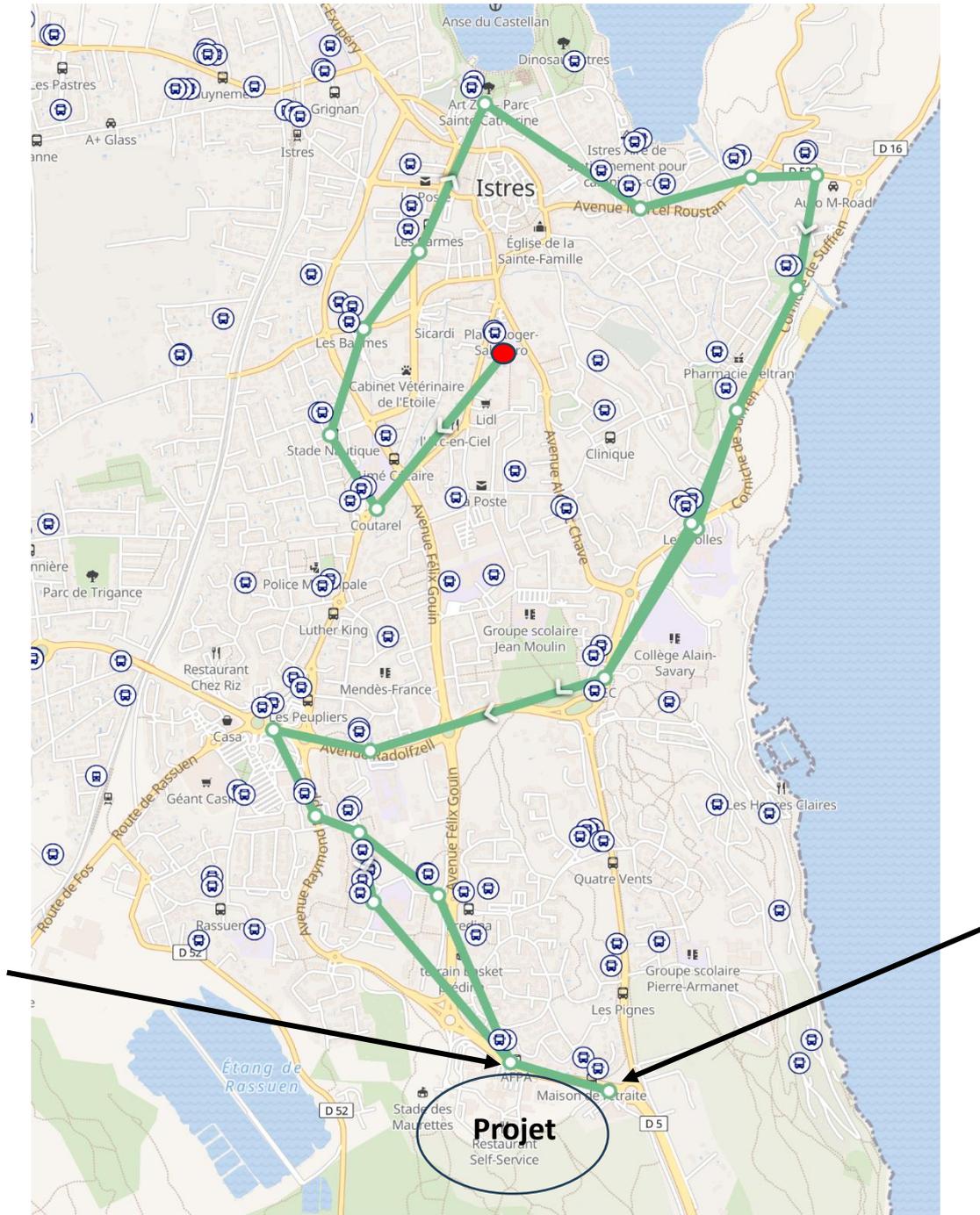


(Pièce annexe n°4 : étude trafic, P.13)

Le projet de la société COGEDIM Provence sera desservi par les arrêts de bus « AFPA » et « Maison de retraite » et les lignes 8 et 29.



A titre d'illustration, vous trouverez ci-joint le tracé de la ligne 8 puis 29 :

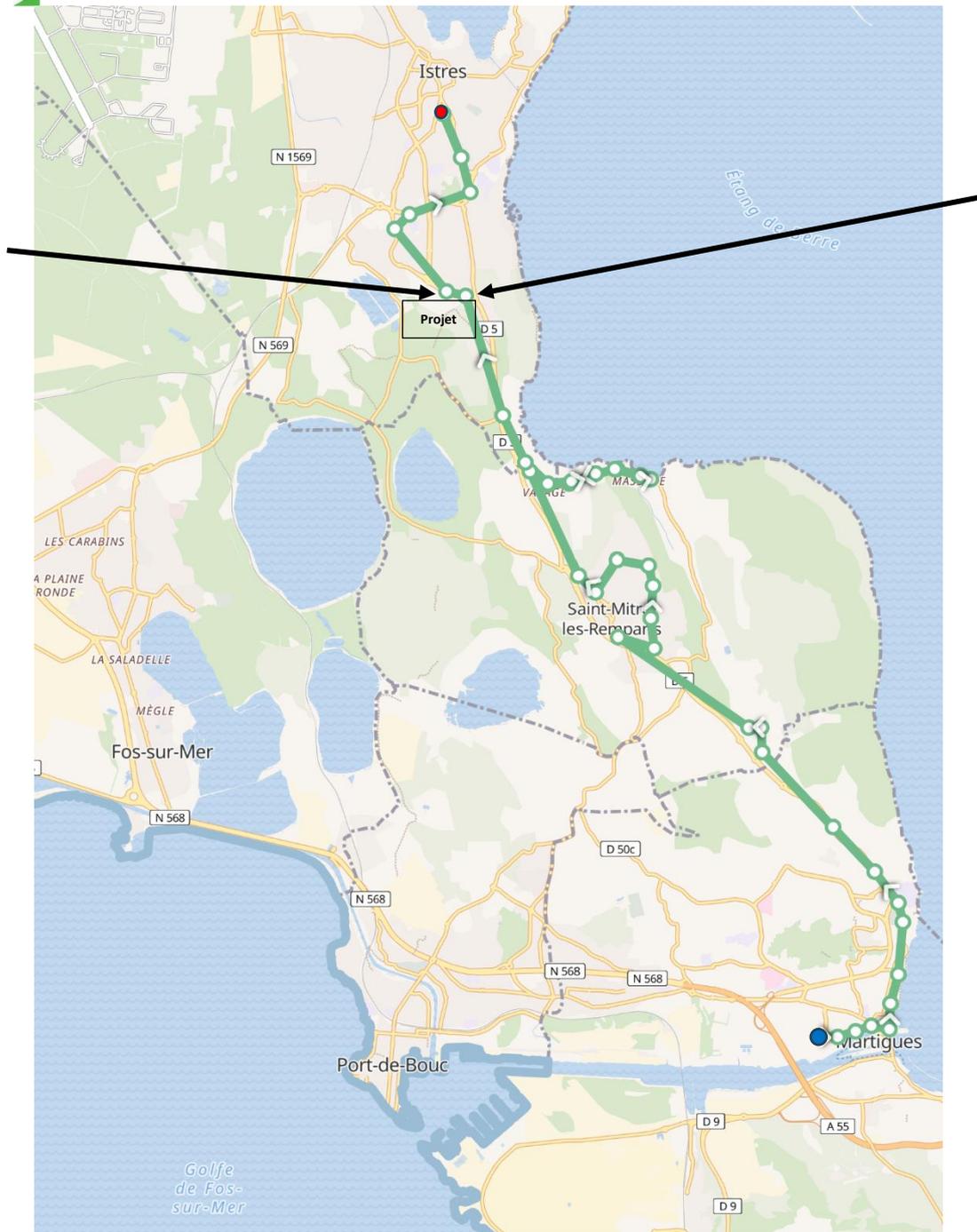


2025 © La Métropole Mobilité Tous droits réservés

Plan du site

Politique de confidentialité

(Tracé de la ligne de bus n°8 – le point rouge identifie la gare routière d'Istres – source : La Métropole Mobilité)



