



**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-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**

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 21/04/23 portant délégation de signature à Monsieur le Directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement ;

Vu l'arrêté préfectoral du 21/04/2015 portant prescriptions complémentaires à la société NEW 2G relatifs au plan de gestion du site anciennement exploité par la société FRAHUIL à Port Saint-Louis-du-Rhône ;

Vu l'arrêté préfectoral du 21/04/2015 instaurant des servitudes d'utilité publique (SUP) sur le site anciennement exploité par la société FRAHUIL à Port Saint-Louis-du-Rhône ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le numéro F09323P0324, relative à la réalisation d'un projet de construction d'un ensemble immobilier sur la commune de Port-Saint-Louis-du-Rhône (13), déposée par la SAS GROUP LIFE, reçue le 07/11/2023 et considérée complète le 07/11/2023 ;

Vu la saisine par la DREAL de l'agence régionale de santé en date du 08/11/2023 ;

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, sur une emprise foncière de 43 975 m² et pour une surface de plancher de 34 690 m², en une opération immobilière comprenant, pour un total de 473 logements et 723 places de stationnement :

- la démolition des constructions existantes présentes sur le site de projet ;
- la construction de 77 maisons et 4 logements individuels accolés en R+1 et R+2 (lot 1, 2 et 3) ;
- la construction de 2 bâtiments en R+4 comprenant 139 logements collectifs et un niveau partiel de sous-sol réservé aux stationnements vélos, caves et locaux technique (lot 4) ;
- la création d'un parking silo comprenant 340 places (lot 5) ;
- la construction d'un bâtiment de logement en R+4 comprenant 113 logements collectifs, 6

commerces en RdC et un niveau partiel de sous-sol réservé aux stationnements vélos, caves et locaux technique (lot 6) ;

- la construction d'un bâtiment de logement en R+4 comprenant 140 logements collectifs, 12 commerces en RdC et un niveau partiel de sous-sol avec 88 places de stationnements, des stationnements vélos, caves et locaux technique (lot 7) ;
- la construction d'un bâtiment comprenant un hôtel de 90 chambres, un espace médical et un niveau de sous-sol avec 78 places de stationnements, des stationnements vélos et locaux technique (lot 8) ;
- la création de voiries desservant les aménagements projetés et se raccordant aux voiries environnantes (lot 9) ;
- l'aménagement d'espaces verts ;

Considérant l'objectif du projet de création d'un ensemble résidentiel et d'activités ;

Considérant la localisation du projet :

- sur une friche industrielle occupée par des bâtiments délabrés, ancienne zone de dépôt d'hydrocarbures ;
- en zone 1AU1 du plan local d'urbanisme approuvé le 16/05/2019 (dernière modification arrêtée en date du 27/06/2023), au sein d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) – Secteur 1 « Centre-ville – Bassin central – Nord canal saint Louis » ;
- sur une parcelle répertoriée comme anciens sites industriels et activités de service de la Carte des Anciens Sites Industriels et Activités de Services (CASIAS) n°SSP000739701 (PAC3101933 et n°PAC1301947) ;
- à proximité immédiate de la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique terre de type II n°930020226 « Golf de Fos sur mer » ;
- en zone de présence hautement probable du Lézard ocellé, espèce menacée et protégée faisant l'objet d'un plan national d'action ;
- à proximité (35 m) de la zone humide « les Enfores » ;
- au sein d'un casier sous influence de la submersion marine selon le plan de prévention des risques inondation par débordements du Rhône et submersion marine sur la commune de Port-Saint-Louis du Rhône approuvé le 21/06/2016 ;
- en zone de sismicité faible ;

Considérant l'importance des travaux sur une durée prévisionnelle de 24 mois ;

Considérant que le pétitionnaire a fait réaliser :

- une étude d'impact acoustique qui conclut pour la rue du général de Gaulle « *Des estimations précises des trafic des voies doivent être réalisées pour valider les hypothèses et la conclusion* » ;
- un diagnostic mobilités comprenant un état des lieux des circulations et des mobilités en général ;
- une évaluation des incidences Natura 2000 ;
- une étude de la qualité de l'air afin de dresser un bilan qualitatif de la qualité de l'air sur le secteur concerné par le biais d'un recueil de données ;

Considérant que le projet prévoit la mise à disposition d'une station de production de chaleur alimentée par le canal du Rhône voisin, qui sera dimensionnée pour le projet mais également pour les futures constructions voisines ;

Considérant que le projet induit une augmentation du trafic estimée à 3000 véhicules par jour (trafic moyen journalier annuel) et des déplacements à proximité du site (logements, hôtel, commerce) ;

Considérant que l'analyse du stationnement montre que la demande totale (y compris les véhicules en stationnement illicite) n'excède pas 35 % de l'offre existante ;

Considérant l'absence d'information sur :

- les incidences des travaux de dépollution prévus par le dossier pour rendre le site compatible avec le projet (en accord avec l'objectif attendu par les SUP susvisées applicables) et le devenir des déchets générés dans ce cadre ;
- l'impact du projet sur le trafic routier local, et par conséquent sur l'évaluation des incidences de ce trafic supplémentaire sur la qualité de l'air et les nuisances sonores ;
- les mesures développées par le projet pour inciter à la pratique des modes de déplacement actifs (itinéraires, voirie, accès...) ;
- les dimensionnements des réseaux d'eau potable et d'eaux usées ;
- la prise en compte du risque de submersion marine ;
- une étude hydraulique comprenant notamment des informations démontrant la compatibilité du projet avec le SDAGE 2022-2027 ;
- la mise en œuvre de la station de production de chaleur et de son raccordement ;

Considérant les impacts potentiels du projet sur l'environnement qui concernent :

- les risques sanitaires liés à la gestion des sols pollués ;
- la qualité de l'air et l'ambiance sonore des futurs occupants et des riverains du projet en phase d'exploitation ;
- l'insertion paysagère du projet ;
- la préservation des éventuelles zones humides ;

Considérant que, compte tenu des enjeux environnementaux relevés, 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 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 la SAS GROUP LIFE.

Fait à Marseille, le 12/12/2023.

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

Marie-Therese
BAILLET
marie-t.baillet

Signature numérique
de Marie-Therese
BAILLET marie-t.baillet
Date : 2023.12.12
16:19:42 +01'00'

Voies et délais de recours d'une décision imposant la réalisation d'une évaluation environnementale
--

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 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- 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).