



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

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement**

**Arrêté n° AE-F09324P0284-2 du 13/12/2024
Portant retrait de l'arrêté préfectoral n° F09324P0284
et portant décision d'examen au cas par cas
en application de l'article R122-3-1 du Code de l'environnement**

Le préfet de région,

Vu la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 codifiée concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;

Vu le Code de l'environnement, notamment ses articles L122-1, R122-2 à R122-3-1 ;

Vu l'arrêté du ministre de la Transition écologique et de la cohésion des territoires du 16 janvier 2023 relatif au contenu du formulaire d'examen au cas par cas ;

Vu l'arrêté du Préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur n°R93-2023-04-21-00001 du 21/04/23 portant délégation de signature à Monsieur le Directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le numéro F09324P0284, relative à la réalisation d'un projet de construction d'un ensemble immobilier résidentiel sur la commune de Marseille (13), déposée par la SAS Murcciole Jean-Michel, reçue le 07/08/2024 et considérée complète le 07/08/2024 ;

Vu l'arrêté préfectoral n°AE-F09324P0284 du 30/09/2024 prescrivant une étude d'impact pour la réalisation du projet ;

Vu le recours administratif formé le 31/10/24 par Maître Sandra Blanchard - IMPACT PUBLIC – Avocat conseil de la société PRIAMS et de la SFHE à l'encontre de l'arrêté susvisé ;

Considérant la nature du projet, qui relève de la rubrique 39a du tableau annexe de l'article R122-2 du Code de l'environnement et consiste en la création d'un ensemble immobilier sur une surface foncière d'environ 9 694 m² (hors emplacement réservé d'environ 949 m²) et une surface maximale de plancher de 12 024 m², de la façon suivante :

- démolition des constructions existantes ;
- construction de 2 bâtiments de logements sociaux (environ 75 logements) et d'un bâtiment pour résidence de jeunes actifs (environ 140 hébergements) en R+5 ;
- construction d'un bâtiment de logements sociaux adaptés pour seniors avec service (environ 48 hébergements) ;
- création de 210 places de stationnement dont 196 places en sous-sol et 14 places éco-aménagées en extérieur ;

- aménagement d'espaces verts collectifs d'au moins 60 % de la surface du terrain (environ 5 876 m²) ;
- création de cheminements piétons et de locaux pour vélos ;
- en option, intégration d'une crèche en RDC du bâtiment de logements sociaux pour seniors ;

Considérant que ce projet a pour objectifs de :

- requalifier le site existant en facilitant sa densification et sa transformation, tout en respectant des normes strictes d'intégration et de qualité architecturale et paysagère ;
- répondre aux objectifs de la commune en matière de logements collectifs et sociaux ;

Considérant la localisation du projet :

- dans un secteur artificialisé, occupé par 2 bâtiments collectifs, trois maisons individuelles, et leurs annexes (garages, parking...) ;
- en zone UC3 (tissus discontinus de collectifs) et en OAP n°MRS-17 du plan local d'urbanisme intercommunal Marseille-Provence dont la dernière procédure a été approuvée le 10/06/2024 ;
- à proximité (environ 1km) des autoroutes A7 et A55 ;

Considérant la sensibilité de certaines populations futures du projet (enfants en bas âge, personnes âgées) ;

Considérant que le pétitionnaire a réalisé initialement :

- une étude air et santé qui montre sur la base de modélisations réalisées par ATMOSUD en 2022 que les axes routiers accolés à la zone de projet subissent des dépassements de la valeur réglementaire annuelle pour le dioxyde d'azote (40 µg/m³ en moyenne annuelle) et de l'objectif de qualité des particules PM10 (30 µg/m³ en moyenne annuelle) ;
- une étude de trafic qui montre que le projet se traduit par une augmentation du trafic liée à l'augmentation du nombre de logements par rapport à la situation actuelle ;
- une étude d'impact acoustique qui met en évidence, une ambiance sonore préexistante modérée dans la zone d'étude ;

