

SNC URBAT GRAND SUD
Monsieur Alain DURAND
Résidence Oxygène
1401 avenue du Mondial 98
34000 MONTPELLIER

Monsieur le Préfet de région,
Préfet des Bouches-du-Rhône
DREAL
Service Connaissance,
Aménagement durable et
évaluation
16 rue Zattara – CS 70248
13331 MARSEILLE CEDEX 3

Montpellier, le 20 février 2025

Déposé sur la plateforme dématérialisée et envoyé par courrier recommandé avec accusé de réception

N/REF. : P/112025-jj

AFFAIRE : **Projet d'aménagement de l'îlot 15 de la ZAC de la Capelette – Marseille**

Objet : **Recours gracieux tendant au retrait de l'arrêté préfectoral n° AE-F09324P0384 du 20 décembre 2024 portant décision d'examen au cas par cas en application de l'article R. 122-3-1 du code de l'environnement**

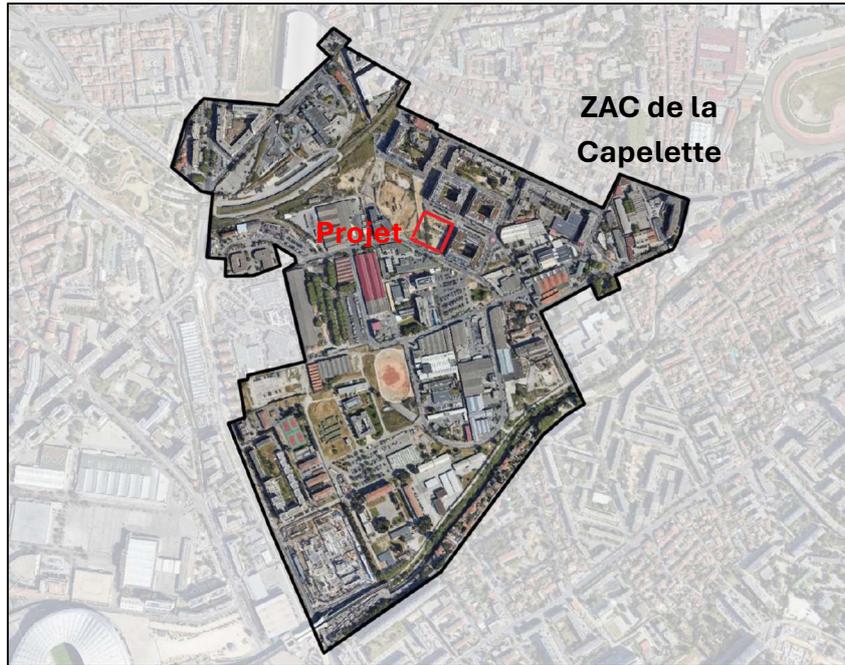
Monsieur le Préfet,

J'ai l'honneur de vous adresser le présent recours gracieux tendant au retrait de l'arrêté préfectoral n° AE-F09324P0384 du 20 décembre 2024 portant décision d'examen au cas par cas en application de l'article R. 122-3-1 du code de l'environnement.

Pièce n° 1 – AP du 20 décembre 2024

1. RAPPEL DES FAITS ET DE LA PROCEDURE

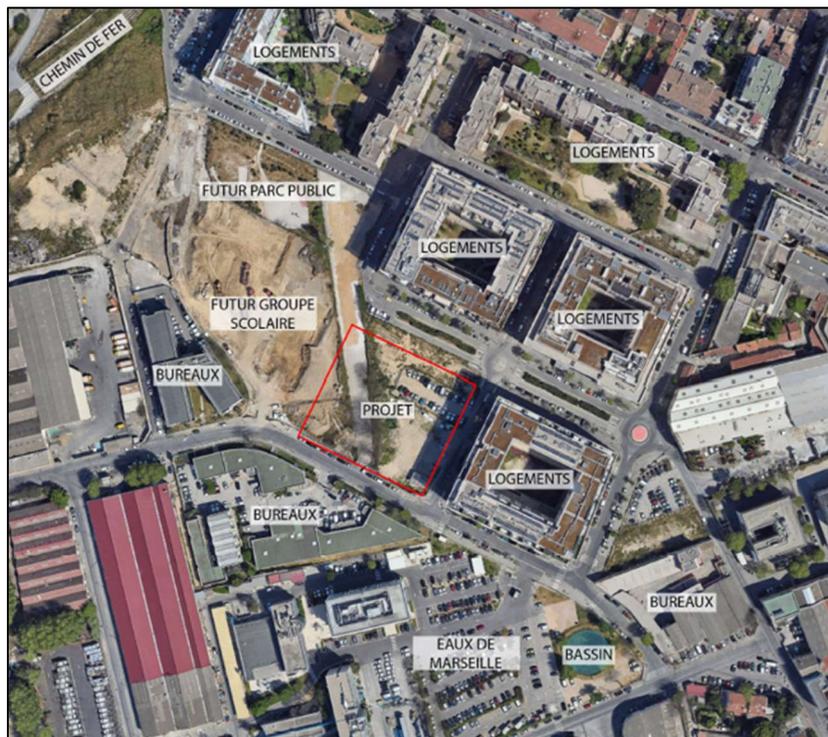
La société SNC URBAT GRAND SUD porte un projet d'aménagement de l'îlot 15 de la ZAC de la Capelette dans le 10^{ème} arrondissement de Marseille et dont les références cadastrales sont O n° 52, 133 et 135 (superficie totale de 4.777 m²).



Localisation du projet

L'objectif du projet est de valoriser un terrain en friche dont les terres sont impactées par les anciennes activités industrielles et occupé en partie Sud-Est par un parking aérien.

Il a la particularité de venir accompagner les réaménagements d'espaces publics voisins, dont l'achèvement de la restructuration globale du quartier avec notamment le mail piéton, le groupe scolaire voisin en cours de construction et le futur parc qui occupera le terrain au Nord du site.



Localisation du projet et des constructions alentours

Ce projet 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 deux niveaux de sous-sol comprenant :

- l'aménagement de 189 places de parking au niveau des sous-sols ;
- la création de locaux commerciaux au rez-de-chaussée ;
- des garages à vélos et des salles polyvalentes ;
- 168 logements situés du 1^{er} au 7^{ème} étage ;
- aucune démolition n'est prévue pour les travaux à venir.

Un tel projet relevant de la rubrique 39a du tableau annexé de l'article R. 122-2 du code de l'environnement, la société SNC URBAT GRAND SUD a adressé le 22 novembre 2024 une demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale.

Le 20 décembre 2024, vous avez édicté un arrêté préfectoral n° AE-F09324P0384 du 20 décembre 2024 soumettant le projet de la société SNC URBAT GRAND SUD à évaluation environnementale considérant l'absence d'information sur :

- i. la gestion raisonnée des déchets, notamment l'éventuelle part valorisée par réemploi sur site des 17.600 m³ de déblais générés par le projet ;
- ii. les études de pollution des sols et leur gestion permettant de s'assurer de la compatibilité du site après travaux avec l'usage futur projeté ;
- iii. l'impact du projet sur le trafic automobile local et la qualité de l'air ;
- iv. les mesures déployées par le projet pour réduire l'usage de la voiture et inciter à la pratique des modes actifs (notamment le vélo) ;
- v. les caractéristiques des stationnements pour les voitures et les vélos ;
- vi. les lignes de transport en commun desservant le projet (arrêts, fréquence...) ainsi que la localisation et les échéances de réalisation des deux lignes de tramway qui doivent venir renforcer l'offre de transport en commun sur le secteur ;
- vii. les aménagements prévus au niveau de l'îlot central ;
- viii. les mesures déployées par le projet pour lutter contre la prolifération des moustiques au niveau des toitures, mais également des terrasses, des espaces imperméabilisés et des espaces verts ;
- ix. la bonne articulation du projet avec les préconisations de l'OAP QAFU et de l'OAP Nature en Ville Santé Résilience du PLUi Marseille Provence ;
- x. les impacts cumulés avec les autres aménagements situés à proximité notamment l'opération Bleu Capelette, au niveau du trafic routier et de la qualité de l'air ;
- xi. des mesures précises d'évitement, de réduction et le cas échéant de compensation des impacts du projet (ERC).

Pièce n° 1 – AP du 20 décembre 2024

C'est la décision faisant l'objet du présent recours gracieux tendant à son retrait.

2. ELEMENTS JUSTIFIANT LA DEMANDE DE RETRAIT

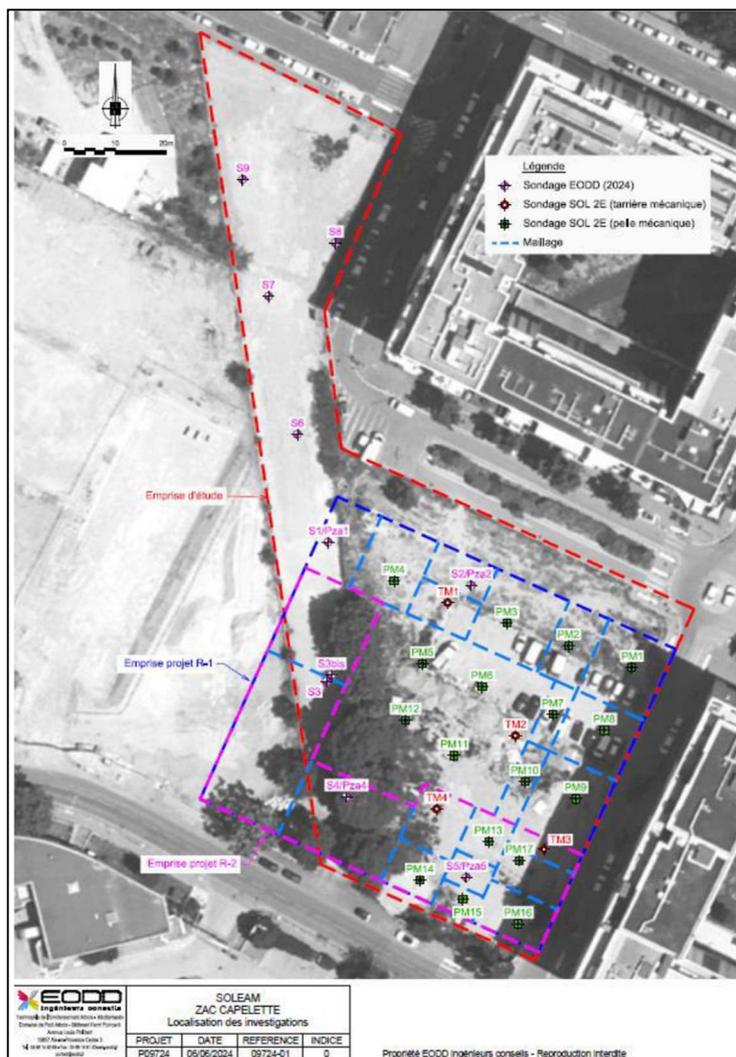
Il sera répondu sur les prétendues absences d'information concernant les onze points précités et indiqués dans l'arrêté contesté afin de démontrer qu'il n'est pas justifié de soumettre le projet à évaluation environnementale.

2.1. La gestion raisonnée des déchets, notamment l'éventuelle part valorisée par réemploi sur site des 17.600 m³ de déblais générés par le projet

2.1.1. En raison de la pollution dans les sols et les gaz du sol (voir *infra*), un volume de terre excavées d'environ 17.600 m³ (voir détail *infra*) doit être retiré, et ce en raison des deux niveaux de sous-sol prévu par le projet.

Un plan de terrassement intégrant un maillage par filière a été élaboré dans le cadre de l'étude Sites et Sols Pollués de 2024 réalisée par EOOD.

Le plan de maillage est présenté ci-après :



Plan de maillage (EOOD 2024)

Les volumes de terres à excaver ont été définis par mailles et types de filières de traitements envisagées. Le tableau ci-après représente les types de traitement envisagés par volume de terre en fonction de leurs localisations sur site :

	PM1	PM2	PM3	PM4	PM7	PM8	PM9	PM10	PM13	PM14	PM15	PM16	PM17	S1/Pza1	S2/Pza2	S3	S3bis	S4/Pza4	S5/Pza5	TM1	TM3	TM4
surface	221	133	237	190	62	189	230	75	81	101	48	132	111	146	97	541	301	353	54	99	59	131
0,0-0,5	111	67	119	95	31	95	115	38	41	51	24	66	56	73	49	271	151	177	27	50	30	66
0,5-1,0	111	67	119	95	31	95	115	38	41	51	24	66	56	73	49	271	151	177	27	50	30	66
1,0-1,5	111	67	119	95	31	95	115	38	41	51	24	66	56	73	49	271	151	177	27	50	30	66
1,5-2,0	111	67	119	95	31	95	115	38	41	51	24	66	56	73	49	271	151	177	27	50	30	66
2,0-2,5	111	67	119	95	31	95	115	38	41	51	24	66	56	73	49	271	151	177	27	50	30	66
2,5-3,0	111	67	119	95	31	95	115	38	41	51	24	66	56	73	49	271	151	177	27	50	30	66
3,0-3,5									41	51	24	66	56			271	151	177	27		30	66
3,5-4,0									41	51	24	66	56			271	151	177	27		30	66
4,0-4,5									41	51	24	66	56			271	151	177	27		30	66
4,5-5,0									41	51	24	66	56			271	151	177	27		30	66
5,0-5,5									41	51	24	66	56			271	151	177	27		30	66
5,5-6,0									41	51	24	66	56			271	151	177	27		30	66
Filière	Total																					
Biocentre	260																					
ISDND	6 729																					
ISDIA	6 079																					
ISDI	3 442																					
Total	16 509																					

Remarque : les volumes sont exprimés en m³.

