



**Arrêté n° AE-002513/KK P du 15/05/2025**

**portant retrait de la décision implicite relative à la demande n°002513/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 002513/KK P, relative à la réalisation d'un projet d'hôtel de 70 chambres, de deux commerces et de 78 logements sur la commune de Port-Saint-Louis-du-Rhône (13), déposée par ENVOL, reçue le 03/04/2025 et considérée complète le 07/04/2025 ;

**Considérant la nature du projet**, qui relève de la rubrique 41 a) du tableau annexe de l'article R122-2 du Code de l'environnement et consiste, sur une emprise de 7 234 m<sup>2</sup>, en la création d'une opération immobilière de 5 bâtiments, comprenant :

- 1 hôtel de 70 chambres et ses dépendances (restaurant, lingerie...) ;
- 2 commerces en rez-de-chaussée ;
- 4 bâtiments comprenant un total de 78 logements ;
- 174 places de parking, sur une superficie totale de 3 580 m<sup>2</sup>, réparties comme suit :
  - 70 places pour l'hôtel ;
  - 8 pour les commerces ;
  - 96 pour les logements ;

- la voirie et réseaux divers ;
- 13 noues de rétention permettant d'accueillir les eaux pluviales générées par l'imperméabilisation du projet ;

**Considérant que ce projet a pour objectifs :**

- la reconquête de la façade maritime par la réappropriation des berges du bassin central autrefois occupées par les chantiers navals ;
- la poursuite de la mutation et la mise en valeur du centre de la commune ;

**Considérant la localisation du projet :**

- en zone UAa1, correspondant au secteur de renouvellement urbain autour du Bassin central, du plan local d'urbanisme dont la dernière procédure a été approuvée le 05/12/2024, au sein d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) – Secteur 1 « Centre-ville – Bassin central – Nord canal saint Louis » ;
- dans une commune littorale, aux abords du canal Saint-Louis et d'une zone portuaire ;
- sur un site actuellement occupé par une friche rudérale et une aire de stationnement pour les véhicules ;
- en zone de transition de la réserve de biosphère n°FR6500003 « Camargue (delta du Rhône) » ;
- en zone de présence hautement probable concernant le Léopard ocellé et en zone sensible pour l'hivernage à risque modéré du Milan royal, espèces menacées et protégées faisant l'objet de plan national d'action ;
- dans les périmètres de protection de 2 monuments historiques : Tour Saint-Louis et Entrepôts maritimes ;
- pour partie en zone B bleue, correspondant à un aléa modéré, du plan de prévention des risques naturels prévisibles (inondation par débordement du Rhône et submersion marine) approuvé le 21/06/2016 et modifié le 07/03/2023 ;
- à 300 m :
  - de la ZNIEFF<sup>1</sup> de type II n°930012343 « Le Rhône » ;
  - de la zone Natura 2000 directive habitats n°FR9301590 « Rhône aval » ;
- à 350 m du site inscrit « Camargue » ;
- à 450 m de la ZNIEFF de type II n°930020226 « Golfe de Fos-sur- Mer » ;
- à 600 m des zones Natura 2000 directive habitats n°FR9301592 et directive oiseaux n°FR9310019 « Camargue » ;

Considérant que les 9 arbres présents sur le site, 5 pins d'Alep et pins pignons d'un diamètre inférieur à 40 cm, seront abattus ;

---

1 Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique

Considérant que ces arbres ne présentent pas de cavité, trou, fissure, de décollement d'écorce ou envahissement par le Lierre rampant ;

Considérant que l'alignement de jeunes platanes et de jeunes micocouliers en limite de site de projet sera conservé ;

Considérant que le projet dispose :

- d'une attestation de conformité vis-à-vis du risque inondation établie par le bureau d'étude Cerretti ;
- d'un avis favorable sur le raccordement aux réseaux d'eau potable et d'assainissement délivré par la Métropole Aix-Marseille-Provence ;

Considérant que le projet fait l'objet d'une charte chantier vert ;

Considérant que le pétitionnaire a fait réaliser :

- une évaluation des incidences Natura 2000 ;
- une notice descriptive du permis de construire ;
- un diagnostic environnemental relatif à la qualité des sols mettant en évidence des anomalies ponctuelles au sein des parcelles du projet ;
- une étude paysagère ;
- une évaluation des effets cumulés avec les autres projets existants ou approuvés à proximité ;
- une évaluation des incidences du projet sur :
  - le trafic et les déplacements ;
  - les nuisances sonores pendant la phase travaux ;
  - la qualité de l'air ;

**Considérant que le pétitionnaire s'engage notamment à :**

- adapter les travaux au calendrier écologique ;
- mettre en défens de l'alignement de jeunes platanes ainsi que leur système racinaire ;
- mettre en œuvre des mesures :
  - de lutte contre la pollution accidentelle ;
  - en faveur des reptiles avec la présence d'un herpétologue ;
  - en faveur des chiroptères au regard de l'éclairage nocturne et par la pose de nichoirs ;
  - de lutte contre les plantes invasives ;

Considérant que le projet est susceptible d'avoir des impacts résiduels significatifs sur certaines espèces protégées ;

Considérant que la législation relative à la protection des espèces protégées repose sur un principe général d'interdiction de destruction ou d'atteinte à la biodiversité (cf. article L411-1 du code de l'environnement) ;

Considérant qu'en cas d'impacts résiduels significatifs d'un projet sur des espèces protégées, une demande de dérogation à cette législation (en application de l'article L411-2 du code de l'environnement) est requise pour permettre sa réalisation ;

Considérant que la hiérarchie des modes traitement des déchets prévue à l'article L541-1-II-2° du Code de l'environnement s'applique à tous les déchets produits, y compris à ceux générés par le secteur du BTP et donc aux matériaux excédentaires issus du chantier du projet ;

Considérant que la bonne mise en œuvre de ces mesures est de nature à permettre de maîtriser et 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 de d'hôtel de 70 chambres, de deux commerces et de 78 logements sur la commune de Port-Saint-Louis-du-Rhône (13) est retirée.

### **Article 2**

Le projet de d'hôtel de 70 chambres, de deux commerces et de 78 logements situé sur la commune de Port-Saint-Louis-du-Rhône (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 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 environnementale<sup>2</sup>. La présente décision est notifiée à ENVOL.

Fait à Marseille, le 15/05/2025.

Pour le préfet de région et par délégation,  
Pour le directeur et par délégation,  
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  
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)**

---

2 <https://evaluation-environnementale.developpement-durable.gouv.fr/#/public/portalReviews?place=Provence-Alpes-C%3B4te%20d'Azur>