

ENQUETE PUBLIQUE

PORTANT SUR LA DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER PA N° 0130551900033
RELATIF A L'AMENAGEMENT D'UN TERRAIN EN 15 LOTS MAXIMUM POUR DES
LOGEMENTS, COMMERCEs, BUREAUX ET EQUIPEMENTS, DEPOSEE PAR LA SAS
GLAM, SUR LA COMMUNE DE MARSEILLE 15EME ARRONDISSEMENT (ILOT
SMARTSEILLE 2 AU SEIN DE LA ZAC LITTORALE)

DOCUMENT I/II :

RAPPORT du COMMISSAIRE ENQUETEUR

Décision N° E20000066 /13 de la Présidente du Tribunal Administratif de Marseille en date du
28/10/2020
Arrêté du Préfet de la Région Provence, Alpes, Côte d'Azur, Préfet des Bouches-du-Rhône en date du
19/11/2020

Commissaire Enquêteur :
Brigitte CHAROYAN

I PRESENTATION DU PROJET ET DE SON CONTEXTE :

I.1 NATURE DU PROJET :

La société par actions simplifiée SAS GLAM portée par les sociétés EIFFAGE IMMOBILIER SUD-EST et ENGIE a pour projet l'aménagement d'un îlot de près de 3 hectares (29 397 m²) situé au nord de la Ville de Marseille, délimité par les rues Allar, Mouranchon et rue de Lyon dans le 15^{ème} arrondissement et nommé provisoirement « *SMARTSEILLE 2* ».

L'objectif est de proposer un **programme immobilier** développant au maximum 55 000 m² de surface de plancher (SDP), **à destination de logements, de bureaux, de locaux d'activité et de commerces.**

- 46 000 m² de SDP représentant environ 400 logements,
- 15 à 20 000 m² de SDP dédiées aux bureaux ou activités tertiaires,
- 4 à 5 000 m² de SDP dédiées aux commerces et activités.

A ce stade d'avancement, **le plan masse du projet n'est pas définitif**, seule l'emprise à l'échelle de l'îlot est identifiée : les zones aménagées, bâties ou végétalisées ne sont pas encore précisément délimitées.

A noter qu'à ce stade du projet, il est prévu **deux niveaux de sous-sol** à usage de parkings au droit de chacun des futurs immeubles construits, ainsi que **l'intégration dans l'aménagement du site de 20% d'espaces libres de pleine terre**, conformément aux règles d'urbanisme s'y appliquant.

Il s'agit d'une **requalification ou reconversion de site** au regard de son **passé industriel** : autrefois le site était occupé par les installations de l'ancienne usine à gaz de MARSEILLE dont les activités ont perduré durant près d'un siècle.

I.2 CONTEXTE GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIF :

Le projet est implanté dans le **périmètre de la ZAC Littorale**, d'une superficie d'environ 54 hectares, s'étendant le long de la façade maritime de MARSEILLE et des installations portuaires du Grand Port Maritime de MARSEILLE (GPMM).

La ZAC Littorale s'inscrit elle-même dans le **vaste cadre de rénovation urbaine de l'Opération d'Intérêt National (OIN) EUROMEDITERRANNEE** de 480 hectares.

La ZAC Littorale fait partie de la phase 1 (70 hectares) du périmètre d'extension EUROMED II (169 hectares) pour la requalification des quartiers nord de MARSEILLE programmée entre 1995 et 2030.

Plus particulièrement, le site est délimité à l'est par la **rue de Lyon**, voie structurante du nord de la ville qui fait le lien entre les quartiers Saint-Louis, de la Cabucelle, des Crottes et qui se prolonge au sud vers le centre-ville. A l'horizon 2023, la rue de Lyon accueillera **également**

le prolongement de la ligne 3 du tramway marseillais qui desservira directement le secteur du projet.

Le **quartier des Crottes**, avec son église, sa place, ses anciennes usines et ses habitants, est le témoin de l'histoire du territoire marseillais et de sa composition urbaine autour de noyaux villageois à identité propre et forte.

A l'ouest, le site est bordé par la rue Jean-Marc Mouranchon qui deviendra à terme un des axes nord-sud structurants pour le futur quartier et la **réalisation « SMARTSEILLE »** portée par EIFFAGE participant à la redynamisation du secteur par le développement d'une offre nouvelle de logements, hébergements hôteliers, commerces et d'équipements dans le cadre d'un projet pionnier d'écocité méditerranéenne.

Au nord du site, la rue André Allar est une voie est-ouest de desserte du quartier et qui, à terme, ira jusqu'au Parc des Aigalades, avec au-delà le **quartier des Fabriques** qui vise à redynamiser le secteur du Marché aux Puces autour d'un tissu d'artisanat, de commerces de proximité, d'équipements et d'une offre de logements, de bureaux et d'espaces de coworking.

Au sud du site, s'étend le **secteur Vintimille**, un espace de 12 hectares constitutif de l'arrière de la zone portuaire qui est destiné à muter dans le sillage du futur tramway et des quartiers des Fabriques et de Smartseille.

Le projet doit être conforme au **document d'urbanisme de la ville de Marseille**, étant précisé que le dépôt de la demande de permis d'aménager date du 31 octobre 2019, qu'une demande de complétude émanant du service instructeur a été réceptionnée par le pétitionnaire le 23 novembre 2019, les pièces complémentaires transmises le 21 février 2020, et que le **PLUi du territoire Marseille Provence Métropole** a été adopté par délibération du Conseil métropolitain le 19 décembre 2019 et est entré en application le 28 janvier 2020, remplaçant désormais le PLU qui était en vigueur depuis le 28 juin 2013 :

- Au regard du PLU de la Ville de MARSEILLE, approuvé le 28/06/2013, puis modifié pour la dernière fois le 13 juillet 2017 : le site est localisé en zone UAeE qui correspond à l'extension Euroméditerranée, plus précisément en zone UAeE2 « *Centre et tissu de type central- Evolution* »,
 - Au regard du PLUi Marseille Provence Métropole, le site est implanté en zone spécifique : sUeE2, « *zone dédiée notamment à la mutation de tissus industriels en front de port jusqu'à la rue de Lyon* », étant précisé que les zones sUeE couvrent notamment l'extension d'Euroméditerranée.
- En outre, le site d'étude est localisé dans le périmètre de l'Orientation d'aménagement et de Programmation) sectorielle J13 - MRS 05 dédié à Euroméditerranée II.

La Ville de Marseille est dotée, par ailleurs, d'un Plan de Prévention du Risque inondation (PPRi), approuvé en date du 24 février 2017, mais le site n'est pas inclus dans le zonage réglementaire du PPRi.

Le projet doit être conforme au **Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de Marseille Provence Métropole** créé par la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains (Loi SRU) du 13 décembre 2000 et organisant le développement et l'aménagement du territoire, et participant à la préservation des espaces naturels et agricoles.

Demande de permis d'aménager PA N° 013 055 19 00033 portant sur l'aménagement d'un terrain en 15 lots 3 maximum pour des logements, commerces, bureaux et équipements déposée par la SAS GLAM sur la commune de MARSEILLE 15^{ème} arrondissement (Ilot SMARTSEILLE 2 au sein de la ZAC Littorale). Arrêté du Préfet de la Région Provence, Alpes, Côte d'Azur, Préfet des Bouches-du-Rhône en date du 19/11/2020

Le SCoT de Marseille Provence Métropole a été approuvé le 29 juin 2012.

Il comprend :

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),
- Le Document d'Orientations Générales (DOG).

I.3 CADRE REGLEMENTAIRE ET PROCEDURAL :

Au regard de ses caractéristiques, le projet SMARTSEILLE 2 est concerné par les différentes nomenclatures suivantes du Code de l'Environnement :

- Au regard de la nomenclature annexée à l'article R.122-2 du Code de l'Environnement, le projet est concerné par la catégorie 39 b) du tableau annexé à l'article R.122-2 du Code de l'Environnement : « *Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du Code de l'Urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R. *420-1 du code de l'urbanisme est supérieure ou égale à 40 000 m²* » ; **le projet est par conséquent soumis à évaluation environnementale.**

Un **rapport d'«Etude d'Impact Environnemental** » obligatoirement joint au dossier d'enquête relatif au permis d'aménager (article R. 431-16-a du Code de l'Urbanisme) matérialise l'évaluation environnementale et est soumis à un **examen préalable par l'autorité environnementale** (La MRAe) donnant lieu à l'émission d'un **avis motivé**.

La procédure d'étude d'impact, soumise à enquête publique, au-delà de son aspect réglementaire, est une démarche visant à présenter l'intégration environnementale dans l'élaboration du projet dès les phases amont de réflexion.

Elle présente les **contraintes environnementales**, analyse **les enjeux** du projet vis-à-vis de son environnement et envisage **les réponses aux problèmes éventuels**.

Elle représente à la fois :

- Un **instrument de protection de l'environnement** : la préparation de l'étude d'impact permet d'intégrer l'environnement dans la conception et les choix d'aménagement du projet, afin qu'il soit respectueux de l'homme, des paysages et des milieux naturels, qu'il économise l'espace et limite la pollution de l'eau, de l'air et des sols ;
- Un **outil d'information pour les institutions et le public** : pièce officielle de la procédure de décision administrative, elle constitue le document de consultation auprès des services de l'Etat et des collectivités. Elle est également un outil d'information du public qui peut consulter ce dossier dans le cadre de l'enquête publique ;
- Un **outil d'aide à la décision** : l'étude d'impact constitue une synthèse des diverses études environnementales scientifiques et techniques qui ont été menées aux différents stades d'élaboration du projet.

Les mesures ERC (Eviter-Réduire-Compenser) mentionnées au sein de l'étude d'impact environnemental du projet seront inscrites à l'autorisation d'aménager.

- De par la nature même de l'aménagement envisagé, le projet entre dans le champ d'application de la loi n° 2006-17772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques (**Loi sur l'Eau**).

