



Arrêté n° AE-018416/KK P du 07/07/2026
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 la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le numéro 018416/KK P, relative à la réalisation d'un projet de création de logements et locaux d'activités sur la commune de La Crau (83), déposée par Deux Cents Groupe GGL, reçue le 21/05/2026 et considérée complète le 01/06/2026 ;

Considérant la nature du projet, qui relève des rubriques 39 a) et 41 a) du tableau annexe de l'article R122-2 du Code de l'environnement et qui consiste, sur une emprise foncière de 40 157 m² occupée par une ancienne distillerie, à réaliser un projet immobilier d'une surface de plancher de 19 170 m² comprenant :

- la démolition des bâtiments présents sur le site ;
- la conservation d'un bâtiment existant avec une surface de plancher de l'ordre de 1 000 m² ;
- la réalisation d'opérations de dépollution par excavation et apport de terres ;
- la création :
 - d'un centre médical et d'activités diverses d'une surface de plancher de 3 170 m² ;
 - de bureaux sur une surface de plancher de 3 050 m² ;
 - d'une crèche et d'une résidence intergénérationnelle de 110 logements sur une surface de plancher de 6 850 m² ;

- de 45 logements BRS¹ sur une surface de planchers de 2 900 m² ;
- de 23 villas d'une surface de planchers de 2 200 m² ;
- des voiries et cheminements piétonniers;
- de 540 places de stationnement en revêtement perméable, d'une surface totale de 5 150 m² ;
- de 11 162 m² d'espaces verts ;
- de 2 bassins de rétention et 2 structures de réservoir d'un volume total 2 301 m³ ;

Considérant que ce projet a pour objectifs :

- la reconversion d'une friche industrielle ;
- de répondre aux enjeux de développement urbains de la commune sur un terrain déjà artificialisé tout en offrant une certaine mixité fonctionnelle et une réduction de l'imperméabilisation des sols du terrain ;

Considérant la localisation du projet :

- en zone UBa, correspondant à la première couronne autour du village de la Crau – renouvellement urbain, du plan local d'urbanisme dont la dernière procédure a été approuvée le 03/02/2026 ;
- sur un site imperméabilisé ;
- en zone basse hydrographie du plan de prévention du risque d'inondation lié à la présence du Gapeau approuvé par anticipation le 30/05/2016 ;
- en zone d'aléa faible à très faible de la carte de l'aléa incendie de forêt de mai 2021 établie par la préfecture du Var ;
- en zone d'aléa moyen de la carte d'exposition au phénomène de retrait-gonflement des argiles établie par le BRGM² ;
- en zone de sismicité d'aléa 2 (faible) au regard du zonage sismique de la France en vigueur depuis le 1er mai 2011 (cf. article D563-8-1 du Code de l'environnement) ;
- 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 02/02/2022 ;
- pour partie en zone de présence probable à hautement probable du Léopard ocellé, espèce menacée et protégée faisant l'objet d'un plan national d'action (PNA) ;
- dans l'aire de répartition de la tortue d'Hermann de sensibilité très faible, espèce menacée et protégée faisant l'objet d'un PNA ;

Considérant que le projet ne concerne pas de zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique ni de site Natura 2000 ;

¹ Bail Réel Solidaire

² Bureau de Recherches Géologiques et Minières

Considérant que le pétitionnaire a fait réaliser :

- une étude des sols mettant en évidence une pollution des sols, notamment par hydrocarbures, et des eaux souterraines ;
- un pré-diagnostic écologique concluant à l'absence d'incidence du projet sur les habitats et populations d'intérêt communautaire ;
- une étude de trafic ;
- une notice paysagère ;
- une note technique de gestion des eaux pluviales ;

Considérant que le pétitionnaire a fourni le mémoire de réhabilitation de la distillerie de la société GRAP'SUD qui s'est engagée à rendre le site compatible avec un usage futur de type résidentiel, tertiaire et d'accueil de populations sensibles, usages en adéquation avec le projet ;

Considérant qu'un plan de gestion sanitaire avec des mesures de gestion simple sera réalisé afin de rendre compatible le site avec l'usage futur du projet ;

Considérant que le pétitionnaire s'engage à mettre en œuvre les mesures suivantes :

- mise en place d'une procédure « Chantier Vert » faible nuisance ;
- adaptation des travaux au calendrier écologique ;
- suivi-accompagnement écologique pendant les travaux ;
- réalisation de bassins de rétention paysagers et des structures réservoirs pour assurer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement du site et offrir des zones d'habitats et de reproduction pour les reptiles et amphibiens ;
- création de haies sur les talus ;
- défavorabilisation avec contrôle par un écologue afin d'éviter toute atteinte aux éventuels spécimens de chiroptères ;
- positionnement des éclairages vers le bas ;
- plantations, attractives pour la faune et avifaune, composées de différentes essences végétales locales en limite de parcelles ;
- intégration d'îlots de verdure composés d'essences économes en eau et locales ;
- conservation des pins d'Alep existants et considérés comme remarquables ;
- plantation de haies pluristrates propices à l'accueil des chiroptères et avifaune ;
- ensemencement avec des graminées et plantes à fleurs ;

Considérant le cadre réglementaire dans lequel s'inscrit le projet, qui est concerné par une déclaration « loi sur l'eau » au titre de la rubrique 2.1.5.0 de la nomenclature de l'article R214-1 du Code de l'Environnement ;

Considérant que la hiérarchie des modes traitement des déchets prévue à l'article L541-1-II-2° du Code de l'environnement s'applique à tous les déchets produits, y compris à ceux générés par le secteur du BTP et donc aux matériaux excédentaires issus du chantier du projet ;

Considérant que la mise en œuvre des mesures réglementaires et des engagements du pétitionnaire et de GRAP'SUD sont de nature à permettre de limiter les impacts du projet sur l'environnement ;

Considérant que, conformément à l'article R122-3-1 du Code de l'environnement, lorsque l'autorité chargée de l'examen au cas par cas a décidé après un examen au cas par cas qu'un projet ne nécessite pas la réalisation d'une évaluation environnementale, l'autorité compétente vérifie au stade de l'autorisation que le projet présenté correspond aux caractéristiques et mesures qui ont justifié la décision de ne pas le soumettre à évaluation environnementale ;

Considérant que la présente décision ne dispense pas le pétitionnaire de la production et de la transmission d'éventuels éléments complémentaires demandés par les autorités compétentes dans le cadre de l'instruction des déclarations et/ou des autorisations nécessaires à la réalisation du projet ;

Arrête :

Article 1

Le projet de création de logements et locaux d'activités situé sur la commune de La Crau (83) n'est pas soumis à évaluation environnementale en application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier 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 environnementale³. La présente décision est notifiée à Deux Cents Groupe GGL.

Fait à Marseille, le 07/07/2026.

Pour le préfet de région et par délégation,
Pour le directeur et par délégation,
La cheffe d'unité évaluation environnementale,



Véronique LAMBERT

La décision dispensant d'évaluation environnementale ne constitue pas une décision faisant grief mais un acte préparatoire ; elle ne peut faire l'objet d'un recours contentieux. Comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision autorisant le projet.

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

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

- Recours gracieux :

À déposer sur [le portail internet de l'évaluation environnementale](https://evaluation-environnementale.developpement-durable.gouv.fr/#/auth/signin)^{4 5} 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 de la cohésion des territoires
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)

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

5 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. »