



**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-F09324P0384-2 du 09/04/2025
Portant retrait de l'arrêté préfectoral n° F09324P0384-2
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 et 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°R93-2024-08-29-00002 du 29/08/24 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 F09324P0384-2, relative à la réalisation d'un projet d'aménagement de l'îlot 15 de La Capelette sur la commune de Marseille (13), déposée par la SNC URBAT GRAND SUD, reçue le 22/11/2024 et considérée complète le 22/11/2024 ;

Vu l'arrêté préfectoral n°AE-F09324P0384-2 du 20/12/2024 soumettant à évaluation environnementale le projet projet d'aménagement de l'îlot 15 de La Capelette ;

Vu le recours administratif formé le 20/02/24 par Monsieur Alain DURAND représentant de la SNC URBAT GRAND SUD à l'encontre de l'arrêté susvisé ;

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 construction d'un bâtiment de 7 étages (surface de plancher de 12 951 m² et emprise au sol de 3 141 m²) et de 2 niveaux de sous-sol comprenant :

- l'aménagement de parking (189 places) au niveau des sous-sols ;
- la création de locaux commerciaux au rez-de-chaussée ;
- des garages à vélos et des salles polyvalentes ;
- des logements (168 appartements) situés du 1er au 7ème étage ;

Considérant que ce projet a pour objectif de valoriser un terrain en friche et de répondre à la demande en logements ;

Considérant la localisation du projet :

- sur un terrain anthropisé utilisé partiellement comme parking au sein de la ZAC de La Capelette (îlot 15) ;
- sur un site répertorié BASOL1 SSP000413801 comprenant les sites SSP398964 « huilerie Roberty » et SSP3984844 « Grandes Huileries Métropolitaines »), et à proximité du site SSP3990708 « site de dépôt inflammable »2 ;
- en zone sujette à un risque de remontée de nappe ;
- en zone d'aléas rouge (fort), orange (modéré) et violet (résiduel) du plan de prévention des risques naturels d'inondation par l'Huveaune approuvé le 24/02/2017 ;
- en zone faiblement à moyennement exposée (enjeux peu vulnérables) de retrait-gonflement des argiles du plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé le 27/06/2012 ;
- sur le territoire d'une commune littorale ;

Considérant que le pétitionnaire a réalisé initialement :

- une notice hydraulique ;
- une notice descriptive ;

Considérant que le pétitionnaire a apporté, dans le cadre de son recours gracieux :

- des informations complémentaires portant sur la gestion des déchets,

l'aménagement de l'îlot central, la qualité de l'air, la mobilité, la lutte anti-vectorielle contre le moustique tigre et la lutte contre les îlots de chaleur urbains, la bonne articulation du projet avec de l'OAP¹ « Qualité d'Aménagement et de Formes Urbaines » et de l'OAP Nature en Ville Santé Résilience du PLUi Marseille Provence, les impacts cumulés avec les autres aménagements situés à proximité ;

- une étude sur la qualité de l'air et la santé ;
- une étude d'impact sur le trafic ;
- une étude historique et de vulnérabilité des milieux, un diagnostic des sols et gaz du sol et un plan de gestion des sols pollués ;
- une description des locaux dédiés aux vélos ;
- une notice descriptive du projet actualisée ;

Considérant que le pétitionnaire s'engage notamment à prendre les mesures suivantes :

- réduire les émissions liées aux matériaux dans la conception des bâtiments (favoriser l'utilisation de matériaux végétaux, utiliser du bois pour la structure) ;
- recourir aux énergies peu émettrices de polluants ;
- limiter en besoin en chauffage des bâtiments ;
- choisir des moyens de chauffage peu émetteurs de polluants (géothermie, aérothermie et/ou solaire thermique) ;
- faciliter les modes de déplacements actifs ;

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 ;

1 Orientation d'aménagement et de programmation

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 ;

Arrête :

Article 1^{er}

L'arrêté n° AE-F09324P0384-2 du 20/12/2024 relatif au projet d'aménagement de l'îlot 15 de La Capelette sur la commune de Marseille (13) est retiré.

Article 2

Le projet d'aménagement de l'îlot 15 de La Capelette 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 SNC URBAT GRAND SUD.

Fait à Marseille, le 09/04/2025.

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 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)