Les articles L. 214-1 à L. 214-11 du Code de l'Environnement, les articles R. 214-1 à R. 214-60 du même code relatifs aux procédures d'autorisation et de déclaration, ainsi que la nomenclature des opérations soumises à déclaration ou à autorisation inscrites à l'article R. 214-1, instaurent une **gestion globale quantitative et qualitative de l'eau**. Le projet est soumis à **déclaration** pour la rubrique 2.1.5.0 concernant les rejets d'eaux pluviales (supérieure à 1 ha, mais inférieure à 20 ha) et pour les rubriques 1.1.1.0 et 1.1.2.0 concernant les prélèvements (supérieur à 10 000 m³/an mais inférieur à 200 000 m³/an).

A noter qu'à ce stade d'avancement des études hydrogéologiques, il n'est pas possible de détailler le système de rabattement de nappe qui sera mis en place. Il fera l'objet d'un « porté à connaissance ».

- Le projet doit également respecter **les règles de gestion des eaux pluviales énoncées par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Bouches-du-Rhône (DDTM 13)**, ainsi que les **prescriptions du Service de l'Assainissement Marseille Métropole (SERAMM)**.

Le **dossier déclaration au titre de la loi sur l'eau** a été joint au dossier d'enquête relatif à la demande de permis d'aménager par le service instructeur **pour information**.

En outre, selon l'article L. 300-1 du Code de l'Urbanisme : « *Toute action ou opération d'aménagement faisant l'objet d'une évaluation environnementale doit faire l'objet d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone, en particulier sur l'opportunité de la création ou du raccordement à un réseau de chaleur ou de froid ayant recours aux énergies renouvelables et de récupération.* »

A ce titre, il est précisé dans le dossier d'enquête (document « *Etude d'impact environnementale* »), (page 88 PIECE II PREAMBULE 2. Situation administrative du projet) : « *Les caractéristiques techniques des futurs bâtiments du projet SMARTSEILLE 2 n'étant pas défini à ce stade, il n'est pas opportun de réaliser une étude spécifique. Aussi le projet SMARTSEILLE 2 se référera à l'étude d'opportunité sur les énergies renouvelables réalisée par la société SETEC en novembre 2012 pour l'ensemble de la ZAC Littorale. Cette étude est disponible en annexe de l'étude d'impact du dossier de création de la ZAC Littorale.* »

Enfin, le projet SMARTSEILLE 2 a fait l'objet d'un **dépôt de demande de permis de démolir** le 22 juillet 2019 pour la démolition totale des bâtiments situés sur le site, hormis le bâtiment situé sur le terrain ENGIE, au nord de l'opération, qui fera l'objet d'une demande de permis de démolir ultérieure.

La demande a reçu un **agrément du Maire de MARSEILLE** le 05 septembre 2019 sous le numéro de dossier PD013055 19 00015P0.

I.4 L'ETUDE D'IMPACT ET L'AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE :

La ZAC Littorale, dans le cadre de laquelle s'inscrit le projet d'aménagement concerné, a fait également l'objet d'une évaluation environnementale.

L'évaluation environnementale du projet s'appuie sur les données disponibles dans l'étude d'impact du dossier de création de la ZAC Littorale et sur les avis rendus par l'Autorité Environnementale en 2013 et en 2015.

Le dossier de création de la ZAC Littorale a fait l'objet d'un premier avis de l'Autorité Environnementale (DREAL PACA) le 1er mars 2013.

Le dossier de réalisation de la ZAC Littorale a fait l'objet d'un second avis de l'Autorité Environnementale (DREAL PACA) le 26 mai 2015.

Ce second avis relève les **enjeux environnementaux** suivants :

- L'intégration urbaine et l'insertion paysagère du projet, en lien avec l'opération globale de l'OIN Euroméditerranée pour la préservation de l'ambiance villageoise du quartier des Crottes et la prise en compte de l'articulation ville-port ;
- L'altération du cadre de vie en termes de nuisances potentielles diverses : ambiance sonore, qualité de l'air, pollution des sols, trafic et déplacements ;
- La préservation de la qualité des eaux de surface (le ruisseau des Aygalades), de la nappa souterraine et du milieu marin ;
- La préservation, voire la reconstruction des continuités écologiques au niveau de la ripisylve du ruisseau des Aygalades ;
- La maîtrise de la consommation énergétique et des rejets de gaz à effet de serre ;
- L'amélioration des conditions de déplacement dans le secteur, la limitation de l'usage de la voiture individuelle, le développement des modes de déplacement doux et des réseaux de transport en commun.

L'étude d'impact environnemental du projet a été soumis à la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) pour avis, au préalable de l'ouverture de la présente enquête publique, et n'a pas fait l'objet d'observation de l'Autorité Environnementale concernée dans le délai imparti de deux mois (date de publication du 13/07/2020).

I.5 LES AVIS DES DIVERSES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES :

Dans le cadre de l'instruction, le dossier de permis d'aménager a été soumis pour avis, en dehors de l'autorité environnementale :

- Au Maire de la commune de Marseille,
- Aux services de l'Etat et organismes compétents :
 - GRTGaz,
 - Les services de la Métropole Aix-Marseille-Provence (MAMP) :
 - Direction de l'Eau et de l'Assainissement,
 - Pôle Eau et Assainissement,
 - Direction de la Voirie et de la Circulation,
 - Direction Générale des services délégués aux infrastructures, à la voirie et à l'espace public,
 - Le Bataillon des Marins Pompiers de Marseille,
 - La SERAMM,
 - LA SEMM,
 - La RTE,
 - La RTM,
 - Le Service Régional de l'Archéologie (arrêté portant prescription de diagnostic archéologiques),
 - EPA EUROMEDITERRANEE.

L'ensemble des personnes ou services concernés a émis un avis, à l'exception de l'EPA EUROMEDITERRANEE « *réputé favorable* » par le service instructeur interrogé par nos soins.

Les avis émis sont tous **favorables au projet**, avec pour certains des **prescriptions édictées** (Direction des infrastructures de la MAMP et Division Prévention du Bataillon des Marins-Pompiers de la Ville de Marseille) en vue de son amélioration, prescriptions prises en compte par la suite par le responsable du projet dans le cadre d'un mémoire en réponse en concertation avec les services concernés, étant précisé « *sans modification des éléments du permis d'aménager soumis à avis des autres services consultés, en ce qu'il se contente de préciser le points demandés.* »

Le mémoire en réponse susvisé a été versé au dossier d'enquête publique.

II LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE :

II.1 LA DECISION D'ENQUETE PUBLIQUE :

Par note en date du 12 octobre 2020, la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (Service Urbanisme Risque, Pôle ADSF) a sollicité, auprès du Préfet de la Région Provence, Alpes, Côte d'Azur (PACA), Préfet des Bouches-du-Rhône, la mise à l'enquête publique de la demande de permis d'aménager déposée le 31 octobre 2019 par la société SAS GLAM et enregistrée en mairie de MARSEILLE sous le numéro de dossier PA 013 055 19 00033, et la saisine du Tribunal Administratif de MARSEILLE pour désigner un commissaire enquêteur.

Par arrêté en date du 19 novembre 2020, le Préfet de la Région PACA, Préfet des Bouches-du-Rhône, a prescrit l'ouverture et l'organisation d'une enquête publique relative à la demande de permis d'aménager susvisée.

II.2 L'OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE :

L'enquête publique porte sur la **demande de permis d'aménager** déposée par la société SAS GLAM en date du 31 octobre 2019 et enregistrée en mairie de MARSEILLE sous le numéro de dossier PA 013 055 19 00033.

Cette demande de permis d'aménager concerne l'aménagement d'un terrain de près de 3 hectares (2,94 ha) en 15 lots maximum à destination de logements, commerces, bureaux et équipements, dans le **15^{ème} arrondissement de la commune de MARSEILLE**, Ilot dénommé « **SMARTSEILLE 2** », délimité par les voies publiques suivantes : Rue André Allar, Rue de Lyon, et Rue Jean-Marc Mouranchon, au sein de la **ZAC Littorale**.

Compte tenu du fait que le projet d'aménagement concerné prévoit la réalisation d'une surface de plancher supérieure à 40 000 m², il rentre dans la rubrique 39 a/ de l'annexe R. 122-2 du code de l'environnement, il est donc **soumis à évaluation environnementale et doit faire l'objet d'une enquête publique** en application de l'article L. 123-2 du **code de l'environnement**.

L'enquête publique, conduite par la Préfecture des Bouches-du-Rhône, est régie par les articles L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants du code de l'environnement.

L'enquête publique a pour objet d'informer le public et de recueillir ses appréciations, suggestions et contre-propositions, postérieurement à l'étude d'impact environnemental, afin de permettre à l'autorité compétente de disposer de tous les éléments nécessaires à son information.

II.3 DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Par décision du 28 octobre 2020, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de MARSEILLE, nous a désignée en qualité de commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique concernée.

II.4 DUREE DE L'ENQUETE PUBLIQUE :

L'enquête publique s'est déroulée sur une période de **trente-six jours consécutifs**, pour tenir compte de la période de Noël et du fait de l'impact escompté sur la mobilisation moindre du public (absence de permanence du commissaire enquêteur la semaine de Noël), **du lundi 14 décembre 2020 au lundi 18 janvier 2021 inclus**.

II.5 LIEUX ET DEMATERIALISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE, MESURES SANITAIRES DANS LE CADRE DU CONTEXTE EPIDEMIQUE DE COVID19 :

L'enquête publique s'est déroulée dans les locaux de la **mairie de MARSEILLE**, Direction Générale Adjointe de l'Urbanisme, du Foncier et du Patrimoine, **40 rue Fauchier 13002 MARSEILLE**, désigné comme **siège de l'enquête**.

Le **dossier d'enquête** sur **support papier** accompagné d'un **registre d'enquête** établi sur feuillets non mobiles, cotés et paraphés au préalable par le commissaire enquêteur, ont été tenus à la disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture au public (du lundi au vendredi de 9H00 à 12H00 et de 13H45 à 16H45).

Concernant les **mesures sanitaires** prises par la mairie pour faire face à l'épidémie de COVID19, un bureau a été mis à la disposition du public et du commissaire enquêteur, équipé de gel hydroalcoolique et d'une vitre de protection en plexiglas.

En outre, le commissaire enquêteur, ainsi que les visiteurs, portaient des masques de protection.

