



Arrêté n° AE- 004780/KK P du 03/10/2025
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 l'arrêté préfectoral AE-001112/KKP du 12/06/2025 soumettant à évaluation environnementale le projet de construction d'un ensemble immobilier mixte sur la commune de Bouc-Bel-Air (13) ;

Vu l'arrêté préfectoral AE-002730/KKP du 12/06/2025 soumettant à évaluation environnementale le projet de construction d'un ensemble immobilier mixte sur la commune de Bouc-Bel-Air (13) ;

Vu l'arrêté préfectoral AE-002967/KK P du 12/06/2025 soumettant à évaluation environnementale le projet de construction d'un ensemble immobilier mixte sur la commune de Bouc-Bel-Air (13) ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le numéro 004780/KK P, relative à la réalisation d'un projet d'aménagement de logements collectifs et individuels sur la commune de Bouc-Bel-Air (13), déposée par Bouygues Immobilier, reçue le 31/07/2025 et considérée complète le 27/08/2025 ;

Considérant la nature du projet, qui relève de la rubrique 39 a) et 41 a) du tableau annexe de l'article R122-2 du Code de l'environnement et consiste, sur un terrain d'assiette de 60 653 m², en la construction, sur trois zones, de 160 à 190 logements d'une surface de plancher (SDP) totale de 14 853 m² comprenant :

- en zone A : logements collectifs sociaux en R+2 – R+3 d'une SDP de 6 076,10 m² ;

- 190 places de stationnements : 168 closes en sous-sol et 22 places parking extérieur ;
- en zone B, pour une SDP de 6 506,2 m² :
 - 37 logements en petits collectifs en R+2 ;
 - 39 villas en bande en R+1 à R+2 ;
 - 233 places de stationnements : 144 places extérieures et 89 closes en sous-sol ;
- en zone C :
 - 19 Villas individuelles d'une SDP de 2 270 m² ;
 - 97 places de stationnement ;
 - un parking extérieur de 82 places sur une surface de 5 192,37 m² ;
- un secteur à vocation paysagère d'une surface de 21 362 m² ;
- 5 abris à vélos ;
- les voiries ;

Considérant que ce projet a pour objectifs :

- de faire évoluer le quartier de Violési en secteur d'habitation structuré afin de redonner de la cohérence à la zone et de conforter la vocation urbaine du quartier ;
- de répondre aux besoins de logements de la commune ;
- de valoriser la biodiversité par la création d'espaces verts et paysagers, et de participer au maintien de la nature en ville ;

Considérant la localisation du projet :

- en zones du plan intercommunal Aix-Marseille-Provence d'urbanisme dont la dernière procédure a été approuvée le 01/04/2025 :
 - 1AU-UDa, correspondant à une zone d'urbanisation future localisée en continuité des pôles urbains existants, principalement en périphérie des centres urbains, des zones d'activités ou des villages avec lors de son urbanisation, le règlement de la zone UDa applicable ;
 - Nj, correspondant à un secteur relatif aux parcs et jardins d'agrément s'inscrivant en accompagnement du tissu urbain ;
- au sein de l'OAP¹ « BOU-OAP04 - Plan Marseillais - Violési » ;
- en zone B2, correspondant à une zone faiblement, à moyennement, exposée au phénomène de retrait-gonflement des argiles, du plan de prévention des risques de mouvements différentiels de terrain approuvé le 14/04/2014 ;
- dans une commune concernée par une servitude d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques par arrêté préfectoral du 03/03/2022 ;

1 Orientation Aménagement Programmé

- en zone de sismicité d'aléa 3 (modéré) 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) ;
- partiellement :
 - en zone d'aléa résiduel à fort de la carte de l'aléa inondation du plan de prévention des risques naturels du bassin versant de la Jouïne et du Grand Vallat approuvé le 27/03/2020 ;
 - sous la ligne électrique haute tension aérienne de 63 kV Les Chabauds - La Palun ;
 - dans le lit majeur du cours d'eau « Vallat le grand ruisseau » ;
 - dans un secteur concerné par la présence potentielle du phénomène de ruissellement avec une surface drainée jusqu'à 0,5 km² au regard de la méthode ExZEco²³ ;

