

ANNEXE n°2 : plan de situation



Vue depuis la Passerelle du Capitaine Gèze (mai 2019)



Vue à l'intérieur du site, angle sud-est (juin 2020)

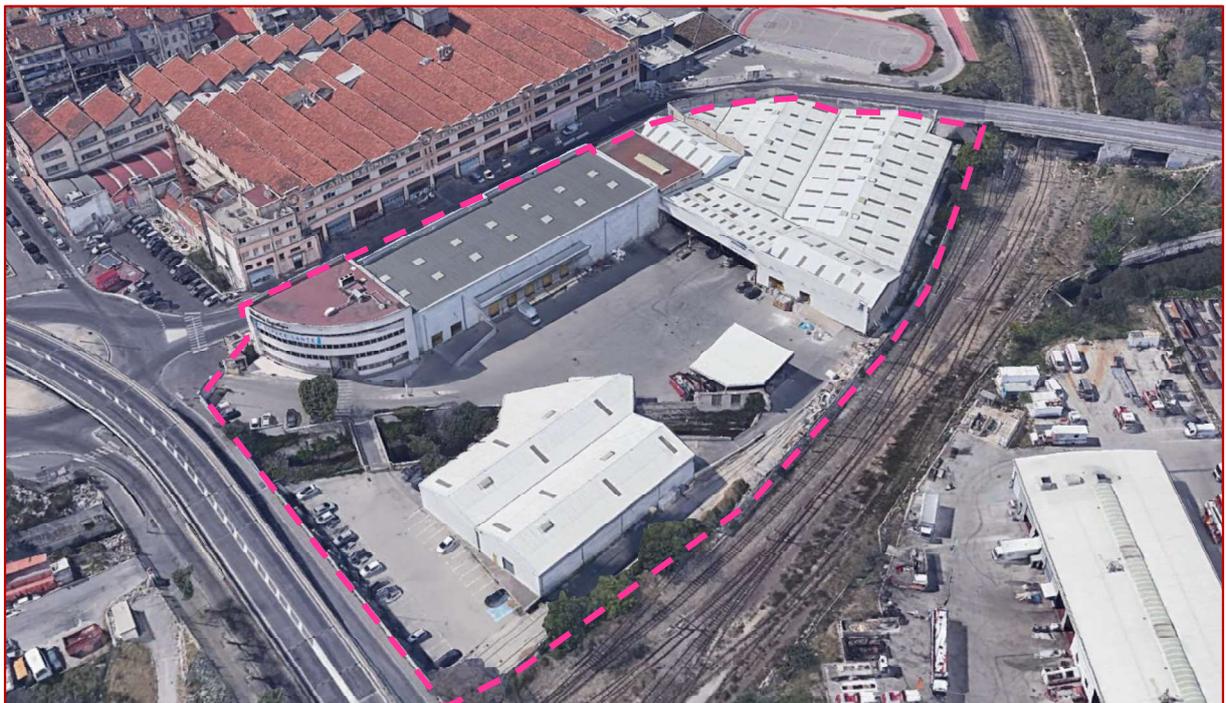


Vue depuis le rond-point boulevard Capitaine Gèze / avenue des Ayalades (mai 2019)

ANNEXE n°3 : photographies du site et de ses abords (1/2)



Différentes vues à l'intérieur du site (décembre 2019)

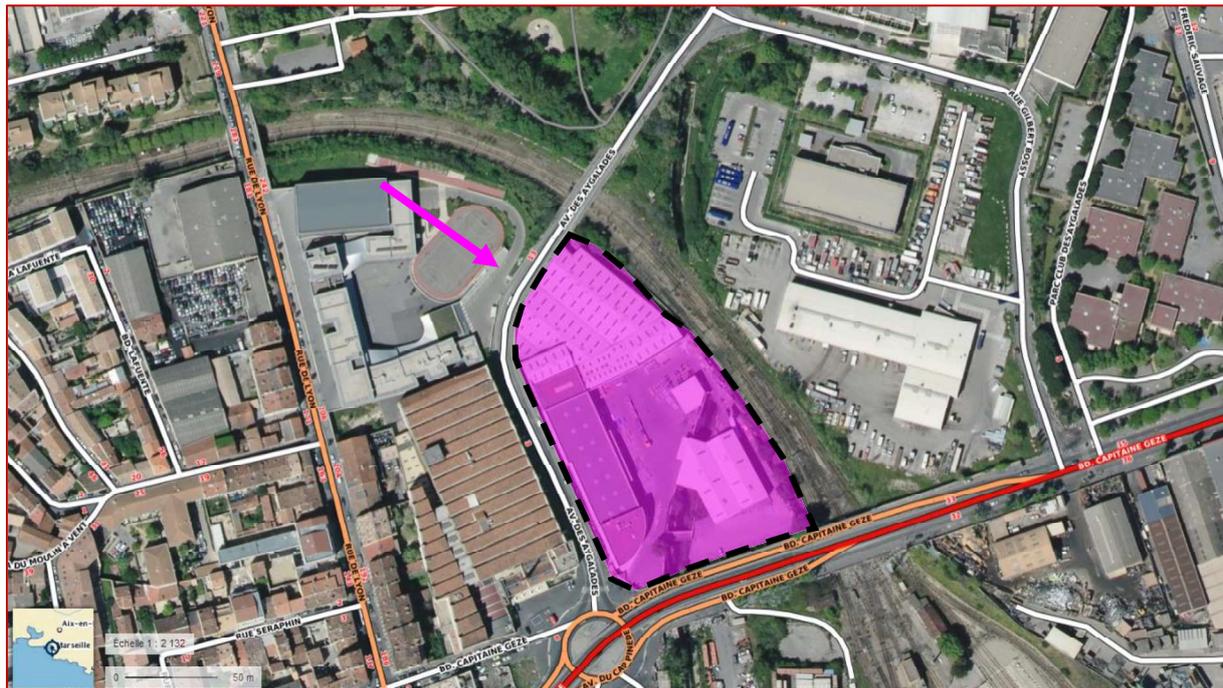
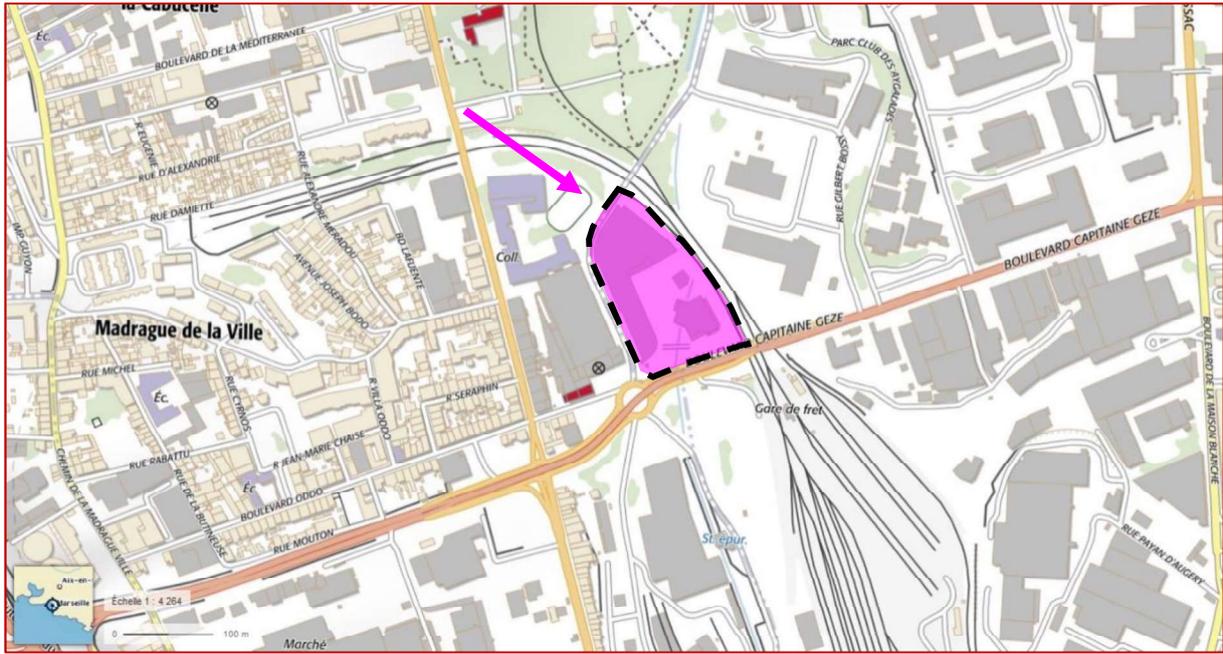


