

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 - CS70248

13331 MARSEILLE

Marseille, le 18/12/2020

OBJET : recours administratif préalable obligatoire à l'encontre de l'arrêté N°AE- F09320P0220 du 22/10/2020 portant décision d'examen au cas par cas en application de l'article R122-3 du code de l'environnement relative à la réalisation d'un projet de réalisation du Campus numérique démonstrateur « *Théodora* » sur la commune de Marseille (13) (**Production n°1**)

Monsieur le Préfet,

Notre société, la SCI FONCIERE JAGUAR, a déposé, le 22 septembre 2020, une demande d'examen au cas par cas préalable relative à son projet de de réalisation du Campus numérique démonstrateur « *Théodora* » sur la commune de Marseille (13)

Cette demande a été reçue le 22 septembre 2020 par vos services et considérée comme complète le jour même (**Production n°2**).

Par votre arrêté N°AE-F09320P0220 en date du 22 octobre 2020 portant décision au cas par cas, vous avez considéré que ce dossier de demande d'autorisation devait comporter une étude d'impact dont le contenu est défini par l'article R.122-5 du code de l'environnement (**Production n°1**).

La décision de réaliser une étude d'impact concernant notre projet a été prise selon les modalités suivantes :

« **Considérant la nature du projet**, qui relève des rubriques 39a, 41a et 44d du tableau annexe de l'article R122-2 du code de l'environnement et consiste, sur un tènement d'environ 1,66 ha, en la réalisation du campus numérique démonstrateur « *Théodora* », de la façon suivante :

- démolition des locaux existants,
- construction de 6 bâtiments (hypothétiquement 7) d'environ 17 621 m2 de surface de plancher,
- construction d'un parking (en grande partie souterrain sur deux niveaux et en partie en rez-de-jardin et rez-de-chaussée des bâtiments) d'environ 435 places de stationnement VL et 177 places de stationnement pour les deux-

roues,

- réalisation d'un parc végétalisé et paysager conçu comme un amphithéâtre naturel qui pourra être le siège de manifestations événementielles ponctuelles pouvant recevoir environ 1 100 personnes ;

Considérant que ce projet a pour objectif d'accueillir à terme des laboratoires de recherche, de développement, d'innovation et de nouvelles technologies, de la formation, un business center, des bureaux et espaces de coworking, des commerces, des espaces de restauration, une salle de sport et un pôle résidentiel ;

Considérant la localisation du projet :

- en lieu et place de locaux dédiés à l'Assistance publique des Hôpitaux de Marseille (APHM) et par des entreprises de transport et de packaging,
- au sein du 14^e arrondissement de Marseille, entre le boulevard Capitaine Gèze au sud, l'avenue des Aygalades à l'ouest et les voies ferrées de fret à l'est et au nord, à proximité de la nouvelle station de métro Gèze (pôle d'échanges multimodal et arrivée programmée du tramway),
- en zone inondable,
- sur une commune littorale ;

Considérant l'absence d'études au droit du secteur concerné sur :

- la qualité de l'air,
- les nuisances sonores,
- le trafic supplémentaire induit par le projet,
- le fonctionnement hydraulique du projet en phase travaux et d'exploitation, • la pollution des sols ;

Considérant que les impacts potentiels du projet sur l'environnement et la santé humaine concernant :

- les risques sanitaires liés à la qualité de l'air et aux nuisances sonores du trafic routier autour du site,
- le risque inondation,
- l'augmentation du trafic routier,
- la pollution des sols et du milieu aquatique,
- la gestion et l'utilisation d'importants déblais potentiellement pollués issus de la démolition et des terrassements ;

Considérant que les aménagements prévus sont susceptibles d'avoir des incidences sur un périmètre significatif et que dans ce contexte des mesures précises d'évitement, de réduction et de compensation des impacts du projet, méritent d'être formulées ; »

Ce faisant, votre décision repose sur des motifs contestables dans la mesure où les études produites en annexe de la demande ainsi que celles produites aujourd'hui en pièces complémentaires attestent, au contraire, de la parfaite prise en considération des incidences du projet sur l'environnement et sur les différents éléments visés par l'arrêté présentement contesté.

De manière générale, la société FONCIERE JAGUAR entend déjà rappeler que le projet a été conçu dès l'origine dans un souci constant de respect de l'environnement avec, notamment une réflexion environnementale du projet réalisée en amont de sa conception, en cohérence avec la définition du PLU de la ville et assurant la prise en compte des enjeux environnementaux à une échelle globale.

Afin de répondre à vos interrogations, la société FONCIERE JAGUAR a fait réaliser de nouvelles études qui permettent de compléter les données préalablement transmises dans le cadre du dossier car par cas dont les résultats sont présentés dans le présent recours.