Considérant que le projet s'inscrit dans le même périmètre que les projets immobiliers Violési 1 et Violési 2 dans le cadre de l'aménagement prévu à l'OAP « BOU-OAP04 - Plan Marseillais - Violési »

Considérant que le dossier indique la possibilité de prélèvements d'eau souterraine pendant les travaux et d'un potentiel rabattement de la nappe située entre 2 et 3 m de profondeur ;

Considérant l'implantation du projet au droit de la ligne électrique haute tension aérienne ;

Considérant que le projet expose de nouvelles populations au champ électromagnétique d'une ligne HT également sources de nuisances sonores importantes (effet couronne) ;

Considérant que le projet accueillera des publics sensibles en tant qu'habitants des logements (personnes âgées, malades, enfants) ;

Considérant que l'ANSES⁴ recommande « *d'éviter, dans la mesure du possible, de décider ou d'autoriser l'implantation de nouveaux établissements recevant des publics sensibles (ERPS : hôpitaux, maternités, établissements accueillant des enfants tels que crèches, maternelles, écoles primaires, etc.) dans les zones qui, situées à proximité d'ouvrages THT, HT, lignes aériennes, câbles souterrains et postes de transformation ou jeux de barres, sont exposées à un champ magnétique de plus de 1 μ T* » ;

Considérant que l'OAP Santé et bien-être au quotidien du PLUi du Pays d'Aix recommande :

- d'éviter d'implanter des logements dans les zones impactées par la pollution routière et les nuisances sonores (à moins de 150 m des voies routières de catégorie 1, 2 et 3) ;
- de mettre en place des mesures d'amélioration favorables à la santé ;

2 Extraction des zones d'écoulement

3 <https://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/ruissellement-sur-l-arc-mediterraneen-application-a11973.html>

4 Agence nationale de sécurité Sanitaire de l'alimentation, de l'environnement et du travail

Considérant l'absence :

- d'informations sur la bonne articulation du projet avec les recommandations de l'OAP Santé et bien-être au quotidien du PLUi du Pays d'Aix ;
- de campagne de mesures de champ électromagnétique visant à comparer les niveaux relevés au seuil de 1 µT fixé par l'ANSES justifiant potentiellement d'adapter le projet pour protéger les nouvelles populations exposées par le projet ;
- d'étude de trafic visant à caractériser les impacts du projet ;
- de prise en compte des effets cumulés du projet avec les autres projets de construction de bâtiments de logements et locaux d'activités sur la commune (notamment ceux soumis à évaluation environnementale par décisions susvisés), notamment au regard de la prise en compte de l'évolution du trafic et de ses impacts sur des axes déjà très fréquentés et de celles des nuisances associées en matière de bruit et de qualité de l'air ;
- d'élément détaillé concernant les incidences du projet sur l'eau et les milieux aquatiques ;

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

- la santé humaine ;
- l'eau et les milieux aquatiques, notamment la nappe souterraine située à 2 m de profondeur ;
- les effets cumulés du projet avec d'autres projets existants ou approuvés ;

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 d'aménagement de logements collectifs et individuels situé sur la commune de Bouc-Bel-Air (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.

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 environnementale⁵. La présente décision est notifiée à Bouygues Immobilier.

Fait à Marseille, le 03/10/2025.

Pour le préfet de région et par délégation,



Signature numérique
de Jean-Roch
LANGLADE jean-
roch.langlade
Date : 2025.10.03
15:26:36 +02'00'

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^{6 7} 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).

5 <https://evaluation-environnementale.developpement-durable.gouv.fr/#/public/portalReviews?place=Provence-Alpes-C%3CB4te%20d'Azur>

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

7 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. »