



**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-F09323P0023 du 27/02/2023

**portant retrait de la décision implicite relative à la demande n° F09323P0023 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 de la ministre de l'écologie, du développement durable et de l'énergie du 26 juillet 2012 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°R93-2022-10-03-0001 du 03/10/22 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 F09323P0023, relative à la réalisation d'un projet de construction de résidences étudiantes sur la commune de La Valette-du-Var (83), déposée par la société Société Publique Locale Méditerranée (SPLM), reçue le 16/01/2023 et considérée complète le 16/01/2023 ;

Vu la saisine par la DREAL de l'agence régionale de santé en date du 18/01/2023 ;

Considérant la nature du projet, qui relève de la rubrique 39b du tableau annexe de l'article R122-2 du code de l'environnement et consiste en la réalisation d'une résidence étudiante d'une surface de plancher de 12 400 m² avec 2 853 m² d'emprise au sol sur un terrain d'assiette de 3 683 m² comme suit :

- démolition de deux maisons existantes sur le site du projet ;
- deux immeubles en R+10 et R+11 avec deux niveaux de sous-sol ;
- 419 logements répartis comme suit :
 - 125 logements pour jeunes actifs ;
 - 89 logements étudiants en PLS¹ ;
 - 202 logements étudiants en accession libre ;
 - 3 logements dédiés aux gestionnaires ;
- 213 emplacements de stationnement ;
- aménagement des espaces extérieurs végétalisés ;

1 Prêt Locatif Social

Considérant que ce projet a pour objectif de répondre aux besoins en termes de logements pour les étudiants en adéquation avec les besoins du secteur, en particulier du fait de l'extrême proximité du projet avec les pôles de centralité et l'université ;

Considérant la localisation du projet :

- en zone UFb du plan local d'urbanisme de la commune dont la dernière procédure a été approuvée le 10/11/2020, zone correspondant à des parties privilégiant une mixité des fonctions urbaines ; ;
- en bordure de la route départementale RD98 classée en catégorie 3 au regard du classement sonore des voies bruyantes déterminé par arrêté préfectoral du 1^{er} août 2014² ;
- à 60 m de l'avenue de l'université classée en catégorie 3 au regard du classement sonore des voies bruyantes déterminé par arrêté préfectoral du 15 décembre 2015³ ;
- à 400 m de l'autoroute classée en catégorie 1 au regard du classement sonore des voies bruyantes déterminé par arrêté préfectoral du 27 mars 2013⁴ ;
- à 900 m du site Natura 2000 Directive Habitats n°FR9301608 « Mont Caume – Mont Faron – Forêt domaniale des Morières » ;

Considérant que le projet n'est inscrit dans aucun périmètre de protection réglementaire ou contractuelle et qu'il ne concerne pas de zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique ;

Considérant le cadre réglementaire dans lequel s'inscrit le projet, qui est concerné par une déclaration dite « loi sur l'eau » au titre de la rubrique 1.1.2.0 de la nomenclature de l'article R214-1 du code de l'Environnement ;

Considérant que le pétitionnaire a fait réaliser :

- une étude air et santé ;
- une étude acoustique ;

Considérant que le pétitionnaire s'engage :

- à mettre en œuvre les préconisations de l'étude air-santé, notamment :
 - réalisation de toitures végétalisées et espaces végétaux pour piégeage des polluants au plus près de la route ; l'utilisation de matériaux sains et labellisés ;
 - l'absence de bâtiment en L et un espacement favorisant la ventilation naturelle ;
 - la mise en œuvre de ventilation mécanique pour renouvellement de l'air intérieur ;
- à réaliser des mesures sur les particules fines ;
- à indiquer dans le cahier des charges d'aménagement et de construction de la zone :
 - les mesures visant à réduire l'exposition des futures populations résidentes à la pollution de l'air de cette zone très fréquentée qui seront proposées par le bureau d'étude, au regard de l'évolution prochaine des seuils réglementaires pour les principaux polluants atmosphériques (PM, NO₂, SO₂, O₃) ;
 - les mesures envisagées par rapport aux nuisances sonores, notamment : recul des bâtiments, ouvrants orientés à l'opposé de la route, épaisseur des murs de façade portée

2 https://www.var.gouv.fr/IMG/pdf/AP_01_08_2014_VB_RD_signe_couleur_cle0d4d1c.pdf

3 https://www.var.gouv.fr/IMG/pdf/AP_CSVB_VC_sign08dec2015_cle591531.pdf

4 https://www.var.gouv.fr/IMG/pdf/AP_VB_RRN_du_27_03_2013_signe_couleur_cle29171d-1.pdf

à 20 cm, mesures acoustiques de contrôle en cours et en fin de chantier afin de confirmer que les objectifs sont atteints ;

- à mettre en œuvre des mesures visant à réduire les impacts potentiels du projet sur la biodiversité, telles que :
 - les mesures permettant d'assurer la nidification des oiseaux ;
 - l'abattage doux d'éventuels arbres à cavité ;
 - la recréation de milieux favorables et mise en œuvre d'espèces endémiques ;
 - la lutte contre les espèces exotiques envahissantes ;
 - la gestion favorable à la faune ;

Considérant les impacts limités du projet sur l'environnement grâce aux mesures et aux engagements pris par le pétitionnaire ;

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 de de construction de résidences étudiantes sur la commune de La Valette-du-Var (83) est retirée ;

Article 2

Le projet de de construction de résidences étudiantes situé sur la commune de La Valette-du-Var (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 site internet de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de PACA. La présente décision est notifiée à Société Publique Locale Méditerranée (SPLM).

Fait à Marseille, le 27/02/2023.

Pour le préfet de région et par délégation,
Pour le directeur par intérim et par délégation,
L'adjointe à 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.

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
Secrétariat général
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 :

Madame la 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)