

PRÉFET DE LA RÉGION PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

**Arrêté n° AE-F09319P0314 du 06/12/2019**  
**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°R93-2017-12-11-018 du 11/12/17 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 F09319P0314, relative à la réalisation d'un projet de construction de la nouvelle tour CMA-CGM - "Le Mirabeau" sur la commune de Marseille (13), déposée par SCCV LE MIRABEAU MARSEILLE, reçue le 06/11/2019 et considérée complète le 07/11/2019 ;

Vu la saisine de l'agence régionale de santé en date du 07/11/2019 ;

**Considérant la nature du projet**, qui relève de la rubrique 39a du tableau annexe de l'article R122-2 du code de l'environnement et consiste en :

- la construction d'une nouvelle tour CMA-CGM, d'une emprise au sol de 1200 m<sup>2</sup>, entraînant la création de 21 658 m<sup>2</sup> de surface de plancher, d'une hauteur de 85 m, comprenant 22 étages, et qui sera occupée par des bureaux destinés à accueillir environ 2300 employés, ainsi que par des commerces en rez-de-chaussée ;
- la démolition de la tour Mirabeau existante qui occupe actuellement le site du projet ;

Considérant que ce projet a pour objectif la création de bureaux dans le cadre de la croissance de l'activité de la CMA-CGM ;

**Considérant la localisation du projet :**

- sur un terrain occupé par une tour existante, qui fera l'objet d'une démolition ;
- en zone urbaine, dans un secteur artificialisé ne présentant pas de sensibilité environnementale particulière ;
- en zone littorale, aux abords d'infrastructures portuaires ;
- dans le périmètre de l'Opération d'Intérêt National (OIN) Euroméditerranée ;
- dans la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « Cité de la Méditerranée », qui fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP), approuvée par arrêté préfectoral le 09/10/2005 ;
- en dehors des périmètres de protection réglementaire ou contractuelle et des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique ;
- en zone d'aléa retrait et gonflement des argiles ;

Considérant que le projet s'inscrit dans la ZAC « Cité de la Méditerranée », qui a fait l'objet d'une étude d'impact ainsi que d'un avis de l'Autorité environnementale en 2012 ;

Considérant que le pétitionnaire a fait réaliser :

- un diagnostic écologique, qui a permis de mettre en évidence l'absence d'enjeux de conservation concernant la végétation et l'absence d'espèces animales sur le site du projet ;
- une étude acoustique, afin d'identifier les mesures de protection acoustique à mettre en place, compte tenu notamment de la proximité de l'autoroute A55 ;
- une étude d'ondes électromagnétiques, à travers laquelle sont présentés les dispositifs concernant l'aménagement du bâtiment compte tenu des risques d'exposition aux champs électromagnétiques (CEM) basses fréquences ;
- une notice présentant le plan de qualité de l'air intérieur, qui propose une analyse de la qualité de l'air sur le site du projet, ainsi que des mesures à déployer notamment pour limiter le passage des polluants de l'air extérieur à l'air intérieur ;

Considérant que le projet tient compte des enjeux liés aux risques de pollution, ceux-ci ayant fait l'objet d'un diagnostic concernant les sols et les eaux souterraines qui a permis :

- de préciser l'historique de l'occupation du site du projet et d'identifier les risques de pollution, liés en particulier à la présence d'hydrocarbures dans les sols et les eaux souterraines ;
- de proposer des mesures et des préconisations adaptées, notamment :
  - gérer les déblais, qui représentent environ 22 000 m<sup>3</sup> de matériaux, et les orienter vers des installations de stockage adaptées à leurs caractéristiques, après vérification de la présence de pollutions ;
  - assurer la vidange, le nettoyage, le dégazage et le retrait de la cuve à hydrocarbures enterrée présente en limite du site du projet ;
  - tenir compte du caractère volatil des polluants présents, et assurer une protection adéquate des ouvriers en phase de chantier ;

Considérant que le projet induit un rabattement de nappe et, dans ce contexte, est concerné par une déclaration au titre des rubriques 1.1.1.0 et 1.1.2.0 de la nomenclature de l'article R214-1 du Code de l'Environnement ;

Considérant que les enjeux liés à la démolition du bâtiment occupant actuellement le site du projet sont pris en compte par :

- un diagnostic précisant les étapes de la déconstruction ;
- un rapport de repérage de l'amiante ;
- un diagnostic de risque d'exposition au plomb ;

**Considérant que le pétitionnaire s'engage à :**

- réaliser une analyse des risques sanitaires résiduels pour confirmer que les risques sanitaires sont maîtrisés pour les futurs occupants et les avoisinants ;
- informer les futurs occupants des mesures constructives réalisées pour lutter contre les nuisances sonores, par le biais de notices descriptives des locaux ;
- mettre en place une charte « chantier à faibles nuisances » au cours de la phase de travaux, afin de limiter les nuisances, notamment acoustiques et visuelles ;
- inscrire le projet dans une démarche de certification HQE (Haute Qualité Environnementale) et BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) ;
- réaliser des plantations de végétaux adaptés aux conditions écologiques locales, éviter l'introduction d'espèces végétales invasives, et créer des habitats artificiels pour la faune susceptible de fréquenter le site du projet ;

Considérant que le pétitionnaire a engagé dès l'amont une démarche de diagnostic et de prise en compte des enjeux environnementaux et sanitaires dans l'élaboration du projet ;

**Considérant les impacts limités du projet sur l'environnement**, qui sont essentiellement liés à la phase de travaux ;

**Arrête :**

### **Article 1**

Le projet de construction de la nouvelle tour CMA-CGM - "Le Mirabeau" situé sur la commune de Marseille (13) n'est pas soumis à étude d'impact en application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement.

### **Article 2**

La présente décision, délivrée en application de l'article R122-3 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 SCCV LE MIRABEAU MARSEILLE.

Fait à Marseille, le 06/12/2019.

Pour le préfet de région et par déléguation,  
Le Directeur Régional Adjoint  
de l'Environnement, de l'Aménagement  
et du Logement



Fabrice LEVASSORT

<b>Voies et délais de recours d'une décision dispensant le projet d'étude d'impact</b>
--

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

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet. Cependant, seule une décision soumettant un projet à étude d'impact peut faire l'objet d'un recours contentieux. Une dispense d'étude d'impact ne constitue pas une décision faisant grief mais un acte préparatoire. À ce titre, elle ne peut faire l'objet d'un recours contentieux. Comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision autorisant le projet.

**- Recours gracieux :**

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)

**- Recours hiérarchique :**

Monsieur le 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)

