



**Arrêté n° AE-F09322P0084 du 08/04/2022
Portant décision d'examen au cas par cas
en application de l'article R122-3 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 ;

Vu l'arrêté de la ministre de l'écologie, du développement durable et de l'énergie du 26 juillet 2012 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°R93-2020-09-01-003 du 01/09/20 portant délégation de signature à Madame la Directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le numéro F09322P0084, relative à la réalisation d'un projet immobilier sur la commune de Marseille (13), déposée par Kaufman & Broad Méditerranée, reçue le 11/03/2022 et considérée complète le 11/03/2022 ;

Vu la saisine de l'agence régionale de santé en date du 16/03/2022 ;

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 création, sur une emprise foncière de 12 500 m² de :

- 6 bâtiments d'une surface de plancher totale de 18 625 m² comprenant :
 - 119 logements collectifs en accession libre ;
 - 68 logements collectifs sociaux ;
 - 45 logements intermédiaires ;
 - 1 317 m² de bureaux ;
 - 1 250 m² de commerces ;
 - une crèche de 125 m² ;
 - un entrepôt de stockage de 150 m²
 - 442 places de stationnement sur 2 niveaux de sous-sol et 17 places en extérieur ;
 - un local à vélos ;
- des espaces verts ;

Considérant que ce projet a pour objectif de répondre aux besoins de logements, de commerces et de bureaux sur le territoire de Marseille en proposant une offre mixte de logements et de commerces / activités ;

Considérant la localisation du projet :

- en zone urbaine dans une commune littorale ;
- au droit d'emplacement réservé avec objectif de création de voirie, dont la métropole Aix Marseille Provence (AMP), au regard du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé le 19/12/2019, est le bénéficiaire, au nord de la parcelle
- sur un terrain en friche occupé par des dépôts de déchets,
- en bordure du chemin du littoral (D5), voie qui supporte un fort trafic routier ;
- à proximité de la zone industrialo-portuaire des Bassins Est du Grand Port Maritime de Marseille ;
- à proximité d'anciens sites industriels (tuilerie, usine et stockage de peinture) ;
- en zone d'aléa fort au retrait-gonflement des argiles du Plan de Prévention des Risques du 27/06/2012 ;
- sur des sols pollués au droit desquels la nappe d'eau souterraine se situe à 3 m de profondeur,

Considérant qu'une étude de pollution des sols a été réalisée en novembre 2019 et a révélé la présence de polluants (hydrocarbures, naphtalène, cuivre, mercure, plomb et zinc) ;

Considérant que l'étude Air - Santé du dossier prévoit une diminution significative de l'IPP¹ en l'absence de réalisation du projet (-12% entre 2020 et 2024, et -32% entre 2020 et 2044) ;

Considérant que l'étude Air - Santé du dossier présente des valeurs pour le dioxyde d'azote, les particules en suspension, le benzène et le dioxyde de soufre qui dépassent les valeurs guides de l'Organisation Mondiale de la Santé du 21 septembre 2021 pour éviter un impact sanitaire avéré ;

Considérant que le dossier ne fournit aucune précision quant aux caractéristiques et à la localisation de la crèche accueillant un public vulnérable ;

Considérant que le projet prévoit l'implantation de logements et bureaux au plus proche des secteurs les plus exposés aux pollutions atmosphériques et sonores, et des propositions d'aménagement insuffisantes pour éviter ou réduire au maximum les effets sanitaires liés à l'exposition des populations riveraines et des futures populations liées au projet

Considérant qu'une évaluation quantitative des risques sanitaires est nécessaire pour déterminer la compatibilité des pollutions et des déblais réutilisés avec l'usage futur du site et les impacts de la pollution de l'air et du bruit sur la santé humaine des différentes populations actuelles et futures (travailleurs, enfants, résidents) ;

Considérant les impacts potentiels des mouvements de retrait-gonflement des argiles sur les constructions et les enjeux de gestion et de préservation des eaux souterraines en phase de travaux ;

Considérant que le projet va générer une augmentation de trafic journalier de 2 300 véhicules nécessairement à l'origine d'une pollution atmosphérique et de nuisances sonores ;

Considérant l'insuffisance d'information relative au développement des modes actifs et des transports en commun et d'actions en leur faveur ;

Considérant que les plans fournis dans le dossier montrent que l'emplacement réservé avec objectif de

1 Indice Pollution-Population

création de voirie par la métropole AMP n'a pas été pris en compte dans sa globalité par le projet ;

Considérant que les incertitudes vis-à-vis du respect de certaines prescriptions du PLUi (notamment seuil d'emprise au sol limité à 30 % et seuils de nombres de places de stationnement liés aux surfaces de plancher respectivement réservées aux logements, bureaux) sont susceptibles de remettre en question l'évaluation des incidences du projet telles que présentées dans le dossier ;

Considérant les impacts potentiels du projet sur l'environnement qui concernent :

- la santé humaine au travers de la qualité de l'air et des nuisances sonores ;
- la qualité des eaux souterraines,
- les risques naturels de retrait et de gonflement des argiles,
- la gestion des déplacements dans le secteur du projet ;

Considérant que, compte tenu de l'importance du projet et des enjeux relevés, des mesures précises d'évitement, de réduction et, le cas échéant, de compensation des impacts du projet méritent d'être formulées et mises en œuvre ;

Arrête :

Article 1

En application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement, le dossier de demande d'autorisation du projet immobilier situé sur la commune de Marseille (13) doit comporter une étude d'impact dont le contenu est défini par l'article R.122-5 du code de l'environnement.

Les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de l'évaluation environnementale sont explicités dans les considérants de la présente décision. Ces objectifs sont exprimés sans préjudice de l'obligation pour le maître d'ouvrage de respecter le contenu de l'évaluation environnementale, conformément aux dispositions du code de l'environnement.

Article 2

La présente décision, délivrée en application de l'article R.122-3 du code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

Article 3

Le présent arrêté est publié sur le site internet de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de PACA. La présente décision est notifiée à Kaufman & Broad Méditerranée.

Fait à Marseille, le 08/04/2022.

Pour le préfet de région et par délégation,

Voies et délais de recours d'une décision imposant la réalisation d'une étude d'impact

Recours gracieux, hiérarchique et contentieux, dans les conditions de droit commun, ci-après :

1- Recours administratif préalable obligatoire, sous peine d'irrecevabilité du recours contentieux :

- Recours gracieux :

Monsieur le Préfet de région, préfet des Bouches-du-Rhône
Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement
Secrétariat général
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 :

Madame la Ministre de la transition écologique et solidaire
Commissariat général au développement durable
Tour Séquoia
1 place Carpeaux
92055 Paris – La-Défense Cedex

(Formé dans le délai de deux mois suivant la notification/publication de la décision, ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux)

2- Recours contentieux :

Tribunal administratif de Marseille
22-24, rue de Breteuil 13281 Marseille Cedex 06

(Délai de deux mois à compter de la notification/publication de la décision ou bien de deux mois à compter du rejet du recours gracieux ou hiérarchique).