Bilan des volumes de déblais par maille et par type de filières envisageables (EODD 2024)

A noter que les données fournis dans l'études Sites et Sols Pollués de 2024, associées aux plans d'infrastructure, coupes, étude de dimensionnement des fondations spéciales et soutènements, ont permis de réestimer les quantités de terres à traiter et les coûts associés. Les volumes associés aux terres excavées ont été affinés comme suit à partir des derniers plans des infrastructures en date du mois de décembre 2024

En utilisant le diagnostic d'EODD, les plans d'infrastructure, coupes, ainsi qu'une étude de dimensionnement des fondations spéciales et soutènements, les quantités suivantes de terres polluées ainsi que les filières à emprunter ont été déterminées comme suit :

- BIO CENTRE : 617 tonnes soit 343 m³
- ISDND : 14.651 tonnes soit 8.139 m³
- ISDI A : 14.883 tonnes soit 8.268 m³
- ISDI : 1.530 tonnes soit 850 m³

Des solutions alternatives ont été étudiées afin de valoriser les terres excavées et de minimiser les coûts. Trois principaux scénarios ont été identifiés :

- Scénario A : valorisation des déchets hors site ;
- Scénario B : réemploi de matériaux sur site ;
- Scénario C : traitement avant évacuation des matériaux sur site.

Concernant le scénario A - Valorisation des déchets hors site, les entreprises contactées n'ont pas données suite ou n'ont pas proposé de solution compatible avec le projet.

Deux entreprises et un bureau d'études spécialisés ont été sollicités :

- l'entreprise FILIATERRE spécialisée dans le réemploi de matériaux pour réaliser des bétons de terre notamment.
- l'entreprise SARPI groupe VELIA spécialisée dans la dépollution de site
- le bureau d'études NEO ECO spécialisé dans la revalorisation des sites pollués.

Concernant le scénario B - Réemploi de matériaux sur site, le projet ne permet pas le réemploi de l'ensemble des matériaux excavés. Il peut être envisagé qu'une partie des terres soit réutilisée au sein de la ZAC (voiries, espaces paysagers, etc.). Ce scénario devra être envisagé en étroite collaboration avec l'aménageur.

Enfin, le scénario C - Traitement avant évacuation des matériaux sur site implique la mise à disposition par l'aménageur d'une plateforme à l'intérieur de la ZAC d'une surface suffisante sur une durée de plusieurs mois à compter du début de l'excavation des terres. De plus, suivant les études de sol, la nature des terres excavées (remblais ablo-limoneux et marnes), l'efficacité de cette solution tant sur les quantités que sur la qualité des filières restant à mettre en œuvre n'est pas assurée.

Dans le cadre d'une valorisation des déchets, le scénario B est privilégié. Les terres qui ne peuvent être réemployées au sein de la ZAC seront évacuées en décharge autorisée conformément au descriptif ci-dessus mentionné.

2.1.2. En phase chantier, les différents types de déchets générés seront triés dans des bennes dédiées : matériaux inertes, métaux, papier/carton, bois, et DIB.

Lors de la phase d'excavation des terres, les déblais seront entreposés sur site par lots. Le plan de gestion présenté a permis de prédéfinir les filières de traitements à prévoir par lot de terre excavée et anticiper les coûts de traitement. En complément, chaque lot fera l'objet d'une analyse pour s'assurer de la bonne orientation vers la filière de traitement adéquate.

Les lots de terres seront entreposés sur géotextiles et bâchés afin de prévenir les éventuels transferts de pollution.

2.1.3. En phase exploitation, les déchets ménagers produits par les habitants et les commerces seront jetés dans un local dédié dans la résidence. Ce local sera équipé d'un point d'eau et d'un siphon d'évacuation des eaux usées positionné au sol ainsi que d'une ventilation mécanique (voir localisation sur le plan du RDC). Le dimensionnement de ces espaces a été réalisé conformément aux prescriptions du service de collecte. Une entreprise de service et de nettoyage mandatée par la copropriété assurera la présentation des bacs sur les trottoirs aux jours des collectes pour l'enlèvement. Les commerces en fonction de leurs productions peuvent produire des déchets autres que ménager. Elles seront tenues de les évacuer vers des installations de traitement adapté. Le règlement de copropriété de l'immeuble sera rédigé en ce sens.

2.2. Les études de pollution des sols et leur gestion permettant de s'assurer de la compatibilité du site après travaux avec l'usage futur projeté

2.2.1. La zone présente les caractéristiques suivantes :

- géologie : le site est implanté sur des alluvions récents de type graviers fluviaux liés à l'Huveaune qui s'écoule à quelques centaines de mètres à l'Est du site. En complément, les investigations ont mis en évidence la présence de remblais, puis de sols hétérogènes (limons, sables, argiles). Ces milieux sont considérés comme modérément vulnérables de par la nature hétérogène des couches présentes sur site (limons, sables, argiles) ;
- hydrogéologie : la nappe d'eau située au droit du projet correspond à l'entité « *Alluvions de l'Huveaune* » constituée ponctuellement de milieux captifs. Les eaux sont atteintes à des profondeurs comprises en 5 et 7 m. La vulnérabilité des eaux souterraines est considérée comme moyenne en raison de la faible profondeur de la nappe alluviale et des terrains superficiels moyennement perméables. Par ailleurs, la sensibilité du milieu souterrain est également considérée comme moyenne de par la présence d'ouvrages présents en aval du site dans un rayon de 500 m ;
- hydrologie : l'Huveaune et le Jarret s'écoulent respectivement à 470 m et 500 m du site. Le site est implanté en zone inondable. Ces cours d'eau sont considérés comme non vulnérables de par leurs distances par rapport au projet et des milieux urbanisés et industrialisés déjà présents. En revanche, l'Huveaune est considéré comme un milieu sensible du fait des activités récréatives et de pêche recensées ;
- zones naturelles : le projet est situé à environ 2,4 km au Sud-Est de la zone Natura 2000 « *Calanques et îles marseillaises - Cap Canaille et massif* » (FR9301602) et à 2,5 km à l'Est de la ZNIEFF de type 2 « *Massif des calanques* » (930012459). **Au regard des distances entre le projet et les zones naturelles, leur vulnérabilité est considérée comme faible.**

2.2.2. Le projet est prévu dans une zone déjà urbanisée et industrialisée contenant des informations référencées dans les bases de données nationales (GEORISQUES, anciennement BASIAS, BASOL et SIS).

Le site était précédemment occupé par une usine d'extraction d'huiles végétales (Grandes Huileries Métropolitaines), de fabrication de sulfure de carbone, de raffinage de soufre, de réparation automobile ou encore de dépôt de gravats et ordures ménagères. Les bâtiments industriels ont été démantelés entre 2015 et 2023 par SOLEAM dans le cadre de la réalisation de la ZAC. La parcelle d'implantation du projet est actuellement en friche et utilisée partiellement comme parking.

Le site a fait l'objet de plusieurs études sites et sols pollués.

Suite à la campagne d'investigation de décembre 2016, le rapport SOL2E « *Diagnostic de la qualité des milieux* » de 2017 a mis en évidence des pollutions dans les sols et dans les gaz du sol :

- des impacts ponctuels en Hydrocarbures Totaux (1 430 mg/kg au maximum) ;
- des traces de HAP ponctuellement dans les remblais et les sols superficiels au droit de l'actuel parking ;
- la présence très ponctuelle de BTEX dans des remblais, corrélée à l'impact en hydrocarbures précité ;
- des anomalies diffuses en éléments métalliques, dont le mercure potentiellement volatil, dans des remblais et sols sous-jacents ;
- des dépassements des valeurs seuils de l'arrêté ministériel du 12 décembre 2014 sur l'éluat en fraction soluble et sulfates et plus ponctuellement en molybdène, fluorure et antimoine et zinc.

Concernant les eaux souterraines, des prélèvements ont été réalisés sur le seul ouvrage du site et aucun des composés recherchés n'étaient présents dans ces eaux situées entre 5 et 7 m de profondeur.

En juin 2024, des études complémentaires ont été menées pour le compte de SOLEAM par la société EODD afin de s'assurer de la compatibilité du projet avec les pollutions du site et prévoir les mesures de gestion adéquates.

Les investigations de 2024 ont mis en évidence des impacts dans les gaz du sol, à savoir :

- des traces de COHV ;
- la présence d'hydrocarbures aromatiques C6-C16 ;
- la présence d'hydrocarbures aromatiques C5-C16 ;
- la présence de BTEX ;
- des traces de mercure et naphthalène, en teneur inférieures à la limite de quantification.

Pièce n° 3 – étude de pollution des sols – EODD juin 2024

Par conséquent, il est nécessaire d'excaver les terres polluées considérées comme des déchets. Ces opérations permettront de retirer l'ensemble des pollutions identifiées sur site (voir plan de gestion des déchets *supra*).

2.2.3. L'Analyse de Risques sanitaires Résiduels réalisée dans le cadre de l'étude sites et sols pollués de 2024 a démontré que l'usage futur projeté est compatible en termes de risques sanitaires avec l'état des milieux résiduels après terrassements des sous-sols.

En phase travaux, pour prévenir les risques de transferts de pollutions et d'envol, les terres excavées seront stockées sur bâche et géotextile et recouverte en dehors des périodes d'activités. Des analyses des terres excavées sont prévues à l'avancement afin de s'assurer

de la bonne orientation des déblais vers les filières de traitement adaptées. Enfin, des analyses en bord et fond de fouille sont également prévues pour s’assurer du respect des seuils de réhabilitation précédemment définies dans le cadre des études sites et sols pollués.

Les risques sanitaires identifiés seront pris en compte afin de prendre les dispositions adéquates pour la protection des travailleurs conformément à l’ouvrage « *Protection des travailleurs sur les chantiers de réhabilitation de sites industriels pollués, INRS/ADEME – 2002* », notamment par la mise à disposition d’équipements de protection des voies respiratoires de types FFP2 à FFP3, ainsi que des masques à cartouches en fonction des émissions constatées.

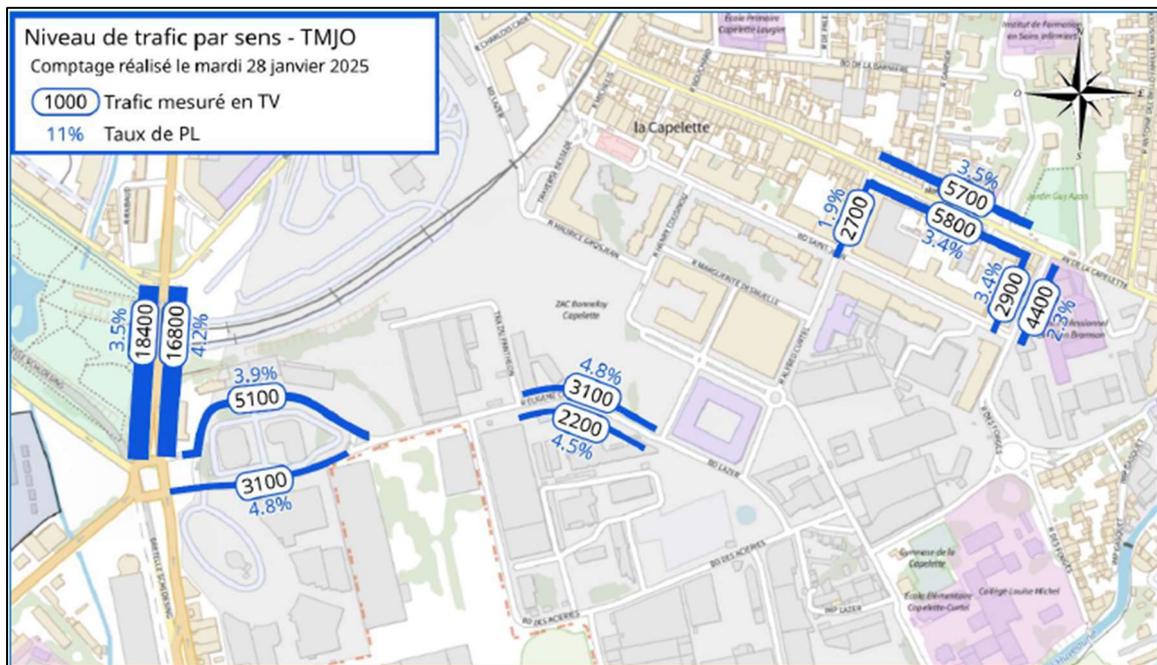
Un rapport de fin de travaux sera réalisé pour expliciter les dispositions effectivement prises lors des aménagements et mettre à jour l’Analyse des Risques Résiduels.

2.3. L’impact du projet sur le trafic automobile local et la qualité de l’air

2.3.1. Dans le cadre du projet, une étude trafic a été réalisée entre janvier et février 2025 par l’entreprise CDVIA.

Pièce n° 5 – étude trafic CDVIA février 2025

Pour les voies routières, le résultat des comptages réalisés en janvier 2025 est présenté ci-après :



Résultats des comptages TMJO (Extrait étude trafic CDVIA)

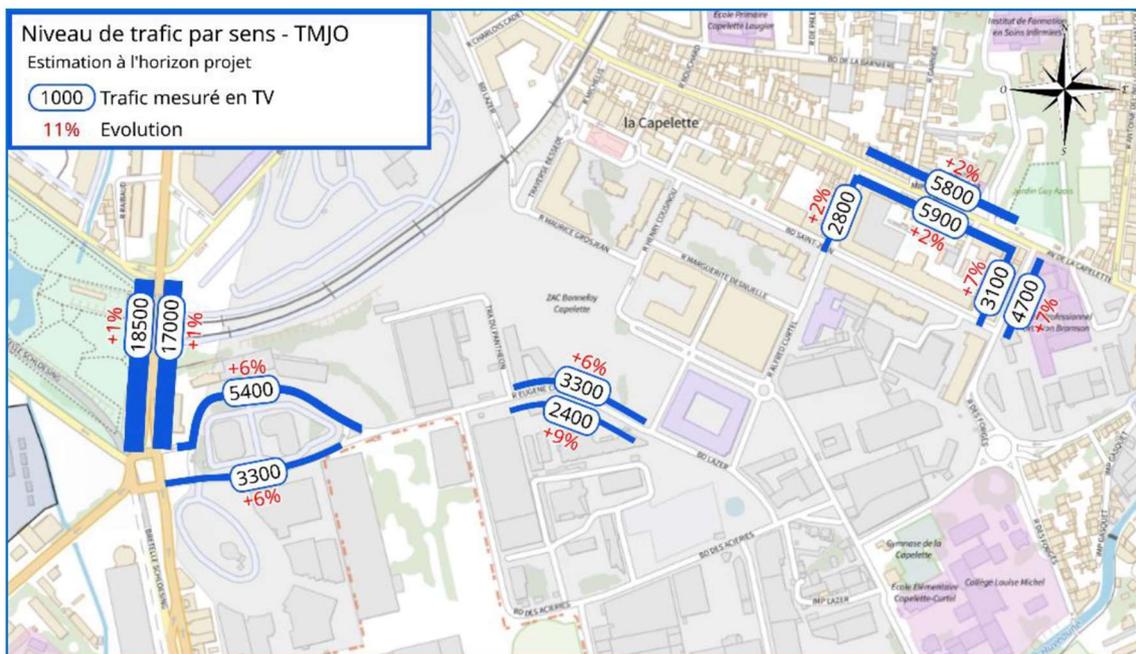
L'axe formé par boulevard Rabatau à l'Ouest du projet et l'avenue de la Capelette au Nord-Est du projet, qui permet d'accéder au futur projet, représente le trafic le plus important de la zone d'étude avec des enregistrement de 35000 TV/jo et 12000 TV/jo.