2025 © La Métropole Mobilité Tous droits réservés

Plan du site

Politique de confidentialité

(Tracé de la ligne de bus n°29 – le point rouge identifie la gare routière d'Istres – Le point bleu identifie la gare routière de Martigues – source : La Métropole Mobilité)



Les deux lignes de bus desservent la gare routière de la commune d'Istres qui ouvre donc sur un réseau plus important de ligne de bus pour d'éventuels déplacements dans la Métropole Aix-Marseille.

L'étude trafic indique d'ailleurs que la ligne 8 offre :

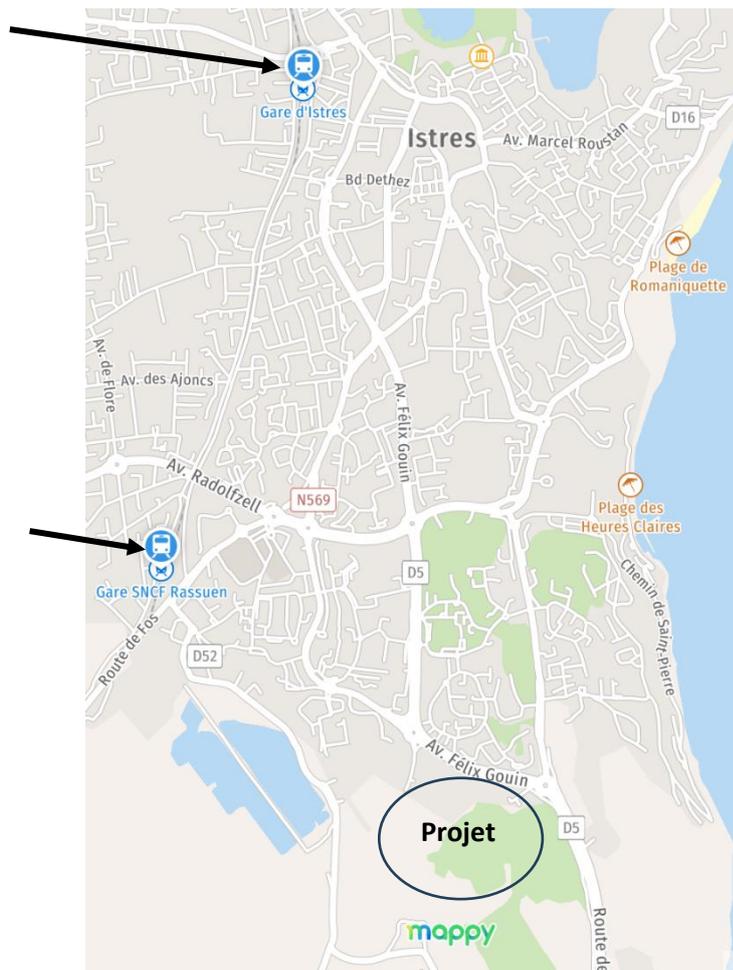
« 20 services par jour du lundi au samedi, cadencement variable de 20 à 50 minutes. Il faut compter près de 25 minutes pour atteindre le terminus au Pôle d'échanges. »

Quant à la ligne 29, l'étude trafic souligne qu'elle assume :

« 24 services par jour du lundi au vendredi (18 le samedi), cadencement voisin de 30 minutes. Le pôle d'échanges d'Istres est rejoint en 7 minutes à peine (≈ 45 minutes de trajet pour le terminus de Martigues) »

5. Des gares SNCF sont à proximité du projet

Vous observerez la proximité géographique du projet de la société COGEDIM Provence avec 2 gares SNCF tel que le démontre la carte suivante :





Par ailleurs, Nous observons sur les cartes suivantes que le temps de trajet par plusieurs modes de transport :

Recom. 6 min 27 min 51 min 14 min

Modes de transport recommandés

Istres, 2 Place Pierre Semard, 13800 Istre

AFPA, Av. Félix Gouin, 13800 Istres

Ajouter une destination

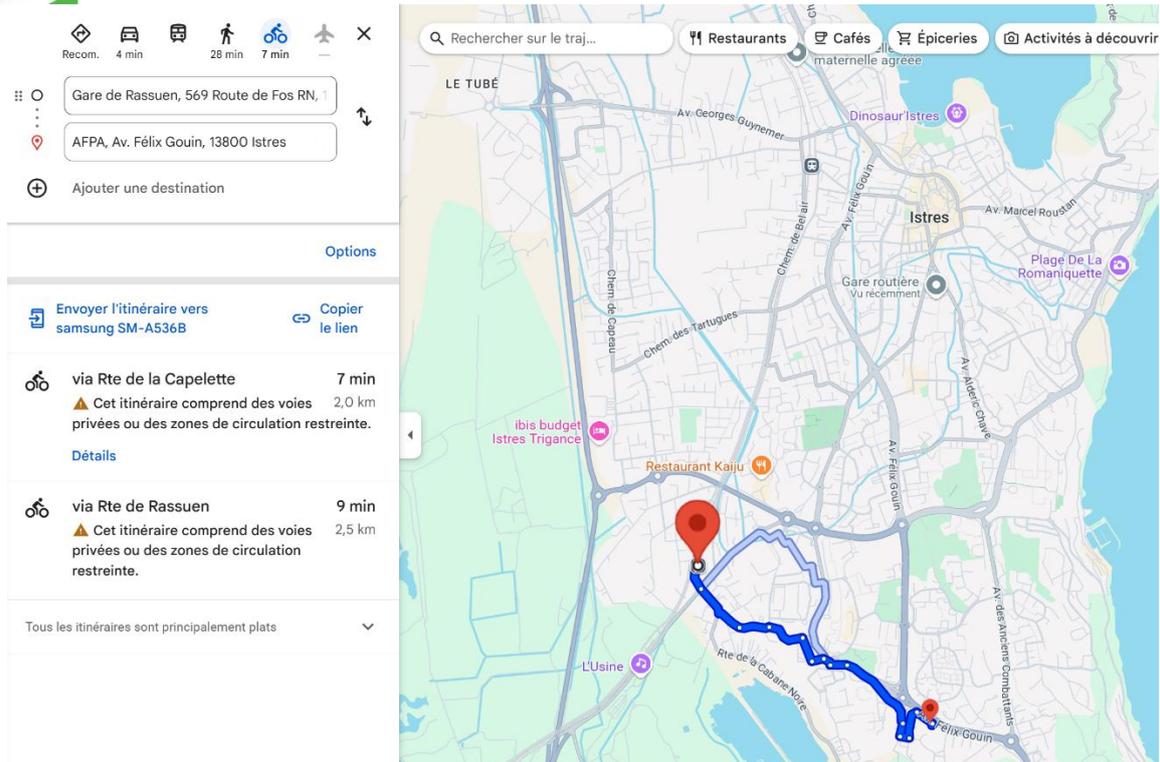
Options

Envoyer l'itinéraire vers samsung SM-A536B Copier le lien

	via Chem. des Cognets	14 min	4,2 km	⚠ Cet itinéraire comprend des voies privées ou des zones de circulation restreinte.
	via Av. Félix Gouin	13 min	3,9 km	⚠ Cet itinéraire comprend des voies privées ou des zones de circulation restreinte.
	via Av. Raymond Filippi	14 min	4,1 km	⚠ Cet itinéraire comprend des voies privées ou des zones de circulation restreinte.

