

Monsieur le Préfet de la Région Provence Alpes Cotes d'Azur
Préfet des Bouches du Rhône
Direction régionale de l'environnement de l'aménagement et du logement
Secrétariat général
16 rue Zattara
CS70248
13331 MARSEILLE CEDEX 3

À Marseille, le 09 août 2018

LRAR n° 1A 155 141 5620 4

Réf : Arrêté n° AE - F09318P0203 du 13 Juillet 2018 portant décision d'examen au cas par cas en application de l'article R 122-3 du Code de l'environnement.

Objet : Demande de recours gracieux

Monsieur le Préfet,

Par arrêté du 13 Juillet 2018 sous les références rappelées ci-dessus, vous avez décidé de prescrire une étude d'impact pour le projet de réalisation de 223 logements et d'un parc paysager dans le secteur Saint-Loup à Marseille.

Cette décision fait suite au dossier d'examen au cas par cas que nous avons déposé en vos services le 7 Juin 2018.

Il s'avère néanmoins que celui-ci méritait d'être complété par des informations supplémentaires sur les éléments de projet. Le présent recours gracieux a donc pour objet de solliciter la prise en compte de ces nouveaux éléments d'appréciation qui faisaient défaut lors du premier examen de notre projet.

➤ **Précisions sur l'historique du projet Saint-Loup**

Le projet EAST PARK 2 s'intègre dans un projet d'ensemble du Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE) de Saint-Loup. Ce PAE, implanté sur une ancienne zone industrielle désaffectée, avait pour but la revalorisation du quartier grâce à l'extension de son cœur avec la création de petits commerces et d'habitats.

Le PAE prévoyait une SHON totale de 132 845 m² (dont 102 240 m² d'habitation). Le projet EAST PARK 2 s'inscrit dans cette lignée de création de logement.

Par délibération n°10/0632/DEVD du 21 juin 2010, la Ville a approuvé le programme des équipements publics à réaliser dans le cadre de la mise en œuvre du PAE St Loup. (**annexe n°1**).

Par délibération n° AEC 017-2183/10/CC, du Conseil de Communauté du 28 juin 2010, la Communauté Urbaine MPM a approuvé le P.A.E. Saint Loup.

NACARAT - AGENCE MÉDITERRANÉE
17, rue de la République - 13002 Marseille
T. : +33 (0)4 96 11 18 20 • F. : +33 (0)4 96 17 56 74

SIÈGE SOCIAL
594 Avenue Willy Brandt - 59777 Euralille - France • T. : +33 (0)3 20 14 84 84 • F. : +33 (0)3 20 14 84 99
SAS AU CAPITAL DE 10 076 465 EUROS - RCS LILLE 311 087 175 - N° TVA : FR 93 311 087 175

Cette délibération prévoit :

- La réalisation des ouvrages de voirie y compris l'ouvrage de franchissement de l'Huveaune
- La réalisation du réseau d'eaux usées
- La réalisation du réseau d'eau potable
- La réalisation du réseau d'eau pluviale
- La réalisation des travaux de raccordement électrique, télécommunication, et gaz ;
- La réalisation des travaux de raccordement de l'éclairage
- La réalisation des espaces verts et y compris le mobilier urbain et le réseau d'arrosage
- La réalisation d'une crèche
- La réalisation d'une maison de quartier
- L'acquisition du foncier d'assiette pour la réalisation des équipements publics.

Ce PAE a fait l'objet d'une étude d'impact pour la réalisation des voies transmise en mai 2013 (*annexe n°2*), d'un avis de l'Autorité environnementale n°2013-07-31 rendu le 31 juillet 2013 et d'un mémoire en réponse en août 2013 portant clarification notamment :

- De l'estimation du trafic automobile induit par le PAE et l'urbanisation sur le site
- De l'ajustement du niveau d'étude du volet air et santé
- Des restrictions d'usages relatives aux sols pollués

Le PAE de Saint-Loup a ensuite fait l'objet d'une enquête publique du 28 octobre au 29 novembre 2013 (*annexe n°3*) donnant lieu à un rapport favorable du commissaire enquêteur rendu le 19 décembre 2013.