Afin de s'assurer du parfait respect du projet avec l'environnement, la société FONCIERE JAGUAR s'est adjoint les compétences des intervenants spécialisés suivants :

- EODD Ingénieurs Conseils,
- TRANSITEC,
- HYDRATEC,

Par ailleurs, lorsque l'Autorité environnementale se prononce sur la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale, elle est soumise au respect des dispositions de du code de l'environnement et notamment l'article R.122-3-1, IV du code de l'environnement selon lequel :

« IV.-L'autorité chargée de l'examen au cas par cas apprécie, dans un délai de trente-cinq jours à compter de la date de réception du formulaire complet, sur la base des informations fournies par le maître d'ouvrage, si les incidences du projet sur l'environnement et la santé humaine sont notables au regard des critères pertinents de l'annexe III de la directive 2011/92/ UE du 13 décembre 2011. Le cas échéant, elle tient compte des résultats disponibles d'autres évaluations pertinentes des incidences sur l'environnement requises au titre d'autres législations applicables.

L'autorité chargée de l'examen au cas par cas peut solliciter un avis du directeur général de l'agence régionale de santé concerné par le projet. Lorsqu'un projet est susceptible d'avoir des incidences dans plusieurs régions, les directeurs généraux concernés désignent l'un d'entre eux pour coordonner l'élaboration d'un avis commun.

La décision de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas est motivée au regard des critères pertinents de l'annexe III de la directive 2011/92/ UE du 13 décembre 2011 ainsi que des mesures et caractéristiques du projet présentées par le maître d'ouvrage et destinées à éviter ou réduire les effets négatifs notables de celui-ci sur l'environnement et la santé humaine. »

Aussi, l'Autorité environnementale doit rendre une décision motivée, et examiner, sur la base des informations fournies par le maître d'ouvrage, si le projet doit faire l'objet d'une évaluation environnementale au regard des critères pertinents de l'annexe III de la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011.

Selon l'annexe III de ladite directive, les critères pertinents à prendre en compte sont de trois ordres et portent sur :

- Les caractéristiques du projet

Les caractéristiques du projet doivent être considérées notamment par rapport à la dimension du projet, au cumul avec d'autres projets, à l'utilisation des ressources naturelles, à la production de déchets, à la pollution et aux nuisances, au risque d'accidents, eu égard notamment aux substances ou aux technologies mises en œuvre.

- La localisation du projet

La sensibilité environnementale des zones géographiques susceptibles d'être affectées par le projet doit être considérée en prenant notamment en compte l'utilisation existante et approuvée des terres; la richesse relative, la disponibilité, la qualité et la capacité de régénération des ressources naturelles de la zone (y compris le sol, les terres, l'eau et la biodiversité) et de son sous-sol, la capacité de charge de l'environnement naturel (en accordant une attention particulière aux zones humides, côtières, aux zones de montagnes et de forêts, aux réserves et parcs naturels, zones répertoriées ou protégées par la législation des États membres, zones de protection spéciale désignées, aux zones à forte densité de population et aux paysages importants du point de vue historique, culturel et archéologique).

- Les caractéristiques de l'impact potentiel du projet

Les incidences notables qu'un projet pourrait avoir doivent être considérées en fonction des critères énumérés aux points 1 et 2, notamment par rapport à l'étendue de l'impact (zone géographique et importance de la population affectée), à la nature transfrontalière de l'impact, à l'intensité et la complexité de l'impact, à la probabilité de l'impact, à la durée, à la fréquence et à la réversibilité de l'impact, le cumul de l'impact avec celui d'autres projets existants et/ou approuvés et la possibilité de réduire l'impact de manière efficace.

C'est en se fondant sur ces différents éléments qu'il a été estimé au travers de l'arrêté en date du 22 octobre 2020 que le présent projet devait comporter une étude d'impact.

Cependant, au cas d'espèce, une telle analyse est infondée eu égard au fait qu'au contraire, l'ensemble des études et compléments réalisés par des bureaux d'études spécialisés attestent de la prise en compte suffisante des enjeux environnementaux dans l'élaboration du projet et ce, à tous les niveaux, ainsi que cela sera démontré ci-après :

I) S'agissant des impacts potentiels du projet sur l'environnement et la santé humaine concernant

I.1 – S'agissant des risques sanitaires liés à la qualité de l'air et aux nuisances sonores du trafic routier autour du site (**Production n°3**)

Le projet entraîne une augmentation de la circulation et de ce fait des émissions de polluants (en « net », en faisant abstraction de l'amélioration du parc routier automobile) en raison des trafics générés (+3%). Cependant, au vu des trafics déjà présents sur les axes de desserte, celles-ci demeureront non significatives.

Le projet n'est pas de nature à détériorer l'ambiance acoustique existante. Un des enjeux pour l'opération consiste à limiter l'exposition potentielle de nouveaux usagers aux nuisances sonores déjà présentes.