Vue aérienne du site

ANNEXE n°3 : photographies du site et de ses abords (2/2)



ANNEXE n°4 : plan projet



ANNEXE n°5 : plan des abords



ANNEXE n°6 : situation du projet par rapport au réseau Natura 2000



FONCIERE JAGUAR

THÉODORA

Annexe n°7 : note de présentation du projet et des enjeux environnementaux

Rapport d'EODD Ingénieurs Conseils

FONCIERE JAGUAR

Adresse : 70 Chemin du Passet
13016 Marseille

Téléphone : 06 64 78 35 57
06 14 32 33 31

Destinataire : Kévin POLIZZI
Pierre-Alain MARTIN

Email : kevin.polizzi@jaguar-network.com
pamartin@gmail.com

THÉODORA

Note de présentation du projet et des enjeux environnementaux

Rapport d'EODD Ingénieurs Conseils

IDENTIFICATION		MAITRISE DE LA QUALITE		
		Chef de projet	Supervision	Libération
N° Contrat	P05479	P.E FOUCHIER 04/09/2020	P.E FOUCHIER 04/09/2020	P.E FOUCHIER 04/09/2020
Indice	1			
Révision	28/09/2020	Rédacteur(trice) principal(e) du rapport		
Nb de pages	17	D BERGERON		

Vos contacts et interlocuteurs pour le suivi de ce dossier :



Technopôle de l'environnement
Arbois-Méditerranée
✉ : Domaine du Petit Arbois
Avenue Louis Philibert
13100 Aix en Provence

☎ : 04.88.14.80.96

📠 : 04.88.14.81.00

Chef de projet : P.E FOUCHIER pe.fouchier@eodd.fr

Directeur métier : G. PARIZOT g.parizot@eodd.fr

www.eodd.fr

SOMMAIRE

PREAMBULE	4
1. PRESENTATION DU PROJET	5
2. ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	9
2.1 CADRE PHYSIQUE.....	9
2.1.1 <i>Climat</i>	9
2.1.2 <i>Topographie et géologie</i>	9
2.1.3 <i>Hydrologie</i>	10
2.1.4 <i>Risques naturels</i>	10
2.2 MILIEU NATUREL.....	11
2.3 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE.....	13
2.3.1 <i>Population et activités</i>	13
2.3.2 <i>Infrastructures et équipements</i>	13
2.3.3 <i>Risques technologiques et pollution</i>	14
2.3.4 <i>Planification urbaine</i>	14
2.4 PATRIMOINE ET PAYSAGE.....	16
CONCLUSION	17

LISTE DES FIGURES

FIGURE 1 : LOCALISATION (VUE AERIENNE ET SITUATION PARCELLAIRE) DU SITE D'ACCUEIL DU FUTUR CAMPUS THEODORA 5

FIGURE 2 : MAQUETTE 3D DU FUTUR CAMPUS THEODORA **ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.**

FIGURE 3 : PROFIL TOPOGRAPHIQUE DU SITE LE LONG DU BOULEVARD CAPITAINE CEZE 9

FIGURE 4 : EXTRAIT DU ZONAGE DU PPRI 11

FIGURE 5 : EXTRAIT DU PLU METROPOLITAIN 14

FIGURE 6 : COUPE PROJET ET PRISE EN COMPTE DES PRESCRIPTIONS DU PLU METROPOLITAIN **ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.**

10					
9					
8					
7					
6					
5					
4					
3					
2	28/08/2020	DBE	PEF	PEF	Révision
1	19/08/2020	DBE	PEF	PEF	Première émission
Révision	Date	Rédac.	Sup.	Lib.	Description

PREAMBULE

L'article R.122-2 du Code de l'environnement, modifié par le décret n°2020-844 du 3 juillet 2020 (relatif à l'Autorité environnementale et à l'autorité chargée de l'examen au cas par cas) précise que « *les projets relevant d'une ou plusieurs rubriques énumérées dans le tableau annexé au présent article font l'objet d'une évaluation environnementale, de façon systématique ou après un examen au cas par cas, en application du II de l'article L.122-1, en fonction des critères et des seuils précisés dans ce tableau* ».