Les voies et l'aménagement des réseaux ont depuis été créés et l'aménagement des premières phases du projet ont été effectués. La photo aérienne présente dans la demande d'examen au cas par cas ne permet pas de rendre compte des aménagements déjà effectués. La photo aérienne suivante est un peu plus représentative de la situation actuelle et des aménagements réalisés.



Extrait du plan de situation de la demande d'examen au cas par cas

NACARAT - AGENCE MÉDITERRANÉE
17, rue de la République - 13002 Marseille
T. : +33 (0)4 96 11 18 20 • F. : +33 (0)4 96 17 56 74

SIÈGE SOCIAL
594 Avenue Willy Brandt - 59777 Euratlille - France • T. : +33 (0)3 20 14 84 84 • F. : +33 (0)3 20 14 84 99
SAS AU CAPITAL DE 10 076 465 EUROS - RCS LILLE 311 087 175 - N° TVA : FR 93 311 087 175



Photo-aérienne plus récente (décembre 2016)

Le Projet EASTPARK 2 s'insère dans une logique d'ensemble et est l'un des derniers éléments du programme d'aménagement du PAE Saint-Loup de la Ville de Marseille. Son impact sur l'environnement a été étudié dans le cadre de la création du Plan d'Aménagement d'Ensemble.

➤ Précisions sur l'imperméabilisation des surfaces et des aménagements hydrauliques

Le projet East Park 2 est soumis à déclaration au titre des articles L.214-1 à L241-6 du Code de l'Environnement dit « loi sur l'eau ».

Le dossier de déclaration, prévoyant un plan des aménagements hydrauliques, a été réalisé par le bureau d'études ARTELIA en avril 2018 (*annexe n°4*) et déposé le 2 mai 2018. La Préfecture des Bouches-du-Rhône a émis un accord tacite au dossier de Déclaration le 5 juillet 2018 (*annexes n°5 et n°6*).

Une notice hydraulique a également été réalisée par le bureau d'études et jointe à la demande de permis de construire n° 013055 18 00299 (*annexe n°6*).

Le projet prévoit les aménagements hydrauliques suivants :

- L'aménagement de 211 m² de toiture stockante pour la rétention des eaux pluviales au plus près de la source.
- La création d'un bassin de rétention de 185 m³ de volume utile dont le débit de fuite de 15 l/s se rejette dans l'Huveaune. Ce bassin collecte les eaux pluviales issues des surfaces sur dalle, des terrasses des bâtiments et du parking visiteurs.
- La création d'un réseau hydraulique de diamètre 600 mm qui draine les eaux pluviales du projet vers le bassin de rétention.

NACARAT - AGENCE MÉDITERRANÉE

17, rue de la République - 13002 Marseille
T. : +33 (0)4 96 11 18 20 • F. : +33 (0)4 96 17 56 74

SIÈGE SOCIAL

594 Avenue Willy Brandt - 59777 Euralille - France • T. : +33 (0)3 20 14 84 84 • F. : +33 (0)3 20 14 84 99
SAS AU CAPITAL DE 10 076 465 EUROS - RCS LILLE 3111 087 175 - N° TVA : FR 93 3111 087 175

De plus pour rappel, le projet respecte les principes du PPR Inondation de Marseille qui indique dans la zone violette « En tout point des constructions, les premiers planchers aménagés doivent être implantés à minima 20 cm au-dessus du niveau du terrain naturel sous le point considéré. »

➤ **Précisions sur l'insertion paysagère du projet et l'impact sur les perceptions**

Comme le plan de masse le montre, l'intégration paysagère a été soignée et permet d'améliorer la situation initiale. En effet, le site de projet est aujourd'hui peu qualitatif (zone de remblais sans végétalisation), le projet urbain EAST PARK 2 va permettre la végétalisation d'un site aujourd'hui en friche (friche industrielle).

Le projet prévoit un parc en interface avec l'Huveaune qui permet de retrouver une épaisseur végétale relativement importante qui servira d'espace de loisir pour les futurs usagers de la zone.

Un étude d'insertion paysagère a été effectuée dans le cadre du projet par le Cabinet PETEL Paysagiste (*annexe n°7*).