I.2 – S'agissant de l'augmentation du trafic routier (**Production n°3**)

Le site présente donc une très bonne accessibilité par la route mais surtout par les modes alternatifs. Il s'agit donc d'un secteur idéal pour y implanter un projet urbain fortement générateur de déplacements, et ce d'autant que des mesures d'incitation à l'usage des modes alternatifs y seront développées.

Le projet Théodora bénéficie d'une accessibilité multimodale excellente, avec une mention notamment aux transports collectifs en raison de la proximité immédiate du PEM Gèze.

Dans ces conditions, une part modale automobile de 45% a été estimée, ce qui induit un trafic généré par le projet de près de 1 200 véh/j et 170 véh/h aux périodes de pointe. Le trafic généré par le site Théodora reste relativement modeste par rapport aux volumes de trafic observés aujourd'hui, inférieur à 3% sur les axes principaux.

I.3 – S'agissant de la pollution des sols et du milieu aquatique (**Production n°3**)

Au total, quatre zones de pollution concentrées (PPC) ont été identifiées pour un volume estimatif d'environ 3 455 tonnes de matériaux pollués. Un plan de gestion des terres polluées a été engagée par la Maîtrise d'ouvrage. Après la réalisation du bilan coûts-avantages, des mesures de gestion sont proposées. L'étude de risques sanitaires réalisée (Analyse des Risques Résiduels) a montré que la qualité des milieux après mise en place des mesures de gestion est compatible d'un point de vue sanitaire avec le futur projet d'aménagement.

I.4 - S'agissant du fonctionnement hydraulique du projet en phase travaux et d'exploitation (**Production n°3**)

Les eaux de ruissellement issues des précipitations seront gérées sur l'ensemble du tènement par l'intermédiaire d'un bassin de rétention avec restitution au milieu (après traitement) dimensionné selon la pluie de retour attendue par la Police de l'eau. Les sols mis en place pour le développement des essences végétales du parc paysager favoriseront la limitation du ruissellement et l'infiltration des eaux. Concernant la qualité des eaux, un prélèvement sera réalisé avant le démarrage des travaux dans chaque piézomètre du réseau existant (sur site et hors site) de manière à obtenir un point zéro de la qualité des eaux souterraines. Ce point 0 permettra d'apprécier tout relargage lié aux excavations, les terrassements ayant pour effet de briser l'ensemble des équilibres sol / polluants stables depuis de nombreuses années.

I.5 – S'agissant de la gestion et l'utilisation d'importants déblais potentiellement pollués issus de la démolition et des terrassements (**Production n°3**)

La mise en place des niveaux de sous-sol des bâtiments va générer 44 700 m³ de déblais en sus des PPC à gérer. Une partie des matériaux inertes sera réutilisée sur site pour la réalisation du profil topographique attendu.

I.6 – S'agissant du risque inondation (**Production n°3**)

Le projet a été conçu de façon à respecter le règlement du PPRI.

Il résulte de ce qu'il précède, et notamment des différentes études réalisées, par des bureaux d'études spécialisés dans les différents domaines, que le projet a suffisamment pris en compte et limité ses impacts potentiels sur l'environnement.

Les différentes mesures que le projet s'engage à respecter et à mettre en œuvre sont suffisantes et permettent de s'assurer du bon respect de l'environnement.

Il convient donc de considérer que c'est à tort que l'arrêté N° AE-F09320P0220 soumet ledit projet à la réalisation d'une étude d'impact.

En conséquence, par le présent recours gracieux, il est demandé qu'il soit procédé au retrait de l'arrêté présentement contesté.

Ce retrait prendra alors la forme d'un Arrêté portant retrait de l'arrêté préfectoral n° N° AE-F09320P0220 et portant décision d'examen au cas par cas en application de l'article R122-3 du code de l'environnement. Afin de mener à bien l'opération, nous vous serions reconnaissants si vous pouviez réduire le délai de réponse au recours gracieux. En effet, il est primordial de pouvoir respecter l'échéance du 28/01/2021 fixée par la Ville de Marseille dans le cadre du permis de construire initial pour remettre les pièces complémentaires (à savoir votre réponse favorable au recours gracieux). Nous vous remercions par avance pour l'intérêt porté à notre demande.

Dans l'attente d'une issue favorable de ce recours gracieux, je reste, à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Préfet, l'expression de ma considération distinguée.

Le Représentant Légal de la SCI FONCIERE JAGUAR

Monsieur Kevin POLIZZI



BORDEREAU DES PRODUCTIONS JOINTES AU PRESENT RECOURS GRACIEUX

Production n°1 : arrêté N° AE-F09320P0220 en date du 22 octobre 2020 portant décision au cas par cas, vous avez considéré que ce dossier de demande d'autorisation devait comporter une étude d'impact dont le contenu est défini par l'article R.122-5 du code de l'environnement

Production n°2 : demande d'examen au cas par cas

Production n°3 : note d'accompagnement