L'annexe à l'article R.122-2 (modifié par le décret le 14 mars 2019), précise dans :

- sa rubrique n°39, relative aux travaux, constructions et opération d'aménagement, à l'alinéa b), que les « *opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R.111-22 du Code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R.420-1 du Code de l'urbanisme est comprise entre 10 000 et 40 000 m²* » sont soumises à examen au cas par cas ;
- sa rubrique n°41, relative aux aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, à l'alinéa a), que les « *aires de stationnement ouvertes au public de 50 unités et plus* » sont soumises à examen au cas par cas ;
- sa rubrique n°44, relative aux équipements sportifs, culturels ou de loisirs et aménagements associés, à l'alinéa d), que les « *autres équipements sportifs ou de loisirs et aménagements associés susceptibles d'accueillir plus de 1000 personnes* » sont soumis à examen au cas par cas.

Le présent projet est concerné par ces trois rubriques puisque :

- la surface de plancher totale sera de 17 621 m² ;
- un parking (en grande partie souterrain sur deux niveaux et en partie en rez-de-jardin et rez-de-chaussée des bâtiments) accueillera 435 places de stationnement VL et 177 places de stationnement pour les deux-roues ;
- le parc végétalisé et paysager du site comprendra un espace conçu comme un amphithéâtre naturel qui pourra être le siège de manifestations événementielles ponctuelles pouvant recevoir environ 1 100 personnes.

Le présent document constitue la note de présentation du projet annexée au formulaire cerfa de demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale.

1. PRESENTATION DU PROJET

La société Jaguar Network, spécialisée dans la data et les télécoms, va lancer via la Foncière Jaguar la réalisation du campus numérique démonstrateur « *Théodora* ».

Ce programme immobilier du 14^{ème} arrondissement de Marseille (en limite du 15^{ème}), loti entre le boulevard Capitaine Gèze au sud, l'avenue des Aygaldes à l'ouest et les voies ferrées de fret à l'est et au nord, occupera une surface parcellaire de 16 565 m² (1,66 ha environ) dans le quartier des Arnavaux (en limite avec ceux de La Cabucelle, des Crottes et du Canet).

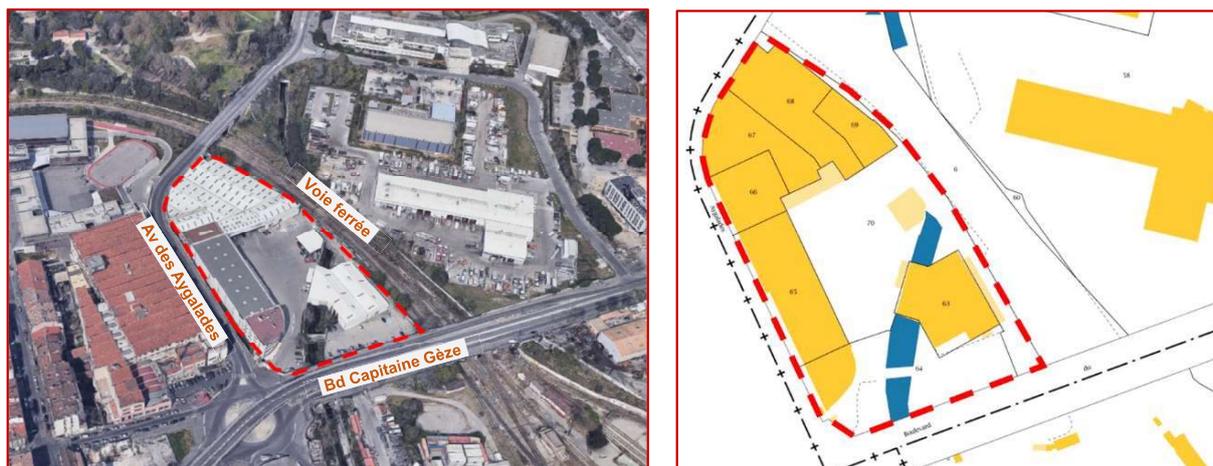


Figure 1 : localisation (vue aérienne et situation parcellaire) du site d'accueil du futur campus Théodora

Le site, cédé à l'Établissement public foncier PACA et racheté par l'entreprise Foncière Jaguar, est actuellement occupé par l'Assistance publique des Hôpitaux de Marseille (APHM) et par des entreprises de transport et de packaging.



Photo 1 : occupation actuelle du site (mai 2019)

Le site retenu se situe à proximité de la nouvelle station de métro Gèze (pôle d'échanges multimodal et arrivée programmée du tramway) et est accolé au futur parc des Aygaldes.

Plus globalement, il s'inscrit en continuité de la zone Euroméditerranée avec les projets notamment d'ÉcoCité, des Fabriques et du réaménagement de l'axe Cap Pinède/Capitaine Gèze.

Le futur campus numérique Théodora accueillera à terme des laboratoires de recherche, de développement, d'innovation et de nouvelles technologies, de la formation, un business center, des bureaux et espaces de coworking, des commerces, des espaces de restauration, une salle de sport et

un pôle résidentiel. Environ 1 000 emplois directs et 2 500 emplois autour de « l'écosystème digital » sont attendus à court terme.

Le projet a été confié aux cabinets d'architectes Carta Associés (Marseille) et VLEG (Martignes).

Il est ainsi prévu le déploiement du campus en cinq immeubles contigus le long de l'avenue des Ayalades (et de ce fait en dehors du champ d'expansion des crues du ruisseau) et comprenant deux niveaux souterrains de parking, un rez-de-jardin ouvert sur le parc et le ruisseau des Ayalades, un rez-de-chaussée (niveau rue) et 4 étages.

En complément, un sixième immeuble est prévu en R+3, détaché des autres et uniquement relié à eux via une passerelle. Cet « îlot », plus proche du ruisseau et de la zone inondable associée, sera ainsi édifié sur pilotis.

