



**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-F09324P0282 du 29/10/2024

**portant retrait de la décision implicite relative à la demande n° F09324P0282 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 F09324P0282, relative à la réalisation d'un projet de complexe immobilier « Cœur Vélodrome » sur la commune de Marseille (13), déposée par la société Demathieu et Bard Immobilier, reçue le 06/08/2024 et considérée complète le 06/08/2024 ;

Vu la saisine par la DREAL de l'agence régionale de santé en date du 06/08/2024 ;

Considérant la nature du projet, qui relève des rubriques 39a et 41 du tableau annexe de l'article R122-2 du Code de l'environnement et consiste, sur une superficie de 8 450 m² et pour une surface de plancher (SDP) totale de 14 200 m², en la création d'un complexe immobilier « Cœur Vélodrome » de la façon suivante :

- désamiantage et démolition des constructions existantes ;
- construction de bâtiment en R+9 comprenant 180 logements et 2 niveaux de sous-sol ;
- création de surfaces d'activités (2 014 m² de SDP dont la relocalisation de la salle d'escalade) ;
- création de 254 places de stationnements ;
- l'aménagement d'espaces verts ; (préservation stricte des berges de l'Huveaune et prolongation de l'îlot de fraîcheur présent sur le square Michelet) ;

Considérant que ce projet a pour objectifs :

- de résorber une friche dans un secteur en mutation ;

- de créer des logements notamment sociaux et apporter une offre complémentaire avec des logements en LLI¹ et LLS² ;
- de recréer un pôle d'animation avec maintien de la salle d'escalade Arkose et du service de propreté de la métropole Aix-Marseille Provence ;

Considérant que le phasage prévisionnel des travaux prévoit une durée totale de l'ordre de 30 mois ;

Considérant la localisation du projet :

- dans un secteur artificialisé, occupé par des bâtiment et hangars ;
- en zone UC7 (tissus discontinus de collectifs) du plan local d'urbanisme intercommunal marseille-Provence dont la dernière procédure a été approuvée le 10/06/2024 ;
- en zone bleu foncé du plan de prévention des risques naturels inondation de l'Huveaune approuvé le 24/02/2017, autorisant sous prescriptions, les constructions ;
- dans le périmètre de protection du monument historique de la cité radieuse « Unité d'habitation – Le Corbusier » et de son parc ;
- dans une zone de présomption de prescription archéologique avec seuil de surface (zone 23 Castillane – Prado) de l'arrêté n°13055 -2020 ;
- sur une parcelle répertoriée dans la base de données CASIAS³ SSP3984724 (Grawitz et Fils – activité arrêtée d'apprêt et tannage des cuirs) ;
- en zone de sismicité 2 (faible) d'après le zonage sismique de la France en vigueur depuis le 1er mai 2011 (Cf. article D.563-8-1 du code de l'environnement) ;
- jouxtant l'Huveaune et sa ripisylve ;
- sur le territoire d'une commune littorale ;

Considérant que le pétitionnaire a fait réaliser :

- un pré diagnostic écologique ;
- une étude hydrogéologique ;

Considérant que **le pétitionnaire s'engage notamment à mettre en œuvre les mesures suivantes :**

- adapter le calendrier des travaux à la phénologie des espèces ;
- mettre en œuvre diverses mesures (bâches étanches, kit anti-pollution...) permettant de limiter les pollutions en phase travaux ;
- mettre en défens des arbres à cavités identifiés sur le site ;
- préserver et conserver la ripisylve de l'Huveaune ;
- éviter la plantation d'espèces exotiques envahissantes et privilégier les essences locales ;
- effectuer une intégration optimisée du site dans le paysage ;
- mettre en place un dispositif de lutte contre les espèces végétales exotiques envahissantes ;
- adapter les horaires des travaux afin de limiter les nuisances liées aux travaux (planning acoustique, « chantier à faibles nuisances », prise en compte des problématiques acoustiques et vibratoires...)

1 Logement locatif intermédiaire

2 logement locatif sociaux

3 <https://www.georisques.gouv.fr/cartes-interactives#/>

- créer un bassin de rétention permettant de limiter les rejets d'eaux pluviales dans le réseau en période d'épisodes pluvieux importants ;
- mettre en place des dispositifs de limitation des nuisances envers les populations humaines (humidification du terrain, bâchage systématique des camions, interdiction de polystyrènes, planification des tâches bruyantes...) ;
- adapter les modalités de circulation des engins de chantier ;
- mettre en place des équipements d'insonorisations (grilles acoustiques, absorbants acoustiques, etc.), et renforcer les équipements de façades des logements du projet (menuiseries, coffres de volets roulants, entrée d'air, isolation de façade, etc.) là où le niveau de bruit résiduel modélisé le justifie ;
- installer des racks à vélo ouverts aux visiteurs aux principaux accès du bâtiment depuis la voirie ;
- prendre en compte le risque vectoriel engendré par le changement climatique et la prolifération des moustiques (mise en place d'un cahier des charges comprenant des mesures de mise en œuvre et de contrôle permettant d'éviter le développement de larves du moustique) ;

Considérant que le projet est soumis à déclaration dite « loi sur l'eau » au titre des articles L.214-1 et suivants du Code de l'environnement ;

Considérant que le projet est soumis à avis des architectes des bâtiments de France ;

Considérant l'article 4 de l'arrêté modificatif n°13055 – 2020 du 21/02/2024⁴ et l'article L. 522-4 livre V du Code du patrimoine concernant les zones de présomption de prescription archéologique ;

Considérant que la législation relative à la protection des espèces protégées repose sur un principe général d'interdiction de destruction ou d'atteinte à la biodiversité (cf. article L411-1 du code de l'environnement) ;

Considérant qu'en cas d'impacts résiduels significatifs d'un projet sur des espèces protégées, une demande de dérogation à cette législation (en application de l'article L411-2 du code de l'environnement) est requise pour permettre sa réalisation ;

Considérant que la hiérarchie des modes de traitement de déchets prévue à l'article L541-1-II-2° du Code de l'environnement s'applique à tous les déchets produits, y compris ceux générés par les activités du BTP comme la démolition et la déconstruction ;

Considérant que la bonne mise en œuvre et le suivi des mesures d'évitement et de réduction sont de nature à permettre de maîtriser les impacts 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 ;

Considérant que la présente décision ne dispense pas le pétitionnaire de la production et de la transmission d'éventuels éléments complémentaires demandés par les autorités compétentes dans le cadre de l'instruction des déclarations et/ou des autorisations nécessaires à la réalisation du projet ;

4 <https://www.culture.gouv.fr/regions/Drac-Provence-Alpes-Cote-d-Azur/Politique-et-actions-culturelles/Archeologie/Zones-de-presomption-de-prescription-archeologique/arrete-prefectoral-par-commune-concernee>

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 complexe immobilier « Cœur Vélodrome » sur la commune de Marseille (13) est retirée ;

Article 2

Le projet de complexe immobilier « Cœur Vélodrome » 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 société Demathieu et Bard Immobilier.

Fait à Marseille, le 29/10/2024.

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

Véronique LAMBERT

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)