Le dossier d'enquête était, en outre, consultable pendant toute la durée de l'enquête sur le site internet de la Préfecture des Bouches-du-Rhône : <http://www.bouches-du-rhone.gouv.fr/Publications-environnementales/Enquetes-publiques-hors-ICPE/Marseille>.

Le dossier d'enquête a pu être également consulté, pendant la même période, sur un poste informatique mis à la disposition du public à la Préfecture des Bouches-du-Rhône, Direction de la Citoyenneté, de la Légalité et de l'Environnement, Bureau de l'Utilité Publique de la Concertation et de l'Environnement, place Félix Baret, 13006 MARSEILLE, du lundi au vendredi de 9H00 à 12H00 et de 14H00 à 16H30.

Pendant la durée de l'enquête, le public a pu consigner ses observations et propositions du lundi 14 décembre 2020 au lundi 18 janvier 2021 inclus :

- sur le registre d'enquête publique établi sur feuillets non mobiles cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, disponible en mairie de MARSEILLE,

- par courriel à l'adresse suivante : pref-ep-ilot-smarseille2@bouches-du-rhone.gouv.fr, avec une capacité maximale de 5MO,
- par voie postale au commissaire enquêteur au siège de l'enquête.

En outre, les observations écrites et orales ont été reçues par le commissaire enquêteur lors de ses permanences tenues en mairie de MARSEILLE, au siège de l'enquête.

Conformément aux articles R. 123-11 et R. 123-13 du code de l'environnement, les observations et propositions du public transmises par voie électronique ont été mises en ligne sur le site internet de la Préfecture des Bouches-du-Rhône pour y être consultables par le public.

II.6 PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Les permanences du commissaire enquêteur ont été les suivantes :

- le lundi 14 décembre 2020 de 9H00 à 12H00,
- le mardi 29 décembre 2020 de 13H45 à 16H45,
- le mercredi 06 janvier 2021 de 9H00 à 12H00,
- le jeudi 14 janvier 2021 de 9H00 à 12H00,
- le lundi 18 janvier 2021 de 13H45 à 16H45.

II.7 AFFICHAGE - PUBLICITE :

Conformément aux prescriptions de l'arrêté préfectoral en date du 19 novembre 2020 portant ouverture et organisation de l'enquête publique, **les mesures d'affichage et de publicité** suivantes ont été mises en œuvre :

- Un avis faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique et établi conformément aux dispositions des articles L. 123-10, R. 123-9 et R.123-11 du code de l'environnement a été affiché à la Mairie de Marseille, en vitrine extérieure de la Direction Générale Adjointe de l'Urbanisme, du Foncier et du Patrimoine (40, rue Fauchier 13002 MARSEILLE) et publié sur le site internet de la Ville de Marseille, du jeudi 26 novembre 2020 au lundi 18 janvier 2021 inclus, tel que nous l'avons personnellement constaté et tel que l'atteste un certificat d'affichage signé en date du 19 janvier 2021 et transmis par les services de la Ville, ci-joint à notre présent rapport.
- L'avis d'enquête a également été affiché sur le site concerné, à trois emplacements distincts, à la diligence du responsable du projet, tel que nous l'avons personnellement constaté, visible à partir des voies publiques Rue Allar, Rue Mouranchon et Rue de Lyon et tel que l'atteste un constat d'huissier dressé par Maître Véronique CHAMPION, sise à MARSEILLE, en date du 26 novembre 2020.
- L'avis d'enquête a bien été publié, en outre, plus de quinze jours avant le début de l'enquête publique : le jeudi 26 novembre 2020 dans les deux journaux d'annonces légales « *La Provence* » et « *La Marseillaise* », et dans les huit jours suivants le début de

l'enquête, le mardi 15 décembre 2020, dans les mêmes journaux précités, extraits ci-joints à notre présent rapport.

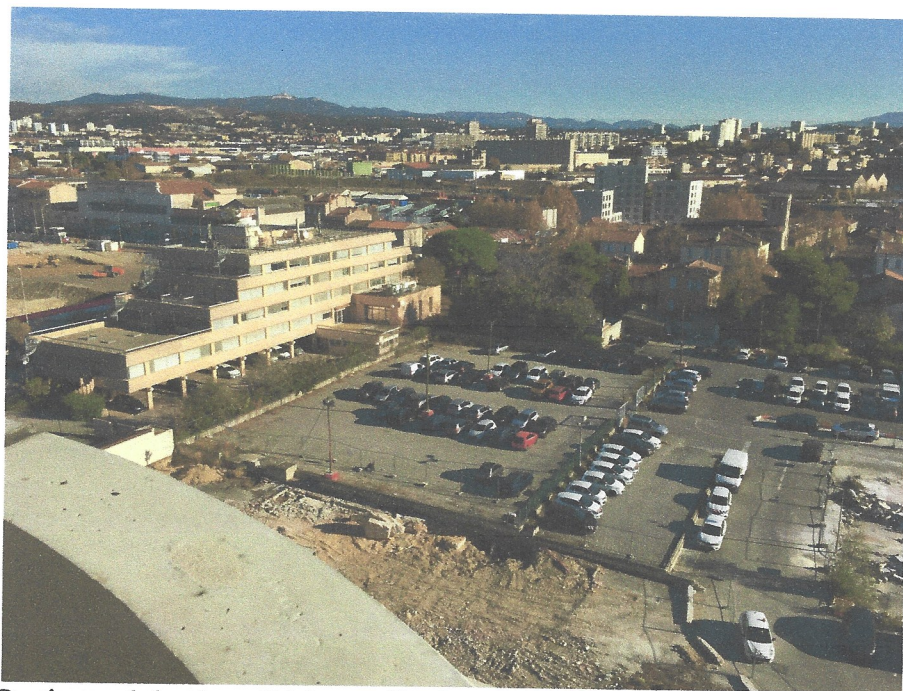
- Enfin, l'avis d'enquête a été publié par voie dématérialisée sur le site internet de la Préfecture des Bouches-du-Rhône quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

II.8 RENCONTRE AVEC LE RESPONSABLE DU PROJET AVANT L'OUVERTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE ET VISITE DU SITE :

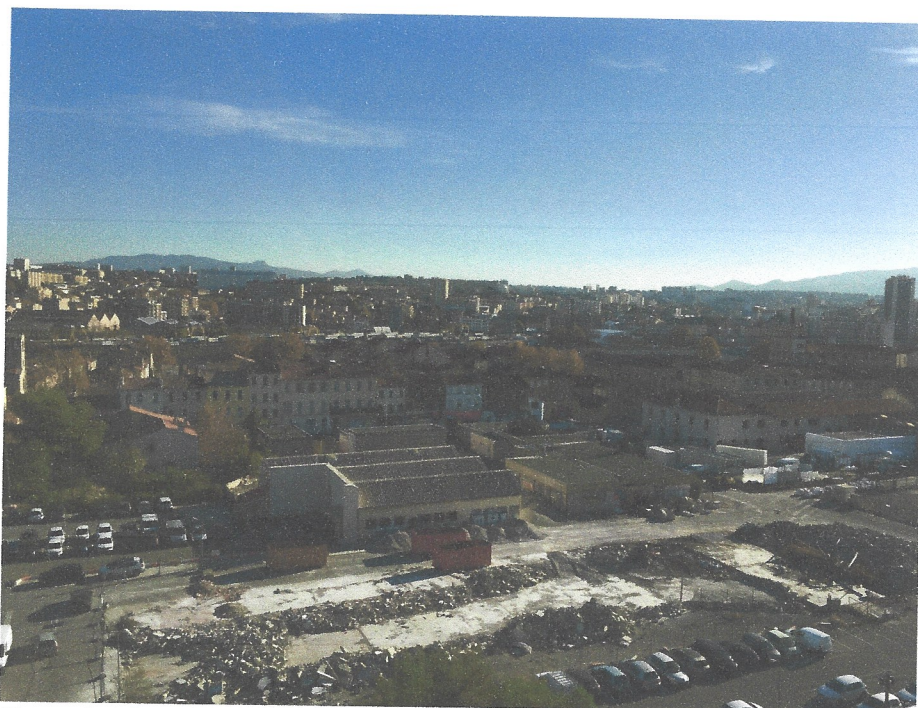
Le 03 décembre 2020, nous avons rencontré Monsieur Hervé GATINEAU, Directeur immobilier grands projets d'Eiffage Immobilier Sud-Est, et Monsieur Kévin DEPREZ, Directeur de programmes d'Eiffage Immobilier Sud-Est, qui nous ont exposé le projet d'aménagement, ses principes directeurs à ce stade d'avancement et l'expérience SMARTSEILLE 1, réalisation immobilière récente et mitoyenne du projet d'aménagement concerné (2016 à 2019), portée par le groupe EIFFAGE, et dont le projet SMARTSEILLE 2 s'inscrit en continuité.

A partir des bureaux du groupe immobilier Eiffage Sud-Est, sis n° 7 Rue du Devoir, à proximité immédiate du site du projet, nous avons pu jouir d'une vue dominante et panoramique et ainsi appréhender l'intégralité de l'emprise du projet dans son contexte urbain local.

A la suite de cet entretien, nous avons parcouru les limites de l'emprise du projet à partir des voies publiques Allar, Mouranchon et Rue de Lyon, et avons, par la même occasion, constaté l'affichage de l'avis d'enquête.



Partie nord du site – Bâtiment Engie.



Cœur du site avec en arrière-plan le Village des Crottes.



Partie sud du site avec le poste GRT-Gaz

III LA COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE :

Le dossier d'enquête publique comprend :

- La demande de permis d'aménager déposée en date du 31/10/2019 par la SAS GLAM et enregistrée sous le n° PA 013055 19 00033P0, ainsi que les pièces réglementaires nécessaires à son instruction,
- Une étude d'impact environnemental comprenant un résumé non technique et ses annexes,
- Une note de présentation de l'enquête publique, conformément à l'article R. 123-8 (3° et 6°) du code de l'environnement,
- La décision du Tribunal Administratif de Marseille N° en désignation du commissaire enquêteur,
- Pour information, un dossier de déclaration Loi sur l'Eau au titre des articles L. 214-1 et suivants du Code de l'Environnement, comprenant un résumé non technique,
- Les avis des personnes publiques et organismes compétents associés,
- Le mémoire en réponse du responsable du projet aux prescriptions édictées dans deux des avis (Direction des infrastructures de la MAMP et Division Prévention du Bataillon des Marins-Pompiers de la Ville de Marseille).