Les plans ci-après illustrent le principe d'aménagement du site.



Figure 2 : plan d'ensemble du projet

À terme, en fonction de la demande et du succès de l'opération, le Maître d'ouvrage pourrait envisager la réalisation d'un septième lot, le long du boulevard Capitaine Gèze. Cette opération n'est pour l'heure qu'hypothétique et n'est portée ici à l'administration qu'à titre indicatif. Sa réalisation, au vu des contraintes techniques et environnementales du terrain, n'enclenchera pas l'évaluation environnementale directe selon les seuils actuellement en vigueur même en considérant l'ensemble du projet (le seuil des 40 000 m² de surface de plancher ne pouvant être atteint).

Pour ce projet, il a été recherché :

- la sobriété énergétique (réutilisation de l'énergie fatale des datacenters, production d'énergie solaire) ;
- la valorisation du cours d'eau des Aygalades, aujourd'hui fortement contraint (chenalisé et en partie canalisé) et épine dorsale du futur parc éponyme à l'aval ;
- le continuité paysagère mais aussi écologique entre le futur parc des Aygalades au sud et le parc François Billoux au nord.

Les constructions du futur campus sont à l'image de l'économie numérique : adaptable, souple... Il est donc de ce fait naturellement envisagé leur évolution intérieure au gré des besoins.

Les bâtiments du futur campus (en dehors du pavillon central sur pilotis) s'établiront en lieu et place des bâtiments existants le long de l'avenue des Aygalades, de sorte que le ruisseau et ses abords pourront être désimperméabilisés et offerts à la nature.

Sur cet espace ouvert, un parc urbain (l'Amphi-Parc) sera conçu et proposera au cours d'eau un profil plus naturel et végétalisé. Il occupera une surface de près de 7 500 m² dont 6 000 m² totalement perméables (contre 450 m² actuellement).

Ce parc portera bien évidemment la signature « *Jaguar Networks* » et sera le support d'une trame technologique sous-jacente avec un mobilier et un éclairage emblématiques et connectés. Ce parc recevra également un amphithéâtre « *naturel* » (sans construction en dur) pour l'accueil de grands événements ponctuels.

Certaines parties du jardin pourront également être dédiées à des usages participatifs et horticoles (jardin partagé, arbres fruitiers...).

Le reprofilage des berges permettra la réalisation :

- de berges adoucies ;
- de berges plus naturelles ;
- de berge ouvertes au public ;
- de poches d'absorption de crues cassant la vitesse du cours d'eau.

Pour la requalification du ruisseau il est envisagé la mise en œuvre :

- de lits de graviers sur 12 à 15 cm d'épaisseur ;
- de « *casiers* » de matériaux avec une granulométrie plus importante pour limiter le charriage ;
- d'enrochements paysagers ;
- de murs de soutènements et gradins paysagers ;
- d'une végétalisation locale adaptée aux strates créées.

2. ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Une analyse de l'état initial environnemental a été conduite autour et au droit du site du projet. Les thématiques considérées sont :

- le cadre physique (climat, géologie, pédologie, topographie, hydrologie, risques naturels...);
- le milieu naturel (zones naturelles d'intérêt patrimonial, continuités écologiques, inventaires naturalistes);
- le contexte socio-économique (population et bâti, activités économiques, infrastructures et équipements, risques technologiques et sites pollués, santé et cadre de vie);
- le patrimoine et le paysage.

2.1 CADRE PHYSIQUE

2.1.1 CLIMAT

Le site du futur campus Théodora est soumis à un climat de type méditerranéen toutefois atténué par la proximité de la mer. Les températures hivernales sont plus douces et les étés moins caniculaires. Le régime des précipitations est caractérisé par une plus grande régularité mais les épisodes dits « méditerranéens », essentiellement automnaux et butant contre la Chaîne de l'Étoile, demeurent violents et impliquent de nombreux ruissellements, débordements de cours d'eau et désordres.

Le projet sera réalisé selon les normes en vigueur d'isolation thermique et même au-delà puisqu'il est recherché la mise en œuvre de labellisation en HQE bâtiment durable.

Les eaux de ruissellement issues des précipitations seront gérées sur l'ensemble du tènement par l'intermédiaire d'un bassin de rétention avec restitution au milieu dimensionné selon la pluie de retour attendue par la Police de l'eau. Notons qu'à cet effet, un dossier de déclaration Loi sur l'eau est en cours de réalisation.

2.1.2 TOPOGRAPHIE ET GEOLOGIE

La topographie du site est quasi-plane avec une légère inclinaison en direction de la voie ferrée et du ruisseau. Ce dernier, chenalisé, marque une rupture topographique nette. L'altitude moyenne du site est d'environ 15 m NGF.

Du point de vue géologique, le site se situe au niveau du vallon des Aygalades, dans un contexte où le substratum d'âge Stampien, le plus souvent à faciès marneux, gréseux ou conglomératique, se trouve surmonté par des épaisseurs importantes de dépôts colluvionnaires et

d'altération ainsi que par des remblais consécutifs aux comblements partiels de ce vallon et aux diverses phases d'aménagement du site (aménagements anciens des abords du ruisseau des Aygalades).

L'étude géotechnique réalisée a permis de mettre en évidence, sous des épaisseurs variables de l'ordre de 3 à 4 m de remblais d'aménagement à dominante limono-graveleuse, des dépôts colluvionnaires de



Figure 4 : profil topographique du site le long du boulevard Capitaine Cèze

faible compacité à dominante limoneuse avec quelques passages plus graveleux sur des épaisseurs comprises être 10 et 15 m avant que des horizons de plus forte compacité et très vraisemblablement rattachés au substratum Stampien n'aient été recoupés au voisinage de 17 m de profondeur.

Le profil topographique, actuellement remanié et aplani artificiellement, sera modifié pour retrouver un faciès de type vallon plus favorable à la libre circulation du cours d'eau et à l'expansion de ses crues. Les matériaux extraits du sous-sol, pour la réalisation des deux niveaux souterrains, seront évacués, au besoin en centre spécifique de traitement si une pollution était avérée.

2.1.3 HYDROLOGIE

Le terrain concerné par le projet est vraisemblablement caractérisé par la présence d'une nappe en écoulement directement reliée au ruisseau des Aygalades. Des niveaux d'eau entre 3 et 8,45 m de profondeur ont identifiés.

