



Arrêté n° AE-000613/KK P du 26/03/2025

**portant retrait de la décision implicite relative à la demande n°000613/KK P et
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 000613/KK P, relative à la réalisation d'un projet immobilier « Oleiparc » sur la commune de Cuers (83), déposée par SARL La Broue, reçue le 06/01/2025 et considérée complète le 06/01/2025 ;

Considérant la nature du projet, qui relève de la 39a du tableau annexe de l'article R122-2 du Code de l'environnement et consiste en la réalisation d'un ensemble immobilier de 138 logements, d'une surface de plancher (SDP) totale de 21 044 m² pour une surface d'assiette de 26 217 m², constitué de 2 parties, comprenant :

- le secteur Oleiparc avec :
 - une SDP de 13 400 m², composé de 4 lots à bâtir destiné à la réalisation d'un lotissement à vocation résidentielle avec logements collectifs ou individuels ;
 - des ouvrages de rétention d'un volume minimum de 392 m³ ;
 - l'aménagement de 5 243 m² d'espaces verts ;
 - la plantation de 105 arbres de haute tige ;
- le secteur La Cayon avec :

- une SDP de 7 644 m², composé de 3 lots à bâtir, destiné à la réalisation d'un lotissement en lien avec des activités tertiaires, commerciales et d'habitats collectifs et individuels ;
- des ouvrages de rétention d'un volume de 448 m³ ;
- l'aménagement de 2 964 m² d'espaces verts ;
- la plantation de 54 arbres de haute tige ;

Considérant que ce projet a pour objectifs :

- de répondre à la demande de logements en proposant une opération promouvant la mixité sociale, urbaine et les activités tertiaires et commerciales ;
- d'optimiser le potentiel écologique du secteur du projet ;

Considérant la localisation du projet :

- pour partie en zone 1AUa, correspondant à la zone à urbaniser Saint-Lazare, et pour partie en zone A, correspondant à une zone agricole, du plan local d'urbanisme dont la dernière procédure a été approuvée le 27/09/2023 ;
- au sein de l'OAP¹ « Saint-Lazare » ;
- en zone d'aléa faible de la carte de l'aléa incendie de forêt de mai 2021 établie et mise à disposition par la préfecture du Var ;
- en zone d'aléa moyen de la carte d'exposition au phénomène de retrait-gonflement des argiles du porter à connaissance « Retrait-gonflement des sols argileux » établie et mise à disposition de 2011 ;
- 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 des zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe et aux inondations de cave de la carte d'exposition au phénomène de remontée de nappe établie par le BRGM² ;
- 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 28 décembre 2017 ;
- en zone de présence hautement probable du Léopard ocellé, espèce menacée et protégée faisant l'objet d'un plan national d'actions ;
- dans la zone de répartition des eaux superficielles « Sous-bassin du Gapeau » ;

Considérant que seule la zone 1AUa fera l'objet d'un aménagement ;

1 Orientation d'aménagement et de programmation.

2 Bureau de recherches géologiques et minières.

Considérant que le pétitionnaire a fait réaliser :

- une étude de trafic concluant à une incidence faible du projet ;
- une étude hydraulique ;
- un diagnostic écologique à une incidence faible du projet sur la biodiversité ;

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

- adaptation des travaux au calendrier écologique ;
- mise en défens du Pavot douteux avant le début des travaux ;
- création de gîtes artificiels accueillant la faune ;
- création d'espaces verts avec un choix des semences et des plantations en faveur de la biodiversité ;
- amélioration de la qualité de la trame noire par l'installation de sources lumineuses de manière à préserver au mieux la qualité de la trame noire sur le quartier ;
- gestion des espaces verts préconisant notamment des fauches tardives, la taille des arbres limitée au strict nécessaire afin de favoriser un port libre, l'emploi d'amendements organiques et de paillages et une gestion différenciée des espaces ;
- suivi écologique en phase chantier permettant le contrôle de l'application des mesures d'évitement ;

Considérant que la bonne mise en œuvre de ces mesures d'évitement est de nature à 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

La décision implicite résultant du silence gardé par l'administration au-delà du délai réglementaire fixé par l'article R122-3-IV du Code de l'environnement et prescrivant une évaluation environnementale pour la réalisation d'un projet immobilier « Oleiparc » sur la commune de Cuers (83) est retirée ;

Article 2

Le projet immobilier « Oleiparc » situé sur la commune de Cuers (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 3

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 4

Le présent arrêté est publié sur le portail internet de l'évaluation environnementale³. La présente décision est notifiée à SARL La Broue.

Fait à Marseille, le 26/03/2025.

Pour le préfet de région et par délégation,
Pour le directeur et par délégation,
L'adjoint à la cheffe d'unité évaluation
environnementale,

Guillaume DUBOIS



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 :

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)