Tous les itinéraires sont principalement plats

(Trajet projet COGEDIM Provence → Gare SNCF Istres – source : Google maps)



(Trajet projet COGEDIM Provence → Gare de Rassuen – source : Google maps)

Ainsi que déjà mentionné précédemment dans le présent recours, l'étude trafic avait mis en lumière la superficie maximum couverte en 15 minutes à 15km/h :

Carte isochrone (4 km de trajet parcouru au maximum)

(Source : www.geoportail.fr)



(Les points rouges identifient les gares SNCF – le point orange identifie la gare routière - source : étude trafic)



Cette proximité du projet avec les gares SNCF est clairement de nature à encourager l'utilisation des mobilités actives par les futurs habitants du projet de la COGEDIM Provence.

D. Sur le développement des voies piétonnes et des pistes cyclables

En plus du développement des pistes cyclables par la commune d'Istres tel que précédemment présenté, le projet souligne dans sa Notice VRD du Bureau d'étude BETEM INFRA (pièce annexe n°7 du dossier initial) les éléments suivants :

« 2.1 VOIRIES EXISTANTES

Le projet sera desservi depuis le carrefour giratoire existant sur l'avenue Felix Gouin via la parcelle AL 44 et la voie de desserte publique existante de la résidence « La Roselière » l'allée Adrien Blanc puis par le chemin des Mourettes.

Le chemin des Mourettes sera élargi dans le cadre de l'opération pour atteindre une largeur d'emprise et un profil en travers type fonctionnel réservée à la circulation des véhicules et conforme aux exigences du PLU en secteur UC, avec 5,50 m de largeur de chaussée pour les voies à double sens de circulation.

Un trottoir unilatéral de 1,50 m de largeur implanté coté opération c'est à dire côté ouest du chemin élargi sera créé. Un accotement formant chasse roue sera également créé en limite « est » de la voie au contact des propriétés mitoyennes parcelles AL 32, AL 13, AL 39 et AL 16.

Compte tenu du fait que cette voie en impasse sera dédiée à la desserte de l'opération d'une part mais également à l'accès au massif forestier sud, il a été proposé de rétrocéder in fine cette voie élargie et de lui conférer le régime de zone de rencontre (20 km/h) afin de partager les différents modes de circulation et modes doux actifs (piétons, vélos, etc...).

Dans ce contexte ainsi défini, un réseau pluvial et d'éclairage public dédié considérés comme des attributs de la voie seront prévus pour être également rétrocédables in fine.

2.2 VOIRIES INTERNES A CREER

A partir du chemin des Mourettes élargi, différents accès seront créés afin de développer les voies de desserte internes permettant d'accéder aux logements ainsi qu'aux zones de stationnements extérieures et aux niveaux de sous-sols.

Les cheminements piétonniers seront également développés depuis le trottoir créé dans le cadre de l'élargissement du chemin des Mourettes.

Une piste cyclable bidirectionnelle traversant l'opération depuis l'avenue Félix Gouin au nord jusqu'au chemin des Mourettes existant non élargi au sud sera également créé sur une largeur de 3 m continue. Cet équipement aura vocation à être rétrocedé à la Collectivité. »



IV. S'AGISSANT DE LA PRISE EN COMPTE DE LA LUTTE ANTI VECTORIELLE CONTRE LES MOUSTIQUES

Vous indiquez dans votre arrêté du 13 décembre 2024 que le projet n'amène pas suffisamment d'information sur la bonne prise en compte de la lutte-anti-vectorielle contre les moustiques.

Aussi, vous trouverez, en l'espèce, des précisions.



Nous attirons, néanmoins votre attention, sur le fait que ledit projet respecte la réglementation en vigueur.

En effet, **l'article 18 des dispositions générales du règlement du Plan Local d'Urbanisme de la Commune d'Istres** intitulé « Les espèces allergisantes et lutte antivectorielle » dispose que :

« Compte tenu de l'implantation dans la région du moustique tigre, vecteur de la dengue ou le chikungunya, la présence d'eau stagnante constituant un potentiel de gîte larvaire représente un risque sanitaire. Ainsi :

- les bassins de gestion des eaux enterrés ne doivent pas permettre l'entrée, la ponte et le développement des moustiques.

- le temps de séjour dans les ouvrages de gestion des eaux à ciel ouvert ne doit pas dépasser 72h. Des mesures (larvicide, création de courant, etc...) ou l'apport d'auxiliaires (larve d'odonates ou poissons) doivent permettre de limiter la prolifération des moustiques.

Les toitures à toits plats doivent présenter une pente garantissant l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau ou la pleine terre (espaces verts) afin de ne pas favoriser la stagnation des eaux pluviales, la nature des matériaux utilisés doit limiter la stagnation et rendre l'entretien possible. Les équipements installés ne doivent pas s'opposer à l'écoulement de l'eau. »

En l'espèce, vous pourrez constater dans l'attestation de prise en compte de l'article 18 du PLUI relatif aux « Espèces allergisantes et lutte antivectorielle » que :

« Dans le cadre de l'opération, aucune rétention ou noue à ciel ouvert n'a été prévue.

L'intégralité des dispositifs de compensation hydraulique est prévue par bassins de rétention enterrés dont les temps de vidange complète respectifs doivent réglementairement être inférieurs à 48 (quarante-huit) heures.

Sur ce projet, les débits de fuite imposés par la réglementation en vigueur permettent une vidange complète en 14 (quatorze) heures pour chaque bassin de rétention.



Par ailleurs, les canalisations collectant les débits ruisselés lors des pluies convergent vers chaque dispositif de rétention par l'intermédiaire de regards de visite équipés de tampon fonte plein.

De plus et afin d'éviter la stagnation d'eau dans les regards, aucune sur profondeur dite de décantation n'a été prévue. Le traitement qualitatif des rejets est assuré par l'interposition de séparateur hydrocarbure – débourbeur en sortie de bassin de rétention.

Ainsi, toutes les mesures visant à la prise en compte du risque sanitaire induit par la présence d'eau stagnante constituant un potentiel de gîte larvaire pour le moustique tigre, vecteur de la dengue ou le chikungunya, ont été prises. »

L'attestation souligne que le projet justifie l'absence de possibilité pour les moustiques d'entrer dans les bassins de gestion des eaux et met en évidence que les bâtiments du projet disposent d'un toit en pente garantissant l'évacuation des eaux et que les futurs équipements à installer ne s'opposent pas l'écoulement des eaux (**Pièce n°8 – Attestation de prise en compte de l'article 18 du PLUi**)



Ainsi, il résulte de ce qu'il précède que le projet a effectivement pris en considération la lutte anti vectorielle contre les moustiques.

V. SUR LA DELIMITATION DU DEFRICHEMENT ET DES PARCELLES CADASTRALES CONCERNEES

A titre liminaire, nous vous indiquons que le dossier de défrichement sera déposé, ce jour, en même temps que le présent recours.