Il n'est en revanche concerné par aucun périmètre de protection de captage en eau potable.

Le ruisseau des Aygalades (qui est en fait un fleuve puisqu'il se jette directement dans la mer, du moins dans les bassins du Grand port maritime de Marseille -GPMM-) constitue le seul écoulement surfacique de la zone. Ce petit cours d'eau de 17 km de long environ prend sa source dans le Massif de l'Étoile.

Une station de mesure de la qualité des eaux se trouve juste à l'aval du site. Les eaux sont de mauvaise qualité, les rives sont jonchées de déchets et une pollution à l'aluminium, à l'arsenic et au chrome a été détectée.

Le ruisseau actuellement artificialisé et chenalisé retrouvera grâce aux aménagements envisagés un profil plus naturel favorable à une amélioration de la qualité des eaux. Pour permettre cette renaturation du site, près de 11 200 m³ de matériaux (anciens remblais d'apport) seront évacués.

Il est à noter que la pollution aux métaux observés provient de l'amont et qu'elle doit être gérée sur l'ensemble du bassin versant par les EPCI compétents en la matière.

2.1.4 RISQUES NATURELS

Cette station est accompagnée d'une autre mesurant le débit du cours d'eau. À cet endroit, le bassin versant du ruisseau est de 38,7 km² (sur un total d'un peu plus de 50 km²). Si le ruisseau des Aygalades présente la majeure partie du temps un débit faible, son régime, directement calé sur celui des précipitations, peut vite devenir important.

Le 12 septembre 2004 par exemple, le débit moyen mesuré était de 39,6 m³/s pour un débit de pointe de 51,3 m³/s.

Le débit décennal, à cette station, a été estimé à 56 m³/s et celui centennal à 137 m³/s. Le ruisseau des Aygalades est de ce fait soumis à des crues rapides et importantes qu'il convient de prendre en compte pour la protection des personnes et des biens, la préparation de la gestion de crise et pour les décisions d'aménagement du territoire.

Compte tenu de son caractère impétueux en milieu urbain dense, un Plan de prévention du risque d'inondation (PPRI) « Bassin versant des Aygalades » a été mis en place (approuvé en juin 2019). Le projet est concerné par les zones bleue, rouge et violette.

Si des dispositions différentes existent entre ces zones, le règlement du PPRI rappelle que, de manière générale, tout projet doit être conçu de façon à ne pas aggraver le risque inondation, sur le site-même du projet et sur les sites environnants. Pour cela, les projets doivent être conçus, réalisés et exploités de manière à :

- assurer une transparence hydraulique optimale ;
- limiter autant que possible les obstacles à l'écoulement des eaux (par exemple en positionnant l'axe principal des installations dans le sens du plus grand écoulement des eaux) ;
- présenter une résistance suffisante aux pressions (ancrage, amarrage...) et aux écoulements jusqu'à la crue de référence ;
- ne pas induire de phénomènes d'affouillement des berges naturelles ou de mettre en danger la stabilité des talus de rives.



Figure 5 : extrait du zonage du PPRI

Ce PPRI s'accompagne ici du zonage du Territoire à risque important d'inondation (TRI) de Marseille-Aubagne déterminé dans le cadre du Plan de gestion des risques d'inondation (PRGI) 2016-2021 du bassin Rhône-Méditerranée.

Un Programme d'actions de prévention des inondations (PAPI) a de plus été mis en œuvre mais à l'échelle d'un bassin plus vaste regroupant plusieurs ruisseaux côtiers.

Concernant les autres risques naturels, le site est intéressé par un aléa fort au risque de retrait/gonflement des argiles et par un aléa faible de sismicité.

Le projet est conçu de sorte à être compatible avec le PPRI tout en donnant, par rapport à la situation existante, plus de souplesse et d'ouverture aux potentielles crues du cours d'eau. Il est ainsi envisagé un décaissement dans les zones les plus à risque (zones rouges et bleues), la non-constitution de remblais ailleurs, un adoucissement gradué des berges, le recours à des matériaux compatibles avec les crues pour les aménagements paysagers (enrochements, graviers de granulométrie optimale, plantations stabilisant les berges...). Il est également important de noter que le projet va désimperméabiliser une surface de près de 6 000 m².

Le projet est conforme au règlement du PPRI et est vertueux en termes de dynamique fluvial.

Les eaux pluviales seront collectées dans un ouvrage enterré, sur la partie amont du site, avant restitution au milieu par infiltration ou rejet dans le cours d'eau. Une noue paysager sera de plus mise en œuvre en partie est et permettra de limiter les ruissellements amont.

2.2 MILIEU NATUREL

Aucune zone naturelle d'intérêt patrimonial n'intéresse le site du futur campus Théodora.

Ni le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) ni le Schéma de cohérence territoriale (SCOT) n'indique la présence de corridor écologique. En revanche, le PLU (Plan local d'urbanisme)

métropolitain indique que le ruisseau fait partie intégrante de la trame bleue (corridor écologique de cours d'eau) du territoire. Il est de plus intégré, en amont du projet, à la trame verte du fait de la présence d'une ripisylve.

Plusieurs études ont été réalisées sur le cours d'eau mais la plupart des inventaires s'arrête à la limite du parc François Billoux, le ruisseau étant plus à l'aval très artificialisé. Au niveau de ce parc, la couche sédimentaire est épaisse et peu favorable à la végétation aquatique.

Dans le cadre du projet, le Maître d'ouvrage a sollicité le bureau d'études BIODIV pour la réalisation d'un pré-diagnostic écologique.

Le site est actuellement fortement urbanisé et imperméabilisé, certaines parties du cours d'eau canalisé étant même recouvertes. Il n'en n'est pas pour autant totalement exempt de végétation, celle-ci s'exprimant au niveau des délaissés et le long du cours d'eau dès qu'elle trouve de quoi s'accrocher. Près de 70 espèces végétales ont été inventoriées. Bien que commune, elle témoigne de la qualité des milieux naturels à investir les zones urbaines et témoigne des possibilités de valorisation écologique du site une fois aménagé.



