



**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-F09323P0359 du 23/01/2024

**portant retrait de la décision implicite relative à la demande n° F09323P0359 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 et 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 la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le numéro F09323P0359, relative à la réalisation d'un projet de construction d'un immeuble de bureaux sur la commune de Marseille (13), déposée par la SCCV Marseille - 98 boulevard Rabatau, reçue le 11/12/2023 et considérée complète le 11/12/2023 ;

Vu la saisine par la DREAL de l'agence régionale de santé en date du 12/12/2023 ;

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 en une opération immobilière comprenant :

- la démolition de l'immeuble existant (environ 12 500 m²) avec désamiantage avant travaux ;
- la construction d'un immeuble de bureaux en R+7 (environ 31 000 m²) sur un niveau de parking semi-enterré d'environ 160 places de stationnement ;
- la création d'un parking silo (sans sous-sol) d'environ 310 places de stationnement ;

Considérant la localisation du projet :

- sur des parcelles artificialisées ;
- en zone urbaine, classée Uae4 au plan local d'urbanisme intercommunal Marseille Provence ;
- 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 ;

- en zone B3 (secteur exposé à un aléa faible) du risque retrait gonflement des argiles, du plan de prévention des risques naturel approuvé par arrêté préfectoral le 27/06/2012 ;
- 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 projet est soumis à procédure « loi sur l'eau » au titre des articles L.214-1 et suivants du code de l'environnement et qu'à ce titre des mesures d'évitement et de réduction seront prises en compte ;

Considérant que le pétitionnaire a réalisé :

- une analyse de l'étude d'impact acoustique du projet des extensions Nord et Sud du réseau de tramway de Marseille 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 générera un volume de trafic significatif et engendrera une augmentation de la circulation automobile sur la place Ferrié estimée entre 2 et 3 % ;
- une note d'information sur le stationnement ;
- une note qualité de l'air, qui a pour objectif de définir les stratégies retenues pour atteindre les objectifs en termes de qualité de l'air ;
- 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 ;
- une analyse hydraulique prenant en compte l'impact du projet sur l'aléa du plan de prévention des risques inondations ;

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 :

- confier une mission d'évaluation des impacts du projet sur la biodiversité à un écologue ;
- assurer un curage et désamiantage du bâtiment existant qui occupe actuellement le site du projet préalablement à sa démolition ;
- réaliser les travaux dans le cadre d'un chantier à faibles nuisances ;
- 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 visant à maximiser l'accessibilité de ces espaces et à augmenter les surfaces perméables par rapport à l'état actuel ;

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 ;

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 évaluation environnementale 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 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 site internet de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de PACA. La présente décision est notifiée à la SCCV Marseille - 98 boulevard Rabatau.

Fait à Marseille, le 23/01/2024.

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

Marie-Therese Signature numérique
BAILLET de Marie-Therese
marie-t.baillet BAILLET marie-t.baillet
Date : 2024.01.23
09:41:38 +01'00'

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 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)