



**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-F09321P0282 du 28/01/2022

portant retrait de la décision implicite relative à la demande n° F09321P0282 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 du 24/08/2020 portant délégation de signature à Madame la Directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le numéro F09321P0282, relative à la réalisation d'un projet de construction d'un immeuble de bureaux situé au 96 boulevard Rabatau sur la commune de Marseille (13), déposée par la société Kaufman & Broad real estate, reçue le 29/09/2021 et considérée complète le 17/12/2021 ;

Vu la saisine par la DREAL de l'agence régionale de santé en date du 30/09/2021 ;

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 surface de terrain d'environ 16 600 m², en :

- la démolition de l'immeuble existant (environ 12 500 m²),
- la construction d'un immeuble de bureau R+6 de 28 500 m² de surface de plancher,
- l'aménagement d'un parking semi-enterré de 180 places sur 1 niveau,
- la construction d'un parking silo (sans sous-sol) d'environ 420 places de stationnement ;

Considérant la localisation du projet :

- en zone urbaine,
- en atmosphère très dégradée de la carte stratégique air (CSA),
- en zone sensible à l'eutrophisation « sous bassin de l'Huveaune »,
- en zone inondable, partiellement en zone violette et en zone rouge définie par le plan de prévention risques (PPR) naturels inondations de l'Huveaune, approuvé par arrêté préfectoral le 24/02/2017 ;

- sur le territoire d'une commune littorale,
- sur des terrains ayant accueilli des sociétés relatives à la réparation, l'entretien et le dépôt de véhicules ;

Considérant que le pétitionnaire a réalisé :

- une étude acoustique, afin de caractériser les nuisances sonores auxquelles le site du projet est exposé, compte tenu notamment de sa localisation aux abords immédiats du tracé de l'extension prévue d'une ligne de tramway ;
- une étude de trafic, qui a permis d'estimer que la réalisation du projet engendrera une augmentation de la circulation automobile sur les voies routières avoisinantes estimée entre 2 et 3 %;
- une note d'information sur le stationnement ;
- une note qualité de l'air, afin de préciser les dispositifs à mettre en œuvre en phase de travaux et en phase d'exploitation, pour atténuer les enjeux sanitaires potentiels liés à la pollution atmosphérique ;
- un plan de gestion comprenant une évaluation quantitative des risques sanitaires (EQRS) qui a permis de conclure à un état des milieux compatible avec un usage de type tertiaire du bâtiment créé ;

Considérant que le pétitionnaire a pris en compte les enjeux environnementaux et sanitaires liés à la réalisation du projet, et qu'il s'engage à :

- assurer un curage et désamiantage du bâtiment existant qui occupe actuellement le site du projet préalablement à sa démolition ;
- mettre en place des dispositifs techniques adaptés afin de limiter les nuisances liées au chantier, et faire réaliser les travaux dans le cadre d'une charte « chantier propre » ;
- assurer un traitement adapté des terres polluées présentes sur le site du projet en phase de travaux, et réaliser un plan de gestion des terres dans le cadre des opérations de terrassement ;
- effectuer des mesures acoustiques afin de préciser le niveau de nuisances sonores présent sur le site du projet ;
- assurer une isolation phonique du bâtiment, afin d'atteindre le niveau « performant » défini par la norme NF S 31-080 relative à la performance acoustique des bureaux et espaces associés ;
- faire réaliser une étude hydraulique afin de prendre précisément en considération les enjeux liés aux risques d'inondation ;
- aménager les espaces extérieurs de manière à réduire l'étendue des surfaces imperméabilisées ;
- tenir compte des prescriptions du PPR inondation, notamment en ce qui concerne l'aménagement des espaces de stationnement ;

Considérant que, compte tenu de sa localisation sur un terrain occupé par un immeuble existant, dans un secteur très largement urbanisé et artificialisé, le projet n'engendre pas :

- d'incidences significatives concernant la préservation des habitats naturels, de la biodiversité et des continuités écologiques ;
- de consommation d'espaces naturels ;
- d'augmentation des surfaces imperméabilisées ;
- d'impacts visuels et paysagers notables ;
- d'évolutions significatives concernant les conditions de circulation sur les voies routières présentes dans le secteur du projet ;

Considérant que les enjeux sanitaires liés à la réalisation du projet sont limités, compte tenu :

- de ses objectifs, le bâtiment créé ayant vocation à accueillir des locaux à usage de bureaux ;
- des études réalisées et des engagements pris par le pétitionnaire ;

Considérant les impacts limités du projet sur l'environnement ;

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 étude d'impact pour la réalisation d'un projet de construction d'un immeuble de bureaux sur la commune de Marseille (13) est retirée ;

Article 2

Le projet de construction d'un immeuble de bureaux situé sur la commune de Marseille (13) n'est pas soumis à étude d'impact 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 R.122-3 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 la société Kaufman & Broad real estate.

Fait à Marseille, le 28/01/2022.

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

Voies et délais de recours d'une décision imposant la réalisation d'une étude d'impact

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
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 :

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
22-24, rue de Breteuil 13281 Marseille Cedex 06

(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).