L'ensemble des carrefours étudiés présentent des réserves de capacité satisfaisantes à l'exception du carrefour à feux présent sur le boulevard Rabatau.

L'étude trafic a mis en évidence qu'aux heures de pointes, le trafic restera globalement similaire à celui mesuré en janvier 2025 du fait de la répartition équilibré des flux entre les différents axes routiers desservant le quartier.

De la même façon, la tendance générale du trafic reste inchangée. Les augmentations de trafic rentent inférieures à 10%, même au cœur du quartier.

Le projet ne modifie pas fondamentalement les dynamiques de circulation au sein de la ZAC de la Capelette et les hausses de circulation sont inférieures à 10%.



Trafic prévisionnel (Extrait étude trafic CDVIA)

2.3.2. S'agissant de la qualité de l'air, une étude a été réalisée en février 2025 par LAMY ENVIRONNEMENT. Elle conclut à l'absence d'impact négatif sur la qualité de l'air vis-à-vis de la protection de la santé humaine.

Pièce n° 7 – étude qualité de l'air février 2025 LAMY ENVIRONNEMENT

Rappel réglementaire :

La réglementation française sur la qualité de l'air repose sur la directive 96/62/CE et ses quatre directives filles, qui établissent des valeurs limites pour divers polluants, basées sur

les travaux de l'OMS. En 2008, la directive européenne 2008/50/CE a simplifié et unifié ces normes, remplaçant la directive cadre de 1996 et trois directives filles. Elle a été transposée en France en 2010 par le décret n° 2010-1250 relatif à la qualité de l'air. Les principales valeurs réglementaires françaises sont résumées dans le tableau page suivante.

DIOXYDE d'AZOTE (NO₂)		
Objectif de qualité	40 µg/m ³ (FR)	En moyenne annuelle
Valeurs limites pour la protection de la santé humaine	200 µg/m ³ (UE)	En moyenne horaire à ne pas dépasser plus de 18 heures par an
Seuil d'information et de recommandation	200 µg/m ³ (FR)	En moyenne horaire
Seuils d'alerte	400 µg/m ³ (UE)	Moyenne horaire pendant 3 heures consécutives
	Ou si 200 µg/m ³ en moyenne horaire à J-1 et à J et prévision de 200 µg/m ³ à J+1 (FR)	
Niveau critique pour la protection de la végétation (NO_x)	30 µg/m ³ (UE)	En moyenne annuelle d'oxydes d'azote

PARTICULES (PM₁₀)		
Objectif de qualité	30 µg/m ³ (FR)	En moyenne annuelle
Valeurs limites pour la protection de la santé humaine	50 µg/m ³ (UE)	En moyenne journalière à ne pas dépasser plus de 35 jours par an
	40 µg/m ³ (UE)	En moyenne annuelle
Seuil d'information et de recommandation	45 µg/m ³ (FR)	En moyenne sur 24 heures
Seuils d'alerte	80 µg/m ³ (FR)	En moyenne sur 24 heures

PARTICULES (PM_{2,5})		
Objectif de qualité	10 µg/m ³ (FR)	En moyenne annuelle
Valeurs limites pour la protection de la santé humaine	20 µg/m ³ (FR)	En moyenne annuelle
Valeur limite 2015 pour la protection de la santé humaine	25 µg/m ³ (UE)	En moyenne annuelle

DIOXYDE de SOUFRE (SO₂)		
Objectif de qualité	50 µg/m ³ (FR)	En moyenne annuelle
Valeurs limites pour la protection de la santé humaine	350 µg/m ³ (UE)	En moyenne horaire à ne pas dépasser plus de 24 heures par an
	125 µg/m ³ (UE)	En moyenne journalière à ne pas dépasser plus de 3 jours par an

DIOXYDE de SOUFRE (SO₂)		
Niveau critique pour la protection des écosystèmes	20 µg/m ³ (UE)	En moyenne annuelle et en moyenne sur la période du 1 ^{er} octobre au 31 mars
Seuil d'information et de recommandation	120 µg/m ³ (FR)	En moyenne horaire
Seuils d'alerte	500 µg/m ³ (UE)	Moyenne horaire pendant 3 heures consécutives

OZONE (O₃)		
Objectif de qualité pour la protection de la santé humaine	120 µg/m ³	Pour le maximum journalier de la moyenne sur 8 heures par an
Objectif de qualité pour la protection de la végétation	6 000 µg/m ³	En AOT40, calculée à partir des valeurs sur 1 heure de mai à juillet entre 8h et 20h
Valeur cible pour la protection de la santé humaine	120 µg/m ³	Maximum journalier de la moyenne sur 8 heures à ne pas dépasser plus de 25 jours par an (en moyenne sur 3 ans)
Valeur cible pour la protection de la végétation	18 000 µg/m ³ (UE)	En AOT40, calculée à partir des valeurs sur 1 heure de mai à juillet entre 8h et 20h (en moyenne sur 5 ans)
Seuil d'information et de recommandation	180 µg/m ³	En moyenne horaire
Seuil d'alerte pour une protection sanitaire pour toute la population	240 µg/m ³	En moyenne horaire
Seuils d'alerte nécessitant la mise en œuvre progressive de mesures d'urgence	1 ^{er} seuil : 240 µg/m ³	Moyenne horaire pendant 3 heures consécutives
	2 ^{ème} seuil : 300 µg/m ³	Moyenne horaire pendant 3 heures consécutives
	3 ^{ème} seuil : 360 µg/m ³	En moyenne horaire

MONOXYDE de CARBONE (CO)		
Valeurs limites pour la protection de la santé humaine	10 000 µg/m ³ (FR)	Pour le maximum journalier de la moyenne glissante sur 8 heures

BENZENE (C₆H₆)		
Objectif de qualité	2 µg/m ³ (FR)	En moyenne annuelle
Valeurs limites pour la protection de la santé humaine	5 µg/m ³ (FR)	En moyenne annuelle

METAUX LOURDS

Objectif de qualité		0,25 µg/m ³ (FR)	En moyenne annuelle
Valeurs limites pour la protection de la santé humaine	Plomb (Pb)	0,5 µg/m ³ (UE)	
Valeur cible à compter de 2013	Arsenic (As)	0,006 µg/m ³ (UE)	En moyenne annuelle du contenu total de la fraction PM ₁₀
	Cadmium (Cd)	0,005 µg/m ³ (UE)	
	Nickel (Ni)	0,020 µg/m ³ (UE)	

BENZO(A)PYRENE (B[A]P)

Valeur cible à compter de 2013	0,001 µg/m ³ (UE)	En moyenne annuelle du contenu total de la fraction PM ₁₀
---------------------------------------	------------------------------	--

Normes réglementaire des seuils de la qualité de l’AIR en France (source écologie.gouv)

Mesures de la qualité de l’air :

Plusieurs station fixes de mesures de polluants gérées par AtmoSud sont réparties sur la commune. La station la plus proche du projet est celle de Marseille Rabatau, cependant, cette station ne fournit pas l’ensemble des données nécessaires à une étude complète de la qualité de l’air. Les données seront complétées par celle d’une autre station plus éloignée.

La concentration en polluants obtenue est présenté ci-après :

	Critère	PM_{2.5} (µg/m³)	PM₁₀ (µg/m³)	NO (µg/m³)	NO₂ (µg/m³)	O₃ (µg/m³)
Valeurs mesurées à la station Atmo Sud de Marseille Rabatau (ou Marseille Longchamps pour l’ozone)	Moyenne annuelle 2024 (µg/m ³)	10,5	26,2	20,1	28,8	55,5
	Maximum journalier 2024 (µg/m ³)	38,0	120,3	120,3	61,5	109,2
	Moyenne horaire max. 2024 (µg/m ³)	136,2	319,9	289,7	137,8	173,4
Valeurs limites pour la protection de la santé humaine (ou seuil de recommandation et d’information, pour l’ozone)	Moyenne annuelle (µg/m ³)	25,0	40,0	30,0	40,0	120,0
	Moyenne sur 24 h (µg/m ³), à ne pas dépasser plus de 35 jours/an	—	50,0	—	—	—
	Moyenne horaire (µg/m ³)	—	—	—	—	180,0
Dépassements de valeurs limites	Nombre de jours par an de dépassement, valeurs en moyenne sur 24 h	—	13	—	—	—

Concentration des polluants (Extrait de l’étude qualité de l’air du cabinet Lamy Environnement – Données AtmoSud)

Les valeurs moyennes de ces polluants sont acceptables pour la santé humaine, en revanche, des dépassements de la limite journalière sur les PM₁₀ sont observées.

De manière générale sur la métropole, les émissions du transport routier, hors oxydes d'azote (NO_x) et particules fines (PM₁₀, PM_{2,5}), sont faibles à modérés (moins d'une centaine de tonnes par an). Les émissions de NO_x et particules fines sont cohérentes avec la zone d'étude en milieu dense et industriel. A noter que le secteur du transport routier reste une source minoritaire d'émission de ces polluants, avec moins de 20 % des émissions de NO_x et moins de 17 % des émissions de PM_{2,5}.

Influence du projet sur la qualité de l'air :

La principale hypothèse prise en compte est l'augmentation du trafic de 10% sur l'axe d'étude avec la même répartition des différents types de véhicules. Les données obtenues sont les suivantes :

Valeurs en moyenne annuelle (µg/m ³)	PM _{2,5} (µg/m ³)	PM ₁₀ (µg/m ³)	NO (µg/m ³)	NO ₂ (µg/m ³)	O ₃ (µg/m ³)
Projections pour 2035 (scénario de référence)	10,0	26,2	18,7	26,8	55,5
Variation du transport routier par rapport au scénario de référence	+10 %	+10 %	+10 %	+10 %	*
Part du transport routier dans les émissions	16,6%	16,6%	19,7%	19,7%	*
Projections pour 2035 (scénario Projet)	10,2	26,6	19,1	27,3	55,5
Valeurs limites pour la protection de la santé humaine	25,0	40,0	30,0	40,0	180,0

Concentration de polluants en 2035 – scénario projet (Extrait de l'étude qualité de l'air du cabinet Lamy Environnement)

Les données obtenues dans le cadre du scénario de référence, c'est-à-dire, en absence de réalisation du projet, sont présentées ci-après.

Valeurs en moyenne annuelle (µg/m ³)	PM _{2,5} (µg/m ³)	PM ₁₀ (µg/m ³)	NO (µg/m ³)	NO ₂ (µg/m ³)	O ₃ (µg/m ³)
Mesures à la station choisie (2024)	10,5	26,2	20,1	28,8	55,5
Variation attendue entre 2024 et 2035 par Atmo Sud	-4,3 %	*	-7,0 %	-7,0 %	*
Projections pour 2035	10,0	26,2	18,7	26,8	55,5
Valeurs limites pour la protection de la santé humaine	25,0	40,0	30,0	40,0	120,0

Concentration de polluants en 2035 – scénario de référence (Extrait de l'étude qualité de l'air du cabinet Lamy Environnement)

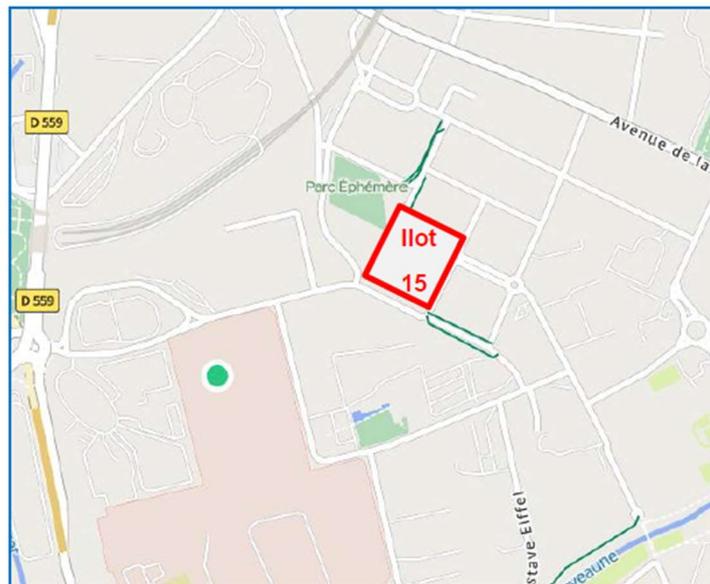
Dans les deux scénarii, les valeurs de concentration des polluants critiques restent en-deçà des valeurs limites pour la protection de la santé humaine. Les valeurs obtenues dans le cadre du scénario projet sont légèrement supérieures à celles du scénario de référence.

