



Arrêté n° AE-004012/KK P du 05/08/2025

**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 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°R93-2025-01-20-00004 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 004012/KK P, relative à la réalisation d'un projet immobilier de logements à Font de Garach IV sur la commune de Gardanne (13), déposée par la société COGEDIM Provence, reçue le 30/06/2025 et considérée complète le 02/07/2025 ;

Considérant la nature du projet, qui relève de la rubrique 39 a) du tableau annexe de l'article R122-2 du Code de l'environnement et consiste, sur un terrain d'assiette de 25 152 m², en la création d'un ensemble immobilier de 213 logements (dont 92 chambres dans le cadre d'une résidence sociale pour jeunes actifs) pour une surface de plancher totale de 11 409 m², comprenant :

- la construction de 8 bâtiments collectifs en R+2 ;
- la construction de 22 maisons ;
- la création d'un parking comprenant au total 287 places de stationnement pour les véhicules ;
- l'aménagement de 273 m² de locaux destinés au stationnement vélos ;
- la création de voiries et de réseaux divers ;
- des aménagements paysagers ;

Considérant que ce projet a pour objectif de proposer une offre de logements à vocation sociale et d'accèsion (43 % de logements sociaux) ;

Considérant la localisation du projet :

- sur une friche agricole, des cultures, des prairies permanentes et des zones naturelles entretenues ;
- en zone 1AU-Uda avec la disposition d'une orientation d'aménagement programmée sectorielle GAR-OAP02 « Font de Garach » du plan local d'urbanisme intercommunal d'Aix-Marseille-Provence dont la dernière procédure a été approuvée le 01/04/2025 ;
- en zone faiblement à moyennement exposée (B2) du phénomène de retrait/gonflement des argiles du plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé le 28/02/2017 ;
- partiellement sous une ligne électrique haute tension (HT) ;

Considérant que le pétitionnaire a fait réaliser :

- une étude de trafic, concluant que les carrefours et le réseau viaire de la zone opérationnelle sont compatibles avec le projet ;
- un diagnostic écologique provisoire (à l'issue des prospections hivernales et printanières), qui n'a pas permis d'identifier d'enjeu de conservation notable ;

Considérant que le pétitionnaire s'engage à :

- réaliser un diagnostic écologique 4 saisons et une étude de pollution des sols ;
- respecter les prescriptions techniques fournies par RTE notamment la construction de bâtiments, se situant sous la ligne, respectera la distance minimale verticale de 5 mètres entre le point le plus bas des câbles conducteurs (le bâtiment concerné se situera à 7 m minimum sous le niveau de la ligne électrique) ;
- mettre en place les préconisations du PLUi d'Aix-Marseille-Provence en matière de lutte contre la prolifération des moustiques (récupération des eaux pluviales, bassins de rétention enterrés, toitures avec pente, sensibilisation des habitants) ;
- planter des espèces végétales locales et diversifiées au droit des espaces verts de l'opération et d'éviter les espèces allergènes, exotiques et envahissantes ;

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 immobilier de logements à Font de Garach IV situé sur la commune de Gardanne (13) 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 environnementale¹. La présente décision est notifiée à la société COGEDIM Provence.

Fait à Marseille, le 05/08/2025.

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.

¹ <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)^{2 3} 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 Séquoia
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 <https://evaluation-environnementale.developpement-durable.gouv.fr/#/auth/signin>

3 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. »