Figure 6 : colonisation de la végétation spontanée (figuier, Ache nodiflore, arauja)

Il est envisagé, pour le parc propre au projet entourant ruisseau des Aygalades, un aménagement dynamique dont le cours d'eau en sera l'élément structurant. La renaturation programmée s'effectuera selon la trame végétale existant plus en amont du site et en lien avec l'aménagement du futur parc des Aygalades, l'objectif poursuivi par le Maître d'ouvrage étant d'établir une continuité écologique forte et réelle entre l'amont et l'aval.

Différents types de milieux pourront ainsi être définis lors des aménagements, selon leur situation :

- des espaces ornementaux de jardins, de pergolas et de treilles, situés à proximité des bâtiments ;
- des espaces herbeux de pelouses et de prairies, fleuries d'espèces locales nectarifères ;
- des réseaux de haies champêtres, des bosquets et alignements d'arbres ;
- des berges et espaces rivulaires du ruisseau, arborés et agrémentés d'espèces végétales amphibies, dites héliophytes.

La mise en place de plantes locales et indigènes permettra la pérennisation de l'aménagement paysager et le développer d'une flore spontanée (en s'assurant toutefois de la neutralité des espèces invasives).

La trame végétale sera renforcée aussi côté bâtiments avec la volonté de laisser les plantes grimpantes s'en emparer. Quatre patios végétalisés de 300 m² sont de plus proposés.

Il est de plus envisagé la mise en œuvre de différents petits équipements et aménagements favorables à la faune : hôtels à insectes, nichoirs pour oiseaux, gîtes à chiroptères, pierres sèches... Les éclairages au plus près du cours d'eau seront de plus réalisés de sorte à être le moins perturbant possible pour la faune nocturne.

Nota : la végétalisation active et ciblée du site en fonction des différentes zones offertes permettra de limiter les îlots de chaleur actuellement observables sur site, favorisera l'infiltration naturelle des eaux et participera à la définition d'un aménagement paysager de qualité.

Du point de vue du milieu naturel, bien que le site se situe en contexte fortement urbanisé, le projet prévoit la valorisation du cours d'eau des Ayalades et de ses berges, ainsi que leur végétalisation. L'artificialisation du ruisseau n'aura plus lieu et une véritable continuité écologique pourra s'exprimer entre le futur parc des Ayalades au sud et le parc François Billoux au nord.

2.3 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

2.3.1 POPULATION ET ACTIVITES

Le projet de campus Théodora s'inscrit en continuité directe d'un quartier en plein renouvellement qui prend en considération les spécificités géographiques, climatologiques et culturelles en Méditerranée (projet Euroméditerranée).

Sur les 480 ha du périmètre Euroméditerranée, il est envisagé l'implantation de 5 300 entreprises (270 000 m² de commerces, 1 000 000 m² de bureaux et activités, 43 500 emplois), 18 000 logements neufs, 7 000 réhabilitations, 40 ha d'espaces verts et publics dont le futur parc des Ayalades. Le projet Théodora marquera le lien entre ce parc et celui plus au nord de François Billoux.

Ce renouvellement urbain en cours autour du projet se veut durable, connecté et intelligent : le campus en deviendra de ce fait tout naturellement un des piliers, notamment en termes d'emploi en cœur de ville.

2.3.2 INFRASTRUCTURES ET EQUIPEMENTS

Les équipements situés à proximité du site sont :

- le collège Rosa Park ;
- la station de métro Gèze.

La station de métro Gèze, qui prolonge la ligne 2 du métro, est officiellement ouverte depuis mi-décembre 2019.

La Métropole Aix-Marseille-Provence entend « *faire du nouveau pôle d'échange multimodal Capitaine Gèze, associant parking-relais, bus, métro et à terme tramway, le premier maillon de l'axe nord-sud des mobilités en site propre de Marseille pour renforcer la desserte des quartiers nord de la ville* ».

La station héberge une gare routière desservant six lignes de bus, dont une nouvelle, la 98, joignant Gèze à Saint-Antoine. Située à proximité des autoroutes nord, elle propose un parking relais de 627 places sur trois niveaux. Elle s'est vue complétée d'un parking à vélos sécurisé avec box.

La proximité immédiate du projet avec le pôle d'échange multimodal incitera les usagers du site à avoir recours aux transports en commun.

2.3.3 RISQUES TECHNOLOGIQUES ET POLLUTION

Le site d'accueil du projet n'est pas concerné par des Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ni par aucun Plan de prévention du risque technologique (PPRT). Par contre, dans un rayon de 500 m autour du site, une quinzaine d'ICPE (dont trois sous le régime de l'autorisation) a été identifiée et témoigne du caractère encore fortement industriel du secteur.

En revanche, plusieurs sites pollués sont identifiés. L'étude des sites et sols pollués (études historiques, documentaire et de vulnérabilité des milieux) réalisée par EODD Ingénieurs Conseils indique :

- la présence de pollutions en lien avec l'ancienne fabrique d'huile Théodora, et plus largement avec les usines Massilia. Les usines Théodora disposaient d'un hangar de traitement des futs d'huile, de délintage des cotons, de salles des moteurs, de réservoirs à essences, de distillateurs et de condenseurs ;
- un environnement marqué par une forte activité industrielle historique (savonnerie et huilerie notamment).

Des investigations sur les sols et les eaux sont en cours pour mesurer les paramètres suivants : hydrocarbures totaux, hydrocarbures aromatiques polycycliques, hydrocarbures mono-aromatiques, composés organo-halogénés volatils, polychlorophényles, métaux alcools, solvants et phénols.

Toute pollution des sols devant être remaniés sera traitée dans les règles de l'art et selon les normes en vigueur.

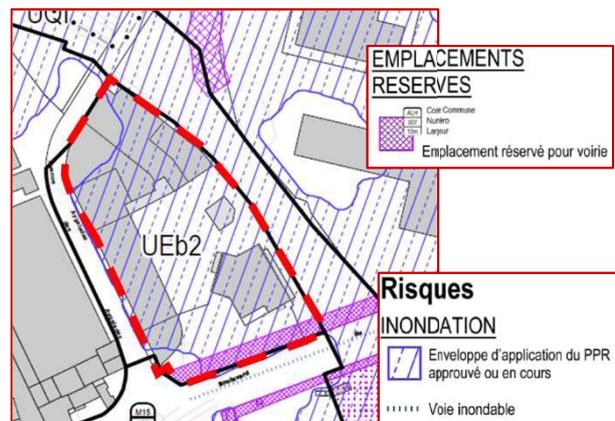
2.3.4 PLANIFICATION URBAINE

Du point de vue de la planification urbaine, le projet intéresse la zone UEb2 du PLU métropolitain.