Vous soulignez une insuffisance d'information dans la délimitation du défrichement et des parcelles cadastrales concernées par le projet de la COGEDIM Provence.

Nous souhaitons vous repreciser les éléments qui ont été apportés dans notre dossier pour que vous puissiez constater que la délimitation du défrichement et des parcelles cadastrales concernées a bien été réalisée.

Aussi, nous vous remercions de porter une attention toute particulière à notre dossier de demande de défrichement (**pièce n°9** du présent recours).

La définition d'un défrichement est développée à l'article L.341-1 du code forestier qui dispose que :

« Est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. ».

Il est prévu que la COGEDIM Provence dépose concomitamment à ce recours, une demande de défrichement à la Direction Départementale des Territoires Maritimes des Bouches-du-Rhône dans laquelle la société a produit des plans qui identifient clairement les zones du projet qui seront défricher en respect des OLD et les parcelles cadastrales concernées par le projet.

Le CERFA se trouve **en pièce n°10**.



Vous trouverez ci-après les plans relatifs aux zones à défricher :

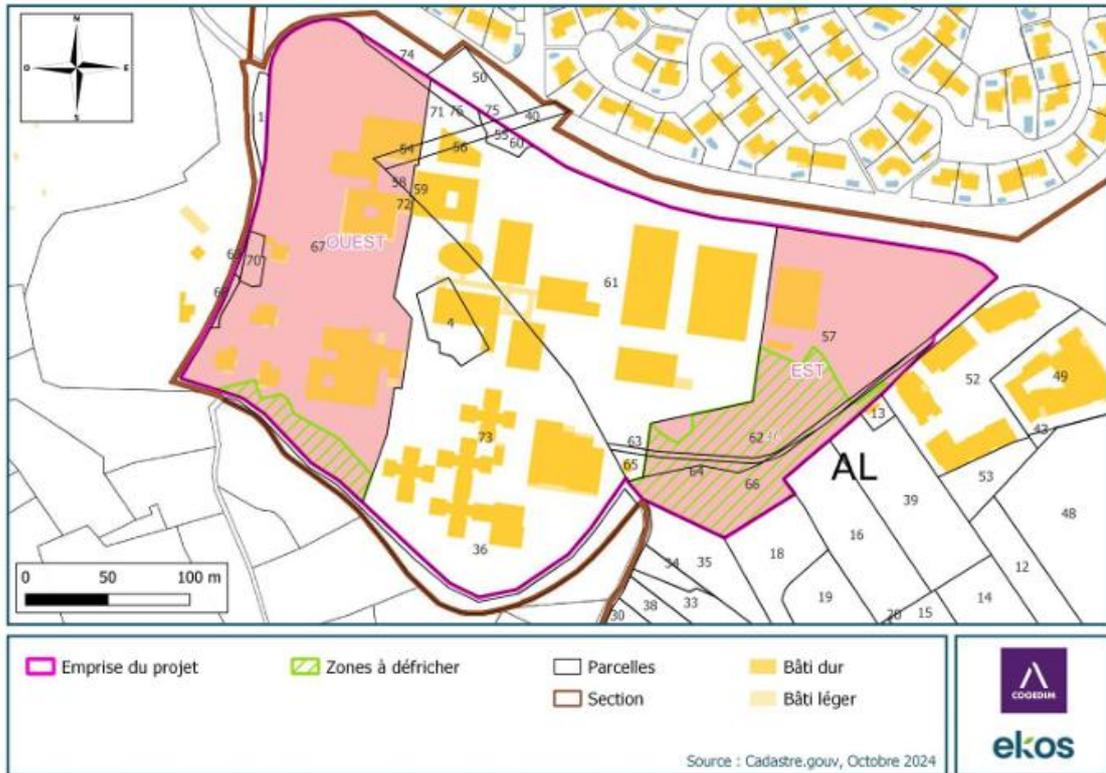
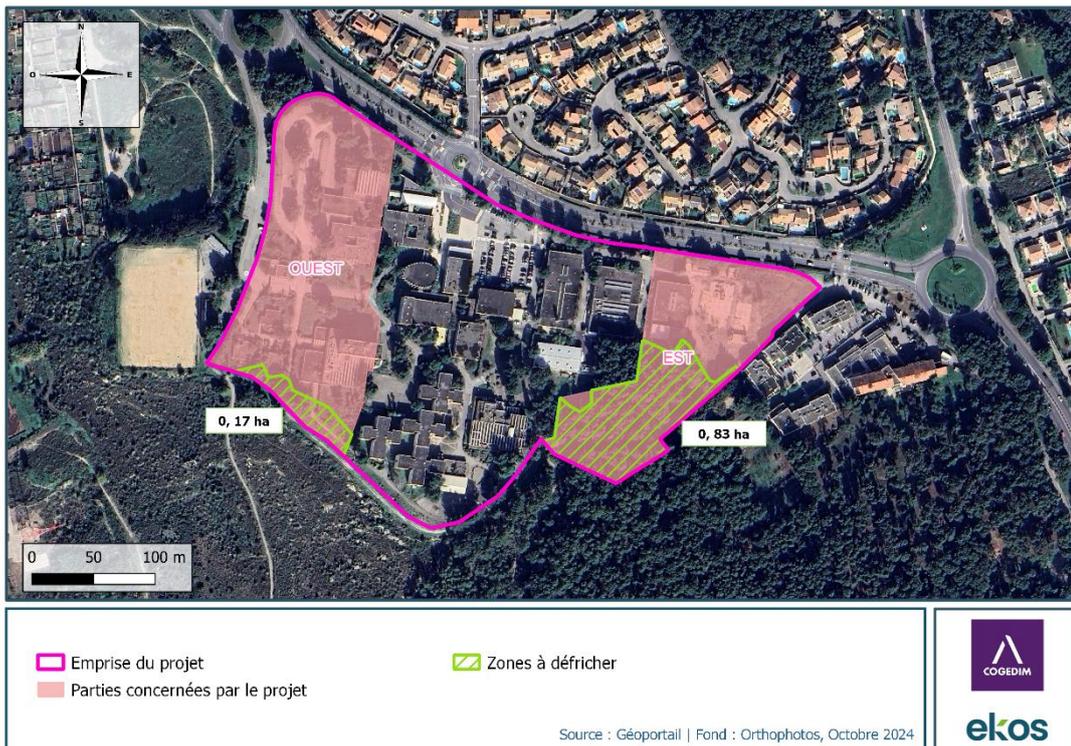


Figure 4 : Plan cadastral de la zone de projet ainsi que des zones à défricher (Source : Cadastre.gouv.fr)





Vous ne pourrez, ainsi, que constater la bonne délimitation du défrichement et des parcelles cadastrales concernées par le projet.

VI. SUR L'ANALYSE DES IMPACTS DES OBLIGATIONS LEGALES DE DEBROUSSAILLEMENT

Votre arrêté indique que le dossier d'examen cas par cas de la société COGEDIM Provence ne contient pas suffisamment d'information sur les impacts des obligations légales de débroussaillage (OLD) sur le projet.

Il reste que la société COGEDIM a analysé correctement l'impact des OLD.

Rappelons que le débroussaillage est défini à l'article L.131-10 du Code forestier qui dispose que :

« On entend par débroussaillage pour l'application du présent titre les opérations de réduction des combustibles végétaux de toute nature dans le but de diminuer l'intensité et de limiter la propagation des incendies. Ces opérations assurent une rupture suffisante de la continuité du couvert végétal. ».