Préalablement à l'ouverture de l'enquête, le dossier a été complété, à la demande du commissaire enquêteur, de certaines annexes de l'étude d'impact ayant été omises.

IV L'ETUDE DU DOSSIER D'ENQUETE :

IV.1 LES PRINCIPAUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX :

De façon synthétique, l'analyse de l'état initial de l'environnement du projet d'aménagement SMARTSEILLE 2 met en évidence que **les enjeux environnementaux principaux** sont :

- **Les pollutions du sous-sol liées au passé industriel du site.** Cet enjeu est pris en compte dès la conception du projet avec la réalisation d'un **plan de gestion** conforme à la politique nationale de gestion des sites pollués permettant de garantir l'absence de risques sanitaires pour les futurs usagers du site.
- **La gestion des eaux pluviales.** Cet enjeu est pris en compte dès la conception du projet avec la réalisation d'une **étude hydraulique** et d'un **dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau**. Ces encadrements techniques et administratifs garantiront la bonne gestion des eaux pluviales sur le site. A noter que des **investigations**

complémentaires devront être mises en œuvre afin d'estimer **le risque de remontée de nappe**.

- **L'environnement bruyant** : des **mesures d'isolations phoniques** seront mises en œuvre dans les futurs bâtiments, afin de garantir le confort des usagers.
- **La qualité de l'air** : le site subit la **qualité médiocre** de l'air du port de Marseille.

Dans « *une moindre mesure* », cependant tout en y associant, à notre sens, le même investissement, le projet SMARTSEILLE 2 doit également prendre en compte :

- Les servitudes et risques technologiques liés à la proximité d'un réseau gaz départemental DN400,
 - Une insertion paysagère harmonieuse dans le quartier,
 - D'éventuelles mesures archéologiques préventive,
 - Les interactions sur les déplacements locaux (trafic routier, transports en commun, déplacements doux), notamment en phase travaux,
 - Le risque de mouvement de terrains lié au retrait et gonflement des argiles du sous-sol.
- Nous rappelons, enfin, que le projet se doit d'intégrer, dès sa conception, la **protection de la biodiversité, le recours aux énergies renouvelables et à des modes constructifs respectueux de l'environnement, notamment à travers une bonne performance énergétique, concourant à sa qualité environnementale.**

IV.2 LES MESURES ENVISAGEES :

IV.2-1 En matière de pollutions du sous-sol :

Les enjeux liés à la pollution des sols (ancien site industriel ayant accueilli les installations de l'ancienne usine à gaz de Marseille) peuvent entraîner des risques sanitaires pour les futurs usagers du site.

Les mesures d'évitement envisagées sont issues des **préconisations établies dans le cadre du plan de gestion** : ventilation des sous-sols/vidé sanitaire, protection des canalisations d'eau potable enterrées, recouvrement des terres impactées laissées sur site, restrictions d'usages (usages proscrits) sur les eaux souterraines et quant à la destination des locaux considérés « sensibles », dispositifs constructifs et aménagements particuliers...

La gestion de la pollution du sous-sol du site est prise en compte dans le mémoire de réhabilitation, notamment par l'établissement d'une **analyse des risques résiduels (ARR)**.

Les voies d'exposition retenues sont l'inhalation de composés volatils gazeux provenant du dégazage des sols résiduels en intérieure et en extérieur.

L'analyse des risques résiduels (ARR) « *prospective* » a conclu à une **compatibilité sanitaire du site avec sa reconversion, l'ensemble des niveaux de risques calculés a été qualifié d'« acceptable »** (indices de risque inférieurs aux valeurs de référence).

L'ARR « **prospective** » sera par la suite mise à jour par une **ARR finale**, réalisée sur la base des mesures après travaux d'excavation et de traitement des points de pollution concentrée (PPC).

IV.2-2 Concernant la gestion des eaux :

- Mesures sur les eaux superficielles :

Dans le dossier d'enquête, notamment l'étude d'impact environnemental, nous relevons :

*« Le projet entraîne des modifications des écoulements des eaux pluviales sur le site ;
Il existe également un risque de pollutions chronique et accidentelle.
Le projet devra donc gérer les écoulements superficiels tout en considérant la présence du cours d'eau des Aygalades à proximité immédiate.
L'assainissement pluvial retenu consistera à collecter et à gérer les eaux pluviales à la parcelle, via des bassins d'infiltration et de rétention.*

Pour compenser l'imperméabilisation des sols, le projet prévoit la réalisation de bassin de rétention/infiltration avec rejet au milieu naturel (par infiltration/création d'espaces libres de pleine terre de l'ordre de 20 à 25% de l'assiette du terrain) et au réseau d'eau pluviale de la ville.

Il sera dimensionné pour une pluie trentennale et un débit de fuite contrôlé, conformément à la réglementation.

La conception du réseau de collecte et de transport des eaux pluviales permettra, lors d'une crise accidentelle, de limiter la propagation et l'aggravation des pollutions.

La gestion des eaux et les bonnes pratiques lors des entretiens des espaces verts éviteront les transferts directs d'eaux pluviales contaminées ou d'eaux usées vers la nappe et les eaux superficielles.

L'étude hydraulique permettra de définir des mesures de suivi.

L'inspection et l'entretien régulier des ouvrages de gestion des eaux pluviales assureront leur bon fonctionnement. »

Concernant le **dispositif d'assainissement pluvial du projet**, il est basé sur les principes suivants (page 68 du dossier de déclaration au titre des articles L.214-1 et suivants du Code de l'Environnement (Loi sur l'Eau) :

- *« La collecte gravitaire des ruissellements des toitures, des voiries et de la part non infiltrée des espaces verts ;*
- *Le drainage des eaux de pluie vers des bassins de rétention et/ou infiltration munis d'une surverse de sécurité vers le milieu naturel à l'aval de l'ouvrage.*

Chaque unité possèdera son propre ouvrage de gestion des eaux pluviales.

Les dispositifs de rétention/infiltration permettront d'assurer l'écrêtement des débits de pointe avant rejet.

Ils permettront d'assurer une décantation des matières contenues dans les eaux pluviales.

En outre, les bassins de rétention/infiltration disposeront d'un système de confinement des pollutions accidentelles par les hydrocarbures. »

- **Mesures sur les eaux souterraines :**

Dans le dossier d'enquête, notamment l'étude d'impact environnemental, nous relevons :

« Le projet prévoit l'aménagement de parkings souterrains.

Les premières études hydrogéologiques ont mis en évidence un niveau de nappe proche du niveau du terrain naturel.

Il n'y a pas d'effets attendus du projet sur la qualité des eaux souterraines.

De plus, les aménagements hydrauliques pour les eaux superficielles sont conçus pour préserver les eaux souterraines.

Des études hydrogéologiques complémentaires (suivi piézométriques et essais de pompage) seront réalisées afin de mettre en place toutes les mesures permettant de limiter les incidences sur les eaux souterraines.

La gestion des eaux pluviales permettra, lors d'une crise accidentelle, de limiter la propagation de pollutions vers la nappe phréatique. »

IV.2-3 Concernant la qualité de l'air :

Dans le dossier d'enquête, notamment l'étude d'impact environnemental, nous relevons :

« Le projet n'aura pas d'incidence directe notable sur la qualité de l'air (sauf émission indirecte d'émissions polluantes).

Les futurs habitants et travailleurs subiront la qualité médiocre de l'air.

L'enjeu de l'exposition aux pollutions de l'air dépasse le cadre du projet.

Cependant, la construction de bâtiments énergétiquement performants, la recherche d'un impact limité sur le trafic automobile permettront de participer à l'amélioration générale de la qualité de l'air. »

IV.2-4 Concernant les servitudes et risques technologiques liés à la proximité du réseau Gaz :

Dans le dossier d'enquête, notamment l'étude d'impact environnemental, nous relevons :

« Le projet entraîne une exposition de nouvelles populations aux risques TMD (transport de matières dangereuses) et industriels (notamment proximité de conduites de gaz).

Il est nécessaire d'informer les intervenants et les nouveaux arrivants des mesures de protection en cas d'accidents liés au TMD.

Gestion des éventuelles situations dangereuses grâce aux mesures adoptées (plan, d'évacuation, notice de sécurité incendie...). »

« La commune dispose d'un DICRIM (Document d'Information Communale sur les Risques Majeurs) qui consigne toutes les informations essentielles sur les risques technologiques majeurs dans le territoire, ainsi que sur les mesures de prévention et de sauvegarde pour limiter leurs effets. »

De plus, nous relevons à ce titre que le projet d'aménagement tient compte, notamment, des servitudes d'utilité publiques de maîtrise de l'urbanisation du phénomène dangereux de référence majorant et réduit, en application des articles L. 555-16 et R. 555-30 du Code de l'Environnement (décalage de toute construction en dehors de la SUP de maîtrise de l'urbanisation du phénomène dangereux de référence majorant, orientation des évacuations côtés opposés aux ouvrages de transport de gaz naturel...).

Demande de permis d'aménager PA N° 013 055 19 00033 portant sur l'aménagement d'un terrain en 15 lots maximum pour des logements, commerces, bureaux et équipements déposée par la SAS GLAM sur la commune de MARSEILLE 15^{ème} arrondissement (Ilot SMARTSEILLE 2 au sein de la ZAC Littorale).

Arrêté du Préfet de la Région Provence, Alpes, Côte d'Azur, Préfet des Bouches-du-Rhône en date du

19/11/2020

IV.2-5 Concernant l'insertion paysagère harmonieuse dans le quartier :

Dans le dossier d'enquête, notamment l'étude d'impact environnemental, nous relevons :

« Le projet va engendrer une transformation de l'aspect du site avec la démolition voire la rénovation de plusieurs infrastructures existantes, ainsi que la construction de différents bâtiments. »

A titre de mesure de réduction et d'évitement, il est mentionné : *« Partie architecturale du projet qualitatif cohérent avec le contexte dans lequel il s'insère. »*

Par ailleurs, nous relevons :

« Le projet d'aménagement proposera des constructions à l'alignement au droit des rues de Lyon et André Allar réaménagées, et au nord de la nouvelle voie créée (au nord du Poste de GRT Gaz, d'est en ouest, reliant la rue de Lyon et la rue Mouranchon).

