



**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-F09324P0038 du 18/04/2024**

**portant retrait de la décision implicite relative à la demande n° F09324P0038 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°R93-2023-04-21-00001 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 F09324P0038, relative à la réalisation d'un projet de construction d'un ensemble immobilier mixte de 5 bâtiments situé au Chemin des Bourrely sur la commune de Marseille (13), déposée par la société KAUFMAN & BROAD MEDITERRANEE, reçue le 30/01/2024 et considérée complète le 30/01/2024 ;

Vu la saisine par la DREAL de l'agence régionale de santé en date du 31/01/2024 ;

**Considérant la nature du projet**, qui relève des rubriques 39a et 41a du tableau annexe de l'article R122-2 du code de l'environnement et consiste en la réalisation d'un programme immobilier de 5 îlots d'une surface de plancher de 18 858 m<sup>2</sup> comprenant :

- la démolition d'un entrepôt présent sur la zone du projet ;
- 122 logements collectifs :
  - 54 Logements Locatifs Social d'une surface de plancher de 3 653 m<sup>2</sup> ;
  - 68 Logements Locatifs Intermédiaires d'une surface de plancher de 4 450 m<sup>2</sup> ;
- une résidence pour personnes âgées à vocation sociale composée de 69 chambres d'une surface de plancher de 4 107 m<sup>2</sup> ;
- une Résidence Hôtelière à Vocation Sociale composée de 110 chambres d'une surface de plancher de 4 168 m<sup>2</sup> ;
- deux locaux commerciaux d'une surface de plancher totale de 975 m<sup>2</sup> ;
- un local associatif d'une surface de plancher de 350 m<sup>2</sup> ;

- des locaux d'activité destinés à recevoir des pôles santé d'une surface de plancher de 760 m<sup>2</sup> ;
- une crèche d'une surface de plancher de 465 m<sup>2</sup> ;
- 4 148 m<sup>2</sup> de terrain végétalisé en pleine terre ;
- un parking souterrain de 216 places et un parking de surface de 41 places ;

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

- de développer une offre de logement ciblé à une population plus précaire ;
- de créer une activité de quartier avec la présence de commerces et d'une aire de jeux et de pratique sportive ;

**Considérant la localisation du projet :**

- en zone UC4, correspondant à un secteur de tissus discontinus de collectifs, du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) dont la dernière procédure a été approuvée le 19 décembre 2019 ;
- dans un secteur anthropisé ;
- dans une commune littorale ;
- en zone soumise à un aléa faible à moyen au risque de retrait-gonflement des argiles au titre du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles « retrait-gonflement des argiles » de la commune de Marseille approuvé le 27/06/2012 ;
- sur un ancien site industriel dont l'activité principale est le dépôt de liquides inflammables comportant un bâtiment comportant des matériaux amiantés ;

Considérant que le projet n'est inscrit dans aucun périmètre de protection réglementaire ou contractuelle et qu'il ne concerne pas de zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique ;

**Considérant que le pétitionnaire a fait réaliser :**

- une étude air et santé ;
- une étude acoustique ;
- une étude de trafic ;
- une étude géotechnique ;
- un diagnostic de pollution des sols relevant des pollutions ponctuelles aux hydrocarbures ;
- une notice paysagère ;

Considérant que le projet prévoit une dépollution des sols et l'évacuation vers les filières de traitement adaptées :

- des terres polluées ;
- des déchets liés à la présence d'amiante ;
- des déchets inertes et non dangereux ;

Considérant que le projet prévoit une désimperméabilisation partielle du site actuellement imperméabilisé à 90 % avec la création d'espaces verts ;

Considérant que le projet prévoit l'abattage de 41 arbres et la plantation de 117 arbres tige et cépées d'essences variées et locales ;

Considérant que des mesures de réduction de la dispersion des poussières est prévue dans le cadre du chantier ;

Considérant que le pétitionnaire s'engage à mettre en œuvre des mesures visant à limiter l'impact du projet sur l'environnement, notamment :

- la mise en œuvre d'une double ventilation dans les 110 chambres de la Résidence Hôtelière à Vocation Sociale;
- la limitation du risque de pollution accidentelle ;
- l'interdiction de tout apport exogène de terre pouvant contenir des graines d'espèces envahissante ;
- l'orientation de l'éclairage vers le sol et avec une dispersion limitée ;
- la mise en place d'écrans végétaux ;
- le traitement des locaux construits en limite de propriété en béton matricé peint ou lasuré avec une tonalité ocre/terre battue ;
- le doublement des clôtures avec une haie végétale ;

Considérant les impacts limités 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 ;

## **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 ensemble immobilier mixte de 5 bâtiments situé au Chemin des Bourrely sur la commune de Marseille (13) est retirée ;

### **Article 2**

Le projet de construction d'un ensemble immobilier mixte de 5 bâtiments situé au Chemin des Bourrely 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 KAUFMAN & BROAD MEDITERRANEE.

Fait à Marseille, le 18/04/2024.

Pour le préfet de région et par délégation,

**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)**