Les OLD sont encadrées par l'article L.134-6 du même code qui dispose que :

« L'obligation de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé s'applique, pour les terrains situés à moins de 200 mètres des bois et forêts, dans chacune des situations suivantes :

1° Aux abords des constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur de 50 mètres ; le maire peut porter cette obligation à 100 mètres ;

2° Aux abords des voies privées donnant accès à ces constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur fixée par le préfet dans une limite maximale de 10 mètres de part et d'autre de la voie ;

3° Sur les terrains situés dans les zones urbaines délimitées par un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé, ou un document d'urbanisme en tenant lieu ;

4° Dans les zones urbaines des communes non dotées d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ; le représentant de l'Etat dans le département peut, après avis du conseil municipal et de la commission départementale compétente en matière de sécurité et après information du public, porter l'obligation énoncée au 1° au-delà de 50 mètres, sans toutefois excéder 200 mètres ;

5° Sur les terrains servant d'assiette à l'une des opérations régies par les articles L. 311-1, L. 322-2 et L. 442-1 du code de l'urbanisme ;



6° Sur les terrains mentionnés à l'article L. 444-1 du même code ;

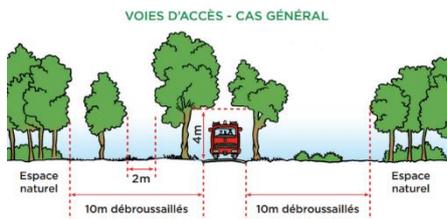
7° Sur les terrains mentionnés aux articles L. 443-1 à L. 443-3 dudit code, sur une profondeur de 50 mètres ; le maire peut porter cette obligation à 100 mètres ;

8° Aux abords des installations mentionnées à l'article L. 515-32 du code de l'environnement, sur une profondeur de 100 mètres à compter des limites de propriété de l'établissement ; le représentant de l'Etat dans le département peut augmenter cette profondeur, sans toutefois qu'elle excède 200 mètres. »

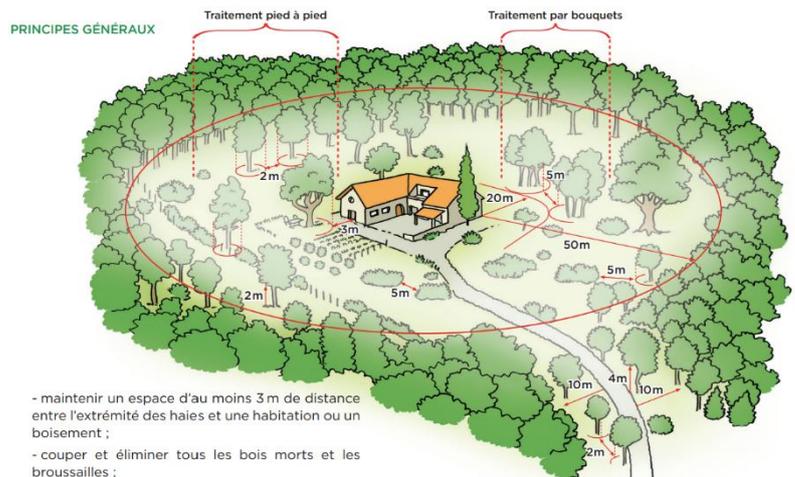
Ces dispositions sont précisées par l'arrêté n°2014316-0054 du 12 novembre 2014 pris par le préfet des Bouches-du-Rhône qui aborde la question des caractéristiques techniques des OLD.

La préfecture des Bouches-du-Rhône avait rédigé une note en 2015 sur les OLD pour clarifier les mesures à prendre tel que nous pouvons l'observer ci-après :

- Les obligations générales**
- L'article L.134-6 du Code forestier prévoit une obligation de débroussaillage :
- autour des constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur de 50 mètres ;
 - autour des voies privées donnant accès à ces constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur de 10 mètres de part et d'autre et sur une hauteur minimale de 4 mètres ;
 - sur la totalité des terrains situés en zones urbaines définies par un document d'urbanisme (POS, PLU, ...).



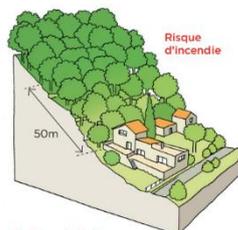
- La mise en œuvre du débroussaillage vise à :**
- maintenir un espacement entre les arbres situés dans la zone à débroussailler pour éviter que le feu ne se propage :
 - soit par le traitement "pied à pied" : les feuillages doivent être distants d'au moins 2m les uns des autres ;
 - soit par le traitement "par bouquets d'arbres" dont la superficie ne peut excéder 50 m², chaque "bouquet" étant distant d'au moins 5m de tout autre arbre ou arbuste et de 20m de toute construction ;
 - couper les branches basses des arbres sur une hauteur de 2 m ;
 - couper les branches et les arbres isolés situés à moins de 3 m d'une ouverture (porte, fenêtre...), d'un élément apparent de charpente ou surplombant le toit d'une construction ;



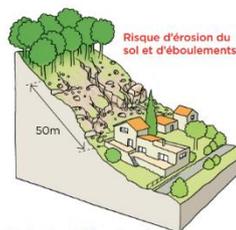
- maintenir un espace d'au moins 3m de distance entre l'extrémité des haies et une habitation ou un boisement ;
- couper et éliminer tous les bois morts et les broussailles ;
- éliminer les végétaux coupés par broyage, compostage, par évacuation en décharge autorisée ou par incinération en respectant la réglementation sur l'emploi du feu et le brûlage des déchets verts (consulter les règles applicables en mairie).

Une intervention mesurée pour un risque minimisé

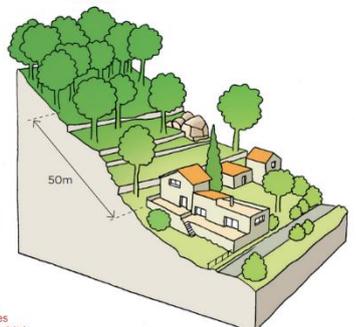
OLD DANS UN VERSANT



On laisse la forêt gagner jusqu'au bord des maisons : le risque incendie est élevé.



La bande de 50m est rasée : les sols sont mis à nu et érodés : la boue et les éboulements peuvent arriver dans l'espace habité.





Le dossier que vous trouverez, aux termes de **la pièce n°11**, explique effectivement que :

Les Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) sont obligatoires dans toutes zones exposées à un risque incendie. La gestion de celles-ci devra être conforme à l'arrêté préfectoral en vigueur dans les Bouches du Rhône et portant le règlement permanent du débroussaillage obligatoire et du maintien en état débroussaillé. L'article L.134-6 du Code forestier prévoit une obligation de débroussaillage :

- Autour des constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur de 50m ;
- Autour des voies privées donnant accès à ces constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur de 10m de part et d'autre et sur une hauteur minimale de 4m.

Plusieurs préconisations concernant la mise en œuvre des OLD seront également respectées :

- **Adapter la période d'intervention** : Eviter la période de nidification des oiseaux (15 mars au 15-30 juin) et la période de reproduction des reptiles. Les mois de **septembre/octobre** sont les plus propices aux interventions mécaniques car la reproduction d'une grande partie des espèces est achevée. Les espèces de reptiles ne sont pas encore en phase de vie ralentie et ont une capacité de fuite importante.