Sur la rue Jean-Marc Mouranchon, des volumétries hautes seront favorisées, afin de répondre aux gabarits de l'îlot Smartseille et de profiter des vues sur la mer depuis les logements.

Sur la rue de Lyon, des volumétries plus basses seront privilégiées, conformément au PLU et afin de répondre au gabarit de la rue et des constructions existantes dans le quartier des Crottes.

La limite avec l'espace public sera traitée avec une clôture dont l'insertion paysagère sera prévue dans le projet architectural pour que la qualité paysagère de l'espace privé soit en continuité avec le traitement de l'espace public. »

IV.2-6 Concernant le trafic, la circulation (interactions sur les déplacements locaux) et le stationnement :

Dans le dossier d'enquête, notamment l'étude d'impact environnemental, nous relevons :

« Le projet va permettre une restructuration du maillage viaire du quartier et une génération locale de nouveaux flux de mobilité.

Les enjeux concernant la non-dégradation des conditions de circulation actuelles, la prise en compte des futurs aménagements routiers et la génération d'un besoin supplémentaires en places de stationnement.

Il est recommandé de favoriser les circulations alternatives et les transports en commun.

Un accès au réseau routier depuis le projet, ainsi que des accès piétons et une amélioration globale de l'accessibilité du site doivent être prises en compte.

En ce qui concerne le stationnement, une réalisation de places de stationnement privatif pour le programme doit être mise en œuvre. »

Nous précisons, à ce titre, que le site du projet sera directement desservi à l'horizon prévu 2023 par le prolongement de la ligne 3 du tramway marseillais.

Nous renvoyons, quant aux mesures envisagées par le responsable du projet et leur justification sur ces points à son mémoire en réponse aux observations et propositions du public évoqué et commenté en infra.

IV.2-7 Concernant le risque de mouvement de terrain par retrait-gonflement d'argiles :
Dans le dossier d'enquête, notamment l'étude d'impact environnemental, nous relevons :

Le projet est soumis à différents risques naturels, dont le risque de mouvements de terrain lié à un **aléa fort** du risque naturel de mouvement de terrain par retrait-gonflement d'argiles.

« Les techniques constructives qui seront mises en oeuvre et en particulier les fondations, seront dimensionnées pour tenir compte du risque sismique et des mouvements de terrain potentiels par retrait ou gonflement des argiles, afin d'assurer la stabilité du bâtiment et éviter tout dégât. Elles s'appuieront sur les résultats des études géotechniques à venir. »

IV.2-8 Concernant l'énergie et les îlots de chaleur (qualité environnementale du projet) :
Dans le dossier d'enquête, notamment l'étude d'impact environnemental, nous relevons, en page 33 du résumé non technique de l'étude d'impact environnemental :

« Le sol actuel du terrain en enrobé sur sa quasi-totalité sera supprimé. Cela contribuera à la désimperméabilisation du site. Il résultera de l'aménagement du site une augmentation substantielle de la surface de pleine terre en cœur d'îlot. Ces derniers seront largement plantés avec des arbres de haute tige et des cépées. Le choix des essences des trois strates (herbacée, arbustive et arborée) sera important pour garantir la reprise des végétaux, selon les principes du label Biodiversity®.

L'évapotranspiration des arbres et des végétaux contribuera à faire baisser la température et donc à limiter l'effet d'îlot de chaleur urbain.

Les toitures de la plupart des futurs bâtiments seront végétalisées. Lorsqu'elles ne sont pas végétalisées, les toitures blanches avec un haut albédo seront privilégiées en les équipant de membranes réfléchissantes, ou d'enduits/peinture graviers blancs. Ces dispositifs permettront d'augmenter la réflectivité des toitures et ainsi lutter contre les effets d'îlot de chaleur urbain.

En effet, une diminution de l'intensité des îlots de chaleur urbains est possible, lorsqu'on a recours à des matériaux clairs, caractérisés par des albédos élevés. Les revêtements des espaces publics, légèrement colorés, voire blancs, peuvent ainsi participer à l'augmentation des albédos et donc à la diminution des îlots de chaleur. Une attention sera portée au fait que les matériaux clairs présentent l'inconvénient et de participer à l'éblouissement des usagers (augmentation du couvert ombragé à prévoir) et aux possibles échaudures des arbres (protection des troncs à prévoir).

Enfin, les bâtiments suivront une démarche BDM (Bâtiments Durables Méditerranéens) qui accompagne les aspects environnementaux, sociaux et économiques de leur construction. Ce label veillera en particulier à produire des bâtiments avec un grand confort thermique, adapté au climat méditerranéen, notamment en utilisant des matériaux isolants (biosourcés) et en concevant des logements ventilés naturellement.

Les bâtiments viseront également une optimisation de leur consommation d'énergie à travers des certifications EFFINERGIE+, qui promeut les bâtiments neufs à basse consommation (BBC) et des bâtiments basés sur le référentiel E+C. »

Nous renvoyons, à titre complémentaire sur ces points (notamment l'utilisation d'énergies renouvelables), au mémoire en réponse du responsable du projet évoquée et commenté en infra et annexé à notre présent rapport.

V L'ANALYSE DES OBSERVATIONS/PROPOSITIONS DU PUBLIC ET DES REPONSES DU RESPONSABLE DU PROJET :

Sur un plan général, l'enquête s'est déroulée dans un **climat serein** et **n'a pas suscité de mobilisation importante sur le plan quantitatif**, seulement **5 observations** ayant été décomptées à ce jour : 2 émises sur le registre papier, avec une transmission d'éléments complémentaires par voie électronique pour l'une d'elle, et 3 émises électroniquement à l'adresse dédiée par les services de la Préfecture des Bouches-du-Rhône.

Cependant, il convient de reconnaître, **sur un plan qualitatif, que les observations formulées sont riches et argumentées en thèmes soulevés et interrogations posées.**

Le projet d'aménagement n'a pas suscité d'opposition exprimée, et semble être accueilli favorablement par les riverains du site concerné.

1°/ Observation (n°1) de Monsieur CASTAINGS Christophe émise sur le registre d'enquête sis en mairie de Marseille, 40 rue Fauchier, en date du 29/12/2020 :

Monsieur CASTAINGS est dirigeant de l'entreprise « OK SERVICE- PHINELEC, sise n° 21 rue André Allar.

Monsieur CASTAINGS indique soutenir le projet d'aménagement de l'Ilot ALLAR (SMARTSEILLE II), en précisant que l'installation de son entreprise comptant environ 150 collaborateurs sur le site était motivée à l'origine par sa profonde mutation escomptée.

Dès lors ses collaborateurs et lui-même sont très attentifs à la rénovation du quartier en termes de création de nouveaux logements, bureaux, services de proximité et équipements sportifs pour répondre aux attentes des professionnels et habitants qui vivent et travaillent dans le quartier.

Monsieur CASTAINGS évoque également le fait que la rénovation du quartier doit permettre d'améliorer les transports en commun (arrivée du TRAM) et permettre la disparition, d'après ses dires, des « zones de non droit » et « commerces de rue ».

Réponse(s) et/ou commentaire(s) du responsable du projet :

Nous renvoyons au mémoire en réponse du responsable du projet joint en annexe du présent rapport et à la réponse de la SAS GLAM à cette observation.

Commentaire(s) du commissaire enquêteur :

Cette observation favorable au projet n'appelle pas de commentaire particulier de notre part, en ce sens qu'elle soutient et revendique la nécessaire dynamisation du secteur tant attendue par les usagers et habitants actuels du secteur élargi du site.

La réponse du responsable du projet se fait l'écho de cette demande forte d'investissement des lieux par une offre nouvelle de logements, de services, et d'équipements, et une amélioration de la desserte par les transports en commun, afin d'accroître le sentiment de sécurité dans un espace urbain en pleine mutation et en grande partie à l'état de friche et de travaux en cours.

2°/ Observation (n°2) de Monsieur CHEIKH Touré, émise sur le registre d'enquête sis en mairie de Marseille, 40 rue Fauchier, en date du 18/01/2021 et complétée le même jour par une transmission de documents complémentaires sur l'adresse internet dédiée par la Préfecture des Bouches-du-Rhône :

Monsieur CHEIKH intervient en sa qualité de secrétaire général de l'association « Villages de Marseille – 111 » pour exprimer les volontés des villageois des Crottes à proximité du site concerné :

Monsieur CHEIKH énumère dans le registre d'enquête papier de façon « *non exhaustive* » les doléances des habitants et locataires du village des Crottes :

- Préserver l'identité et l'histoire de leur village,
- Dédier leur village à la vie et l'économie sociale et solidaires,
- Réduire, voire éradiquer les nuisances automobiles,
- Inverser l'accès de la rue Zoccola pour les automobilistes entre la rue de Lyon et l'église,
- Baptiser les noms de places pour perpétuer la mémoire des enfants du village : le peintre Louis Toncini, le chanteur-acteur Yves Montand, Fernandel...et installer un panneau « Village des Crottes, Village pour la paix »,
- Disposer d'un lieu de ressources culturelles, Musée-Galerie,
- Disposer d'une ressourcerie sociale et solidaire au service des villageois et nouveaux habitants.

Ces doléances ont été par la suite complétées par voie électronique le même jour par les demandes suivantes :

- Piétoniser la Traverse du Bachas – de la rue Moncada à la Rue Quinet,
- Préserver et développer la biodiversité du village : faune et flore (village-refuge des chats, gabiens, tourterelles, pigeons...),
- Réhabiliter, dépolluer et rendre accessible La Caravelle (Ruisseau des Aygalades),
- Rendre accessible le village à la mer,
- Pas de gigantisme immobilier dans le village proprement dit,
- Alternatives aux préemptions et mises en péril polémiques (1, 3 et 5 de la rue Edgar Quinet).