D'après l'étude réalisée en février 2025, le projet n'a pas d'impact négatif sur la qualité de l'air vis-à-vis de la protection de la santé humaine.

2.4. Les mesures déployées par le projet pour réduire l'usage de la voiture et inciter à la pratique des modes actifs (notamment le vélo)

Il est à noter que la zone dispose de quelques aménagements dédiés aux cyclistes à proximité immédiate (moins de 300m) du projet. Les cyclistes circulent sinon sur les voies de circulations partagées avec les véhicules terrestres à moteur..

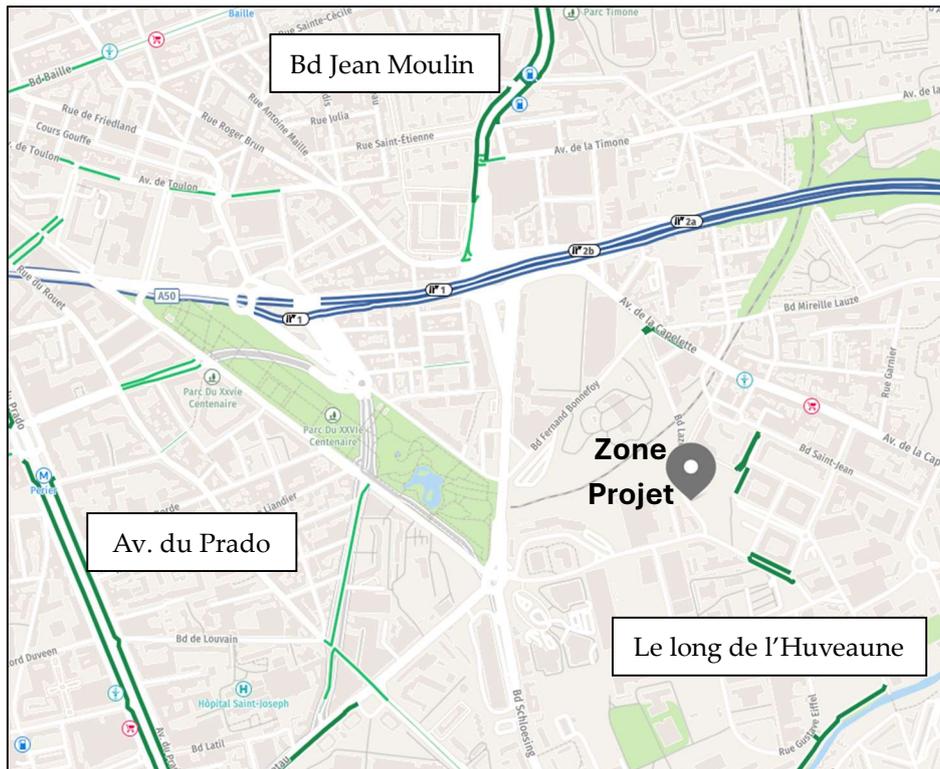
Des aménagements sont ainsi prévus rue Henry Cousinou et sur une partie du Boulevard Lazer :



Aménagements cyclables sur le périmètre (Extrait étude trafic CDVIA)

Le projet se trouve en revanche à moins de deux kilomètres d'aménagements cyclables (8min en vélo) :

- au Nord, sur le Boulevard Jean Moulin ;
- au Sud, le long de l'Huveaune ;
- à l'Ouest, sur l'avenue du Padro.



Vue aérienne des pistes cyclables à moins de deux kilomètres du projet (Mappy)

Autant d'éléments qui permettent aux vélos de se sentir rapidement en sécurité pour circuler après avoir quitté les alentours de leur logement.

Par ailleurs, les déplacements piétons sont sécurisés par la présence de trottoirs sur l'ensemble des voies aux alentours.

A l'intérieur du projet, la cour centrale sera traversée par des chemins piétons accessibles aux personnes à mobilité réduite. Elle permettra l'accès aux différents halls des logements. Des alcôves formées de bancs constitueront des lieux de rencontres et d'échange entre les riverains. D'autres aménagements tel que des chemins secrets rendront cet espace convivial pour les petits comme pour les grands.

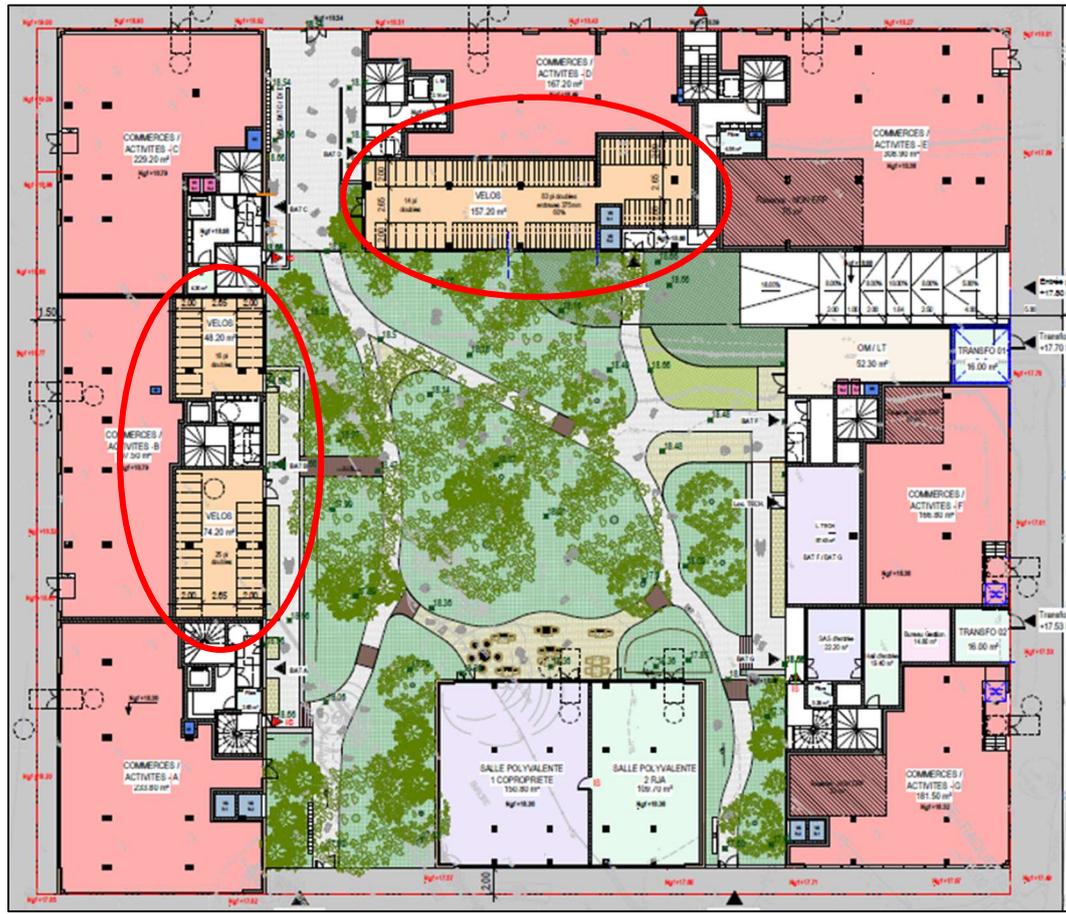
2.5. Les caractéristiques des stationnements pour les voitures et les vélos

2.5.1. Pour les vélos, chez le promoteur Urvat la place du vélo et plus généralement des modes de déplacement doux a été au cœur d'une réflexion plus générale sur les usages et sur la qualité des espaces proposés aux résidents.

Trois locaux vélos accueillants sont prévus en rez-de-chaussée du projet. Ils sont lumineux et éclairés naturellement. Ils sont accessibles facilement depuis la cour de l'îlot centrale et sont à proximité des halls d'entrée. Ils contiendront 277 places dédiées à la partie logement et 5 places dédiées aux commerces, soit 282 places au total.

Chaque résident pourra sécuriser son deux-roues à partir d'un point d'attache. Une station de réparation permettra également d'en faire l'entretien. L'usage des modes de déplacement doux s'en trouve facilité.

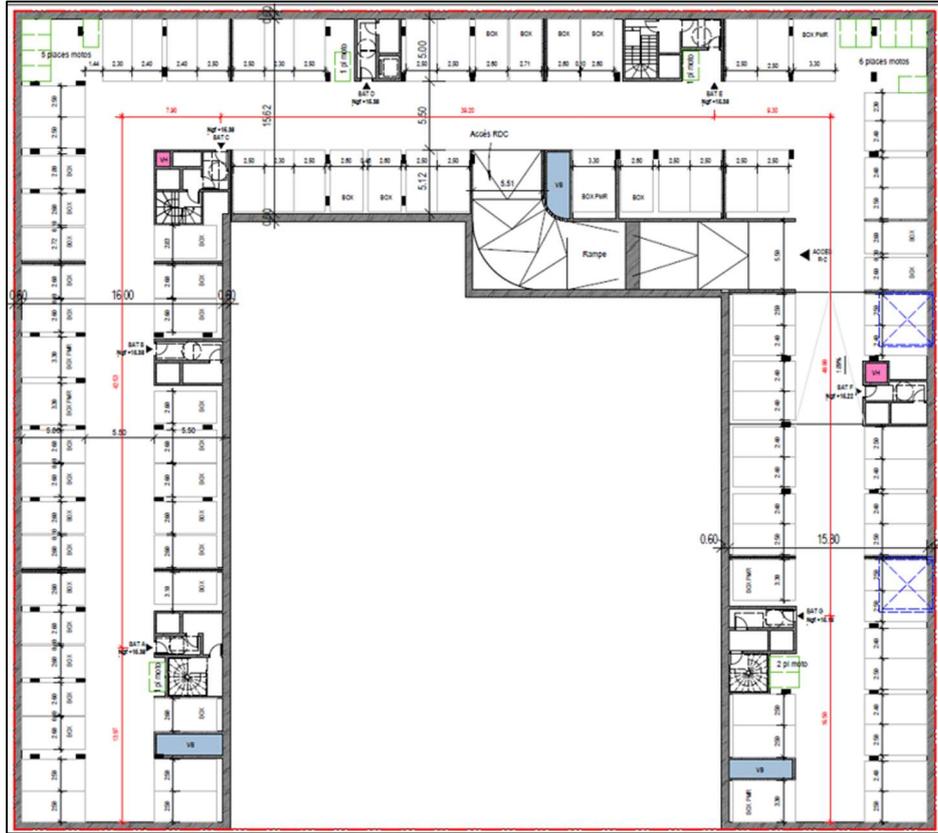
Pièce n° 6 – extrait document de conception locaux à vélos



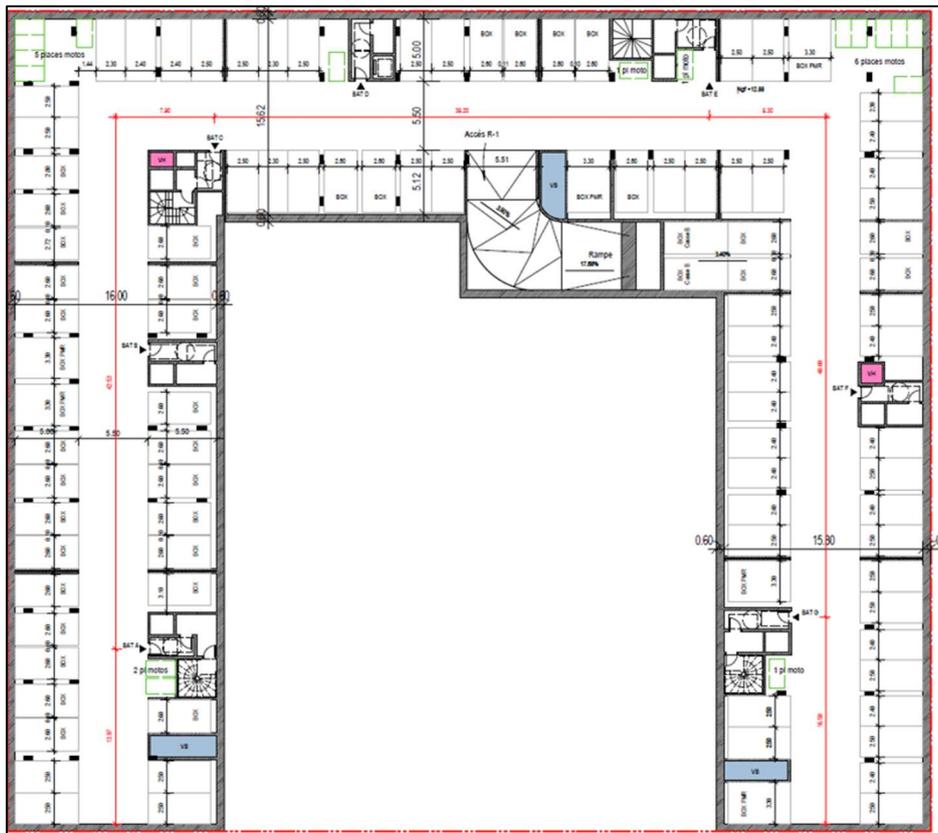
Locaux vélos, extrait plan RDC

2.5.2. Pour les voitures, L'accès au parking souterrain est prévu au niveau de la rue Eugène Paillas. Il sera composé de 189 places pour voiture et 32 places pour 2 roues motorisées. En prévision des évolutions des types de véhicules autorisés sur la commune, des gaines d'attentes sont prévues en vue de futurs raccordements à des bornes de recharges. A noter que 5% des places de parking seront accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Le dimensionnement des places de stationnement a été réalisé à partir du PLUi et des guides ministériels.