PERIODES SENSIBLES POUR LES GROUPES SPECIFIQUES CONCERNES (EN SYNTHESE)												
Groupe	Jan.	Fév.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juil.	Aout	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
Oiseaux			Nidification et élevage des jeunes									
Mammifères			Mise bas et élevage des jeunes								Hibernation	
Reptiles	Hibernation					Ponte, dispersion des jeunes					Hibernation	
Amphibiens	Hibernation		Ponte, croissance des têtards								Hibernation	
Insectes				Ponte, croissance des chenilles								
Préconisée pour le débroussaillage												
Idéale pour le débroussaillage												

Figure 1 : Calendrier d'intervention

- **Limiter la hauteur de la coupe si possible à 40 cm** afin d'éviter d'impacter notamment les espèces floristiques présentes sur le site. Ceci également, afin de favoriser la prolifération d'insectes et donc de nourriture pour différentes espèces de chiroptères et d'oiseaux qui fréquentent le site.
- **Effectuer le débroussaillage sous forme alvéolaire**, afin de maintenir une végétation arbustive ou arborée sous forme de bouquets ou bosquets, dans les limites autorisées par l'arrêté préfectoral du 12 novembre 2014.
- **Utiliser de petits engins de débroussaillage** afin d'éviter le dérangement et la modification du sol



- **Pour les milieux boisés**, et notamment le boisement à l'est du site d'étude, les mesures des OLD prévues sur ceux-ci sont les suivantes :
 - Soit par le traitement pied à pied : les feuillages doivent être distants d'au moins 2m les uns des autres ;
 - Soit par le traitement « par bouquets d'arbres », dont la superficie ne peut excéder 50m², chaque « bouquet » étant distant d'au moins 5 m de toute autre arbre et de de 20m de toute construction.



Le porteur de projet s'engage à sensibiliser les futurs résidents du projet immobilier, et à veiller à la bonne mise en œuvre des OLD aux abords du foncier acquis dans le cadre de l'opération d'aménagement.

La société COGEDIM s'engage, notamment, à viser les mesures des OLD au sein du règlement de copropriété et auprès des acquéreurs pour une parfaite compréhension desdits enjeux.



Les effets des Obligations Légales de Débroussaillage sur le projet ont déjà été largement analysés dans les documents annexés au dossier de cas par cas.

Par ailleurs, ce projet offre des garanties adéquates concernant les risques associés à un débroussaillage insuffisant.



VII. SUR LES INCIDENCES DES PRELEVEMENTS D'EAU SOUTERRAINE POUR LA REALISATION DES SOUS-SOLS

Votre arrêté souligne que le dossier d'examen au cas par cas de la société COGEDIM Provence ne fournit pas suffisamment d'informations sur l'incidence des prélèvements d'eau souterraine pour la réalisation des sous-sols.

Or, la société COGEDIM a évalué de manière rigoureuse l'impact de ces prélèvements et en a tenu compte dans la conception du projet.



Seule la partie Est du projet est concernée.

Ainsi, on lira, aux termes du CERFA de demande d'examen au cas par cas que :

« *il n'y a pas de prélèvements d'eau prévus dans la ressource souterraine au droit de la zone de projet* ».

Il est, en effet, mentionné **dans l'étude Hydraulique** que durant la phase provisoire de chantier, il est préconisé que :

« *pour un projet sur 1 niveau de sous-sol, les terrassements ne recouperont pas à priori le niveau de la nappe phréatique. Cependant, les terrassements généraux peuvent rencontrer quelques venues d'eau liées à des circulations souterraines.*

Des pompages de surface seront ainsi à prévoir afin de récupérer les eaux météoriques et assainir les fouilles. Les fonds de fouille seront dressés avec une légère pente et seront équipés de dispositifs de drainage afin de réaliser la totalité des infrastructures dans les meilleures conditions, c'est-à-dire, hors d'eau, et assurer la traficabilité des engins de chantier. »

Nous pouvons constater qu'aucun prélèvement d'eau souterraine n'est prévu pour la réalisation des sous-sols puisque le site du projet n'est pas concerné pas une remontée de nappes tel que le démontre la carte suivante :



Extrait de carte de l'exposition aux remontées de nappes
(Source : www.georisques.gouv.fr)

REMONTÉES DE NAPPES

La parcelle étudiée se situe dans une zone non sujette aux remontées de nappes.

■ Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave

■ Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe

Pas de débordement de nappe ni d'inondation de cave

■ Entités hydrogéologiques imperméables à l'affleurement (source : BDLSA V2/BRGM)

■ Enveloppes Approchées des Inondations Potentielles cours d'eau et submersion marine de plus d'un hectare (Source : MTES/DGPR)



Par ailleurs, il sera lu, au terme du rapport de suivi des piézomètres posés sur l'AFPA Est que :

« Durant la période du suivi, le niveau piézométrique observé au droit de SP2 n'a pas atteint le niveau fini du futur sous-sol (niveau statique maximal relevé en SP2 à 35,3 mNGF pour un niveau fini du R-1 à 35,7 mNGF, soit 0,4 m sous le niveau fini).

De plus, entre septembre et décembre 2024, soit sur une période de 4 mois, le niveau piézométrique au droit de SP2 est resté à environ 1 m sous le niveau du futur fond de fouille.

En revanche, le niveau de fond de fouille (estimé à -0,5 m du R-1 fini, soit 35,2 mNGF) a été dépassé du 24/06/2024 au 09/07/2024.

Afin de compléter la compréhension du contexte hydrogéologique local et d'étudier d'éventuelles interactions entre les eaux souterraines et les infrastructures du projet, nous recommandons la pose de deux nouveaux piézomètres au droit des futurs sous-sols pour établir un réseau de trois piézomètres, et la poursuite du suivi sur six mois au droit de ces trois piézomètres.

Nous recommandons également la réalisation d'une étude NPHE pour définir les niveaux caractéristiques des eaux souterraines. »

(Pièce n°12 - NT suivi piézométrique – AFPA OUEST) (Pièce n°13 - NT suivi piézométrique – AFPA EST)

On observera que seule l'évaluation de la partie Est du projet a été réalisée par la société COGEDIM, la partie Ouest n'étant pas concernée.

Tel que nous avons pu le constater dans l'analyse du rapport de suivi des piézomètres posés sur le site du projet, le niveau fini n'a jamais été atteint en 6 mois de suivi.

Conformément aux préconisations de notre bureau d'étude, nous nous engageons à confirmer cette analyse par la pose de 2 piézomètres supplémentaires sur site avec un suivi de 6 mois et la réalisation d'une étude NPHE (Niveau des Plus Hautes Eaux).





VIII. SUR LES MESURES D'ÉVITEMENT, DE RÉDUCTION ET DE COMPENSATION DES IMPACTS

A. Rappel de la réglementation

Il ressort des dispositions de l'article R. 122-3-1 IV du Code de l'environnement que l'autorité chargée de l'examen au cas par cas apprécie, sur la base des informations fournies par le maître d'ouvrage, « *si les incidences du projet sur l'environnement et la santé humaine sont notables au regard des critères pertinents énumérés à l'annexe du présent article* ».

Cet article prévoit également que l'autorité chargée de l'examen au cas par cas indique les motifs qui fondent sa décision :

« *au regard des critères pertinents énumérés à l'annexe du présent article, ainsi que des mesures et caractéristiques du projet présentées par le maître d'ouvrage et destinées à éviter ou réduire les effets négatifs notables de celui-ci sur l'environnement et la santé humaine* ».

L'annexe visée à cet article précise les critères de l'examen au cas par cas à savoir les caractéristiques des projets, la localisation des projets, le type et les caractéristiques des incidences potentielles.