Cette étude permet de mieux appréhender la composition actuelle du site et les perceptions depuis les lointains et les proches. Elle a également permis de définir une palette végétale et des principes paysagers.



plan paysager du projet

NACARAT - AGENCE MÉDITERRANÉE
17, rue de la République - 13002 Marseille
T. : +33 (0)4 96 11 18 20 • F. : +33 (0)4 96 17 56 74

SIÈGE SOCIAL
594 Avenue Willy Brandt - 59777 Euralille - France • T. : +33 (0)3 20 14 84 84 • F. : +33 (0)3 20 14 84 99
SAS AU CAPITAL DE 10 076 465 EUROS - RCS LILLE 3111 087 175 - N° TVA : FR 93 3111 087 175

En outre, le projet fait l'objet d'une « assistance biodiversité » menée par la LPO (Ligue pour la Protection des Oiseaux). Le projet East Park 2 vise à mettre en œuvre des principes d'augmentation de la qualité du site en vue de l'accueil de la faune et de la flore « sauvage » et participant à l'amélioration du corridor écologique de l'Huveaune. Ce document est en annexe du présent courrier (**annexe n°8**).

➤ **Précisions sur l'artificialisation du sol et la pollution existante**

Le site a accueilli des activités industrielles pendant tout le 20ème siècle (fabrication de blanc de zinc, d'hydroxyde d'indium puis de peintures). L'impact du projet sur l'artificialisation du sol apparait, dans ces conditions, négligeable. Le projet permet de réinvestir un espace dégradé en zone urbaine et va dans le sens du principe vertueux de « reconstruire la ville sur la ville ».



Photo Aérienne de 1969 (source Géoportail)

Une analyse des sols a été réalisée par le bureau d'études ANTEA en février 2009 (ref A52984) et montre :

- Des remblais anciennement déposés par l'usine de zinc constitués de machefers et d'oxydes de zinc impurs ainsi que des cendres de galvanisation chargées en plomb et en zinc
- Toutes les surfaces libres de la parcelle SOMEFOR ont été entièrement bitumées en 1999
- La parcelle B (emplacement du futur parc d'EAST PARK) a été recouverte d'une géomembrane empêchant le transfert des polluants par les eaux de ruissellement vers la nappe
- Les substances détectées sur le site sont le zinc, le plomb, le cuivre et l'aluminium.

NACARAT - AGENCE MÉDITERRANÉE

17, rue de la République - 13002 Marseille

T. : +33 (0)4 96 11 18 20 • F. : +33 (0)4 96 17 56 74

SIÈGE SOCIAL

594 Avenue Willy Brandt - 59777 Euraille - France • T. : +33 (0)3 20 14 84 84 • F. : +33 (0)3 20 14 84 99

SAS AU CAPITAL DE 10 076 465 EUROS - RCS LILLE 3111 087 175 - N° TVA : FR 93 3111 087 175

Conscient de la sensibilité du site à la pollution existante, et afin de respecter les préconisations de l'arrêté préfectoral du 12 mai 2009, le bureau d'étude spécialisé ANTEA a réalisé une étude d'évaluation des risques sanitaires afin de garantir la sécurité des futurs habitants et des usagers du site, ainsi que plusieurs mises à jour dont la dernière date du 29 mai 2018 (*annexe n°9*).

La voie d'exposition étudiée est l'inhalation de substances volatiles en phase vapeur présentes dans les sols / eaux souterraines / gaz des sols au droit des espaces intérieurs et extérieurs.

Les principales conclusions sont les suivantes :

« Au regard de l'aménagement envisagé (logements), les cibles étudiées sont donc les résidents sur site : prise en compte d'un enfant grandissant (0-30 ans). Cette évaluation des risques sanitaires indique que les niveaux de risque sont inférieurs aux seuils de risque recommandés dans la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués (rédigée par le Ministère chargé de l'Environnement, avril 2017).

