



**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-F09324P0032 du 07/03/2024  
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°R93-2023-04-21-00001 du 21/04/2023 portant délégation de signature à Monsieur le Directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement ;

Vu l'arrêté n° AE-F09323P0324 du 12/12/2023 portant décision d'examen au cas par cas en application de l'article R122-3-1 du code de l'environnement, qui soumet à évaluation environnementale un projet de construction d'un ensemble immobilier sur la commune de Port-Saint-Louis-du-Rhône (13) ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le numéro F09324P0032, relative à la réalisation d'un projet de construction d'un ensemble immobilier dans le secteur du quai Favier sur la commune de Port-Saint-Louis-du-Rhône (13), déposée par SCI PORT ST LOUIS FAVIER, reçue le 26/01/2024 et considérée complète le 26/01/2024 ;

Vu la saisine par la DREAL de l'agence régionale de santé en date du 29/01/2024 ;

**Considérant la nature du projet**, qui relève de la rubrique 39a du tableau annexe de l'article R122-2 du Code de l'environnement et consiste en la construction d'un programme immobilier, sur des terrains d'une surface totale de 11 719 m<sup>2</sup>, entraînant la création d'une surface de plancher de 18 830 m<sup>2</sup>, et comprenant :

- la déconstruction des bâtiments existants qui occupent actuellement le site ;
- la création de 297 logements, dont 72 logements locatifs intermédiaires intergénérationnels, 106 logements locatifs intermédiaires et 119 logements en accession libre ;
- l'implantation, au pied des immeubles, de commerces de proximité et de commerces et d'activités spécialisés dans le nautisme ;
- l'aménagement de voiries connexes entre les différents bâtiments, d'aires de stationnement pour les véhicules et d'espaces verts ;

Considérant que ce projet a pour objectifs de permettre la création de logements, de nouveaux services et de commerces de proximité ;

**Considérant la localisation du projet :**

- sur un site actuellement occupé par une friche industrielle, une aire de stationnement pour les véhicules et des terrains de pétanque ;

- en zone urbaine, dans un secteur artificialisé ;
- en zone littorale, aux abords du canal Saint-Louis et d'une zone portuaire ;
- en zone UAa1 du plan local d'urbanisme de la commune de Port-Saint-Louis-du-Rhône, correspondant à un « secteur de renouvellement urbain autour du Bassin central », et faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation ;
- en zone correspondant à un casier sous influence de la submersion marine, définie par le plan de prévention des risques naturels prévisibles (inondation par débordement du Rhône et submersion marine) de la commune de Port-Saint-Louis-du-Rhône, approuvé par arrêté préfectoral du 21/06/2016 ;
- sur des terrains occupés par un ancien site industriel de raffinage, distillation et rectification du pétrole et / ou stockage d'huiles minérales (site PAC1301932 identifié par la base de données des anciens sites industriels et activités de services « CASIAS ») ;
- en zone de transition de la réserve de biosphère « Camargue (delta du Rhône) » ;
- en zone de présence hautement probable concernant le Lézard ocellé, espèce menacée et protégée faisant l'objet d'un plan national d'actions ;
- à environ 100 mètres du site inscrit « Camargue » ;
- à environ 150 mètres de la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) terrestre de type II n°930020226 « Golfe de Fos-sur-Mer » ;

Considérant l'importance de la phase de travaux, échelonnée en trois tranches d'une durée prévisionnelle totale de 68 mois ;

Considérant l'absence d'informations précises concernant :

- l'augmentation du niveau de circulation automobile sur les voies routières avoisinantes en phase d'exploitation, compte tenu de l'installation de nouveaux habitants et de commerces, et les mesures envisagées afin de favoriser les modes de déplacements doux ;
- les niveaux de pollution atmosphérique auxquels les futurs résidents seront exposés, l'ambiance sonore du site, et les modalités de prise en compte de ces enjeux sanitaires ;
- la capacité des réseaux d'adduction en eau potable et d'eaux usées à répondre aux besoins supplémentaires que le projet engendrera en phase d'exploitation ;
- les dispositifs techniques qui seront mis en œuvre afin de limiter les nuisances et les risques de pollution liés au chantier en phase de travaux ;
- la prise en compte du risque de submersion marine ;
- l'intégration visuelle et paysagère du projet ;

Considérant la présence d'un autre projet de construction d'un programme immobilier sur des terrains avoisinants, situés à une distance de moins de 100 mètres, incluant la création de 473 logements, 723 places de stationnement pour les véhicules, 90 chambres d'hôtel et des commerces ayant fait l'objet d'une décision de soumission à évaluation environnementale par arrêté n°AE-F09323P0324 du 12/12/2023 ;

Considérant les impacts potentiels du projet qui concernent :

- le trafic routier supplémentaire, non évalué, et qui s'ajoute au trafic qui sera généré par l'autre opération immobilière prévue dans le secteur ;
- la pollution atmosphérique et les nuisances sonores auxquelles les futurs résidents sont susceptibles d'être exposés ;
- les risques de nuisances et de pollution sur une durée importante liés au chantier ;
- le paysage, en particulier les visibilitées depuis le site inscrit « Camargue », situé à une distance de 100 mètres, sur la rive opposée du canal Saint-Louis ;

Considérant que les incidences cumulatives liées à ces deux projets qui concernent le même secteur méritent d'être évaluées précisément et prises en considération ;

Considérant que, compte tenu des enjeux environnementaux et sanitaires relevés, et des incidences cumulatives potentielles avec le projet immobilier voisin, des mesures précises d'évitement, de réduction, et, le cas échéant, de compensation des impacts du projet méritent d'être formulées et mises en œuvre ;

## **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 de construction d'un ensemble immobilier dans le secteur du quai Favier situé sur la commune de Port-Saint-Louis-du-Rhône (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 site internet de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de PACA. La présente décision est notifiée à SCI PORT ST LOUIS FAVIER.

Fait à Marseille, le 07/03/2024.

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

<b>Voies et délais de recours d'une décision imposant la réalisation d'une évaluation environnementale</b>
--

**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).**