



Arrêté n° AE-002424/KK P du 11/07/2025

**portant retrait de la décision implicite relative à la demande n°002424/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 002424/KK P, relative à la réalisation d'un projet de création d'un complexe hôtelier 5 * sur la commune de Villefranche-sur-Mer (06), déposée par Omnium Constructions Develop Locations, reçue le 31/03/2025 et considérée complète le 03/04/2025 ;

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 en la création d'un complexe hôtelier comme suit :

- dépollution du site anciennement occupé par une usine à gaz ;
- démolition des infrastructures présentes sur le site après prospection d'un écologue ;
- construction d'un complexe hôtelier en R+5 avec 2 niveaux de sous-sol comprenant :
 - 77 chambres d'hôtel ;
 - 38 appart-hôtel ;
 - un restaurant de 250 m² ;
 - un spa de 1 800 m² ;

- réalisation de 140 places de stationnement réparties comme suit :
 - 112 places destinées aux véhicules légers ;
 - 28 places destinées aux motos ;
- réalisation d'aménagements paysagers ;

Considérant que ce projet a pour objectifs :

- de renforcer l'offre hôtelière sur la commune ;
- d'apaiser le trafic aux abords du site et interdire tous stationnements sauvages gênants au sein du domaine public ;
- de dépolluer un site occupé de 1892 à 1955 par des activités de production de gaz de distillation de la houille ;

Considérant la localisation du projet :

- en zone UPo2, correspondant à une zone de projet, du plan local d'urbanisme métropolitain dont la dernière procédure a été approuvée le 26/10/2023 ;
- dans une commune littorale ;
- sur le site d'une ancienne usine à gaz recensée dans la base de données CASIAS¹ ;
- en zone de sismicité d'aléa 4 (moyen) 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) ;
- au sein du site inscrit « Littoral de Nice à Menton » ;
- en zone de présence probable du Lézard ocellé, espèce menacée et protégée faisant l'objet d'un plan national d'actions ;
- à 100 m du site classé « Domaine maritime du Cap Ferrat » ;
- à 300 m :
 - de la ZNIEFF² de type I n° 930012617 « Mont Alban – Mont Boron » ;
 - du site classé « Mont Alban, mont Boron et domaine public maritime » ;

Considérant que le projet ne concerne pas de zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique ni de site Natura 2000 ;

Considérant que le site a fait l'objet de premiers travaux de dépollution des sols en 2015 ;

Considérant que de nouvelles investigations et analyses des sols ont été réalisés en 2024, mettant en évidence des impacts en métaux, en HCT, en HAP et en cyanures, ainsi qu'en gaz du sol en particulier dans la zone au Sud-Ouest du site ;

¹ Carte des anciens sites industriels et activités de services

² Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique

Considérant qu'il est estimé un volume d'environ 4 565 m³ de sols / matériaux non inertes (hors substratum) à excaver par le projet, qui seront évacués vers les filières adaptées ;

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 le pétitionnaire a fait réaliser :

- un plan de gestion des déblais des sols pollués ;
- une attestation Loi ALUR³ conforme aux prescriptions de la norme NF X 31-620 (décembre 2021) et [l'arrêté du 09/02/2022](#) ;
- une étude mobilité concluant à un impact faible du projet sur les modes de transports et accès au bâtiment ;
- une charte pour un chantier exemplaire ;
- une étude acoustique ;
- une étude de qualité de l'air ;
- une étude hydraulique ;
- une insertion paysagère ;
- une note de synthèse fonctionnement spa et eaux souterraines ;
- une étude écologique ;

Considérant que le pétitionnaire s'engage à :

- réaliser les travaux de dépollution du site tels que décrits dans le plan de gestion et l'attestation ALUR ;
- respecter strictement les conditions d'usage et d'aménagement telles qu'elles ont été prises en compte dans l'étude pour l'attestation ALUR ;
- réaliser un suivi des travaux par un bureau d'études spécialisé dans le cadre des futurs terrassements ;
- conserver en mémoire l'état résiduel du site et mettre en œuvre un dispositif de restrictions d'usages ;
- faire passer un écologue préalablement aux travaux de démolition afin de vérifier la présence de chiroptères, et à suivre ses préconisations ;
- intégrer dans le projet la création de locaux à vélo, de casiers et de douche afin d'inciter le personnel à utiliser les modes de transport doux ;
- un niveau de qualification BREEAM⁴ niveau Excellent ;

3 Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

4 Building Research Establishment Environmental Assessment Method

Considérant les impacts limités du projet sur l'environnement, qui sont essentiellement liés à la phase de travaux ;

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 création d'un complexe hôtelier 5 * sur la commune de Villefranche-sur-Mer (06) est retirée.

Article 2

Le projet de création d'un complexe hôtelier 5 * situé sur la commune de Villefranche-sur-Mer (06) 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](https://evaluation-environnementale.developpement-durable.gouv.fr/#/public/portalReviews?place=Provence-Alpes-C%C3%B4te%20d'Azur)⁵. La présente décision est notifiée à Omnium Constructions Develop Locations.

Fait à Marseille, le 11/07/2025.

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



5 <https://evaluation-environnementale.developpement-durable.gouv.fr/#/public/portalReviews?place=Provence-Alpes-C%C3%B4te%20d'Azur>

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)