Cette conclusion est établie en tenant compte des dispositions d'aménagement devant être mises en œuvre et présentées dans le tableau suivant :

AMENAGEMENTS CONCERNES	DISPOSITIONS D'AMENAGEMENT
Bâti	<p>Respect des plans d'aménagement PC 03a et PC 03b du 30/03/2018.</p> <p>Un recouvrement des sols laissés en place par un substrat sain de 30 cm d'épaisseur au minimum au droit des bâtiments dont les premiers niveaux sont à usage de stationnement, de 50 cm d'épaisseur au minimum au droit des bâtiments dont le 1^{er} niveau est à usage de logements (PC 03a et PC 03b du 30/03/2018 pour le bâti) et de type sable.</p> <p>Une épaisseur de dalle de fond de 10 cm minimum.</p> <p>Une hauteur sous-plafond de 2,6 m minimum.</p> <p>Un taux de renouvellement d'air dans les aires de stationnement et logements de 1,39E-04 v/s.</p> <p>Absence de voie préférentielle d'intrusion des gaz du sol vers le bâti, en particulier via des événements ou dispositifs équivalents. Le cas échéant, la présence de tels dispositifs devra faire l'objet d'un calcul de risque spécifique.</p> <p>Absence de puits permettant l'utilisation des eaux souterraines de la nappe superficielle. Dans le cas contraire, les usages de l'eau issue de la nappe superficielle devront faire l'objet d'un nouveau calcul de risque conforme à la méthodologie décrite dans les outils de gestion des sites (potentiellement) pollués, rédigée par le M.E.D.D.E, V0 - février 2007.</p>
Espaces extérieurs	<p>Elimination hors site des matériaux caractérisant le prélèvement T2-E2 (préconisation de gestion des pollutions indiquée dans le rapport Antea France n°86049/A de novembre 2016).</p> <p>Respect du plan Epaisseur substrat du 21/03/2018.</p> <p>Un recouvrement des sols laissés en place par un substrat sain de 30 cm d'épaisseur au minimum au droit des espaces verts (Epaisseur substrat du 21/03/2018) et de type limon sableux.</p> <p>Absence de puits permettant l'utilisation des eaux souterraines de la nappe superficielle. Dans le cas contraire, les usages de l'eau issue de la nappe superficielle devront faire l'objet d'un nouveau calcul de risque conforme à la méthodologie décrite dans les outils de gestion des sites (potentiellement) pollués, rédigée par le M.E.D.D.E, V0 - février 2007.</p> <p>Passage de canalisations souterraines d'eau potable, notamment celles en polyéthylène, hors des zones contaminées. Dans le cas contraire, les canalisations souterraines situées au droit des zones contaminées devront circuler dans des remblais d'apport sains ou devront être de nature imperméable aux substances organiques (acier, fonte).</p>

Extrait de la conclusion de l'analyse des risques sanitaires

NACARAT - AGENCE MÉDITERRANÉE

17, rue de la République - 13002 Marseille
T. : +33 (0)4 96 11 18 20 • F. : +33 (0)4 96 17 56 74

SIÈGE SOCIAL

594 Avenue Willy Brandt - 59777 Euraille - France • T. : +33 (0)3 20 14 84 84 • F. : +33 (0)3 20 14 84 99
SAS AU CAPITAL DE 10 076 485 EUROS - RCS LILLE 311 087 175 - N° TVA : FR 93 311 087 175

Le projet respectera l'ensemble des préconisations inscrites dans cette étude ainsi que celles précisées dans l'arrêté préfectoral du 12 mai 2009.

➤ Précision sur l'augmentation de trafic et sa pollution induite

L'étude d'impact réalisée lors de l'élaboration du PAE permettait d'aborder la question du trafic à une échelle plus pertinente : l'échelle de l'ensemble de l'aménagement.

En effet le PAE s'articulait autour de 4 voies à créer :

- La voie u424 (aujourd'hui Avenue Comtesse Lily Pastré) permettant de relier le Bd Pont de Vivaux au Bd Mireille Lauze en franchissant l'Huveaune
- La requalification du Bd Pont de Vivaux
- La création d'une voie centrale parallèle à l'impasse des Frères
- La création d'une voie perpendiculaire aux deux précédentes

Ces 4 voies se situent à proximité immédiate du projet d'EAST PARK 2 et répondront aux besoins routiers des futurs habitants.

