



**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-F09324P0117 du 24/05/2024
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 décision du Préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur n° AE-F09320P0220-2 du 19/01/2020 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 sur le projet de campus numérique démonstrateur « Théodora » ;

Vu l'arrêté de permis de construire (PC) N°013055 20 00636P0 du 26/08/2021 et l'arrêté de transfert du PC N°013055 20 00636T01 du 13/09/2021 autorisant la construction d'un complexe technologique « Smart campus Théodora » constitué d'un complexe d'activités tertiaires pluriel, d'un ensemble de services et d'un parking et sous sol ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le numéro F09324P0117, relative à la modification du projet Smart Campus théodora sur la commune de Marseille (13), déposée par la SAS Théodora, reçue le 21/03/2024 et considérée complète le 26/03/2024 ;

Vu la saisine par la DREAL de l'agence régionale de santé en date du 27/03/2024 ;

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 qui consiste, sur un tènement d'environ 1,66 ha et une surface de plancher totale de 35 000 m², en la réalisation du Smart campus « Théodora », de la façon suivante :

- dépollution du sol ;
- réalisation d'un amphi-parc ;
- construction de 3 bâtiments (le 1er de 9 étages sur plots dédié aux bureaux et aux formations, le second de 16 étages dédié à l'accueil de bureaux et d'hébergement et le 3^e de 4 étages sur pilotis dédié aux bureaux), comprenant notamment :
 - des logements sur 5 250 m² de surface de plancher ;

- des activités commerciales et de services (bureaux 22 720 m², lieux de formation et/ ou d'exposition 5 250 m²) ;
- 2 restaurants ;
- une crèche ;
- une salle de sport ;
- création d'un parking (dont une partie souterraine) d'environ 374 places de stationnement de véhicules légers comprenant 524 m² de local à vélo avec mise en place d'un pompage compris entre 4 m³/h et 15,5 m³/h pendant la phase de travaux ;
- réalisation d'un amphithéâtre naturel composé d'espèces végétales à faible potentiel allergisant ;
- reprise des berges du lit des Aygalades sur un linéaire inférieur à 100 m ;

Considérant que ce projet a pour objectifs de se développer autour de la création d'un hub urbain d'innovation numérique pour tous, afin d'aboutir à une métamorphose positive du quartier ;

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 (référencés sur CASIAS¹ PAC1302432, PAC1302369 et PAC1317412) ;
- 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 sUnr du plan local d'urbanisme intercommunal dont la dernière procédure a été approuvée le 18/04/2024 ;
- en zone rouge (au niveau du ruisseau) à violet du plan de prévention des risques inondations approuvé le 21/06/2019 ;
- sur une commune littorale ;

Considérant que le projet est une modification d'un projet initial de réalisation du Campus numérique démonstrateur « Théodora » ayant fait l'objet de la décision F09320P0220-2 et d'un arrêté de permis de construire ;

Considérant que les travaux de démolition ont déjà été effectués, que le diagnostic archéologique est en cours de réalisation et que les travaux de dépollution auront lieu de mai à août 2024 ;

Considérant la durée des travaux prévus de mai 2024 à mars 2027 ;

Considérant que le projet va générer 53 000 m³ de déblais dont le volume réemployé sur site n'est pas précisé par le dossier ;

Considérant l'orientation 14 « *Minimiser l'exposition à la pollution de l'air et aux nuisances sonores* » de l'OAP² multi-sites du PLUi de la métropole Aix Marseille qui prévoit des principes d'évitement pour l'implantation d'établissement accueillant des publics sensibles et des principes d'éloignements et de réduction pour les logements dans une zone de vigilance santé ;

Considérant que le dossier ne fournit aucune précision quant aux caractéristiques et à la localisation

- 1 Carte des Anciens Sites Industriels et Activités de Services. : <https://www.georisques.gouv.fr/donnees/bases-de-donnees/inventaire-historique-de-sites-industriels-et-activites-de-service>
- 2 Orientation d'aménagement et de programmation

de la crèche accueillant un public vulnérable ;

Considérant que le projet prévoit l'implantation de logements et de salles de sports et ne présente pas de propositions d'aménagement pour éviter ou réduire au maximum les effets sanitaires liés à l'exposition des futures populations liées au projet ;

Considérant que l'étude « volet air et santé de l'évaluation environnementale » présentée par le pétitionnaire présente des concentrations dans l'air ambiant au droit du site pour le dioxyde d'azote, qui dépassent les valeurs guides de l'Organisation Mondiale de la Santé du 21 septembre 2021, et pour certaines retombées de poussières de métaux, dont le chrome et le nickel, qui dépassent les valeurs de référence disponibles³ ;

Considérant que ces résultats sont susceptibles de remettre en cause l'acceptation du projet (comprenant logements et crèche) dans son environnement (incompatibilité d'usage) ;

Considérant que cette étude précise que « *les impacts socio-économiques, les impacts de la phase chantier, et les mesures d'évitement et de réduction des impacts seront traités dans l'étude d'impact du projet* » ;

Considérant l'absence d'information sur les études de pollution de sol pour déterminer la compatibilité des pollutions et des déblais réutilisés avec la phase de travaux et l'usage futur du site ;

Considérant l'absence d'information sur les modalités de mutualisation du parking avec celui du parking relais Capitaine Gèze notamment en matière d'accessibilité au public ;

Considérant les impacts potentiels du projet sur l'environnement et la santé humaine concernant les risques sanitaires liés à la qualité de l'air ;

Considérant que, compte tenu de l'importance du projet et des enjeux 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 Smart Campus théodora situé sur la commune de Marseille (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 Théodora.

Fait à Marseille, le 24/05/2024.

3 Cf. dossier : Allemagne, Suisse.

Pour le préfet de région et par délégation,

**Sébastien
FOREST**

Signature numérique de
Sébastien FOREST

Date : 2024.05.24 08:22:24
+02'00'

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 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)

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).