Plus précisément, cette annexe énonce que les incidences notables probables qu'un projet pourrait avoir sur l'environnement doivent être considérées notamment en tenant compte de :

- « a) *L'ampleur et l'étendue spatiale des incidences (zone géographique et importance de la population susceptible d'être touchée, par exemple) ;*
- b) La nature des incidences ;*
- c) La nature transfrontalière des incidences ;*
- d) L'intensité et la complexité des incidences ;*
- e) La probabilité des incidences ;*
- f) Le début, la durée, la fréquence et la réversibilité attendus des incidences ;*
- g) Le cumul des incidences avec celui d'autres projets existants ou approuvés ;*
- h) La possibilité de réduire les incidences de manière efficace. »*

En l'espèce, la société COGEDIM propose un grand nombre de mesures d'évitement, de de réduction, d'accompagnement et de suivi comme le montrent les différentes études jointes au dossier initial et le développement qui suit.

Pourtant votre arrêté indique que :

« *Considérant que la première séquence « Eviter, Réduire, Compenser » réalisée pour limiter les impacts du projet mérite d'être approfondie et complétée de mesures d'évitement, de réduction, voire de compensation, spécifiques aux enjeux et aux incidences du projet, notamment en matière de biodiversité et de santé humaine.*



Aussi, nous insisterons sur les études jointes au dossier initial et les éléments suivants.

B. Les mesures prises apparaissent comme suffisantes

1. Tout d'abord, est jointe, au présent recours une attestation du bureau d'étude ECOTONIA

L'attestation du bureau d'études ECOTONIA (**Pièce n° 14**) indique clairement que :

« Cette étude environnementale liée au projet de création de logements sur un site anthropisé a ainsi permis de définir un certain nombre d'impacts en fonction des milieux qui composent le site et des espèces qu'ils abritent. Des mesures de réduction et d'accompagnement ont donc été proposées en proportion à ces impacts, et sont listées ci-dessous :

*MR1 : Adaptation du phasage des travaux à la biologie des espèces faunistiques MR2: Mise en place d'un chantier vert
MR3 : Réflexion écologique lors du démantèlement du bâti favorable aux chiroptères MR4 : Limitation de la pollution lumineuse - Valorisation de la trame noire
MR5 : Mise en place de haies fonctionnelles sur les axes paysagers MR6 : Mise en place de friches enherbées fleuries dans les espaces verts MR7 : Limitation de la propagation des espèces envahissantes
MR8 : Gestion écologique et différenciée des espaces verts et des espaces préservés MR9 : Création d'habitats favorables aux reptiles
MR10 : Création d'habitats favorables au Lézard ocellé MR11 : Déplacement des individus de Lézard ocellé MA1 : Installation de gîtes à chiroptères
MA2 : Contrôle de la mise en œuvre des mesures d'évitement, de réduction et d'accompagnement
MS1 : Mise en place d'un suivi scientifique après travaux sur 5 ans*

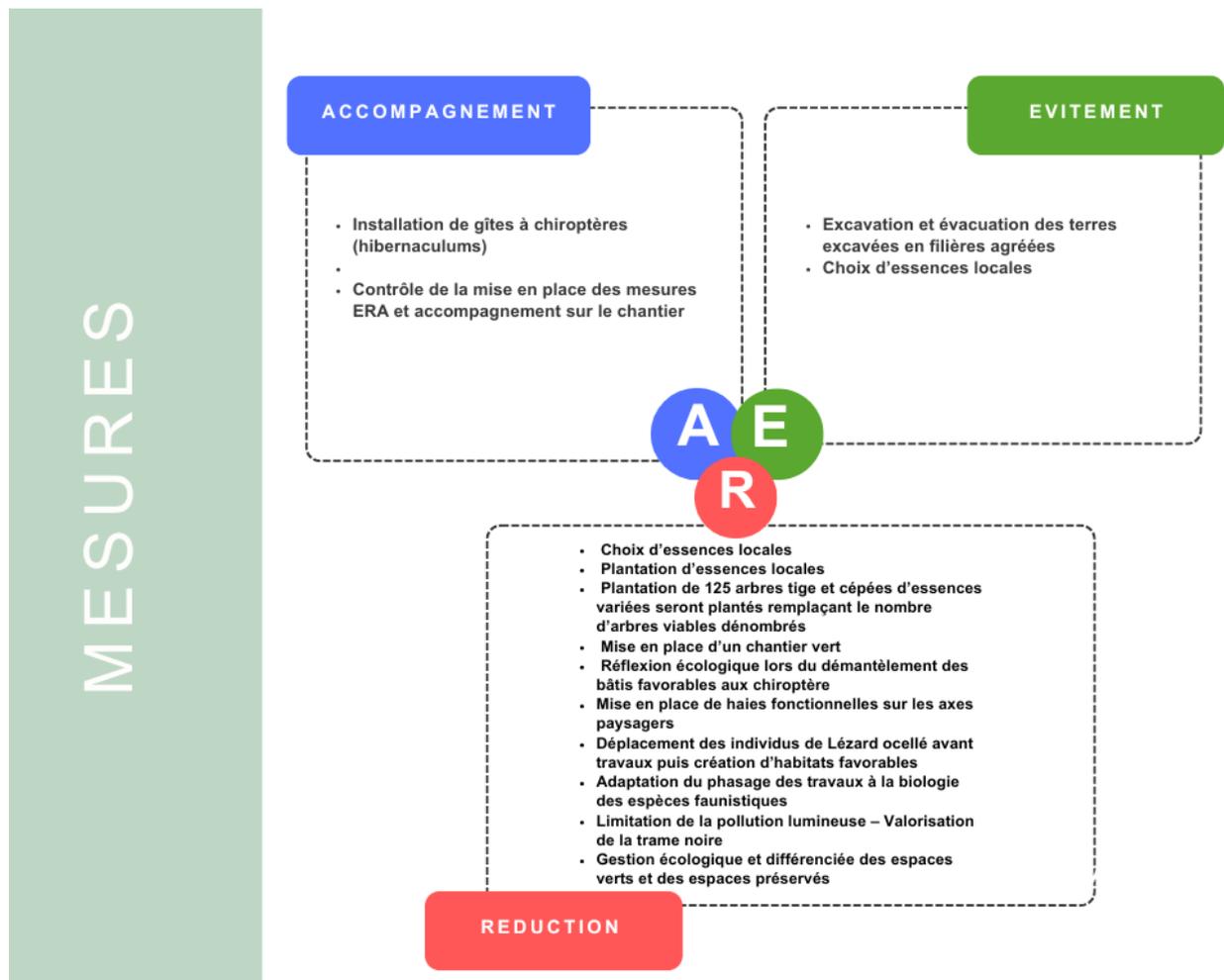
Ces mesures, spécifiques et proportionnées aux enjeux du site, permettent une réelle conciliation entre la réalisation du projet de création de logements et la préservation des espèces et habitats présents sur le site.

Le porteur de projet a pleinement pris connaissance de ces enjeux et s'engage par la présente au respect de leur mise en place ; sachant que plusieurs mesures visent la préservation des espèces recensées. Leurs modalités de mises en œuvre sont présentées au travers de fiches techniques. Le porteur de projet s'engage également à respecter l'ensemble de leurs modalités techniques.