Ce zonage est dédié aux zones d'activités économiques. Des hauteurs de façade maximales limitées à 18 m sont de plus indiquées.

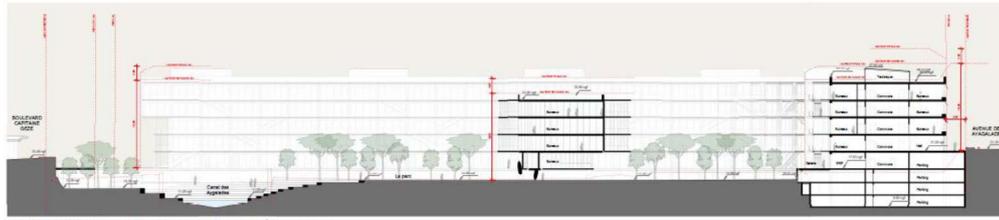
L'emplacement réservé au sud concerne le réaménagement de l'axe Cap Pinède/Capitaine Gèze.

Figure 7 : extrait du PLU métropolitain



Toujours dans le cadre du PLU métropolitain, le site d'accueil du projet est couvert par l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle n°MRS-05 dite « *Euroméditerranée II* ». Il est convenu pour le site la mise en œuvre d'une mixité fonctionnelle à dominante économique.

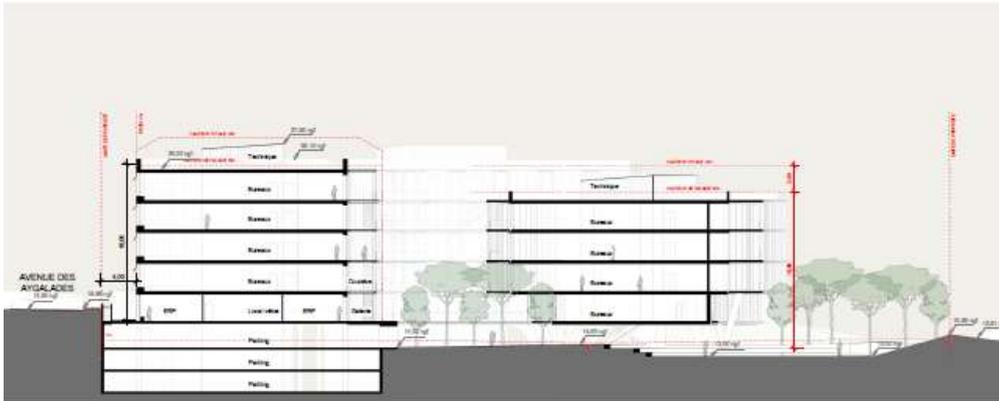
Les plans ci-après montre l'application et le respect des règles d'urbanisme fixées par le PLU métropolitain.



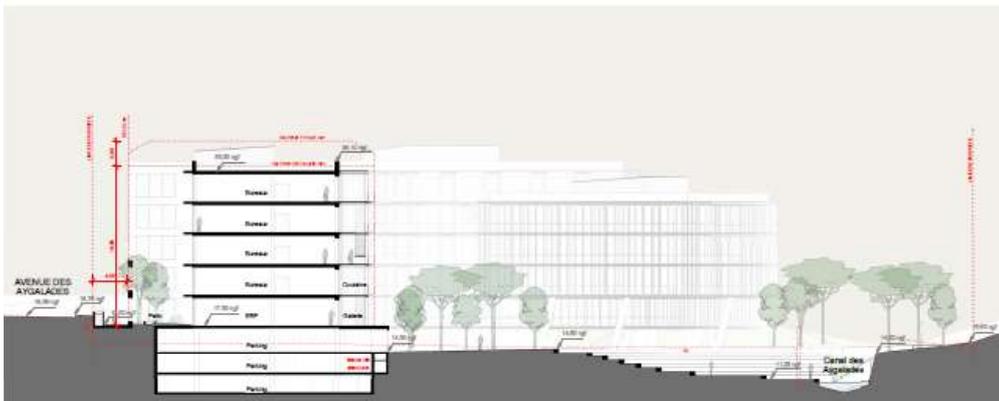
COUPE LONGITUDIALE NORD SUD - AA - sur l'espace extérieur paysager



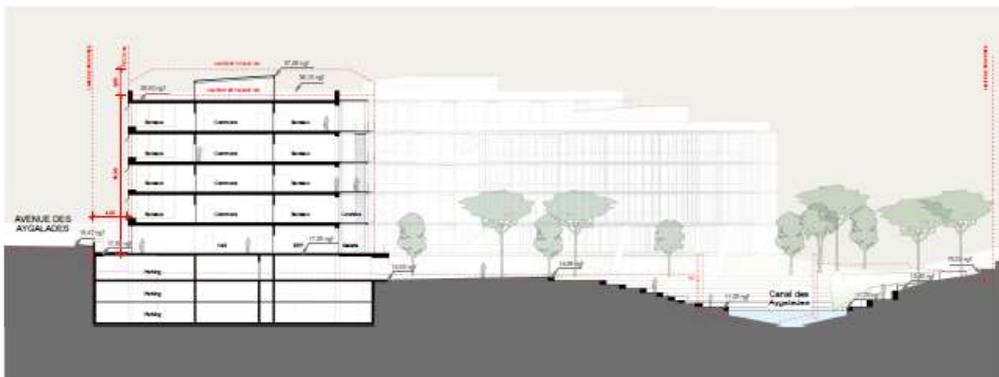
COUPE LONGITUDIALE NORD SUD - BB - sur l'Avenue des Aygaldes



COUPE TRANSVERSALE OUEST EST - CC



COUPE TRANSVERSALE OUEST EST - DD



COUPE TRANSVERSALE OUEST EST - EE

2.4 PATRIMOINE ET PAYSAGE

Aucun monument ou site, classé ou inscrit, n'intéresse le secteur. Aucune zone de présomption de prescription archéologique n'est non plus signalée. À noter cependant que de nombreuses découvertes ont été faites dans le cadre des travaux de la station de métro Gèze et que des fouilles archéologiques préventives pourraient être demandées, notamment si le projet venait à être soumis à étude d'impact.

