



**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- 004748/KK P du 10/09/2025

**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°R93-2025-01-20-00004 du 20/01/2025 portant délégation de signature à Monsieur le Directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le numéro 004748/KK P, relative à la réalisation d'un projet immobilier sur la commune de Saint-Rémy-de-Provence (13), déposée par Primosud Programmes Provence, reçue le 31/07/2025 et considérée complète le 04/08/2025 ;

Considérant la nature du projet, qui relève de la rubrique 39 a) du tableau annexe de l'article R122-2 du Code de l'environnement et consiste en la réalisation, sur un terrain d'assiette de 2,9 ha et d'une surface de plancher de 12 472 m², d'un projet immobilier comprenant la réalisation :

- de 31 terrains à bâtir pour la construction de maisons individuelles comprenant 2 places de parking privé ;
- de 6 bâtiments collectifs, en R+2 partiel, d'un total de 98 logements ;
- d'un parking sous-terrain, en sous-sol partiel, de 101 places pour les logements collectifs ;
- d'un parking visiteurs de 15 places ;

- des voiries d'une surface totale de 4 323 m² ;
- d'espaces verts d'une superficie de 17 132 m² ;

Considérant que ce projet a pour objectif de permettre le maintien et l'accueil des Saint-Rémois au sein d'un espace urbain largement végétalisé, en programmant un développement mixte de l'habitat ;

Considérant la localisation du projet :

- en zone 1AUhd, correspondant à une zone d'urbanisation future à vocation résidentielle, du plan local d'urbanisme (PLU) dont la dernière procédure a été approuvée le 28/03/2023 ;
- en zone d'aléa fort de la carte d'exposition au phénomène de retrait-gonflement des argiles établie par le BRGM¹ ;
- en zone d'aléa subi faible à moyen de la carte de l'aléa incendie de forêt établie et mise à disposition par la préfecture des Bouches-du-Rhône² ;
- en zone de sismicité d'aléa 4 (moyen) au regard du zonage sismique de la France en vigueur depuis le 1^{er} mai 2011 (cf. article D563-8-1 du Code de l'environnement) ;
- au sein :
 - de l'OAP³ 5 « Le Sarret » ;
 - du parc naturel régional des Alpilles ;
 - d'une zone de sensibilité de l'Outarde canepetière, espèce menacée et protégée faisant l'objet d'un plan national d'actions (PNA) ;
 - d'une zone sensible d'hivernage de risque modéré du Milan royal, espèce menacée et protégée faisant l'objet d'un PNA ;
- à 50 m de la zone concernée par la directive paysagère Alpilles ;
- à 330 m :
 - de la ZNIEFF⁴ de type II n°930012398 « Petite Crau » ;
 - du site Natura 2000 directive Oiseaux n°FR9312013 « Les Alpilles » ;

Considérant que la construction du parking souterrain nécessite un rabattement de nappe ;

Considérant que le pétitionnaire a fait réaliser :

- une étude de trafic, estimant l'augmentation du trafic à 770 véhicules par jour, deux sens confondus ;
- une étude air et santé, concluant à une hausse de 3,3 % des émissions de polluants liés à la réalisation du projet ;

1 Bureau de recherches géologiques et minières

2 <https://carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr/frontoffice/?map=b7caf2a2-2c64-405f-a1b1-521014922ac0>

3 Orientations d'aménagement et de programmation

4 Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique

- une étude acoustique ;
- un diagnostic écologique, identifiant une zone humide de 0,54 ha située à l'est de la zone du projet ;

Considérant l'absence :

- d'étude paysagère permettant d'apprécier l'intégration du projet dans son environnement ;
- d'analyse de gestion des eaux pluviales ;
- d'information relative au rabattement, à sa localisation et à ses incidences ;
- d'information sur les modalités de compensation des incidences sur la zone humide ;
- d'information sur la prise en compte des différentes préconisations de l'OAP 5 « Le Sarret »⁵ et des OAP « Trame verte et bleue » et « Patrimoine », lesquelles prévoient notamment que :
 - « *frange tampon paysagère aux abords du site [Le Sarret] permettant d'intégrer le projet à son environnement et aux habitations existantes* » ;
 - « *les nouvelles opérations devront contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols et à ne pas augmenter les risques de stagnation des eaux, de remontée de nappe et de ruissellement* » ;

Considérant que le projet présente des incidences significatives et permanentes sur la biodiversité notamment par la destruction de la zone humide susvisée ;

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

- la biodiversité et les habitats naturels ;
- le paysage par modification des caractéristiques paysagères et des perceptions ;
- la gestion des eaux de pluie et les risques de stagnation des eaux, de remontée de nappe et de ruissellement ;

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 immobilier situé sur la commune de Saint-Rémy-de-Provence (13) doit comporter une évaluation environnementale dont le contenu est défini par l'article R122-5 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.

⁵ https://www.mairie-saintremydeprovence.com/wp-content/uploads/documents/plu_oap.pdf

Article 2

La présente décision, délivrée en application de l'article R122-3-1 du Code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

Article 3

Le présent arrêté est publié sur le portail internet de l'évaluation environnementale⁶. La présente décision est notifiée à Primosud Programmes Provence.

Fait à Marseille, le 10/09/2025.

Pour le préfet de région et par délégation,

A blue digital signature in a cursive script, appearing to read 'fchaze'.

Signature
numérique de
Frédérique
CHAZE
frederique.chaze
Date : 2025.09.10
13:32:36 +02'00'

⁶ <https://evaluation-environnementale.developpement-durable.gouv.fr/#/public/portalReviews?place=Provence-Alpes-C%C3%B4te%20d'Azur>

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 :

À déposer sur [le portail internet de l'évaluation environnementale](https://evaluation-environnementale.developpement-durable.gouv.fr/#/auth/signin)^{7 8} à l'attention de :

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).

⁷ <https://evaluation-environnementale.developpement-durable.gouv.fr/#/auth/signin>

⁸ Code des relations entre le public et l'administration, article L112-8 : « L'administration met en place un ou plusieurs téléservices, dans le respect des dispositions de loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique et aux libertés et des règles de sécurité et d'interopérabilité prévues aux chapitres IV et V de l'ordonnance n° 2005-1516 du 8 décembre 2005 relative aux échanges électroniques entre les usagers et les autorités administratives et entre les autorités administratives. Lorsqu'elle met en place un ou plusieurs téléservices, l'administration rend accessibles leurs modalités d'utilisation, notamment les modes de communication possibles. Ces modalités s'imposent au public. Lorsqu'elle a mis en place un téléservice réservé à l'accomplissement de certaines démarches administratives, une administration n'est régulièrement saisie par voie électronique que par l'usage de ce téléservice. »