IMPACT PUBLIC

AVOCAT

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

Marseille, le 31 octobre 2024,

AR n° : 1A 212 589 5280 4
Objet : recours contre l'arrêté AE-F09324P0284 du 30 septembre 2024 portant décision d'examen au cas par cas en application de l'article R 122-3-1 du code de l'environnement

Monsieur le Préfet de Région,

Je me permets de vous contacter en qualité de conseil de la société PRIAMS et de la société SFHE.

La société PRIAMS, par l'intermédiaire de la SNC COMMANDERIE, et la SFHE ont déposé un dossier de permis de construire valant division en vue de la réalisation d'un ensemble immobilier sur un terrain d'assiette d'une surface de 10 643 m^2 situé au 45 chemin de la commanderie à Marseille (13015).

Pièce 1 : CERFA demande de PCVD

Le terrain d'assiette du projet regroupe les parcelles inscrites au cadastre sous les numéros 905 I 128, 905 I 129, 905 I 123, 905 I 115, 905 I 111 et 905 I 124 qui sont classées en zone UC3 par le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi).

L'opération entrant dans la rubrique 39 a) du tableau annexé à l'article R 122-2 du code de l'environnement, la société PRIAMS et la SFHE ont déposé une demande d'examen au cas par cas le 7 août 2024.

Par un arrêté AE-F09324P0284 du 30 septembre 2024, vous avez décidé de soumettre ce projet à une évaluation environnementale compte tenu de la sensibilité de certaines populations accueillies dans le bâtiment D du projet au regard de deux éléments :

- D'une part, compte tenu des résultats des études air et santé, de trafic et d'impact acoustique qui seraient susceptibles de remettre en cause l'acceptation du projet ;
- D'autre part, en raison de l'absence de précision sur le respect de l'orientation prévue par l'OAP Multisite *Nature en ville – Santé – résilience* du PLUi applicable au projet.

Pièce 2 : arrêté du 30 septembre 2024

Par la présente, la société PRIAMS et la SFHE entendent former un recours gracieux contre cet arrêté.

Il sera montré que l'arrêté est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation au titre des mesures prises pour la qualité de l'air (1), d'une erreur de droit et d'appréciation au titre des mesures liées à l'impact acoustique (2) et qu'au surplus, le projet prévoit d'autres mesures de nature à éviter et réduire l'impact sur l'environnement en matière de traitement des eaux pluviales (3).

1) <u>L'erreur manifeste d'appréciation au titre de l'impact sur la qualité de l'air</u>

L'arrêté contesté soumet le projet à évaluation environnementale au motif que le projet accueillerait certaines populations sensibles comme les enfants et personnes âgées (arrêté page 2).

Il sera montré que le projet n'est pas destiné en priorité à l'accueil des enfants et des personnes âgées et qu'en tout état de cause, il prévoit des mesures destinées à limiter l'impact sur la qualité de l'air pour les futurs occupants.

A cet égard, l'OAP Multisite *Nature en ville – Santé – résilience* qui prévoit notamment en sa fiche 14 plusieurs recommandations pour la qualité de l'air :

14.3 **A l'échelle du bâtiment, répondre à des modalités de conception permettant une meilleure protection des habitants et usagers :**

- l'isolation acoustique du bâtiment avec des dispositifs ou matériaux adaptés;
- l'implantation de dispositifs anti-bruits (murs anti-bruits, talus...) en front de nuisance;
- l'intégration de la présence de végétaux pour capter les pollutions de l'air;
- les prises d'air du bâtiment à l'opposé de la source de pollution;
- les logements traversants pour améliorer la qualité de l'air intérieur;
- l'implantation des pièces à vivre sensibles (chambres, salon, salles de classe, bureaux) à l'opposé de la source de pollution.

Ainsi, l'OAP prévoit, en matière de qualité de l'air, les recommandations suivantes :

- A l'échelle du bâtiment, de prévoir des logements traversant pour améliorer la qualité de l'air intérieur,
- A l'extérieur du bâtiment, l'intégration de la présence de végétaux pour capter les pollutions de l'air.

EN L'ESPECE, il est rappelé que le projet objet de la demande de permis de construire consiste en la réalisation de deux lots répartis comme suit :

- Pour le lot 1 : deux bâtiments en R+ 5 comprenant exclusivement des logements sociaux,
- Pour le lot 2 : deux bâtiments en R+5 comprenant pour l'un une résidence réservée aux jeunes actifs et pour l'autre un rez-de-chaussée dédié à un local d'activité et des logements sociaux adaptés pour les seniors dans les étages supérieurs.

