



**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- 002730/KK P du 12/06/2025

**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 de soumission à évaluation environnementale n°AE-001112/KK P du 12/06/2025 suite à examen au cas par cas du projet mixte de construction de bâtiments de logements et d'établissements recevant du public sur la commune de Bouc-Bel-Air (13), déposée par LES CHAMPS DE BRASSENS ;

Vu l'arrêté préfectoral de soumission à évaluation environnementale n°AE-002967/KK P du 12/06/2025 suite à examen au cas par cas du projet de construction de 101 logements collectifs répartis sur 4 bâtiments, 8 villas individuelles et 5 lots à bâtir individuels sur la commune de Bouc-Bel-Air (13), déposée par SCCV BOUC BEL AIR VIOLESI 2 ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le numéro 002730/KK P, relative à la réalisation d'un projet mixte de construction de bâtiments de logements et de bâtiments d'activités sur la commune de Bouc-Bel-Air (13), déposée par SAN BAQUIS, reçue le 17/04/2025 et considérée complète le 17/04/2025 ;

Considérant la nature du projet, qui relève des rubriques 39 a), 41 a) et 47 a) du tableau annexe de l'article R122-2 du Code de l'environnement et consiste en la construction d'un ensemble immobilier mixte, sur une emprise de 3,84 ha, comme suit :

- défrichement d'une partie boisée du terrain d'une surface de 0,7 ha ;
- démolition des bâtis présents sur le site ;
- construction ;
 - d'un hôtel, d'une surface de plancher de 2 800 m², comprenant 87 chambres, un restaurant et les parties communes ;
 - de 4 bâtiments de 104 logements, dont 50 % de logements sociaux, en R+2 ;
 - de 2 bâtiments d'activités comprenant un cabinet médical ;
 - d'une voirie interne reliant la Route de Calas (RD60) à l'avenue de la Croix d'Or (RD8n), et desservant les différents bâtiments, ainsi que certaines parcelles mitoyennes ;
- aménagement d'espaces verts constitués notamment de jardins publics et de jardins partagés sur une surface de 14 974 m² ;
- réalisation de 477 places de stationnement réparties comme suit :
 - 92 places aériennes à destination de l'hôtel ;
 - 290 places en sous-sol à destination des logements ;
 - 95 places aériennes à destination des locaux d'activité ;
- création d'un bassin de rétention de 72 m² ;

Considérant que ce projet a pour objectifs :

- d'encadrer l'urbanisation future de ce secteur à vocation mixte ;
- de réaliser une liaison structurante entre la RD8n et la RD60 afin de réduire le caractère accidentogène du carrefour existant à la jonction de ces deux axes ;
- de permettre la réalisation à terme d'un demi-échangeur sur l'A51 afin de fluidifier les flux sur la RD8n et de soulager l'échangeur des Trois Pigeons ;
- d'accompagner la production de logements de l'aménagement d'une centralité au sein du secteur ;
- d'assurer une intégration qualitative des nouvelles constructions dans l'environnement et en cohérence avec les tissus pavillonnaires existants ;
- d'assurer une valorisation environnementale et paysagère des espaces non bâtis en aménageant des espaces verts/collectifs et des espaces de stationnement ;

Considérant la localisation du projet :

- en zone 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 et à une dominante pavillonnaire de densité intermédiaire, principalement caractérisé par une implantation des constructions en ordre semi-continu, du plan local d'urbanisme intercommunal d'Aix-Marseille-Provence (PLUi) dont la dernière procédure a été approuvée le 01/04/2025 ;

- au sein de l'OAP¹ « BOU-OAP-10 – San Baquis Est » ;
- 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 et en bordure de la zone de servitude de canalisation de transport de gaz naturel ;
- en zone de sismicité d'aléa 3 (modéré) 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) ;
- en bordure de l'autoroute A51, classée en catégorie 1, et de la RD8n, classée en catégorie 3, de l'arrêté préfectoral du 19/05/2016 portant révision du classement sonore des infrastructures de transport terrestre du département des Bouches-du-Rhône ;
- dans la bande des 300 m d'exposition au bruit de l'autoroute A51 et partiellement dans la bande des 150 m de la RD8n ;
- pour partie en zone rouge, correspondant à un aléa fort, du plan de prévention des risques d'inondation approuvé le 27/03/2020 ;

Considérant que l'OAP Santé et bien-être au quotidien du PLUi sus-indiqué 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 ;

Considérant le projet expose de nouvelles populations à des risques sanitaires associés aux axes routiers situés en mitoyenneté du site du projet (bruit, qualité de l'air) ;

Considérant que le pétitionnaire a fait réaliser :

- une étude de trafic et d'impact circulatorio ;
- un volet Air et Santé ;
- une étude d'impact acoustique ;

Considérant cependant l'absence :

- d'information sur la bonne articulation du projet avec les recommandations de l'OAP Santé et bien-être au quotidien du PLUi sus-indiqué
- d'information sur les mesures prises pour protéger les futures populations occupantes exposées par le projet aux risques sanitaires associés aux axes routiers (bruit, qualité de l'air) ;
- d'évaluation des incidences de la réalisation de nouvelle liaison structurante entre la RD8n et la RD60, opération qui fait partie intégrante du projet présenté ;
- de prise en compte des effets cumulés et combinés du projet avec ceux d'autres projets

1 Orientation Aménagement Programmé

connus de construction de bâtiments de logements et locaux d'activités sur la commune (notamment ceux soumis à évaluation environnementale par décisions susvisées), en particulier au regard de l'évolution du trafic sur des axes déjà très fréquentés tels la RD8n et des nuisances associées en matière de bruit et de qualité de l'air ;

- de prise en compte d'un nouveau demi-échangeur sur l'A51 afin de fluidifier les flux sur la RD8n et de soulager l'échangeur des Trois Pigeons planifiés par l'OAP « BOU-OAP-10 – San Baquis Est » ;

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

- la santé humaine ;
- les effets cumulés et combinés du projet avec ceux d'autres projets connus sur la commune ;

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 mixte de construction de bâtiments de logements et de bâtiments d'activités situé sur la commune de Bouc-Bel-Air (13) doit comporter une évaluation environnementale dont le contenu est défini par l'article R.122-5 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 R.122-3-1 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 environnementale². La présente décision est notifiée à SAN BAQUIS.

Fait à Marseille, le 12/06/2025.

Pour le préfet de région et par délégation,



Signature
numérique de
Frédérique CHAZE
frederique.chaze
Date : 2025.06.12
09:06:56 +02'00'

² <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 :

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).