A titre complémentaire, Monsieur CHEIKH nous a transmis par voie électronique les documents suivants :

- Les questions résumées par le porte-parole du collectif « *On ne se laisse pas faire* » suite à l'Assemblée générale des habitants que l'Association 111 avait organisée le 17 décembre 2020 au 11, Traverse Antoine Donaz 13015 pour préparer la rencontre avec Euromed et à laquelle ont participé :
 - Les propriétaires et locataires du village des Crottes et membres de l'association « 111- Villages de Marseille » :
 - Alain Piloyan, Président de l'Association « 111- Villages de Marseille »
 - Nora Akhezzane, Trésorière de « 111- Villages de Marseille »
 - Cheikh Touré, Secrétaire général « 111- Villages de Marseille »
 - Kader Sahbani, Secrétaire « 111- Villages de Marseille »
 - Lydia Frentzel, conseillère municipale des 15 et 16 èmes arrondissements de Marseille
 - Claude Hirsch, porte-parole du collectif « *On ne se laisse pas faire* »
 - Hassen Hammou, Président de l'Association « Trop jeune pour mourir »
- **Excusé** : Pierre Sémériva, élu des 9 et 10èmes arrondissements et ancien Vice-Président MPM-

Demande de permis d'aménager PA N° 013 055 19 00033 portant sur l'aménagement d'un terrain en 15 lots 20 maximum pour des logements, commerces, bureaux et équipements déposée par la SAS GLAM sur la commune de MARSEILLE 15^{ème} arrondissement (Ilot SMARTSEILLE 2 au sein de la ZAC Littorale).
Arrêté du Préfet de la Région Provence, Alpes, Côte d'Azur, Préfet des Bouches-du-Rhône en date du 19/11/2020

Les questions concernent particulièrement les préoccupations des habitants du Village des Crottes et sont formulées à l'attention d'EUROMED, nous citerons particulièrement :

- 3/ Personne des Crottes n'a été relogé dans le logement social de Smartseille,
- 8/ Aider les entreprises expropriées à se réinstaller pas trop loin si elles le souhaitent, pour garder leur clientèle,
- 9/ Quelles mesures d'Euromed pour aider les expropriés dans leur recherche de logement ?
- ...

➤ L'article de La Provence paru au jour de la rencontre informelle entre les habitants et la médiatrice de Euromed : « 15^e – 16^e Euroméditerranée devra s'adapter aux nouvelles orientations politiques de la Ville », date non lisible (fin d'année 2020).

Dans cet article, il est notamment mentionné : « *il faudra que les habitants, notamment des Crottes, soient associés au travail d'Euromed* » Lydia FRENTZEL (EELV).

Il est également évoqué le point de l'accessibilité de la culture pour les porteurs de projets et le public : « *Nous appelons les élus municipaux pour que l'on repense ensemble une politique culturelle accessible à tous.* » Catherine VESTIEU, adjointe à la culture dans les 15^e -16^e.

Nouveau critère d'attribution des subventions proposé : « *Qu'on ne vote une subvention que si la structure propose de la diffusion et pas uniquement de la création* », cela, afin que le public du secteur en profite. »

Lors de notre rencontre avec Monsieur CHEIKH, au cours de notre dernière permanence en date du 18 janvier 2021, ce dernier nous avait bien précisé, en tant que représentant des habitants du village des Crottes, n'être aucunement opposé au projet d'aménagement, mais voulait faire entendre à cette occasion les demandes et les attentes des villageois riverains du projet, et s'assurer que celui-ci ne viendra pas aggraver les difficultés préexistantes au sein de son village, notamment en termes de circulation excessive et intempestive au cœur du village (« *réduire voire éradiquer les nuisances automobiles* ») et du fait que le village faisait l'objet de « *déchetterie de fait* ».

Il convient également de retenir, en lien avec le présent projet d'aménagement, la volonté des habitants des Crottes de « *rendre accessible le village à la mer* », ainsi que de répondre à leurs demandes de relogement, pour les habitants, ou de relocalisation, pour les entreprises, ayant fait ou allant faire l'objet d'expropriation dans le cadre de l'Opération d'Intérêt National EUROMEDITERRANEE, dans le cadre du présent projet d'aménagement avec création de logements et de locaux d'activités.

Réponse(s) et/ou commentaire(s) du responsable du projet :

Nous renvoyons au mémoire en réponse du responsable du projet joint en annexe du présent rapport et à la réponse de la SAS GLAM à cette observation.

Commentaire(s) du commissaire enquêteur :

L'observation de Monsieur CHEIKH est révélatrice des inquiétudes et des préoccupations légitimes des populations préexistantes des quartiers nord de la ville de Marseille, à fortiori

des noyaux villageois tel que celui des Crottes, à proximité immédiate de l'emprise du projet. Les quartiers anciens du secteur, à forte identité historique, se trouvent imbriqués dans un vaste projet de mutation et de requalification urbaine dont l'ambition s'affiche à caractère mondial, face à leur problématique locale de cadre de vie à conserver et à améliorer, tout en préservant cette identité de village et de patrimoine historique urbain.

Ainsi, il n'y a pas d'opposition exprimée au projet d'aménagement concerné axé vers l'avenir, l'évolution des pratiques urbaines (développement des moyens de transport en commun pour réduire l'utilisation du véhicule personnel, utilisation de technologies et conceptions constructives intégrant les énergies renouvelables, mutualisation des équipements et des services...), le propos est même plutôt bienveillant à ce titre.

Cependant, il convient d'entendre leurs revendications empreintes de pragmatisme et de bon sens (ne pas être « *laissés pour compte* » dans cette profonde mutation inévitable du secteur, faire coexister deux modèles urbains, afin de conserver la lisibilité de l'histoire et de l'évolution de la ville phocéenne, ne pas perturber l'équilibre des quartiers au regard des interactions escomptées suite à la réalisation de ces nouveaux programmes immobiliers constitutifs de véritables nouveaux quartiers de vie : impact sur le trafic et la circulation automobile, risque de rupture de continuité avec l'accès au littoral et l'accès partagé aux nouveaux équipements et services.

Déjà, la ZAC Littorale avait identifié certains des enjeux environnementaux qui sont également à l'ordre du jour du présent projet d'aménagement : « l'intégration urbaine et l'insertion paysagère du projet, en lien avec l'opération globale de l'OIN Euroméditerranée pour la préservation de l'ambiance villageoise du quartier des Crottes et la prise en compte de l'articulation ville-port », ainsi que : « l'altération du cadre de vie en terme de nuisances potentielles diverses : ambiance sonore, qualité de l'air, pollution des sols, trafic et déplacements... »

La réponse du responsable du projet est satisfaisante et de nature pacifiante quant à la prise en compte de certaines des revendications des habitants du village des Crottes, dans la mesure où ces questions relèvent de ses prérogatives : intégration sociale et solidaire du projet d'aménagement, en concertation avec les collectifs et associations locales pour définir les besoins spécifiques des habitants et y répondre par des équipements et des services mutualisés revêtant également le rôle de lieux de partage (ressourcerie locale...) ; concernant l'impact sur la circulation, le responsable du projet fait état de la réalisation d'études de trafic ayant conduit à la mesure de minimalisation suivante sur le trafic existant : positionner les futurs accès véhicules aux parkings souterrains notamment à partir de la voie nouvelle à créer traversant l'îlot d'est en ouest et reliant la rue de Lyon et la rue Mouranchon ; quant à la qualité architecturale du projet et son insertion paysagère, la SAS GLAM se montre également rassurante : « ...nous veillerons à préserver une unité architecturale côté rue de Lyon, artère historique du village des Crottes tout en garantissant une transition douce et continue avec les élévations voisines côté rue Mouranchon... ».

Enfin, quant à l'accessibilité du village à la mer, nous renvoyons à la réponse positive du responsable du projet sur ce point à l'observation de Monsieur SALVI traitée en infra.

Cette observation de Monsieur CHEIKH met en lumière la nécessité de concertation et d'association des populations locales préexistantes concernant la profonde mutation du secteur pour une meilleure acceptabilité sociale du projet, et, à ce titre, nous avons convenu lors de notre rencontre avec le responsable du projet, lors de la remise du procès-verbal de synthèse des observations du public, qu'il serait opportun que les représentants de la SAS GLAM en charge du dossier d'aménagement concerné rencontrent et échangent avec Monsieur CHEIKH, en sa qualité de « *porte-parole* » des habitants du village des Crottes.

Nous sommes persuadée que le discours de Monsieur CHEIKH, que nous avons personnellement rencontré lors de nos permanences, empli de respect, d'humanité, d'altruisme et de bienveillance, tout en défendant avec force de conviction les intérêts des habitants de son village, ainsi que son patrimoine historique, trouvera un écho favorable auprès du responsable du projet faisant preuve d'une écoute attentive et d'une prédisposition à intégrer les contributions du public afin d'améliorer son projet, l'acceptabilité sociale du projet ne s'en trouvera que d'autant plus réussie.

Demande de permis d'aménager PA N° 013 055 19 00033 portant sur l'aménagement d'un terrain en 15 lots 22 maximum pour des logements, commerces, bureaux et équipements déposée par la SAS GLAM sur la commune de MARSEILLE 15^{ème} arrondissement (Ilot SMARTSEILLE 2 au sein de la ZAC Littorale).

Arrêté du Préfet de la Région Provence, Alpes, Côte d'Azur, Préfet des Bouches-du-Rhône en date du 19/11/2020

3°/ Observation (n°3) de Monsieur RODRIGUEZ Juan, habitant de la Résidence SMARTSEILLE 1, 13015 MARSEILLE, émise par voie électronique en date du 18/12/2020 :

Il s'agit d'un avis positif dans lequel Monsieur RODRIGUEZ prône la nécessité du projet pour dynamiser le secteur et atténuer la coupure entre le nord et le sud de la Ville de MARSEILLE.

Monsieur RODRIGUEZ attire toutefois l'attention du responsable du projet sur les **points suivants** :

- Augmenter la part de bureaux dans la programmation, et pérenniser leur implantation, afin de créer du flux et une mixité de populations en journée, afin d'éviter le phénomène de « guettoïsation » et permettre le partage des coûts d'entretien de la résidence et notamment des espaces verts demandés très coûteux.
- Veiller à prévoir un nombre suffisant de stationnements et lutter contre le stationnement anarchique.
- Rendre les rez-de-chaussée plus visibles et accessibles que sur Smartseille 1, afin de créer un environnement plus propice au commerce et générer du flux sur les rues, favoriser la mixité de populations et d'activités pour éviter le phénomène de « guettoïsation ».

