



**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- 008785/KK P du 28/01/2026
portant décision d'examen au cas par cas
en application de l'article R122-3-1 du Code de l'environnement**

Le préfet de région,

Vu la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 codifiée concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;

Vu le Code de l'environnement, notamment ses articles L122-1, R122-2 et R122-3-1 ;

Vu l'arrêté du ministre de la Transition écologique et de la cohésion des territoires du 16 janvier 2023 relatif au contenu du formulaire d'examen au cas par cas ;

Vu l'arrêté du préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur n°R93-2025-12-01-00014 du 01/12/2025 portant délégation de signature à monsieur le directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement ;

Vu l'arrêté préfectoral n°AE-F09320P0069 du 06/05/2020 dispensant d'évaluation environnementale le projet de défrichement pour aménagement de la villa Phillipine (Lotissement) sur la commune de Lançon-Provence (13), déposée par l'entreprise KHOR IMMO ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le numéro 008785/KK P, relative à la réalisation d'un projet de création de 64 logements sociaux, chemin des Pinèdes sur la commune de Lançon-Provence (13), déposée par la société Immalliance plein ciel, reçue le 14/11/2025 et considérée complète le 26/11/2025 ;

Considérant la nature du projet, qui relève des rubriques 47 a) et 41 a) du tableau annexe de l'article R122-2 du Code de l'environnement et qui consiste, sur une assiette foncière d'environ 11 188 m² (parcelle BA 156), en la création de 64 logements de la façon suivante :

- défrichement d'environ 8 000 m² ;
- construction de 6 bâtiments en R+2, pour une emprise au sol de 2 836 m² et une SDP¹

1 Surface de plancher.

de 3 846 m² (répartie en 38 T2 et 26 T3) ;

- création de 128 places de stationnement de résidents (non ouverts au public) dont 7 places PMR² (89 en RDC³ semi-enterré et 39 places en extérieur), 13 places pour visiteurs (dont 1 PMR) et plus de 144 m² de stationnement pour deux roues (réparties dans le RDC semi-enterré) ;
- aménagement d'une desserte interne mutualisée avec les cheminements DFCI⁴ et de randonnée, depuis le chemin des Pinèdes ;
- création de voiries et réseaux divers ;
- réalisation d'aménagements paysagers ;

Considérant que ce projet est une opération constitutive d'un projet global d'aménagement plus vaste dont le périmètre est celui attendu par l'OAP « Les Pinèdes / La Coulade »⁵, et dont certaines opérations sont déjà réalisées ;

Considérant que le projet global a pour objectif de répondre à la demande de logements notamment sociaux sur la commune ;

Considérant la localisation du projet global du reste à aménager de l'OAP « Les Pinèdes / La Coulade » :

- en zone naturelle composée de végétations, traversée par des sentiers de randonnée et une voie DFCI ;
- en zone UCF2, zone à vocation principale d'habitat relativement dense et soumis au risque de feux de forêt, et au sein de l'OAP⁶ « Les Pinèdes / La Coulade » ; du plan local d'urbanisme dont la dernière procédure a été approuvée le 04/05/2024 ;
- à l'intérieur du site Natura 2000 directive Oiseaux FR9310069 « Garrigues de Lançon et chaînes alentours » ;
- dans l'aire de répartition, présence hautement probable du Lézard ocellé, espèce menacée et protégée faisant l'objet d'un plan national d'actions (PNA) ;
- dans le domaine vital de l'aigle de Bonelli, espèce menacée et protégée faisant l'objet d'un PNA⁷ ;
- en zone faiblement à moyennement exposée (B2) du plan de prévention des risques naturels prévisibles liés au phénomène de retrait/gonflement des argiles approuvé le 26/07/2007 ;
- en zone de sismicité 1 (faible) d'après le zonage sismique de la France en vigueur depuis le 1^{er} mai 2011 (cf. article D563-8-1 du Code de l'environnement) ;

2 Personne à mobilité réduite.

3 Rez-de-chaussée.

4 Défense de la Forêt contre les Incendies.

5 Couvrant des secteurs classés UC, 1AU1b, et 1AU1c, pour une superficie de 10,50 ha.

6 Orientation d'Aménagement et de Programmation.

7 Plan national d'actions.

Considérant que le site de l'opération accueillera une population estimée à environ 154 habitants ;

Considérant que le pétitionnaire a fait réaliser un pré-diagnostic écologique :

- concluant que le site d'étude, bien qu'inscrit dans un contexte périurbain, se distingue par une diversité spécifique notable et par une fonctionnalité écologique remarquable, notamment en raison de la proximité et de l'inclusion dans des zonages à statuts particuliers ;
- donnant lieu à la proposition de mesures génériques d'évitement et de réduction des impacts sur la biodiversité ;

Considérant cependant l'absence ou l'insuffisance des informations relatives :

- à l'impact de l'éventuel approfondissement des OLD⁸ de 50 à 100 m ;
- à l'état initial et aux incidences sur le trafic routier ;
- à l'intégration paysagère ;

Considérant les impacts du projet global du reste à aménager de l'OAP « Les Pinèdes / La Coulade » sur l'environnement, qui concernent :

- la biodiversité, les habitats et plusieurs espèces protégées ;
- la cohérence et la qualité du paysage ;
- la mobilité ;

Considérant qu'une évaluation environnementale permettra notamment de compléter la première séquence « éviter, réduire, compenser », d'adapter les mesures aux spécificités des enjeux du site du projet global du reste à aménager de l'OAP « Les Pinèdes / La Coulade » et, le cas échéant, de prévoir des mesures de compensation ;

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 création de 64 logements sociaux, chemin des Pinèdes situé sur la commune de Lançon-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

8 Obligations légales de débroussaillage.

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 environnementale⁹. La présente décision est notifiée à la société Immalliance plein ciel.

Fait à Marseille, le 28/01/2026.

Pour le préfet de région et par délégation,



Signature
numérique de
Frédérique
CHAZE
frederique.chaze
Date : 2026.01.28
09:51:54 +01'00'

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^{10 11} 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

9 <https://evaluation-environnementale.developpement-durable.gouv.fr/#/public/portalReviews?place=Provence-Alpes-C%3%B4te%20d'Azur>

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

11 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. »

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).