



**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-F09324P0140 du 31/05/2024
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 demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le numéro F09324P0140, relative à la réalisation d'un projet de requalification d'une friche par la réalisation d'un ensemble immobilier sur la commune de Marseille (13), déposée par SCI CAP EST LOISIRS, reçue le 15/04/2024 et considérée complète le 15/04/2024 ;

Vu la saisine par la DREAL de l'agence régionale de santé en date du 18/04/2024 ;

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 la réalisation, sur une assiette foncière de 23 067 m², d'un ensemble immobilier mixte d'une surface de plancher de 69 800 m² comprenant la création :

- de 410 logements familiaux libres et sociaux ;
- de 352 places d'hébergements libres et sociales pour les étudiants et les jeunes actifs ;
- d'une crèche ;
- des commerces et services dont :
 - une maison de santé ;
 - une pharmacie ;
 - une brasserie
- d'espaces dédiés au secteur tertiaire ;
- d'un hôtel ;
- d'une unité de sports et loisirs ;
- de places de stationnement en sous-sol ;

- des voiries ;
- d'espaces verts et de toitures végétalisées ;
- de bassins de rétention d'un volume total de 388 m³ ;

Considérant que ce projet a pour objectifs de :

- compléter l'offre de logements et de services dans le quartier de la Capelette ;
- permettre une mixité sociale, fonctionnelle et générationnelle ;
- requalifier une friche industrielle ;

Considérant la localisation du projet :

- en zone sUAc1 et sUAc2, couvrant des secteurs et projets particuliers dans des tissus à dominante continue, dédiée au projet Bleu Capelette, du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Marseille Provence dont la dernière procédure a été approuvée le 18/04/2024, intégrant une OAP¹ multi-sites comprenant notamment l'orientation 14 « *Minimiser l'exposition à la pollution de l'air et aux nuisances sonores* » 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 ;
- dans une commune littorale ;
- sur une ancienne friche industrielle ;
- en zone B3, correspondant à une zone exposée à un aléa faible, du plan de prévention des risques de mouvements différentiels de terrain approuvé le 27/06/2012 ;
- en zone de sismicité d'aléa 2 (faible) au regard du zonage sismique de la France en vigueur depuis le 1er mai 2011 (Cf. article D563-8-1 du Code de l'environnement) ;
- pour partie en zone violette, correspondant à un secteur d'aléa résiduel du plan de prévention des risques d'inondation approuvé le 24/02/2017 ;
- dans une commune concernée par une servitude d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques par arrêté préfectoral du 03/03/2022 ;
- à proximité immédiate de l'autoroute A50, de l'avenue de la Capelette et du boulevard Rabatau, voies classées en catégories 1 et 3 de l'arrêté préfectoral du 19 mai 2016 portant révision du classement sonore des infrastructures routières du département des Bouches-du-Rhône ;
- dans une commune située en zone de présomption de prescription archéologique par arrêté préfectoral n°1355-2020 du 21/02/2020 ;

Considérant l'implantation du projet dans un secteur présentant une qualité de l'air dégradée et une exposition aux nuisances sonores importante ;

Considérant que le pétitionnaire a fait réaliser :

- une étude Air et Santé indiquant :
 - des résultats des campagnes de mesures réalisées dans l'air ambiant par ATMOSUD aux alentours et par le pétitionnaire in situ (période chaude 2022 et période froide 2023) qui montrent :
 - des concentrations en polluants élevées, notamment pour le dioxyde d'azote, pour

1 Orientation d'aménagement et de programmation disponible au lien suivant : https://plui.ampmetropole.fr/assets/documents/PLUi_CT1_K3_NEVSR.pdf

lequel certains points dépassent la valeur réglementaire actuelle de 40 µg/m³, et tous les points dépassent la valeur réglementaire à respecter en 2030 de 20 µg/m³ et la valeur guide de l'OMS² de 10 µg/m³ ;