Réponse(s) et/ou commentaire(s) du responsable du projet :

Nous renvoyons au mémoire en réponse du responsable du projet joint en annexe du présent rapport et à la réponse de la SAS GLAM à cette observation.

Commentaire(s) du commissaire enquêteur :

L'observation de Monsieur RODRIGUEZ est pertinente et opportune, dans la mesure où elle émane d'un habitant du secteur (SMARTSEILLE) qui fait part de ses expériences et observations quotidiennes du fonctionnement du secteur.

La réponse du responsable du projet à cette observation est satisfaisante à ce stade d'avancement (étude de faisabilité et délimitation de l'emprise du projet), la souplesse étant effectivement de mise, à fortiori eu égard au contexte sanitaire exceptionnel de COVID 19 et aux conséquences économiques escomptées, ainsi la programmation n'est pas encore arrêtée et pourra s'adapter au contexte à venir.

Le responsable du projet, dans sa réponse, met en avant l'équilibre à définir dans la répartition des usages afin de garantir une solidarité énergétique efficace, détaillée dans sa réponse à l'observation de Monsieur SALVI mentionnée en infra.

Concernant le stationnement, le responsable du projet précise qu'il réalisera le maximum de stationnements réglementairement autorisé par le document d'urbanisme et réitérera l'expérience de mutualisation des parkings entre les bureaux et les logements, afin de générer plus de 30% de disponibilités supplémentaires et dont le bilan à ce jour sur SMARTSEILLE 1 révèle un taux d'occupation dépassant rarement les 50%.

Les efforts du responsable du projet pour mettre à disposition des parkings en nombre suffisant, tout en respectant les prescriptions réglementaires de nature à favoriser l'utilisation des transports en commun, doivent être complétés par une action communale dans la mise en place de mesures visant à lutter contre le stationnement sauvage, notamment la réalisation d'aménagements urbains sur le domaine public.

Enfin, nous relevons positivement que le responsable du projet affirme que le maillage du projet permettra à tous les locaux d'activité et commerces une visibilité directe sur la voie publique côté rue de Lyon, rue Allar, ainsi que sur les allées piétonnes qui traversent de part en part le projet d'aménagement.

Demande de permis d'aménager PA N° 013 055 19 00033 portant sur l'aménagement d'un terrain en 15 lots 23 maximum pour des logements, commerces, bureaux et équipements déposée par la SAS GLAM sur la commune de MARSEILLE 15^{ème} arrondissement (Ilot SMARTSEILLE 2 au sein de la ZAC Littorale).

Arrêté du Préfet de la Région Provence, Alpes, Côte d'Azur, Préfet des Bouches-du-Rhône en date du 19/11/2020

4°/ Observation (n°4) de Monsieur GUERMOUDI Djamel, propriétaire d'un logement dans la Résidence SMARTSEILLE 1, 13015 MARSEILLE, émise par voie électronique en date du 18/01/2021 :

Il s'agit également d'un avis positif et très favorable à l'implantation d'un nouvel éco quartier identique à celui de Smartseille 1, c'est-à-dire avec une mixité d'entreprises et de logements implantés au même endroit, mais avec **les corrections suivantes à apporter** :

- Pollutions : proximité de la passerelle A55 et des cargos générant une pollution sonore, visuelle et émanations toxiques à tenir compte dans l'étude du projet. Impact négatif sur la jouissance des terrasses.
- Privilégier le jardin méditerranéen (adaptation au climat local), la pelouse verte étant trop gourmande en eau.
- Dégradation : veillez au juste équilibre entre propriétaires et logements sociaux pour éviter la fuite de la classe moyenne et de ce fait une inexorable paupérisation sociale et toutes les conséquences...
- Jardins partagés : prévoir des jardins partagés plus conséquents que pour Smartseille 1, absence d'intérêt à partager des bacs à jardins entre 400 résidents et écoles.

Réponse(s) et/ou commentaire(s) du responsable du projet :

Nous renvoyons au mémoire en réponse du responsable du projet joint en annexe du présent rapport et à la réponse de la SAS GLAM à cette observation.

Commentaire(s) du commissaire enquêteur :

L'observation de Monsieur GUERMOUDI constitue, à l'instar de celui de Monsieur RODRIGUEZ, un témoignage pertinent et concret d'un propriétaire de logement au sein de SMARTSEILLE 1, qui connaît donc bien les lieux et le fonctionnement de l'éco-quartier.

Son « retour d'expérience » permettra ainsi d'améliorer le fonctionnement du nouvel éco-quartier envisagé, inspiré de SMARTSEILLE 1, notamment, sur la nature des espaces verts à créer et l'économie d'eau d'arrosage à viser, et l'augmentation de la surface des espaces potagers, le responsable du projet indiquant dans sa réponse la prise en compte de ces propositions.

Concernant les pollutions générées par la proximité de la passerelle A55 et de l'activité des cargos, la réponse du responsable du projet est satisfaisante pour ce qui relève de ses prérogatives, à savoir, l'intransigeance affirmée sur la problématique de la qualité de l'air dans l'environnement immédiat du projet, en illustrant son propos de mesures précises et concrètes qui seront mises en œuvre pour garantir un environnement sain et de qualité au sein du secteur de projet.

5°/ Observation (n°5) de Monsieur SALVI Laurent, propriétaire-bailleur d'un logement dans la Résidence SMARTSEILLE 1, 13015 MARSEILLE, émise par voie électronique :

Monsieur SALVI souhaite attirer l'attention sur la nécessité de **vérifier si les hypothèses de conception du projet Smartseille 1** se sont révélées **réalistes** et conformes aux perspectives au stade de la réalisation avec des performances théoriques initiales avancées comme arguments de vente et une facturation importante à l'acquisition.

Monsieur SALVI déclare qu'il ne faut réitérer l'expérience de Smartseille 1, à l'occasion du projet Smartseille 2, sans **remédier aux défauts de conception (désuétude ou inadaptation).**

Monsieur SALVI évoque l'évolution des technologies, des techniques et des matériels et la nécessité de les mettre à jour entre le moment de la conception et celui de la réalisation : les études sont effectuées des années avant la réalisation du projet.

Comme conséquence du doublage du montant des charges de copropriété par rapport à ce qui avait été avancé, Monsieur SALVI évoque la multiplicité des intervenants en gestion et des normes à respecter.

Concernant le chauffage/climatisation et la solidarité énergétique entre les activités et les logements : système surdimensionné et coûteux, non adapté aux niveaux des températures locales.

Revoir également le contrôle des normes énergétiques et les équipements de chauffage mentionnés dans les contrats de vente (« chauffage à gaz »).

Le but d'un « éco-quartier » c'est d'économiser, en appliquant le biomimétisme : « tout système doit être local, minimaliste, simple, fiable, autonome et peu coûteux au global (installation + entretien + maintenance). »

Monsieur SALVI émet des suggestions d'utilisation de techniques écologiques novatrices suivantes qui n'ont pas été envisagées :

- Point important de l'observation sur le bon usage de la ressource précieuse des eaux pluviales : stockage des eaux de pluie à travers le bassin de rétention (à prévoir en rétention et stockage et non en rétention seule) pour l'eau d'arrosage des espaces verts et autres, alors que l'enjeu lié à l'hydrologie peut être qualifié de fort ?

- Utilisation de panneaux photovoltaïques pour favoriser l'auto-consommation au regard de l'ensoleillement à Marseille,

- Utilisation d'éoliennes en toiture au regard de la proximité maritime et du vent,

- Utilisation de la VMC naturelle comme en Angleterre.

Monsieur SALVI évoque ensuite les Nouvelles Technologies d'Information et de Communication (NTIC) prévues sur Smartseille 1 et qui se sont révélées désuètes au moment de leur mise en service au regard des techniques actuelles de fournitures de services ayant fortement évoluées (via les téléphones mobiles notamment).

Monsieur SALVI évoque ensuite le point de la circulation automobile et du stationnement dans un contexte économique local défavorable :

La problématique du stationnement avec la mise en place de services tels que crèche et école avec la nécessité de prévoir des points de dépose et de récupération n'a pas été étudiée.

Par ailleurs, la situation économique du quartier n'est pas favorable à l'acquisition des nouveaux logements projetés par la population locale préexistante (taux de chômage élevé et prix des logements trop élevés), ce qui sous-entend l'arrivée d'acheteurs extérieurs (au quartier et à la ville de Marseille) qui peuvent avoir leurs lieux de travail à l'extérieur et par conséquent des besoins en stationnement accrus du fait de l'utilisation de l'automobile pour leurs déplacements travail-domicile au minimum de deux places par foyer.

Il y a, d'après Monsieur SALVI, opposition entre le PLU et la réalité des habitants pouvant travailler sur les bassins d'emploi voisins (Vitrolles, Aix et Aubagne), a fortiori compte tenu de la proximité des accès autoroutiers directs de Smartseille 2, et du fait que la métropole d'Aix-Marseille n'offrirait pas aujourd'hui d'alternatives de transport doux en remplacement de l'automobile.

Ainsi la problématique liée au milieu humain et socio-économique imbriquée à la problématique de l'utilisation de l'automobile (circulation) et stationnement induit est une problématique à fort enjeu et non à faible enjeu tel que mentionné dans le dossier d'enquête, d'après Monsieur SALVI.

Par ailleurs, Monsieur SALVI émet le lien de cause à effet entre l'insuffisance du stationnement sur le site de Smartseille et la vacance des locaux d'activité, outre le prix élevé des locaux.

Enfin, Monsieur SALVI évoque le stationnement « *sauvage* » et la nécessité d'y pallier localement.