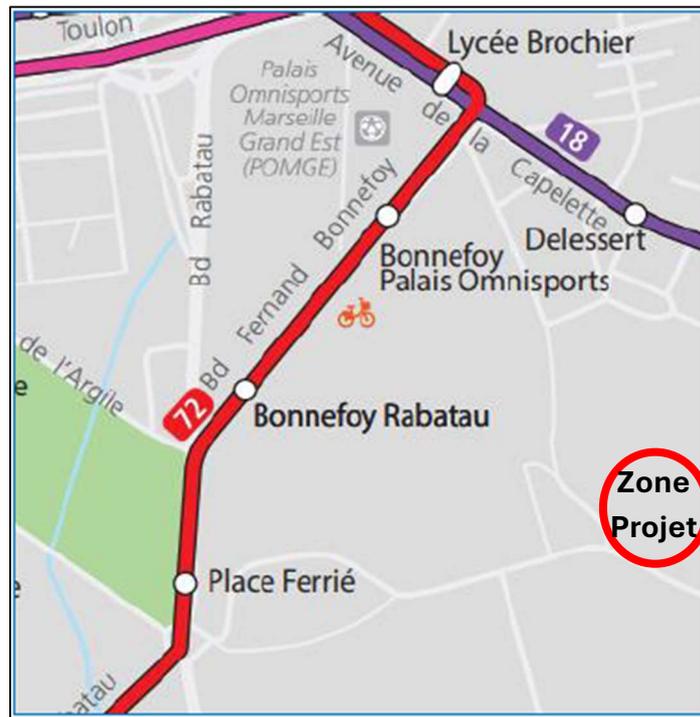
Places de stationnement, extrait plan R-1



Places de stationnement, extrait plan R-2

2.6. Les lignes de transport en commun desservant le projet (arrêts, fréquence...) ainsi que la localisation et les échéances de réalisation des deux lignes de tramway qui doivent venir renforcer l'offre de transport en commun sur le secteur

Les principales lignes de bus qui desservent la zone d'implantation du projet sont les lignes 18 (Le Bosquet-Castellane) et 72 (Bougainville – Rond Point du Prado).



Transport en commun à proximité du projet (Extrait étude trafic CDVIA)

La ligne 18 passe par l'avenue de la Capelette au Nord du projet avec une fréquence de 6 à 11 passages par heures, et le bus 72 passe par le Boulevard Fernand Bonnefoy à l'Ouest du projet avec une fréquence de 4 à 5 passages par heure.

Les 2 arrêts de bus les plus proches du site sont l'arrêt Delessert et l'arrêt Capelette Curtel (plus à l'Est). Ces arrêts seraient également desservis par la ligne de bus 518 (Castellane - La Rouvière).

En complément, Le projet d'extension de la ligne 3 du tramway passera à proximité immédiate de la zone du projet.

L'extension du tramway 3 est prévue depuis Castellane, le long de l'avenue Jules Cantini jusqu'à la ZAC de la Capelette, puis sur le Boulevard Schloesing jusqu'à Ste Marguerite Dromel.



Projet d'extension du tramway 3 – Marseille (Extrait du site de la métropole Aix-Marseille)

2.7. Les aménagements prévus au niveau de l'îlot central

Dans la version du 6 décembre 2024, la notice descriptive du projet a été complétée, entre - autres avec une partie dédiée à la présentation du traitement des espaces libres et plantations (partie 2.5.).

La dernière version de la notice descriptive est jointe du présent recours.

La cour de l'îlot est aménagée en jardin végétalisé permettant d'apporter de la fraîcheur et d'améliorer la qualité d'air. Cet espace de 1.134 m² sera composé de différents végétaux permettant d'accueillir de la biodiversité (prairie sèche, prairie humide, massif arbustif, arbres, etc.). La zone centrale correspond à la noue d'infiltration évoquée précédemment.

Cette cour végétalisée sera traversée par des chemins piétons accessibles aux personnes à mobilité réduite permettant l'accès aux différents halls des logements, les locaux vélos et une partie des locaux technique. Des alcôves formées de bancs constitueront des lieux de rencontres et d'échange entre les riverains. D'autres aménagements tels que des chemins secrets rendront cet espace convivial pour les petits comme pour les grands.

Pièce n° 2 – notice descriptive du projet complétée

2.8. Les mesures déployées par le projet pour lutter contre la prolifération des moustiques au niveau des toitures, mais également des terrasses, des espaces imperméabilisés et des espaces verts

D'après la notice hydraulique du 21 mai 2024 : « *l'infiltration doit être la technique à privilégier pour la vidange du volume de rétention si elle est techniquement réalisable* », et, « *les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas être stockées ou infiltrées* ».

Pièce n° 4 – notice hydraulique du 21 mai 2024

La surface d'imperméabilisation nouvellement créée sur la parcelle dans le cadre du projet et définie dans la notice hydraulique est de 1.561 m², et le volume de rétention utile exigé associé est de 140 m³. Le volume d'infiltration obtenu à partir de la perméabilité des sols du site est de 337 m³, avec un délai de vidange de 29,54h, conformément au PLUi (<48h).

Dans le cadre du projet, la noue d'infiltration prévue a une surface d'infiltration de 337 m² pour une hauteur d'eau de 25 cm, soit un volume d'environ 84 m³. Afin de compléter le volume de rétention utile exigé, une partie des toitures permettront la rétention des 56 m³ complémentaire (10 cm d'eau sur 560 m²). Cette rétention est prévue sous forme de Nidarooft, c'est-à-dire, des panneaux en nid d'abeilles dédiés au stockage et à la rétention temporaire des eaux pluviales en toiture terrasse. Ce dispositif favorise à la fois l'évaporation des eaux directement en toiture et la rétention d'eau temporaire avant canalisation vers le bassin d'infiltration.

Les dispositifs prévus sont compatibles avec la lutte contre la prolifération des moustiques.

En effet, la phase aquatique du cycle de développement des moustiques varie entre 5 jours et plusieurs mois. Or le délai d'infiltration des eaux dans le bassin d'infiltration de l'îlot centrale est de moins de 2 jours. Les éventuelles larves qui auraient débutées leurs développements seraient privées du milieu aquatique avant d'arriver à maturité.

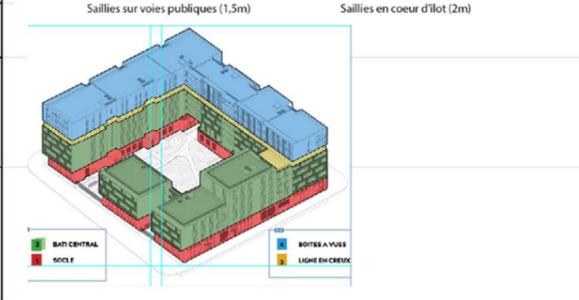
D'autre part, le projet favorise la biodiversité au niveau de l'îlot central par la création de plusieurs types de milieux favorables, entre autres, à l'implantation de certains passereaux pouvant se nourrir de moustiques adultes comme à l'état larvaire.

Les essences végétales en cœur d'îlot seront choisies parmi celles ayant des vertus répulsives. Un affichage des bonnes pratiques sera placé au sein de l'immeuble.

2.9. La bonne articulation du projet avec les préconisations de l'OAP QAFU et de l'OAP Nature en Ville Santé Résilience du PLUi Marseille Provence

2.9.1. Compatibilité du projet avec l'OAP QAFU :

K.1 - OAP Qualité d'Aménagement et des Formes Urbaines - QAFU					
VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS					
Attendus OAP	Concerne la zone:	Prescription / Recommandation	Réponse projet	Respect de la prescription	Illustration complémentaire
	UAe3				
Implantation en retrait pour assurer l'articulation avec une construction voisine	oui	Lorsqu'une construction mitoyenne est implantée en retrait des voies* ou emprises publiques*, la construction à édifier doit être implantée de façon : - à assurer son articulation avec la construction mitoyenne ; - et à ne pas laisser apparaître depuis les espaces publics ou privés, de mur aveugle de plus de 3 mètres de profondeur.	Le projet occupe un îlot complet - pas de construction voisine immédiate ni mitoyenne	oui	
Implantation en retrait pour aérer les tissus en évolution	oui	En UAe, lorsque le projet présente un long linéaire de façade sur rue (> 50 mètres linéaire), implanter la nouvelle construction, en totalité ou pour partie, en retrait des voies* ou emprises publiques*.	Les façades sont travaillées en volumétries pour créer des jeux de retraits qui rythment le linéaire	oui	
		Dimensionner le retrait de manière à ne pas générer en limite séparative* de nouveau mur aveugle de plus de 3 mètres de profondeur.	Le retrait en RDC est continu, pas de mur aveugle généré.	oui	
Hauteurs façades* des constructions dans une séquence architecturale* basse ou hétérogène vouée à muter	oui	Dans cette séquence, ne pas prendre en considération les constructions basses pour définir les hauteurs de façades* et la volumétrie du projet. Le projet peut générer des ruptures d'épannelage en limite séparative* à condition de ne pas générer de foncier résiduel : terrain dont la largeur sur rue serait inférieure au quart de la hauteur totale* des constructions riveraines	le projet est implanté dans une ZAC, les parcelles alentours sont amenées à être contruites en cohérence avec le plan de la ZAC. Le projet respecte ce plan directeur. Le projet occupant la totalité d'un îlot ne génère pas de foncier résiduel au sens de l'OAP QAFU	oui	

Hauteurs façades* des constructions dans une séquence architecturale* à dominante classique vouée à perdurer	oui	Adapter les hauteurs de façades* et volumétrie du projet aux caractéristiques morphologiques de cette séquence architecturale, en veillant notamment à ne pas créer de nouveaux murs aveugles.	Le projet ne se situe pas dans une telle séquence et n'est donc pas concerné par les prescriptions de cette fiche	oui	
Hauteurs façades* des constructions à l'interface entre 2 tissus	oui	Atténuer la rupture d'épannelage entre ces 2 tissus en traitant l'articulation au sein même du projet, en veillant notamment à réduire les murs aveugles.	Le projet est un îlot complet mais présente en son sein des ruptures d'épannelage qui permettent à la fois d'assurer un éclairage optimal des logements, des vues dégagées et une bonne circulation de l'air en cœur d'îlot.	oui	
Définition de la profondeur des constructions*	oui		Le projet rentre dans le cas standard: la profondeur des constructions est de 14 m et la profondeur totale des constructions ne dépasse pas 15,50 m.	oui	
Traitement du rez-de-chaussée	oui	Marquer le rez-de-chaussée de façon à dessiner un socle au bâtiment	Le socle RDC est marqué par une hauteur, un retrait et un traitement spécifique	oui	
		Prévoir une surhauteur du rez-de-chaussée qui permette une réversibilité de sa vocation (changement de destination de logement à commerce par exemple).	La hauteur spécifique du RDC (4,5m) est adaptée à la fonction commerce du programme mais pourra permettre une réversibilité: bureaux, équipement, locaux techniques, stationnement ...	oui	
		Régler la hauteur du rez-de-chaussée sur la hauteur des rez-de-chaussée des immeubles mitoyens en privilégiant les rez-de-chaussée d'un niveau entier. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas si la hauteur du rez-de-chaussée des immeubles mitoyens est inférieure à celle de leurs étages courants.	Le projet occupe un îlot entier, donc sans mitoyens. Les hauteurs spécifiques RDC sont spécifiés au règlement de la ZAC, le projet s'y conforme, une harmonie des hauteurs de RDC est donc établie sur l'ensemble des bâtiments de la zone.	oui	
		Dans les rues en pente, lorsque le projet présente un long linéaire de façade sur rue (> 50 mètres linéaire), scinder le projet en plusieurs bâtiments pour adapter les niveaux des rez-de-chaussée à la pente.	Situé dans une zone à faible pente, projet s'adapte aux niveaux prévus aux plans de voirie et tiennent compte des contraintes d'accès liés à la zone inondable, cependant le niveau du plancher haut RDC règne sur la totalité de l'îlot urbain.	oui	
		Composition des rez-de-chaussée : - Respecter les lignes de composition des ouvertures ; - Rechercher l'harmonisation des rythmes de percement entre les rez-de-chaussée et les étages.	Les baies du RDC sont composées en harmonie avec la composition générale des façades	oui	
Dimensionnement des porches et césures	oui	Générer des porches traversants et/ou des césures dans le front bâti lorsque le projet présente un long linéaire de façade sur rue (>75 mètres linéaire sur une même voie* ou emprise publique* ou >100 mètres linéaire sur plusieurs voies* ou emprises publiques*). Le nombre de porches traversants et/ou de césures est à définir selon le contexte ou selon un parti pris architectural.	Pas de linéaire de façade supérieur à 75m, cependant des porches et césures sont prévus pour assurer des perméabilités d'usages et de vues sur l'ensemble de l'îlot	oui	
		<p>DIMENSIONNEMENT DES PORCHES:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les largeur (L) et hauteur (H) du passage sont supérieures à la moitié de la profondeur du passage couvert (P) en restant supérieures à 4 m - L et sont >P/2 sans être inférieurs à 4 m <p>DIMENSIONNEMENT DES Césures:</p> <ul style="list-style-type: none"> - La largeur du passage (L) de la césure sera supérieure ou égale à la valeur la plus importante entre : <ul style="list-style-type: none"> - la hauteur de façade* de la construction (H) en vis à vis la plus basse divisée par 3 ; - et la profondeur des bâtiments* (P) en vis-à-vis divisée par 2 (la profondeur se mesure au niveau du rez-de-chaussée): - L : >H/3 ou >P/2, au plus grand des 2 	Les porches sont dimensionnés suivant ces prescriptions, de même que les césures	oui	