Au sujet du trafic et de la pollution, l'étude d'impact de l'aménagement des voiries indiquait :

« La génération de trafic consécutive à la réalisation des projets d'aménagement, envisagés dans le cadre du PAE de Saint-Loup, entraîne une hausse globale de la fréquentation de 550 UVP/h à l'HPM et de 1335 UVP/h à l'HPS. Ces hausses représentent une augmentation de la charge globale sur l'ensemble de la zone d'étude de +10% à l'HPM et +22.5% à l'HPS. L'étude de trafic réalisée prend en compte ces apports supplémentaires : le calibrage des voies du PAE et le dimensionnement des carrefours sont compatibles avec nouveaux trafics induits par les programmes immobiliers du PAE.

Les polluants d'origine automobile constituent un facteur important de la dégradation de l'air. Une augmentation des rejets polluants est à prévoir dans les années à venir du fait de l'augmentation de trafic prévue dans le secteur d'étude, liée à l'augmentation du nombre d'habitants et à la construction d'une nouvelle voie. Les polluants émis par la circulation automobile peuvent avoir, à forte dose, des conséquences sur la santé de l'homme. Les quantités de rejets polluants générés par les projets du programme restent toutefois relativement peu élevées compte-tenu de la faible longueur de tronçon concerné et des progrès attendus en termes de rejets de polluants sur les véhicules à l'horizon de la mise en service. L'impact des projets sur l'air sera donc faible à nul. »

Le site Saint-Loup est par ailleurs bien desservi en transport en commun, les lignes 15 (5 bus/heure en heure de pointe), 18 (6 bus/heure en heure de pointe) et 91(4 bus/heure en heure de pointe) desservent le secteur.

Il faut tout de même signaler deux éléments qui amélioreront encore les conditions de mobilité :

- La réalisation du Boulevard Urbain Sud (BUS) qui assure le bouclage de contournement du centre-ville et vise à améliorer l'accessibilité aux transport en commun. Le calendrier de réalisation permet la fin des travaux pour 2020 soit avant la livraison du programme East Park 2.
- Le projet de prolongement de la ligne 2 du Métro de Marseille jusqu'à Saint-Loup voté au conseil de la métropole le 15 décembre 2016.
- La rocade L2 sur sa section Est mise en service le 29 novembre 2016, accessible immédiatement depuis Saint Loup par l'échangeur Florian.

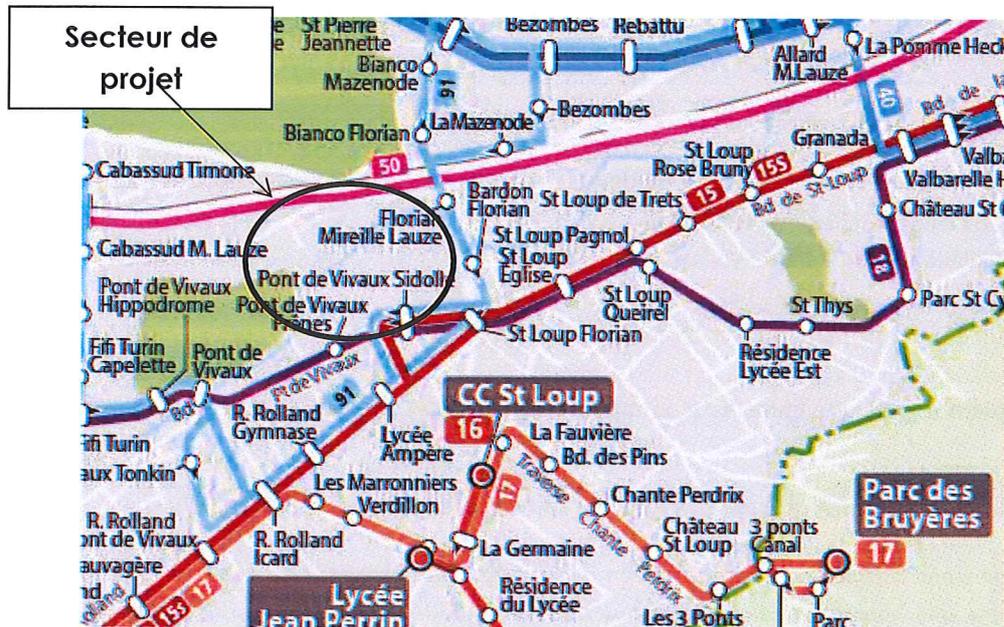
NACARAT - AGENCE MEDITERRANÉE

17, rue de la République - 13002 Marseille
T. : +33 (0)4 96 11 18 20 • F. : +33 (0)4 96 17 56 74