Pièce 3 : notice de présentation du projet

Concernant la résidence prévue dans le bâtiment D, le projet prévoit que 70% des logements de ce bâtiment seront équipés pour être accordé à des séniors.

Afin de protéger ces futurs occupants, le projet prévoit une implantation du bâtiment D en cœur d'ilot pour que les bâtiments A, B et C fassent écran avec les voies extérieures à proximité du projet.

Pièce 4 : plan de masse du projet

De plus le projet prévoit une intégration urbaine adaptée pour l'accueil des personnes âgées en offrant, par exemple, une offre sanitaire accessible et adaptée à leurs besoins.

Pièce 5 : notice logements adaptés pour séniors

En revanche, à ce stade du projet, aucune crèche n'a été prévue dans la demande de permis de construire.

Ainsi, contrairement à ce qui est indiqué dans l'arrêté contesté, le projet n'a pas vocation à accueillir en priorité des enfants.

Par ailleurs, le projet objet de la demande de permis de construire respecte les exigences préconisées pour améliorer la qualité de l'air en préconisant quatre mesures.

1°) Tout d'abord, la SNC COMMANDERIE et la SFHE proposent des certifications attestant de la bonne qualité des logements.

Les deux bâtiments réalisés sous la maitrise d'ouvrage de la SNC COMMANDERIE seront certifiés *NF HQE*, correspondant à une certification assurant des logements performants et de qualité ; favorisant notamment un confort thermique, un logement fonctionnel et optimisant le confort acoustique et la qualité de l'air intérieur. Une plaquette de présentation de cette certification est jointe au dossier.

Pièce 6 : attestation des maitres d'ouvrage
Pièce 7 : présentation de la certification NF HQE

S’agissant des deux bâtiments réalisés sous la maitrise d’ouvrage de la SFHE seront labelisés *mon logement santé.* Ce label prévoit divers engagements en vue de l’amélioration de la qualité de l’air et du confort acoustique ainsi que sur la biodiversité au service de la santé.

Les engagements pris dans le cadre de ce label sont détaillés dans un tableau ci-joint.

Pièce 8 : engagement « mon logement santé » SFHE

Ces mesures permettent d’éviter et de réduire l’impact du programme sur l’environnement des futurs occupants.

2°) En outre, afin de prendre en compte les différentes pollutions de l’air présentes dans l’agglomération marseillaise, la SNC COMMANDERIE et la SFHE ont pris les mesures suivantes applicables à l’ensemble des logements :

- Les entrées d’air des différents bâtiments sont équipées de filtres antiparticules permettant de limiter ainsi l’entrée des particules extérieure dans l’air intérieur,
- Des détecteurs de CO2 seront installés dans l’ensemble des espaces de vie. Cela permet d’une part de sensibiliser les usagers à la qualité de l’air et, d’autre part de les inciter à aérer les logements,
- Les peintures utilisées à l’intérieur des logements seront sans composés organiques volatils (COV) et ne contiendront ni plastifiants ni co-solvants afin de garantir une optimisation de la qualité de l’air intérieur dans les logements.

Ces mesures ont été attestées par un bureau d’étude missionné sur le volet air et acoustique.

Pièce 9 : attestation BET CIA air et acoustique

3°) De plus, une attention particulière a été faite concernant le traitement paysager du projet. En effet, en application des recommandations fixées par l’ANSES ainsi que par le Réseau national de surveillance aérobiologique, le projet a fait l’objet d’une attention particulière pour assurer le bien-être des futurs occupants en **limitant l’implantation d’espèces végétales allergisantes.**

Il ressort de l'annexe jointe à la demande de permis de construire relative aux aménagements paysagers que le projet prévoit la plantation de **94 arbres** sur l'ensemble du terrain d'assiette du projet.

Pièce 10 : annexe aménagements paysagers du projet page 13

Le choix des essences a été fait, dans le prolongement des recommandations de l'OAP *qualité d'aménagement des formes urbaines* qui impose une diversification des essences en les adaptant au contexte méditerranéen et urbain.

Par ailleurs, l'ensemble des arbres qui sont supprimés pour les seuls besoins du projet sont remplacés par des arbres nouveaux en quantité équivalente.

Parmi eux, il est prévu une majorité de tilleuls (31), des amandiers (18) et des arbres de Judée (14). En revanche, seulement 7 cyprès sont prévus sur les 94 arbres plantés au total.

Ces mesures permettent d'améliorer la qualité de l'air à l'extérieur des constructions.