K.1 - OAP Qualité d'Aménagement et des Formes Urbaines - QAFU					
QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE					
Attendus OAP	Concerne la zone:	Prescription / Recommandation	Réponse projet	Respect de la prescription	Illustration complémentaire
	UAe3				
Taille et qualité des logements	oui	Au sein des opérations de logements collectifs, la surface des logements ne doit pas être inférieure à : • 35m ² pour un T1 • 45m ² pour un T2 • 65m ² pour un T3 • 85m ² pour un T4 - La hauteur sous plafond mesurée dans les logements ne doit pas être inférieure à 2,50 m pour optimiser la qualité d'habiter	Les surfaces minimales sont respectées La hauteur sous plafond est au moins égale à 2,5m	oui	
Typologie des logements au sein des collectifs	oui	imiter les petites typologies de logements (T1-T2) à 40% de la totalité du programme neuf. Les logements sociaux ne sont pas concernés par cette recommandation	La somme des T1 + T2 représente 35 % de la totalité des logements, y compris logements sociaux	oui	
Qualité des espaces extérieurs	oui	- Au sein des opérations de logements collectifs neufs, des espaces extérieurs privatifs pour chaque logement sont exigés, que ce soit au sol, en cœur d'îlot, en étage ou en toiture. - Au sein des opérations de logements collectifs neufs, en cas d'impossibilité de créer un extérieur privatif pour chaque logement, un espace extérieur à usage collectif devra être réalisé à minima.	Chaque logement dispose d'espace extérieur privatif sous forme de terrasse ou balcon	oui	
		Limiter les rapports de vis-à-vis ou de proximité trop importants, susceptibles de générer des conflits d'usage et d'intimité entre les différents logements et espaces extérieurs	Les terrasses sont séparées par des pare-vues et des jeux de volumétries générant des mises à distances	oui	
Végétalisation du projet	oui	Diversifier et associer les essences. - Choisir des essences adaptées au contexte bioclimatique et méditerranéen (épaisseur de sol, nature du sol, ensoleillement, arrosage...) - Choisir des essences adaptées au contexte urbain (usages, fonction, morphologie urbaine) - Varier les différentes strates de végétation (arbres de haute tige, arbres moyens, arbustes, herbacées et grimpantes) - Choisir des essences fleuries pour la pollinisation et l'agrément	La palette végétale est adaptée : - Au contexte méditerranéen (chêne vert, arbre de judée, myrte, filaire, arbousier, ciste, euphorbe, gaura,...); - Au changement climatique (Févier d'Amérique forte croissance et résilience); - Aux situations du cœur d'îlot (espace ombragé, espace ensoleillé) et aux usages souhaités (arbre de haute tige apportant de l'ombre au espace de convivialité, cèpée autour des espce plus intimistes). Les strates sont diversifiées afin de créer des ambiances multiples (arbres de haute tige, arbres de premières et deuxièmes grandeurs, cèpées, arbustes, prairies, grimpantes). Le cœur d'îlot est largement poreux et en pleine terre (1 314m ² de pleine terre). Les fosses de plantations sont majoritairement continues et les épaisseurs de substrat adaptées à la croissance de végétaux. Les essences ont été choisies pour leurs diversité de floraisons et leurs saisonnalités. Une attention particulière a été portée pour les essences allergènes.	oui	

Traitement des retraits	oui	Traiter les retraits de façon qualitative en qualifiant les espaces et en paysageant les espaces libres* de manière différenciées selon la destination des rez de-chaussée.	Les retraits en pied de bâti, lorsqu'ils existent, sont indissociés des trottoirs, donc en continuité de l'espace public qui s'en trouve agrandi.	oui	
		En cas d'activité* ou d'équipement* en Rez-de-chaussée: Végétaliser le retrait sur plus d'1/3 de sa longueur et traiter le reste du linéaire en espace de parvis ou de terrasse.	Les retraits en pied de bâti, lorsqu'ils existent, sont indissociés des trottoirs, donc en continuité de l'espace public qui s'en trouve agrandi, formant parvis	oui	
		Pour les retraits ≥ 5 mètres : traiter les surfaces végétalisées en pleine-terre* pour y planter des arbres de haute-tige.	Pas de retrait ≥ 5m, Non concerné	oui	
		- Pour les retraits < 5 mètres : traiter les surfaces végétalisées en plantations sur dalle (jardinières) pour y planter des arbustes, avec un minimum de 50 cm de terre. - En cas d'espace de parvis ou de terrasse ouverts au public, privilégier un traitement du retrait en cohérence avec l'espace public.	Les retraits en pied de bâti, lorsqu'ils existent, sont indissociés des trottoirs, donc en continuité de l'espace public qui s'en trouve agrandi, formant parvis	oui	
Recommandations pour une approche bioclimatique	oui	- Prévoir au moins 60% de logements bi-orientés en privilégiant les traversants ; - Éviter les logements mono-orientés vers le nord (aucun apport solaire l'hiver) et vers l'ouest (faible apports solaire l'hiver, risque de surchauffe l'été).	60% des logements disposent d'une double orientation, aucun n'est mono-orienté nord. Quelques logements mono-orientés sud-ouest	oui	
		- Orienter les pièces de nuit, pièces d'eau, garage et autres locaux nécessitant peu de surfaces vitrées, préférentiellement en façade nord-ouest pour constituer un front bâti continu bien isolé qui bloque les rafales de vent ; - Planter une strate arbustive et une strate arborée à feuillage persistant en coeur d'îlot pour le protéger des retombées venteuses.	- Dans le cas de logements traversants nord-sud, les pièces de nuit sont placées au nord, les séjours au sud. - Le cœur d'îlot est aménagé en jardin, îlot de fraîcheur, diversifiant essence d'arbre persistant (chêne vert) et essences caducs afin de profiter de la régulation du soleil pendant les saisons (ombre en été et soleil en hiver). La strate arbustive est dense et majoritairement persistante créant des îlots plus intimes protégés des vents.	oui	
		- Orienter les pièces de vie, baies vitrées, balcons et terrasses préférentiellement en façade sud, protégées du soleil d'été par des protections solaires adaptées ; - Planter des végétaux à feuillage caduc devant les façades sud et ouest pour porter ombrage en saison chaude	- Dans le cas de logements traversants nord-sud, les pièces de nuit sont placées au nord, les séjours au sud. Les baies sont protégées par les balcons formant casquettes et des volets. - Le cœur d'îlot est aménagé en jardin, îlot de fraîcheur, diversifiant essence d'arbre persistant (chêne vert) et essences caducs afin de profiter de la régulation du soleil pendant les saisons (ombre en été et soleil en hiver).	oui	

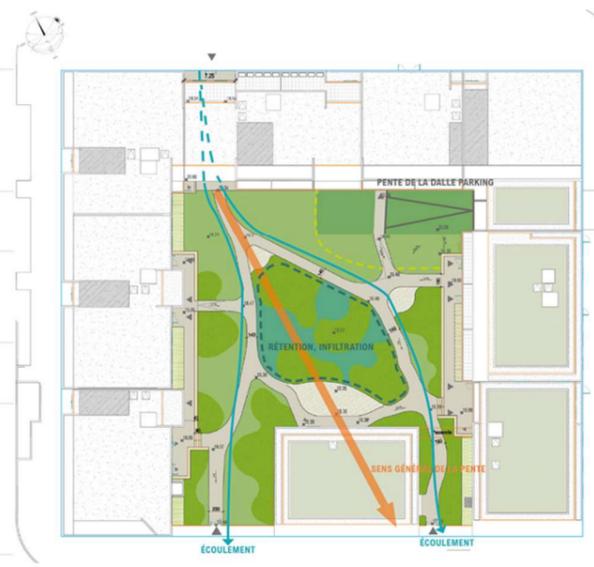
		<ul style="list-style-type: none"> - Sur les façades sud : mettre en place des éléments fixes horizontaux (débords de toiture, balcons, casquettes, lames...) pour une bonne gestion des apports solaires au fil des saisons sans entraver la vue sur l'extérieur ni l'ensoleillement en hiver ; - Sur les façades est et ouest : mettre en place des éléments fixes verticaux ou des systèmes rétractables (stores à projection, stores à lames, manuels ou motorisés...) pour bloquer les rayons solaires intrusifs au moment opportun tout en conservant un confort visuel optimal sur le reste de la journée ; - Les façades plein nord ne nécessitent aucun système de protection solaire mais un double-vitrage performant. 	Un jeu de casquettes, balcons formant casquettes, joues verticales et brise-soleil assure une bonne protection solaire des façades exposés	oui	
Traitement de la 5ème façade	oui	Englober les organes techniques dans les volumes architecturaux pour les dissimuler (machinerie d'ascenseurs, appareillages de ventilation, et autres ouvrages du génie thermique).	Les édifices et zones techniques sont composés et dissimulés par des pare-vues	oui	
		En cas de niveau de toiture intermédiaire, visible depuis les étages supérieurs, traiter au moins 2/3 des toitures plates en terrasses accessibles et/ou toitures végétalisées.	Le projet respecte les prescriptions concernant le traitement des toitures intermédiaires, les toitures des bâtiments G (R+3), F (R+5) et partiellement le E (R+4) seront traités en toitures végétalisées.	oui	
Traitement des clôtures sur voie* ou emprise publique*	oui	Harmoniser le traitement de la clôture avec le traitement du bâti et le contexte de la rue.	Les clôtures du projet seront réalisées avec un barreaudage métallique de 2m de hauteur suivant le même rythme et la même teinte que les garde-corps aux étages. Etant donné la transparence hydraulique que nous devons respecter entre les façades Nord et Sud, aucun mur bahut sera prévu dans l'opération	oui	
		En cas d'espace de parvis ou de terrasse ouverts au public : La non édification de clôture est privilégiée. Les systèmes de clôtures autorisés doivent permettre la transparence visuelle depuis l'espace public. Ils seront donc à choisir entre soit de simples bordures, des lisses basses ou des petits murs bahut surmontés ou non de ferronneries	Les retraits en pied de bâti, lorsqu'ils existent, sont indissociés des trottoirs, donc en continuité de l'espace public qui s'en trouve agrandi, formant parvis	oui	
		Traiter de manière intégrée et unitaire l'ensemble des éléments formant la clôture sur l'espace public (portail et portillon, matériaux de clôture, éléments et locaux techniques, boîtes aux lettres, locaux poubelles, coffrets techniques,...).	ensemble des serrureries, menuiseries et enduits au RDC formant clôture (tantôt bâtie, tantôt perméable) sont conçues en harmonie, avec un dessin de serrurerie unitaire et des teinte en camaïeux.	oui	
Traitement du stationnement intégré	oui	Le stationnement est localisé préférentiellement en sous-sol.	L'ensemble du stationnement automobile est localisé en sous-sol des bâtiments	oui	



2.9.2. Compatibilité du projet avec l'OAP Nature en ville santé résilience :

K.3 - OAP Nature En Ville Santé Résilience - NEVSR				
NATURE EN VILLE				
Attendus OAP	Orientations	Réponse projet	BILAN /16pt	Illustration complémentaire
			16 / 16pts	
"Re"connaitre la végétation existante et la protéger	Observer et comprendre les écosystèmes en place par un diagnostic adapté	L'ilot se situe dans la ZAC de la Capelette, dans une zone urbaine plus large en cours de mutation. Le terrain existant est actuellement en friche, non construit sur lequel on dénombre 19 Ailante. Le site ne possède pas d'arbuste. "De point de vues faunistique, es visites du site et les recherches bibliographiques n'ont pas permis de mettre à jour des peuplements remarquables." selon l'étude d'impact de la ZAC de la Capelette	1	
	Protéger et conserver les arbres et arbustes existants qui constituent l'armature paysagère et écologique du site	L'Ailante - <i>Ailanthus altissima</i> - est une espèce d'arbre exotique provenant de Chine. Elle est inscrite dans la liste des espèces exotique envahissante de l'Union Européenne. Aucun arbre ne constituant l'armature paysagère et écologique du site n'est présent sur site, la parcelle n'est donc pas concernée	1	
	En cas de suppression d'un arbre/arbuste appliquer la mesure de compensation	Conformément à l'article 10 du PLU, les sujets supprimés sont remplacés par des sujets de quantités et de qualités équivalentes. 23 arbres sont plantés dans le projet.	1	
Adapter la composition végétale au contexte	Viser le maximum d'espèces adaptées au climat méditerranéen	La palette végétale est adaptée du climat méditerranéen. Avec environ 50% d'essences méditerranéennes (chêne vert, arbre de judée, euphorbe, myrte, ciste...) et 50% d'essences adaptées au climat et aux conditions spécifiques de l'ilot (Faux poivrier, Févier d'Amérique, Gaura...).	1	
	Adapter les essences en fonction de la localisation de la parcelle	La parcelle se situe sur une zone inondable -la plaine de l'Huveaune. Afin de respecter l'écoulement de l'eau mais aussi pour contenir l'eau de pluie à la parcelle, le cœur d'ilot se dessine en creux. Les essences choisies sont adaptées à l'humidité ponctuelle de la zone.	1	
	Adapter les essences en fonction des caractéristiques de la parcelle	Le projet paysager s'appuie sur 3 typologies de plantation définies par l'ensoleillement et la disponibilité en terre végétale. Le cœur frais au Sud ombragé par le bâtiment, Ensoleillé au Nord, jardins suspendus sur les toitures.	1	
	Prendre en compte les contraintes urbaines	Les essences sont adaptées au cœur d'ilot et au milieu urbain (non allergène, fleuris...)	1	