Le site fait partie de l'unité paysagère dite de la « *Rade de Marseille* ». Elle constitue ici une unité mixte, entre bâti et activités, en pleine évolution avec des projets d'aménagement phares urbains.

Le projet n'a aucune incidence sur le patrimoine.

Le projet, tel qu'envisagé, apparaît être une réponse urbaine et architecturale forte d'autant plus que celui marque, depuis le nord, l'entrée sur le renouveau marseillais d'Euroméditerranée.

CONCLUSION

Le projet tel que présenté n'est pas de nature à porter atteinte aux composantes environnementales visées.

Il s'inscrit de plus dans une volonté affichée de renaturation et de prise en compte et de renforcement de la trame bleue et verte associée au ruisseau des Aygalades tout en intégrant sa dynamique fluviale (prise en compte des crues).

Le risque principal identifié, même s'il demeure faible, résulte de la gestion des eaux de ruissellement. Pour rappel, un dossier Loi sur l'eau est en cours de rédaction et il présentera le mode de gestion retenue.

La présente note, qui analyse davantage les effets potentiels du projet sur l'environnement comparativement au cerfa cas par cas, montre l'absence d'enjeu et la non-nécessité de réaliser une évaluation environnementale.



**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-F09320P0220-2 du 19/01/21
Portant retrait de l'arrêté préfectoral n° F09320P0220
et portant décision d'examen au cas par cas
en application de l'article R122-3 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 ;

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 24/08/20 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 F09320P0220, relative au projet de réalisation du Campus numérique démonstrateur « Théodora » sur la commune de Marseille (13), déposée par la SCI Foncière Jaguar, reçue le 22/09/2020 et considérée complète le 22/09/2020 ;

Vu l'arrêté préfectoral n°AE-F09320P0220 du 22/10/2020 prescrivant une étude d'impact pour la réalisation du projet ;

Vu le recours administratif formé le 18/12/20 par Monsieur Kévin POLIZZI représentant légal de la SCI Foncière Jaguar à l'encontre de l'arrêté susvisé ;

Considérant la nature du projet, qui relève des rubriques 39a, 41a, 44d du tableau annexe de l'article R122-2 du code de l'environnement et consiste, sur un tènement d'environ 1,66 ha, en la réalisation du campus numérique démonstrateur « Théodora », de la façon suivante :

- démolition des locaux existants,
- construction de 6 bâtiments (hypothétiquement 7) d'environ 17 621 m² de surface de plancher,
- construction d'un parking (en grande partie souterrain sur deux niveaux, en partie en rez-de-jardin et rez-de-chaussée des bâtiments) d'environ 435 places de stationnement VL et 177 places de stationnement pour les deux-roues,
- réalisation d'un parc végétalisé et paysager conçu comme un amphithéâtre naturel sur une surface de près de 7 500 m² à l'aide d'espèces végétales à faible potentiel allergisant ;

Considérant que ce projet a pour objectif d'accueillir à terme des laboratoires de recherche, de développement, d'innovation et de nouvelles technologies, de formation, un business center, des bureaux et espaces de coworking, des commerces ;

Considérant la localisation du projet :

- en lieu et place de locaux dédiés à l'Assistance publique des Hôpitaux de Marseille (APHM) et par des entreprises de transport et de packaging,
- au sein du 14^e arrondissement de Marseille, entre le boulevard Capitaine Gèze au sud, l'avenue des Aygalades à l'ouest et les voies ferrées de fret à l'est et au nord, à proximité de la nouvelle station de métro Gèze (pôle d'échanges multimodal et arrivée programmée du tramway),
- en zone inondable,
- sur une commune littorale ;

Considérant que le projet est soumis à procédure au titre des articles L.214-1 et suivants du code de l'environnement et que dans ce cadre l'avis d'un hydrogéologue agréé sera demandé ;

Considérant les éléments supplémentaires apportés par le pétitionnaire dans le cadre de son recours administratif :

- une étude sur la qualité de l'air et le bruit,
- une étude d'accessibilité,
- un rapport d'étude de sol préliminaire,
- une note d'accompagnement,
- une notice hydraulique et autres réseaux,
- un rapport hydraulique,
- un plan de gestion de la pollution du site ;

Considérant les modifications annoncées par le pétitionnaire dans le cadre de ce recours :

- réalisation d'un smart campus sur une surface de plancher de 18 570 m² (soit 889 m² de plus que mentionnés dans la demande de cas par cas),
- la suppression des espaces de restauration, de salle de sport et de pôle résidentiel,
- une redéfinition des places de stationnements passant de 435 à 374 places de parking pour véhicules légers et de 177 m² à 281 m² pour le parc vélo,
- proposer une flotte de véhicules électriques partagée,

Considérant les premiers résultats du rapport d'étude de sols préliminaires,

Considérant que le pétitionnaire s'engage à :

- prendre toutes les précautions d'usage en phase travaux, afin d'éviter tout risque de pollutions accidentelles notamment en termes de gestion des terres (élimination en centre autorisé si nécessaire) et de risque de pollution des eaux souterraines,
- effectuer des investigations complémentaires des milieux sols, gaz du sol et eaux souterraines, et qu'en cas de besoin le plan de gestion sera mis à jour,
- réaliser une étude de diagnostic archéologique sur le tènement du projet.

Arrête :**Article 1^{er}**

L'arrêté n° AE-F09320P0220 du 22/10/2020 relatif au projet de projet de réalisation du Campus numérique démonstrateur « Théodora » sur la commune de Marseille (13) est retiré.

Article 2

Le projet de réalisation du Campus numérique démonstrateur « Théodora » 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 R122-3 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 SCI Foncière Jaguar.

Fait à Marseille, le 19/01/21.

Pour le préfet de région et par délégation,

Le Directeur Régional Adjoint
de l'Environnement, de l'Aménagement
et du Logement,



Fabrice LEVASSORT

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 :

Madame la 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).