4°) Enfin, au sein de chaque bâtiment, il est prévu une majorité de logements bi-orientés. En effet, à l'exception des logements type T1, les logements type T2, T3, T4 et T5 sont bi-orientés et représentent la répartition suivante :

- Pour le hall A : 73 % des logements sont bi-orientés
- Pour le hall B : 48 % de logements sont bi-orientés
- Pour le hall D : 79 % des logements sont bi-orientés

Ces constructions respectent les exigences de performance énergique imposées par la réglementation énergétique 2020.

Pièce 11 : attestations DEXO RE 2020

Cet agencement participe donc à l'amélioration de la qualité de l'air à l'intérieur des logements.

⇒ **Compte tenu de l'ensemble de ces mesures, la SNC COMMANDERIE et la SFHE ont pris les mesures suffisantes pour éviter et réduire l'impact sur l'environnement des futurs occupants et limiter les espèces allergisantes sur le terrain d'assiette du projet.**

Par suite, en considérant que le projet ne respecterait pas les exigences précités, l'arrêté est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation.

2) <u>L'erreur de droit et l'erreur manifeste d'appréciation au titre de l'impact sur le volet acoustique</u>

Il ressort de l'arrêté contesté que le dossier ne contiendrait pas d'information relative au respect de l'orientation 14 de l'OAP Multisites Nature en ville – santé et résilience prévoyant des principes d'éloignements et de réduction pour les logements dans une zone de vigilance santé (arrêté page 2).

Il sera montré que ces recommandations ne s'appliquaient pas au projet et qu'en tout état de cause, le projet objet de la demande de permis de construire valant division prévoit des mesures destinées à limiter l'impact sur le volet acoustique.

A cet égard, l'OAP multisite Nature en ville – Santé – Résilience prévoit au sein de sa fiche 14 dédiée à la pollution de l'air et aux nuisances sonores plusieurs préconisations pour limiter l'impact sur le volet acoustique :

Principes d'évitement

14.1 **Eviter l'implantation des établissements accueillant des publics sensibles* dans une zone de vigilance santé**.**

La zone de vigilance santé** de 150m a été définie suivant des recommandations du Plan de Protection d'Atmosphère de l'Agence Régionale de Santé et d'AtmoSud, de part et d'autre des autoroutes suivantes, à l'exception des portions sous-terraines : A7, A50, A55, A507 (L2 Plombières-Saint-Loup), portions aériennes du tunnel Prado-Carénage.

14.3 **A l'échelle du bâtiment, répondre à des modalités de conception permettant une meilleure protection des habitants et usagers :**

- l'isolation acoustique du bâtiment avec des dispositifs ou matériaux adaptés;
- l'implantation de dispositifs anti-bruits (murs anti-bruits, talus...) en front de nuisance;
- l'intégration de la présence de végétaux pour capter les pollutions de l'air;
- les prises d'air du bâtiment à l'opposé de la source de pollution;
- les logements traversants pour améliorer la qualité de l'air intérieur;
- l'implantation des pièces à vivre sensibles (chambres, salon, salles de classe, bureaux) à l'opposé de la source de pollution.

(Extrait OAP Multi site Nature en ville – Santé et Résilience fiche 14)

Ainsi, il en résulte que l'OAP prévoit au titre de l'exposition de la population à la pollution de l'air et aux nuisances sonores :

- Une zone de vigilance santé imposant une distance de 150 mètres des constructions par rapport aux grands axes majeurs de la ville à savoir les autoroutes A7, A50, A55 et A507,
- A l'échelle du bâtiment, des mesures tenant à l'isolation acoustique du bâtiment avec des dispositifs ou matériaux adaptés et à la mise en place de dispositifs anti-bruit en front de nuisance.

En l'espèce, le projet prévoit plusieurs mesures pour limiter l'impact acoustique pour les futurs occupants.

Tout d'abord, il ressort du plan de situation déposé dans le cadre de la demande d'autorisation d'urbanisme que les axes situés à proximité du terrain d'assiette du projet sont le chemin de la commanderie, le boulevard Nicolas Paquet et la rue de Lyon.

Pièce 12 : plan de situation PC 1.1

Il ne s'agit pas d'axes importants de la commune de Marseille qui seraient susceptibles de générer un trafic important à proximité directe des futurs logements.

De plus, le terrain d'assiette du projet se situe à une distance de plus d'un kilomètre de l'autoroute A7 et à 1,4 Km de l'autoroute A 507. Il n'est pas exposé à une pollution émise par ces deux axes majeurs. Le projet n'est donc pas soumis à la zone de vigilance santé imposée par l'OAP.