SIÈGE SOCIAL

594 Avenue Willy Brandt - 59777 Euraille - France • T. : +33 (0)3 20 14 84 84 • F. : +33 (0)3 20 14 84 99
SAS AU CAPITAL DE 10 076 465 EUROS - RCS LILLE 3111 087 175 - N° TVA : FR 93 3111 087 175

La desserte actuelle et future en transport en commun et le caractère « urbain » du secteur permettent raisonnablement d'imaginer un report modal de la voiture vers les transports en commun (bus puis métro) ou les modes doux pour rejoindre le centre de Marseille. En outre, les aménagements de voiries effectués dans le cadre du PAE améliorent les conditions de circulation sur le secteur.



Plan du réseau des lignes de Bus RTM

En conclusion nous ne doutons pas que le réexamen auquel vos services vont procéder dans le cadre de l'instruction du présent recours gracieux, démontrera que notre projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'article L 122-1 du Code de l'environnement et qu'il peut donc être dispensé de la procédure d'étude d'impact. Nous nous tenons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Nous vous remercions par avance de l'attention que vous voudrez bien porter au présent recours gracieux et vous prions de croire Monsieur le Préfet à l'assurance de notre haute considération.


Luc GIANNINI
Directeur Agence Nacarat Méditerranée

NACARAT - AGENCE MÉDITERRANÉE

17, rue de la République - 13002 Marseille
T. : +33 (0)4 96 11 18 20 • F. : +33 (0)4 96 17 56 74

SIÈGE SOCIAL

594 Avenue Willy Brandt - 59777 Eucaille - France • T. : +33 (0)3 20 14 84 84 • F. : +33 (0)3 20 14 84 99
SAS AU CAPITAL DE 10 076 465 EUROS - RCS LILLE 3111 087 175 - NP TVA : FR 93 3111 087 175

Liste des annexes :

➤ **Annexes relatives à l'historique du PAE de Saint-Loup :**

Annexe n°1 : Extrait du registre des délibérations du conseil municipal de la ville de Marseille du 21 juin 2010 portant approbation du PAE de St Loup et du programme des équipements publics.

Annexe n°2 : Dossier d'étude d'impact réalisé par la communauté Urbaine MPM dans le cadre de la réalisation du PAE de Saint Loup en février 2013 et soumis à l'autorité environnementale en mai 2013, donnant lieu à l'avis n° AE 2013-07-2013.

Annexe n°3 : Dossier d'enquête publique réalisé par la Communauté Urbaine MPM dans le cadre de la réalisation du PAE St Loup d'octobre-novembre 2013 et donnant lieu à l'avis favorable du commissaire enquêteur du 19 décembre 2013.

➤ **Annexes relatives à l'imperméabilisation des surfaces et aux aménagements hydrauliques :**

Annexe n°4 : Dossier de déclaration au titre des articles L 214-1 à L241_6 du code de l'environnement du projet East Park 2 déposé en préfecture le 2 mai 2018 et enregistré sous le n° 104-2018 ED.

Annexe n°5 et 6 : Récépissé de déclaration du 17 mai 2018 du projet d'aménagement d'East Park 2 valant accord tacite et courrier de la préfecture des Bouches-du-Rhône du 5 juillet 2018 confirmant l'accord tacite.

Annexe n° 7 : Notice de conformité hydraulique du bureau d'études ARTELIA reprenant les principes du dossier de déclaration et jointe à la demande de permis de construire n° PC 013055 18 00299.

➤ **Annexes relatives à l'insertion paysagère du projet et à son impact sur les perceptions :**

Annexe n° 8 : Etude paysagère du projet EAST PARK 2 réalisée par le paysagiste du projet PETEL Paysagistes.

Annexe n°9 : Rapport d'Assistance biodiversité du projet réalisé par la Ligue de Protection des Oiseaux (LPO).

➤ **Annexes relatives à l'artificialisation du sol et au traitement de la pollution existante :**

Annexe n°10 : Evaluation Quantitatives des Risques Sanitaires du projet de mai 2019 réalisé par le bureau d'études spécialisé ANTEA