- que les valeurs guides de l'OMS pour les particules PM2,5 et PM10, l'ozone sont dépassées en plusieurs points ;
 - une augmentation de l'indice d'exposition de la population à la pollution induite par le projet (7,2 % en 2027 et 6,9 % en 2047) par rapport à un scénario fil de l'eau (-1,0 % en 2027 et -3,3% en 2047) ;
- une étude Bruit mettant en évidence des niveaux d'isollements minimum à atteindre compris entre 40 à 45 dB pour l'hôtel et entre 30 et 36 dB pour les bâtiments d'habitations ;
- une étude de trafic démontrant que la modification du plan de circulation du quartier (ouverture de l'impasse Arnodin et la création d'un feu tricolore au croisement avec le boulevard Rabatau) va amener un trafic important au cœur du projet ;
- un diagnostic de l'état des milieux et analyse des enjeux sanitaires vis-à-vis de la pollution des sols quantifiant un excédent de 83 000 m³ de terres excavées parmi lesquelles 11 000 m³ ne sont pas inertes ;
- une étude écologique ;

Considérant que l'application sur décision préfectorale des mesures réglementaires définies par l'arrêté ministériel du 7 avril 2016 relatif au déclenchement des procédures préfectorales en cas d'épisodes de pollution de l'air ambiant³ ne concerne que les pics de pollution, ne protège pas d'une exposition chronique, et que ces mesures ne constituent pas une mesure de réduction liée au projet ;

Considérant que la mesure relative à la « *limitation des vitesses de circulation sur la partie ouverte à la circulation motorisée au Nord de la parcelle* » aura un effet uniquement sur la pollution atmosphérique induite par le projet ;

Considérant que le dossier du pétitionnaire ne démontre pas :

- la compatibilité du projet avec l'orientation 14 de l'OAP multi-sites susvisée ;
- l'efficacité annoncée des écrans végétaux sur la réduction de la pollution de l'air ambiant sur le site du projet, notamment au regard du faible recul des bâtiments par rapport aux axes routiers ;
- l'effet d'écran annoncé de l'implantation d'un bâtiment tertiaire au Nord vis-à-vis des pollutions atmosphérique et sonore en place, générées par l'autoroute A50 ;
- l'absence de risque sanitaire au niveau de la crèche (aucune mesure de l'air ambiant sur le lieu d'implantation de cet équipement abritant une population sensible n'a été réalisée) ;
- la recherche d'une alternative à l'implantation du pôle sportif, au plus près de l'autoroute A50, malgré les potentiels risques sanitaires pour les utilisateurs ;

Considérant que le projet ne présente aucune mesure constructive pour les bâtiments projetés visant à réduire et limiter l'exposition des futurs usagers à la pollution de l'air ambiant ;

Considérant l'absence d'information sur :

- la cyclabilité et la marchabilité autour du projet et sur les continuités avec des itinéraires éventuellement existants ;
- la desserte et l'accès aux transports en communs ;
- les mesures en faveur de la réduction de l'usage de la voiture individuelle ;

Considérant qu'aucune solution de valorisation in situ de tout ou partie des terres excavées, au

2 Organisation Mondiale de la Santé

3 <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000032376671/>

détriment d'une évacuation hors site en filières dûment autorisées, n'est envisagée ;

Considérant que, compte tenu de l'importance du projet, des enjeux relevés et des impacts potentiels du projet sur l'environnement et la santé humaine, notamment vis-à-vis de l'exposition de nouvelles populations à une qualité de l'air dégradée, 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 requalification d'une friche par la réalisation d'un ensemble immobilier 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 SCI CAP EST LOISIRS.

Fait à Marseille, le 31/05/2024.

Pour le préfet de région et par délégation,

le directeur régional de l'environnement, de
l'aménagement et du logement
Provence Alpes Côte d'Azur

Sébastien FOREST

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 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

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).