⇒ **Contrairement ce qui est indiqué dans l'arrêté contesté, les axes routiers accolés à la zone du projet ne sont pas de nature à exposer les futurs occupants à une exposition au dioxyde d'azote importante.**

En outre, si le terrain d'assiette du projet se situe à proximité d'entreprises, ces entreprises n'ont pas pour effet de créer des nuisances sonores particulières.

En effet, le bureau d'étude technique missionné pour apprécier les mesures à prendre au titre de l'impact acoustique a relevé que les bâtiments industriels et commerciaux situés à proximité directe du projet ne génèrent pas une activité particulièrement importante (pièce 9 page 4).

Il s'agit pour la grande majorité de bureaux ne générant que peu de nuisances à l'exception des entrées et sorties de véhicules des personnes y travaillant.

Enfin, afin de respecter les exigences de l'OAP liées à l'isolation des bâtiments, la SNC COMMANDERIE et la SFHE ont intégré dans la réalisation de leur projet commun des entrées d'air acoustiques très performantes (correspondant à 41 Décibel acoustique au minimum) au-delà des exigences fixées en la matière (pièce 9 page 5).

⇒ **Ces mesures permettent d'éviter et de réduire l'impact que pourrait avoir l'ambiance sonore préexistante.**

Par suite, en considérant que le projet était soumis à une zone vigilance santé, l'arrêté a fait application de recommandation de l'OAP précitée qui ne s'appliquaient pas au projet.

Cet arrêté est entaché d'une erreur de droit et d'une erreur manifeste d'appréciation sur ce point.

3) <u>Les mesures prises pour éviter et réduire l'impact au titre des eaux pluviales</u>

Au surplus, le projet porté par la SNC COMMANDERIE et la SFHE a également prévu différentes mesures en matière de traitement des eaux pluviales et de lutte antivectorielle contre les moustiques.

Tout d'abord, il est rappelé que le terrain d'assiette du projet est classé en zone 2 du zonage pluvial.

A cet égard, l'article 13 du règlement écrit du PLUi applicable en zone UC prévoit les prescriptions suivantes pour un rejet dans le réseau pluvial public :

Rejet dans un milieu naturel superficiel ou dans le réseau pluvial		
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m^3 / hectare soit au moins 90 litres / m^2	au moins 500 m^3 / hectare soit au moins 50 litres / m^2
débit de fuite	au plus 5 litres / seconde / ha	au plus 10 litres / seconde / ha

(Extrait règlement écrit du PLUi)

De plus, l'OAP *Nature en ville – Santé – Résilience* prévoit notamment une recommandation de valorisation des eaux de pluie en les stockant de façon à éviter les stockages en toiture et limiter la prolifération des moustiques dans ces zones de stockage.

Afin de limiter la propagation des moustiques dans cette zone, il est notamment recommandé de limiter la présence d'eau stagnante en prévoyant des temps de vidange inférieur à 72 heures.

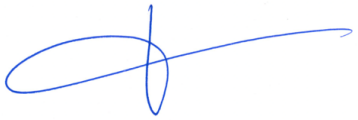
En l'espèce, afin de respecter ces prescriptions, la SNC COMMANDERIE et la SFHE ont pris différentes mesures attestées par un bureau d'étude technique parmi lesquelles figurent les suivantes :

- aucune rétention d'eau en toiture n'est prévue pour ce projet,
- les rétentions des eaux sont conformes aux exigences du PLUi précité,
- les ouvrages de rétentions d'eau sont des réservoirs type *Tubostorm* permettant un entretien aisé. Ils n'ont par ailleurs aucune aération directe,
- **le temps de vidange de chacun des ouvrages de rétention d'eau est inférieur à 72 heures afin d'éviter la prolifération des moustiques,**
- aucun risque de stagnation des eaux pluviales n'est identifié sur le terrain d'assiette du projet dans la mesure où des pentes sont prévues ainsi que le calepinage des exutoires et réseaux enterrés de manière à ce que le ruissellement et l'écoulement des eaux soit assurés vers les ouvrages de rétention.

Pièce 13 : attestation BET VRD

Par suite, compte tenu de l'ensemble de ces éléments, le projet porté par la SNC COMMANDERIE et la SFHE aurait dû faire l'objet d'une dispense d'évaluation environnementale.

La société PRIAMS et la SHFE entendent solliciter le retrait de cet arrêté.

Conformément à mes obligations déontologiques, je vous invite à transmettre ce courrier à votre conseil habituel et vous prie de croire, Monsieur le Préfet de Région, en l'expression de nos salutations distinguées.

Sandra BLANCHARD