Organiser la continuité des sols naturels	Créer des espaces végétalisés compacts et le plus généreux possibles	Conformément à l'article 10 du PLU les espaces végétalisés en pleine terre est calculé selon les barèmes de tranches. Le projet doit 1 090m ² de pleine terre et en propose 1 314,13m ² . Le projet propose de grandes poches de plantation afin d'offrir aux arbres notamment des fosses continues.	1	
	Privilégier la continuité des sols perméables et végétalisés	Le cœur d'îlot propose un cœur d'îlot complètement perméable (surface de pleine terre plantée 1 314m ² , dont 975m ² végétalisé et 339m ² de surface perméable).	1	
Composer le paysage à partir de plusieurs strates	Veiller à une composition paysagère multistrates adaptée au climat	Les strates et les essences sont multiples afin de créer une diversité d'écosystèmes (strates arborées, arbre de haute tige, arbre en cépées, arbustes, vivaces et graminées, prairies).	1	
	Structurer et aménager l'espace public par des plantations diversifiées	La multiplication de strates permettent de créer des espaces et des ambiances plus ou moins intimes accueillant des usages différents.	1	
Veiller à la qualité des pieds d'arbres	Prévoir les aménagements des pieds d'arbres comme un espace perméable pouvant infiltrer l'eau et accueillir d'autres strates de végétation	Le cœur d'îlot est largement planté (975m ² d'espace planté en pleine terre). La majorité des arbres sont plantés en fosses continues, seuls 4 arbres de haute tige sont plantés dans des fosses en terre pierre sur les 23 plantés. Les espaces plantés sont positionnés en creux par rapport aux cheminements en stabilisé ou en enrobé drainant.	1	
	Choisir des matériaux adaptés	Les arbres sont plantés majoritairement dans des espaces plantés, en pleine terre. Seul 4 arbres sont disposés dans des fosses en terre pierre avec un revêtement perméable (stabilisé) à leurs pieds.	1	
	Concevoir des fosses adaptées au besoin du végétal	Les fosses d'arbres sont dimensionnés par rapport aux essences. Soit 6m ³ de TV pour les arbre tige, 4m ³ pour les cépées, 9m ³ pour les arbres en mélange TP.	1	
	Intégrer les pieds d'arbres dans la gestion du cycle de l'eau	Les arbres sont disposés dans des zones plantées en légères dépressions par rapports aux cheminements afin de recueillir les eaux de pluie. Des cuvettes seront créées à la plantation pour facilité l'arrosage.	1	
	Adapter l'aménagement des pieds d'arbres en fonction des usages des espaces publics	Les 4 arbres plantés sur des surfaces en stabilisé permettent d'ombragés des bancs et des espaces dédiés aux usages (placette, espace extérieur de la salle polyvalente...).	1	

K.3 - OAP Nature En Ville Santé Résilience - NEVSR		Adapter l'aménagement des pieds d'arbres en fonction des usages des espaces publics		
CYCLE DE L'EAU				
Attendus OAP	Orientations	Réponse projet	BILAN /14pts	Illustration complémentaire
Infiltrer l'eau de pluie	Infiltrer l'eau de pluie au point d'impact	Le cœur d'îlot est largement poreux et en pleine terre. Les toitures basses sont plantées permettant également de gérer les eaux de pluie.	13 / 14pts 1	
	Privilégier un aménagement permettant d'orienter l'eau vers des espaces perméables	Le cœur d'îlot est largement perméable.	1	
	Stocker temporairement l'eau de pluie avant de l'infiltrer	Le cœur d'îlot propose en son centre un espace en creux permettant de gérer les premières pluies.	1	
	Prévoir la complémentarité des espaces publics et privés pour répondre aux objectifs de rétention et d'infiltration des eaux de pluie	Situé dans une zone inondable, la pente générale existante est conservée afin de respecter les écoulements existants.	1	
	Valoriser les eaux de pluie	Installer un réseau séparatif eau potable/eau pluviale	Les eaux de pluie et l'eau potable ne sont pas gérées par le même système.	
Stocker l'eau de pluie		Il est prévu une cuve de stockage des eaux de pluies de 5 m3 équipée d'une pompe pour assurer une partie de l'arrosage de la cour. Le dispositif sera également pourvu d'une grille anti-moustiques dont la mailles est inférieure au millimètre.	1	
Utiliser l'eau de pluie pour des usages domestiques		L'eau est gérée dans le cœur d'îlot, permettant l'arrosage naturel des plantations mais n'est pas utilisée pour un autre usage.	0	
Assurer la perméabilité des aires de stationnement	Aménager des aires de stationnement en plein-air perméables	Pas de stationnement en surface - non concerné	1	
	Choisir les matériaux adaptés	Pas de stationnement en surface - non concerné	1	
Conserver des limites de parcelles adaptées au cycle de l'eau	Adapter le traitement des limites en fonction de leur positionnement	L'îlot est bordé par de l'espace public. Ces limites sont soit construites et animées par des RDC actifs soient ouvertes par des clotures en barreaudage vertical.	1	
	En fonction du contexte, prévoir d'abord des limites qui n'entravent pas le parcours de l'eau...	Conformément au PPRI, l'écoulement des eaux dans la parcelle est maintenu de façon Nord Sud. Les clotures à barreaudage sont "transparentes" et conforme aux normes en vigueur (espacement entre barreaux...).	1	
	...et prévoir des limites qui jouent un rôle de rétention temporaire et d'infiltration de l'eau de pluie	La parcelle est soumise au PPRI. L'écoulement des eaux doit être maintenu. L'infiltration est réparti sur l'ensemble du cœur d'îlot	1	
Valoriser le cours d'eau et ses berges	Préserver la continuité écologique du cours d'eau et de sa ripisylve	La parcelle est située dans la plaine de l'Huveaune mais est trop éloigné du cours d'eau pour influencer sur ses berges. "La ripisylve de l'Huveaune n'existe quasiment plus et il ne persiste que quelques individus témoins." Etude d'Impact de la ZAC de la Capelette.	1	
	Prévoir des aménagements compatibles avec la préservation du cours d'eau et de sa ripisylve	L'écoulement des eaux existant est conservé conformément au PPRI. Le bâtiment a été pensé pour préservée des axes d'écoulement naturels (Nord/Sud).	1	



K.3 - OAP Nature En Ville Santé Résilience - NEVSR				
URBANSIME ET SANTE				
Attendus OAP	Orientations	Réponse projet	BILAN / 11pts	Illustration complémentaire
			11 / 11pts	
Accompagner le déploiement des transports en commun et l'essor des modes actifs dans les projets	Favoriser une continuité totale, une lisibilité (signalétique) et une sécurisation des cheminements piétons et cyclables	Les cheminements à l'intérieur de l'îlot reprennent la matérialité du trottoir entourant le bâtiment (enrobé écologique clair drainant) afin de créer une continuité des espaces piétons intérieur / extérieur.	1	
	Favoriser la marchabilité et aménager des cheminements de qualité adaptés à tous types de modes actifs notamment compatible PMR	Tout les cheminements intérieurs à l'îlot sont accessibles PMR avec moins de 4% de pente et en enrobé écologique drainant. Des bancs sont disposés à proximités des entrées.	1	
	Encourager l'usage et le stationnement vélo par des dispositifs facilitateurs	Les locaux vélos sont clos, de pleins pieds, éclairés naturellement et situés au RDC en lien direct avec les halls d'entrées. Ils seront équipés de dispositifs permettant d'attacher les vélos et d'une station de réparation à disposition des usagers.	1	
Optimiser l'aménagement des espaces communs pour le confort et le bien être (qualité et usages)	Optimiser et valoriser les espaces libres/commons par la diversité de leurs usages	Les espaces extérieurs proposent des poches d'usages de dimensions variées, espaces appropriables en lien avec les espaces communs intérieurs (salles polyvalente...). Ces espaces sont pensés comme des lieux de convivialités (assises, ombrage...).	1	
	Encourager la pratique physique dans les espaces communs	Le projet ne prévoit pas d'agrès sportif au vue des dimension du cœur d'îlot et de l'offre aux abords de celui-ci. En revanche les déplacements actifs sont encouragés: locaux vélos et desserte à pieds	1	
Réduire les îlots de chaleur urbains	« Aérer » le bâti et favoriser une approche bioclimatique	L'épannelage des bâtiments assure un apport de lumière en coeur d'îlot et les essences de végétaux ont été choisis en fonction de l'ensoleillement des espaces. Au Nord du cœur d'îlot, des arbre de haute tige ont été choisis caduc afin de protéger les usagers en été et laissant passer le soleil en hiver.	1	
	Limiter la chaleur en surface en privilégiant l'utilisation de matériaux accentuant l'albédo	Les revêtements de sol extérieur ont été choisis pour leurs porosités et leurs colorimétrie clair (enrobé écologique drainant, stabilisé) pour limiter la chaleur en surface.	1	
	Favoriser les lieux et dispositifs de rafraichissement, en particulier pour les publics sensibles	Avec les 23 arbres plantés et l'ombre portée du bâtiment, le cœur d'îlot sera largement ombragée en été. Le positionnement des failles permettront également de créer dans le cœur d'îlot des vents rafraichissant.	1	
Minimiser l'exposition à la pollution de l'air et aux nuisances sonores	Eviter l'implantation des établissements accueillant des publics sensibles* dans une zone de vigilance santé**	Géré à l'échelle de la ZAC	1	
	À l'échelle de la parcelle ou de l'opération d'aménagement : dans la zone de vigilance santé ou à ses abords, implanter dans la mesure du possible, les logements ou les établissements sensibles, le (s) plus éloignés de la source de pollution	Géré à l'échelle de la ZAC	1	
	A l'échelle du bâtiment, répondre à des modalités de conception permettant une meilleure protection des habitants et usagers	Les gaz d'échappements provenant des véhicules dans le sous-sol sont extrait par une ventilation mécanique et sont ramenés en toiture afin d'éviter la stagnation d'air pollué en pied de bâtiment.	1	

2.10. Les impacts cumulés avec les autres aménagements situés à proximité notamment l'opération Bleu Capelette, au niveau du trafic routier et de la qualité de l'air

Plusieurs projets ont été identifiés à proximité du site dont le plus proche est le projet « Bleu Capelette » situé à environ 400 m au Nord-Ouest du site d'étude et qui a fait l'objet de l'avis délibéré n° 2025APPACA2/3864 adopté le 07/01/2025.

Les autres projets identifiés sont implantés à plus de 2,5 km au Nord-Ouest du site.



Localisation des projets à proximité du site

Thématiques	Projet Bleu Capelette (F09324P0140),	Analyse des effets cumulés
Distance	Environ 400 m	-
Description au projet	<p>Le projet porte sur la création d'un ensemble immobilier mixte situé au 46 avenue de la Capelette à Marseille (10ème arrondissement).</p> <p>Il prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La création de 410 logements familiaux libres et sociaux et 352 places d'hébergements libres et sociaux pour les étudiants et les jeunes actifs dans le contexte de tension sur l'offre de logements sur Marseille, et particulièrement de logements sociaux, - L'aménagement d'un site en entrée de ville en transition avec les résidences pavillonnaires voisines, la Patinoire Palais Omnisport Marseille Grand Est (POMGE) et le quartier de la Capelette, quartier proche du centre-ville caractérisé comme de nombreux quartiers villageois par l'empreinte forte des infrastructures routières et ferroviaires notamment, à proximité de grands équipements tels que le Stade Vélodrome, l'hôpital de la Timone, le parc du 26ème centenaire, l'autoroute A50 et le boulevard Jean Moulin "Le Jarret", - Le traitement des connections à l'espace public et au quartier, en créant notamment une continuité piétonne permettant de relier le sud et le nord du site, - Permettre une mixité sociale, fonctionnelle et générationnelle, - La création de services : crèche, maison de la santé, pharmacie, - La création d'espaces verts de qualité permettant de renaturer les sols, de lutter contre le phénomène 	-

Thématiques		Projet Bleu Capelette (F09324P0140),	Analyse des effets cumulés
		<p>d'îlots de chaleur urbain (travail sur la pleine terre et les trames brunes notamment),</p> <ul style="list-style-type: none"> - La création d'un quartier exemplaire sur un projet clé de la métropole Aix-Marseille, avec des ambitions environnementales fortes, - La requalification d'une friche industrielle générée par l'activité de l'ancienne gare du Prado. 	
Contexte physique	Hydrologie	<p>Le secteur de la Capelette à Marseille est concerné par le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) par débordement de l'Huveaune et ses affluents.</p> <p>« Le projet prévoit la création de bâtiments dans la zone violette du PPRI. La cote du 1er plancher aménagé de chaque bâtiment en zone violette respectera une implantation au-dessus de la cote TN [terrain naturel] +20 cm », comme prescrit par le règlement du PPRI.</p>	<p>Les 2 projets sont implantés au-dessus de la même masse d'eau. D'après les informations recueillies, le projet Bleu Capelette est concerné par la rubrique 2.1.5.0. de la nomenclature loi sur l'eau : Tout ou partie des eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle.</p> <p>Le projet d'aménagement de l'îlot 15 prévoit un rejet d'eau pluvial par infiltration à la parcelle (noue paysagère centrale et rétention en toiture pour temporiser les écoulements) de façon à favoriser la transparence hydrologique.</p> <p>L'effet cumulé des projets sera négligeable.</p>
	Pollution	<p>Plusieurs missions Sites et Sols Pollués ont été réalisées sur le site. Des pollutions aux hydrocarbures, HAP et métaux ont été identifiées cependant « l'ensemble du terrain naturel est considéré inerte à partir de 5 m de profondeur ».</p> <p>« L'ensemble des risques est acceptable pour les différentes cibles retenues (enfants et adultes résidant dans l'hôtel, employés présents dans les bâtiments et enfants fréquentant les zones commerciales) quelle que soit la voie d'exposition envisagée et en cumulant ces voies ».</p>	<p>Les 2 projets permettent la valorisation de sites pollués et ont fait l'objet de plan de gestion permettant d'identifier les filières de traitement des terres impactées excavées à prévoir.</p> <p>Les 2 projets ont des effets positifs par rapport à la thématique pollution.</p> <p>Les projets sont suffisamment éloignés pour considérer que les effets cumulés des</p>