2. Par ailleurs, le dossier initial prévoit de nombreuses mesures :

- **En premier lieu**, on notera trois actions permettant d'agir sur les impacts, notamment, en ce qui concerne la biodiversité



- Par exemples, les mesures d'accompagnement proposées sont les suivantes :

6.3. Mesures d'accompagnement

MA1 : Installation de gîtes à chiroptères

MA2 : Contrôle de la mise en oeuvre des mesures d'évitement, de réduction et d'accompagnement



- Il est également prévu de mettre en place un suivi scientifique après travaux sur 5 ans comme suit :

MS1 : Mise en place d'un suivi scientifique après travaux sur 5 ans

Suivi scientifique des populations concernant les points suivants :

- o MR4 : Limitation de la pollution lumineuse – Valorisation de la trame noire
- o MR5 : Mise en place de haies fonctionnelles sur les axes paysagers
- o MR6 : Mise en place de friches enherbées fleuries dans les espaces verts
- o MR7 : Limitation de la propagation des espèces envahissantes
- o MR8 : Gestion écologique et différenciée des espaces verts et des espaces préservés
- o MR9 : Création d'habitats favorables aux reptiles
- o MR10 : Création d'habitats favorables au Lézard ocellé
- o MR11 : Déplacement des individus de Lézard ocellé
- o MA2 : Installation de gîtes à chiroptères

Les passages suivants sont préconisés :

- Flore : 2 passages /an
- Avifaune : 2 passages /an
- Reptiles : 2 passages /an
- Insectes : 2 passages /an
- Chiroptères : 2 passages /an

- En deuxième**, il convient de noter qu'après application de ces mesures, il ressort des différents tableaux récapitulatifs des impacts résiduels que **l'impact du projet sur la biodiversité est globalement « faible » voire « négligeable »** :

Il ressort des différents tableaux récapitulatifs des impacts résiduels (Annexe 8, pp. 249-255) que l'impact du projet sur la biodiversité est globalement « faible » voire « négligeable »			
Nul	les amphibiens		
Négligeable	la flore	les insectes	les mammifères
Très faible à négligeable	habitats et les connectivités du site	les chiroptères	
Faible à négligeable	les reptiles	les oiseaux	



- **En troisième lieu, aux pages 217 à 282 du Diagnostic écologique, on pourra observer les mesures de réduction mises en place et ce, conformément à l'attestation vue plus haut.**

6.1. Mesures de réduction

Dès lors que la suppression des impacts écologiques n'est pas possible ni techniquement ni économiquement grâce aux mesures d'évitement, des mesures de réduction sont proposées.

MR1 : Adaptation du phasage des travaux à la biologie des espèces faunistiques
MR2 : Mise en place d'un chantier vert
MR3 : Réflexion écologique lors du démantèlement du bâti favorable aux chiroptères
MR4 : Limitation de la pollution lumineuse – Valorisation de la trame noire
MR5 : Mise en place de haies fonctionnelles sur les axes paysagers
MR6 : Mise en place de friches enherbées fleuries dans les espaces verts
MR7 : Limitation de la propagation des espèces envahissantes
MR8 : Gestion écologique et différenciée des espaces verts et des espaces préservés
MR9 : Création d'habitats favorables aux reptiles
MR10 : Création d'habitats favorables au Lézard ocellé
MR11 : Déplacement des individus de Lézard ocellé

En conséquence, lesdites mesures ont bien été étudiées et sont d'ordre spécifiques et proportionnées aux enjeux du site, permettant, ainsi, une réelle conciliation entre la réalisation du projet de création de logements et la préservation des espèces et habitats présents.

La société COGEDIM a pleinement pris connaissance de ces enjeux qu'elle a intégré à son projet en proposant plusieurs mesures visant la préservation des espèces recensées.

Il en résulte qu'il est possible de conclure non seulement que les éventuelles incidences du projet ne sont pas notables mais encore que l'ensemble des mesures d'évitement, de réduction, de suivi et d'accompagnement proposées sont de nature à éviter et réduire ces éventuelles incidences, notamment en ce qui concerne la biodiversité.

*

*

*



En conclusion,

Il résulte de ce qu'il précède, et notamment des différentes études réalisées par des bureaux d'études spécialisés dans les domaines que vous visez, que le projet a suffisamment pris en compte et limité ses impacts potentiels sur l'environnement et la santé humaine.

Les différentes mesures que le projet immobilier s'engage à respecter et à mettre en œuvre sont suffisantes et permettent de s'assurer du bon respect de l'environnement par le projet.

C'est donc à tort que l'arrêté soumet ledit projet à la réalisation d'une étude d'impact.

En conséquence, je vous remercie de bien vouloir le retirer dans les conditions habituelles de retrait des actes administratifs illégaux et de statuer à nouveau sur la demande d'examen au cas par cas préalable formulée par ma cliente en vue de dispenser ma cliente de la réalisation d'une étude d'impact.

Dans l'attente d'une issue favorable de ce recours gracieux, je reste, avec ma cliente, à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Préfet, l'expression de ma considération distinguée.

Stéphanie BEAUVILLARD
Avocate Associée

PJ :

Pièce n°1 : arrêté_n° AE-F09324P0365 en date du 13 décembre 2024

Pièce n°2 : attestation du cabinet d'études CIA

Pièce n°3 : Volet Paysager AFPA OUEST NORD

Pièce n°4 : Volet Paysager AFPA OUEST SUD

Pièce n°5 : Volet Paysager AFPA EST

Pièce n°6 : Etude EKOS – Complément vis-a-vis de la qualité de l'air à Istres

Pièce n°7 : Note environnementale ALTHEMA

Pièce n°8 : Attestation de prise en compte de l'article 18 du PLUi

Pièce n°9 : Dossier de demande de défrichement

Pièce n°10 : CERFA défrichement

Pièce n°11 : Partie OLD – Dossier ECOTONIA

Pièce n°12 : NT suivi piézométrique – AFPA OUEST

Pièce n°13 : NT suivi piézométrique – AFPA EST

Pièce n°14 : Attestation ECOTONIA



**Arrêté n° AE-F09324P0365 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 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°R93-2024-08-29-00002 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 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 la saisine par la DREAL de l'agence régionale de santé en date du 06/11/2024 ;

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 défrichage 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 :

- 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 et propose uniquement des mesures de réduction d'ordre général ;
- 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 cependant l'insuffisance d'information concernant :

- les mesures de protection envisagées dans la conception du projet lui-même (et pas seulement à la source des émissions) pour protéger les futurs habitants (usagers du projet) de la pollution de l'air et des nuisances sonores, notamment au niveau des bâtiments les plus proches de l'avenue Félix Gouin ;
- les mesures déployées pour inciter les futurs habitants à la pratique des mobilités actives ;
- la prise en compte de la lutte-anti-vectorielle contre les moustiques ;
- la délimitation précise du défrichement et les parcelles cadastrales concernées ;
- l'analyse des impacts des obligations légales de débroussaillage qui s'imposent au projet ;
- les prélèvements d'eau souterraine pour réaliser les travaux en sous-sol et leurs incidences ;

Considérant que la première séquence « Eviter, Réduire, Compenser » réalisée pour limiter les



impacts du projet mérite d'être approfondie et complétée de mesures d'évitement, de réduction, voire de compensation, spécifiques aux enjeux et aux incidences du projet, notamment en matière de biodiversité et de santé humaine ;

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

- la biodiversité, les habitats naturels et potentiellement plusieurs espèces protégées ;
- les risques liés à l'exposition aux pollutions atmosphérique et sonore pour les futurs usagers du projet ;
- la préservation de la ressource en eau ;

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

Voies et délais de recours d'une décision imposant la réalisation d'une évaluation environnementale

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 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)

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).