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

- une notice de présentation du projet architectural ;
- des éléments quant à la bonne articulation du projet avec l'orientation 14 « Minimiser l'exposition à la pollution de l'air et aux nuisances sonores » de l'Orientation d'aménagement et de programmation l'OAP¹ multi-sites K.3 Nature en ville-Santé- Résilience² du PLUi de la métropole Aix Marseille Provence, en précisant notamment qu'« *à ce stade du projet, aucune crèche n'a été prévue* » ;
- des compléments relatifs aux études initiales sur le volet air et santé et sur le volet acoustique ;
- une notice « Logements adaptés pour seniors » justifiant que « *le projet prévoit une intégration urbaine adaptée pour l'accueil des personnes âgées en offrant, par exemple, une offre sanitaire accessible et adaptée à leurs besoins* » ;
- une notice paysagère ;
- une note de présentation des aménagements des espaces verts du projet ;

1 https://plui.ampmetropole.fr/assets/documents/PLUi_CT1_K3_NEVSR.pdf

Considérant que le pétitionnaire s'engage à :

- faire certifier les bâtiments A et B en normé NF HQE, assurant des logements performant et de qualité notamment en optimisant le confort acoustique et la qualité intérieure de l'air ;
- labelliser les bâtiments C et D « Mon logement santé » de la SA SFHE² et à ce titre prendre en compte divers engagements portant sur la qualité de l'air intérieur et du confort acoustique ;
- mettre en place diverses actions de prévention contre la sédentarité notamment en favorisant la mobilité, la rencontre et le bien vivre ensemble ;
- être vigilant dans la gestion des eaux pluviales et notamment dans la lutte vectorielle contre les moustiques ;

Considérant que le pétitionnaire s'engage à prendre les mesures suivantes en phase chantier :

- réduire la dispersion des poussières en arrosant de manière préventive ;
- choisir opportunément le lieu d'implantation des équipements ou zones de stockage des matériaux ;
- interdire les opérations de traitement à la chaux ou au liant hydraulique les grands jours de vent ;
- éviter les opérations de chargement et de déchargement des matériaux pas vent fort ;
- imposer le bâchage des camions et mettre en place des dispositifs particuliers au niveau des aires de stockage provisoire des matériaux susceptibles d'engendrer des envols de poussières ;
- équiper les engins de chantier d'un kit anti-pollution ;
- refermer hermétiquement et directement après usage les récipients contenant des produits polluants ;
- planter 94 arbres sur l'ensemble du terrain d'assiette ;

Considérant que, conformément à l'article R122-3-1 du Code de l'environnement, lorsque l'autorité chargée de l'examen au cas par cas a décidé après un examen au cas par cas qu'un projet ne nécessite pas la réalisation d'une évaluation environnementale, l'autorité compétente vérifie au stade de l'autorisation que le projet présenté correspond aux caractéristiques et mesures qui ont justifié la décision de ne pas le soumettre à évaluation environnementale ;

Considérant que la présente décision ne dispense pas le pétitionnaire de la production et de la transmission d'éventuels éléments complémentaires demandés par les autorités compétentes dans le cadre de l'instruction des déclarations et/ou des autorisations nécessaires à la réalisation du projet ;

Arrête :

Article 1^{er}

L'arrêté n° AE-F09324P0284 du 30/09/2024 relatif au projet de construction d'un ensemble immobilier résidentiel sur la commune de Marseille (13) est retiré.

Article 2

Le projet de construction d'un ensemble immobilier résidentiel situé sur la commune de Marseille (13) n'est pas soumis à évaluation environnementale en application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du Code de l'environnement.

2 Société Française Habitations Economiques (S.F.H.E)

Article 3

La présente décision, délivrée en application de l'article R122-3-1 du Code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

Article 4

Le présent arrêté est publié sur le site internet de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de PACA. La présente décision est notifiée à la SAS Murcciole Jean-Michel.

Fait à Marseille, le 13/12/2024.

Pour le préfet de région et par délégation,

La décision dispensant d'évaluation environnementale ne constitue pas une décision faisant grief mais un acte préparatoire ; elle ne peut faire l'objet d'un recours contentieux. Comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision autorisant le projet.

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

- Recours gracieux :

Monsieur le Préfet de région, préfet des Bouches-du-Rhône
Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement
Service Connaissance, Aménagement Durable et Évaluation
16, rue Zattara
CS 70248
13331 - Marseille cedex 3

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

- Recours hiérarchique :

Monsieur le Ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires
Commissariat général au développement durable
Tour Séquoia
1 place Carpeaux
92055 Paris – La-Défense Cedex

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