Thématiques		Projet Bleu Capelette (F09324P0140),	Analyse des effets cumulés
		<p>Les opérations de dépollution sont prévues en 2 phases :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La phase préalable aux travaux de construction, qui a été menée à bien entre juillet 2012 et janvier 2013 (pré-terrassement et évacuation des remblais compris entre 0 et 5 m de profondeur) ; - La 2° phase correspond aux opérations d'excavation prévues dans le cadre du projet d'aménagement et au plan de gestion des terres associé : « 86 % des terres à gérer dans le cadre du projet sont considérées comme inertes » <p>« Une évaluation complémentaire du risque sanitaire sur la ressource en eau a été effectuée et [a] conclu à un risque nul d'impact du site sur les usages de l'eau ».</p>	<p>opérations de dépollution soient négligeables.</p>
	Paysage	<p>Le site d'implantation du projet bleu Capelette est actuellement une friche industrielle.</p> <p>Le projet a pour vocation de valoriser cette espace par la création de logements, espaces récréatifs, et commerciaux.</p>	<p>Absence de co-visibilité entre les projets depuis les voies de circulation : les effets cumulés sont considérés comme nuls.</p>
	Air	<p>Les émissions atmosphériques associées au projet sont celles associées aux engins de travaux et camion, ainsi que l'envol ponctuelle de poussières.</p>	<p>Les effets cumulés peuvent être qualifiés de faibles.</p>
	Bruit	<p>L'ambiance sonore de la totalité du site de projet est affectée par le bruit d'infrastructures routières classées en catégorie 1 (A50), catégorie 3 (boulevard Rabatau, boulevard Jean Moulin, avenue de la Capelette) et catégorie 4 (boulevard Fernand Bonnefoy). La campagne de mesures acoustiques réalisée du 23 au 24 mars 2023 en huit points conclut à des niveaux sonores ambiants « modérés » aux abords du boulevard Fernand Bonnefoy et sur le site</p>	<p>Les 2 projets sont impactés par les nuisances sonores associés aux infrastructures routières, cependant le projet étudié est plus éloigné de l'autoroute A50.</p> <p>Les nuisances sonores émises par les projets peuvent être considérées comme faibles au regard des nuisances préexistantes.</p>

Thématiques		Projet Bleu Capelette (F09324P0140),	Analyse des effets cumulés
		<p>du projet et « non modérés » aux abords du boulevard Rabatau, de la rue de Pologne et de l'avenue de la Capelette.</p> <p>Les sources de bruit en phase travaux seront liés aux engins de chantiers et camion. Le porteur de projet compte instaurer une « charte du chantier à faibles nuisances » et entend « proposer des mesures correctives en cas de nécessité » si nécessaire sans toutefois les définir.</p> <p>En phase exploitation, « les enjeux à étudier sont la définition des isolements acoustiques de façades des futurs bâtiments exposées aux infrastructures routières environnantes »</p>	<p>En absence d'informations fiables concernant les phasages respectifs des travaux de chaque projet, les effets cumulés seront considérés comme faible.</p>
Contexte naturel	Habitats et espèces d'intérêt écologique	<p>Le site du projet est relativement éloigné de la ZNIEFF31 de type II « massif des Calanques » (2,8 km) et de la ZNIEFF de type I « sablière d'Anjarre et col du Roi d'Espagne » (4,8 km).</p> <p>L'enjeu écologique est considéré comme modéré malgré la présence avéré ou fortement potentiel d'espères protégées de reptiles et d'oiseaux.</p> <p>La pertinence des mesures ERC n'a pas été défini de par l'absence d'évaluation des impacts bruts du projet sur cette thématique.</p>	<p>Les sites ne sont pas inclus dans de telles zones bien que des espèces protégées ont été recensées sur certains sites (reptiles et oiseaux).</p> <p>Les effets cumulés sont considérés comme nuls.</p>
	Natura 2000	<p>4 sites Natura 2000 sont implanté à moins de 10 km du projet : « calanques et îles marseillaises – Cap Canaille et massif du Grand Caunet » (2,9 km), « chaîne de l'Étoile – massif du Garlaban » (9 km) désignés au titre de la directive Habitats, « îles Marseillaises – Cassidaigne » (4,5 km), « Falaises de Vaufrèges » (5 km) désignés au titre de la directive Oiseaux.</p>	<p>Les sites ne sont pas inclus dans de telles zones bien que des espèces protégées ont été recensées sur certains sites (reptiles et oiseaux).</p> <p>Les effets cumulés sont considérés comme nuls.</p>

Thématiques		Projet Bleu Capelette (F09324P0140),	Analyse des effets cumulés
		<p>Certaines espèces d'oiseaux figurant dans le formulaire standard de données (FSD) des sites Natura 2000 « îles Marseillaises - Cassidaigne » et « Falaises de Vaufrèges » : La MRAe recommande de consolider l'évaluation des incidences Natura 2000 (Goéland leucopnée, Milan noir) sont avérées sur le site.</p>	
Contexte socio-économique	Environnement humain / air santé	<p>L'état initial s'appuie sur « deux campagnes de mesures [des concentrations en dioxyde d'azote] réalisées en saisons contrastées ». « à l'exception du site numéro 4 [...], l'ensemble des concentrations moyennes annuelles des sites de mesures respectent la valeur seuil réglementaire et l'objectif de qualité annuel ». La MRAe souligne que les concentrations moyennes annuelles en dioxyde d'azote mesurées sur tous les points de prélèvement dépassent la valeur guide de l'OMS.</p> <p>En phase travaux, les principales sources de pollution atmosphérique (émissions de « poussières liées aux démolitions et aux matériaux (transport, stockage, mise en œuvre) », « émissions thermiques des engins »). Des « mesures de réduction relatives à l'établissement du plan de circulation » sont prévues.</p> <p>En phase exploitation, « Le projet entraîne des détériorations (augmentation de l'IPP), localisées majoritairement au cœur même du projet, car la population augmente dans ces mailles et la concentration varie également de manière plus marquée entre la situation de référence et la situation projet ». Des « mesure de réduction relative à l'adoption de la démarche ECRAINS [engagement à construire responsable pour un air intérieur sain] » sont prévues.</p>	<p>Les zones dans lesquelles les concentrations moyennes en dioxydes d'azote sont les plus élevées correspondes aux principaux axes routiers, et notamment à l'autoroute A50.</p> <p>Le projet étudié est plus éloigné l'autoroute que le projet bleu Capelette.</p> <p>Des dispositions sont prévues dans chacun des 2 projets pour prévenir les expositions des populations aux pollutions atmosphériques. Notamment avec le rejet des ventilations du sous-sol par des cheminées en toiture afin d'éviter la stagnation de gaz en pieds de façades et en cœur d'îlot.</p> <p>Aucun des 2 projetés n'est susceptible d'émettre des émissions atmosphériques préoccupantes pour la santé humaine.</p> <p>Les effets cumulés sont considérés comme nuls.</p>

Thématiques		Projet Bleu Capelette (F09324P0140),	Analyse des effets cumulés
		La MRAe invite le porteur de projet à renforcer ses mesures de réduction (notamment par un retrait suffisant du complexe sportif par rapport à l'autoroute A50).	
	Trafic	<p>Des mesures de trafic ont été réalisées du 3 au 9 février 2023 sur quatre points (boulevard Rabatau, bretelle de sortie A50-est, avenue de la Capelette, boulevard Bonnefoy).</p> <p>L'étude conclut « que l'augmentation de charge de trafic à écouler aux carrefours, en comparaison de l'état actuel, sera très modérée voire en baisse à certains carrefours (C et D). Il s'ensuit, par l'analyse des réserves de capacité, que le niveau de service des carrefours analysés sera soit intrinsèquement satisfaisant, soit voisin de l'état actuel. Seul le carrefour E' (bretelle sortie A50/av. Capelette) connaîtra une légère dégradation par rapport à l'état actuel (à l'heure de pointe du soir) ».</p> <p>Le projet engendrera un trafic supplémentaire de l'ordre de 1 377 véhicules par jour et par sens (entrée, sortie) à l'horizon 2027.</p> <p>Les lignes de transport en commun identifiées à proximité au projet bleu Capelette sont : les bus du réseau RTM n°18 (Castellane – Le Bosquet) et n°72 (métro Rond-Point du Prado – place Bougainville) avec un cadencement de 6 à 15 min. En complément, quelques arrêts de la future extension du tramway T3 seront à environ 10 min à pied du projet.</p>	<p>Le projet étudié ne modifie pas fondamentalement les dynamiques de circulation au sein de la ZAC de la Capelette et les hausse de circulation sont inférieures à 10%.</p> <p>Les 2 projets ont des impacts faibles sur la circulation de leurs quartiers et sont suffisamment éloignés l'un de l'autre pour que l'on considère l'effet cumulé comme négligeable sur la majorité des voies et faible sur les grands axes.</p>

2.11. Des mesures précises d'évitement, de réduction et le cas échéant de compensation des impacts du projet (ERC)

En synthèse par rapport à ce qui vient d'être précisé :

Considérants de l'arrêté AE-F09324P0384 du 20/12/2024 nécessitant des compléments d'information	Compléments d'information
La gestion raisonnée des déchets et notamment la part de valorisation et réemploi des déblais générés par le projet	Des études sites et sols pollués ont été menées sur le terrain afin de déminer la meilleure gestion des terres possible. Plusieurs solutions ont été étudiées, et celle retenue au regard du contexte d'implantation du site est l'évacuation des terres en centre agréé par lots de déblais.
Les études de pollution des sols et leur gestion permettant de s'assurer de la compatibilité du site avec le projet	Les études sites et sols pollués ont confirmé que l'usage envisagé du terrain est compatible avec l'état du milieu à l'issue de l'excavation des terres. Les déchets générés par le site seront triés et traités en filières adaptées.
L'impact du projet sur le trafic automobile local et la qualité de l'air	Des études trafic et qualité de l'air ont été menées entre janvier et février 2025 dans le cadre du projet. Elles ont démontré que l'impact du projet sur ces deux thématiques est faible à négligeable : - Moins de 10% d'augmentation du trafic sur les différents axes desservants le projet ; - Les évolutions de la qualité de l'air entre les scénarios de référence et projet sont très proches. Le projet n'a pas d'impact négatif sur la qualité de l'air vis-à-vis de la protection de la santé humaine.
Les mesures prévues dans le projet pour réduire l'usage de la voiture et inciter à la pratique des modes actifs, notamment le vélo	Le projet prévoit l'aménagement de plusieurs locaux vélos spacieux, facilement accessibles et accueillants en rez-de-chaussée. Ces locaux, composés de 282 places, seront sécurisés et une station de réparation permettra également d'en faire l'entretien. Ces dispositions ont pour but de faciliter et encourager l'usage des modes de déplacement doux.
Les caractéristiques des stationnements pour les voitures et les vélos	
Les lignes de transport en commun desservant le projet ainsi que la localisation et les échéances de réalisation des 2 lignes de tramway prévues dans le secteur	Les 2 niveaux de parkings souterrains seront composés 189 places pour voiture et 32 places pour 2 roues motorisées. La zone d'implantation du projet est desservie par plusieurs bus et prochainement par le réseau de tramway.

Considérants de l'arrêté AE-F09324P0384 du 20/12/2024 nécessitant des compléments d'information	Compléments d'information
Les aménagements prévus au niveau de l'îlot central	L'îlot central sera un jardin végétalisé traversé par des chemins piétons accessibles aux personnes à mobilité réduite et permettant l'accès aux différents halls des logements, locaux vélos et à une partie des locaux technique.
Les mesures prévues pour lutter contre la prolifération des moustiques au niveau des toitures, terrasses, espaces imperméabilisés et espaces verts	La gestion des eaux pluviales prévue, et notamment, les caractéristiques du bassin paysager permettent de prévenir le risque de prolifération des moustiques en limitant les milieux de développement des larves. En effet, le temps d'infiltration des eaux est inférieur au temps de développement nécessaire pour atteindre la forme adulte. D'autre par le projet favorise la biodiversité dans l'îlot central, dont des essences végétales aux vertus répulsives et d'éventuelle espèces prédatrices, comme des oiseaux. Enfin, des affichages de bonnes pratiques sont prévus afin de sensibiliser les futurs usagés.
La bonne articulation du projet avec les préconisations de l'OAP QAFU et l'OAP Nature en Ville Santé Résilience du PLUi Marseille Provence	Les différents documents d'urbanisme ont été pris en compte dans le cadre du projet. L'ensemble des prescriptions sont respectées à l'exception de l'utilisation de l'eau de pluie pour des usages domestiques qui est difficilement envisageable dans ce type de projet. A noter toutefois que les eaux de pluie sont orientées vers l'îlot central et permettent donc l'irrigation du jardin végétalisé.
Les impacts cumulés avec les autres aménagements, notamment l'opération Bleu Capelette, au niveau du trafic routier et de la qualité de l'air	L'analyse des effets cumulés a été réalisée dans le présent document. Ces effets cumulés sont nuls à faibles. La principale thématique qui peut être retenue dans cette analyse est celle du trafic avec un effet cumulé négligeable à faible en fonction des axes de circulations.

Au regard de l'ensemble de ce qui précède, il est conclu :

- à l'absence de sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée ;
- à l'absence d'incidences notables sur l'environnement et la santé humaine ;
- à un effet cumulé jugés nuls ou faibles avec l'opération Bleu Capelette, au niveau du trafic routier et de la qualité de l'air.

Par conséquent, le projet n'apparaît pas devoir mettre en œuvre des mesures supplémentaires au titre de la séquence ERC.

En conclusion, et en l'état des précisions ci-dessus, il apparaît que le projet n'aura pas d'incidences notables sur l'environnement et la santé humaine, tant en phase travaux qu'en phase d'exploitation.

Il vous est donc demandé de bien vouloir procéder au retrait de l'arrêté préfectoral n° AE-F09324P0384 du 20 décembre 2024 portant décision d'examen au cas par cas en application de l'article R. 122-3-1 du code de l'environnement et de dispenser le projet d'évaluation environnementale.

Je vous prie de croire, Monsieur le Préfet, en l'assurance de ma haute considération,

Pour la SNC URBAT GRAND SUD,

Alain DURAND

DocuSigned by:
Alain Durand
84FBC9D6B079459...

Pièce-jointe :

Pièce n° 1 – AP du 20 décembre 2024

Pièce n° 2 – notice descriptive du projet complétée

Pièce n° 3 – étude de pollution des sols – EODD juin 2024

Pièce n° 4 – notice hydraulique du 21 mai 2024

Pièce n° 5 – étude trafic CDVIA février 2025

Pièce n° 6 – extrait document de conception locaux à vélos

Pièce n° 7 – étude qualité de l'air février 2025 LAMY ENVIRONNEMENT