Monsieur SALVI relève en page 56 : « *L'objectif des aménagements urbains du secteur est de réduire la place de la voiture sur voirie. Par conséquent, des parcs de stationnement seront créés : des parkings publics et relais, des parkings souterrains intégrés aux programmes privés (résidences, bureaux). Des mesures seront mises en place pour pallier au stationnement sauvage sur voirie.* »

Les mesures déjà prises à ce titre sur Smartseille 1 (de type poteaux anti-stationnement) s'avèreraient, d'après les photos prises et produites par Monsieur SALVI, insuffisantes et ce dernier suggère la mise en place de la vidéo surveillance reliée aux services de police municipale

Monsieur SALVI évoque aussi la **solidarité** recherchée à travers le projet Smartseille 1 (énergétique, financière/répartition du coût des charges entre activités et logements, sociale/mixité sociale), or un juste équilibre doit être trouvé, selon lui, entre répartition des populations (réussite de la mixité sociale pour éviter la confrontation) et des coûts de fonctionnement en augmentant la part des activités pour faire baisser le montant des charges mutualisées.

Sur le point des **charges élevées afférentes notamment au système de chauffage** mis en place sur Smartseille 1, Monsieur SALVI met en évidence une inadaptation à la situation locale (non prise en compte de la température et des vents dominants locaux) entraînant perte d'énergie et coût d'entretien et d'exploitation plus élevé.

Monsieur SALVI met en évidence, par ailleurs, une « ***mauvaise analyse et un mauvais diagnostic*** » quant aux effets du projet et mesures sur le milieu humain et l'urbanisme :

Les effets du projet ont été considérés dans le dossier d'enquête comme « *positifs* » car répondant à la demande de locaux d'activités sur le territoire, et par conséquent, « *aucune mesure* » n'est déclarée « *nécessaire* ».

Or, Monsieur SALVI évoque le fait que le quartier se doit d'attirer une clientèle extérieure à fort pouvoir d'achat par des équipements et un environnement attractifs, « *ce qui est déjà rendu compliqué par la servitude/risque de la station GAZ EDF.* »

En outre, Monsieur SALVI évoque la vacance sur le secteur de locaux destinés aux commerces, l'expliquant par le niveau de prix trop élevé par rapport au marché et l'absence de stationnement quantitativement approprié.

Sur le positionnement de la voie structurante de SMARTSEILLE :

Monsieur SALVI interroge le responsable du projet sur le fait de ne pas avoir continué la voie structurante de SMARTSEILLE comme indiqué en rouge sur le schéma joint, cela pour favoriser la continuité entre les deux îlots SMARTSEILLE 1 et SMARTSEILLE 2 ?

Sur les effets du projet et mesures sur les eaux superficielles :

Monsieur SALVI relève : « *l'assainissement pluvial retenu consistera à collecter et à gérer les eaux pluviales à la parcelle, via des bassins d'infiltration et de rétention.* »

Monsieur SALVI propose que cette ressource (eaux pluviales) puisse être stockée pour utilisation et valorisation (utilisation pour arrosage espaces verts et eaux des WC).

Sur les effets du projet et mesures sur le milieu fonctionnel :

- Sur le trafic, la circulation et le stationnement :

Monsieur SALVI estime que l'analyse exposée qui met l'accent sur le fait de favoriser les circulations alternatives et les transports en commun n'est valable que pour les déplacements vers le centre-ville, mais ne tient pas compte des habitants travaillant dans les bassins d'emploi éloignés (Vitrolles, Aix, Aubagne...) qui sont contraints d'utiliser à l'heure actuelle l'automobile.

- Sur l'énergie et les îlots de chaleur :

Monsieur SALVI relève dans le dossier d'enquête : « *Les besoins énergétiques seront liés aux activités* » et à titre de mesures de réduction : « *Une analyse du potentiel en énergies renouvelables sera menée sur la zone, permettant la définition des énergies les plus pertinentes.* »

Monsieur SALVI évoque à ce titre la possibilité de mise en place de techniques écologiques novatrices de type local et inspiré des mécanismes naturels mentionnées en supra.

- Page 57 :

➤ Énergie

Monsieur SALVI relève dans le dossier d'enquête : « *En matière de consommations énergétiques (et donc d'émissions de gaz à effet de serre), il est à noter que les projets devront respecter a minima, la réglementation thermique qui s'applique à toute construction neuve dès janvier....., via une démarche de type « Ecoquartier ».*

Monsieur SALVI fait remarquer à ce titre : « *Les températures caniculaires relevées dans les appartements de Smartseille 1 Soview au 14^e ont été de 29°C pendant près d'un mois sur juillet 2020. Pourtant l'immeuble est RT2012. De nombreux lots ont été équipés de climatiseurs...après livraison.* »

- Page 57 :

➤ Déchets

Monsieur SALVI relève dans le dossier d'enquête à ce titre : « *Les effets cumulés des déchets sont planifiés à l'échelle des mutations urbaines du secteur par la Métropole de Marseille.* »

Monsieur SALVI produit deux photos de points d'apports volontaires débordant de déchets s'amoncelant sur les trottoirs, en mentionnant le commentaire suivant : « *Sous-dimensionnement des PAV (Point d'Apport Volontaire) : il y a donc quand c'est plein des dépôts sauvages...* »

- Concernant la nature de l'opération :

Monsieur SALVI alerte sur la tarification élevée des lots et le fait qu'il faut y veiller pour éviter les vacances de locaux et prévoir suffisamment de stationnements au regard du fait que la mobilité douce n'est pas encore opérationnelle dans le secteur au vu de la situation des transports collectifs.

- En page 88 :

2.9 Etude d'opportunité énergétique

Monsieur SALVI relève dans le dossier d'enquête : « *Selon l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme, toute action ou opération d'aménagement faisant l'objet d'une étude de faisabilité sur le potentiel....Aussi le projet SMARTSEILLE 2 se référera à l'étude d'opportunité sur les énergies renouvelables réalisée par la société SETEC en novembre 2012 pour l'ensemble de la ZAC Littorale. Cette étude est disponible en annexe de l'étude d'impact du dossier de création de la ZAC Littorale.* »

Demande de permis d'aménager PA N° 013 055 19 00033 portant sur l'aménagement d'un terrain en 15 lots 27 maximum pour des logements, commerces, bureaux et équipements déposée par la SAS GLAM sur la commune de MARSEILLE 15^{ème} arrondissement (Ilot SMARTSEILLE 2 au sein de la ZAC Littorale).

Arrêté du Préfet de la Région Provence, Alpes, Côte d'Azur, Préfet des Bouches-du-Rhône en date du

19/11/2020

Commentaire de Monsieur SALVI : « *On se basera donc sur une étude qui aura 8 ans d'âge autant dure une éternité pour définir le meilleur dans ce domaine technique qui évolue fortement ...Notamment le prix des panneaux photovoltaïques qui a baissé au moins de moitié depuis 8 ans, et la baisse continue.* »

Monsieur SALVI conclut : « *Au moins, on ne pourra pas dire qu'on ne savait pas.* »

Réponse(s) et/ou commentaire(s) du responsable du projet :

Nous renvoyons au mémoire en réponse du responsable du projet joint en annexe du présent rapport et à la réponse de la SAS GLAM à cette observation.

Commentaire(s) du commissaire enquêteur :

Les observations de Monsieur SALVI sont riches d'enseignements sur les sujets abordés et témoignent d'une implication peu commune sur des sujets aussi techniques et novateurs tel que le sujet des énergies renouvelables ou celui des nouvelles technologies d'information et de communication.

- Sur les Nouvelles Technologies d'Information et de Communication :

Nous estimons que le responsable du projet a répondu de façon satisfaisante et précise sur ce point, en partageant dans un premier temps le constat de Monsieur SALVI sur le décalage existant entre l'évolutivité de ces technologies et la mise en œuvre d'un projet immobilier.

Puis, tout en expliquant ce décalage, le responsable du projet en a tiré toutes les conséquences utiles et nécessaires en ayant décidé de « *s'associer avec des entreprises spécialisées dans le secteur, qui développent pour nous des solutions agiles et évolutives permettant au service de continuer de s'améliorer jusqu'à la livraison de la résidence, et même après en tentant de nous affranchir au maximum de solutions « captives » fondées sur des matériels ou des outils qui peuvent devenir obsolètes à la mise en œuvre.* »

- Sur le stationnement :

Nous estimons que le responsable du projet a répondu de façon satisfaisante et exhaustive sur ce point en évoquant les différents facteurs croisés concourant à ce négatif constat et qui ne dépendent pas de son action d'aménagement sur le secteur.

Le point positif à retenir c'est que la situation ne peut que s'améliorer sur le long terme, lorsque la politique menée en faveur de la priorisation de l'utilisation des transports en commun aura produit ses effets.

- Sur le Bio mimétisme :

Le responsable du projet partage avec Monsieur SALVI son intérêt pour des solutions de ce type, l'ayant conduit à effectuer une recherche poussée en laboratoires internes, cependant l'innovation se confronte là aussi à la réalité économique et à l'équilibre financier des opérations immobilières.

Compte tenu de son intérêt concrétisé par son investissement en termes de recherche, nous saluons le fait que le responsable du projet révèle ainsi sa prédisposition à adopter ce type de solution novatrice, tout en intégrant de façon pragmatique la nécessaire dimension économique des projets immobiliers.

- Sur les eaux pluviales :

L'exploitation des eaux pluviales dans le cadre d'un programme immobilier collectif, notamment pour les besoins d'arrosage des espaces verts communs accessibles à tous, soulève la délicate question de la responsabilité sanitaire, en cas d'incident relatif à une pollution, à fortiori dans un contexte de site déjà pollué, nous partageons la position du responsable du projet sur ce point.

Demande de permis d'aménager PA N° 013 055 19 00033 portant sur l'aménagement d'un terrain en 15 lots 28 maximum pour des logements, commerces, bureaux et équipements déposée par la SAS GLAM sur la commune de MARSEILLE 15^{ème} arrondissement (Ilot SMARTSEILLE 2 au sein de la ZAC Littorale). Arrêté du Préfet de la Région Provence, Alpes, Côte d'Azur, Préfet des Bouches-du-Rhône en date du

Concernant l'utilisation des eaux pluviales, après traitement, pour alimenter les chasses d'eau, cette solution nous paraît réalisable et intéressante d'un point de vue écologique, au moins pour les usages de bureaux, mais induit au préalable, tel que l'indique le responsable du projet, une étude de faisabilité du fait de la nécessité de doubler les réseaux d'alimentation, de prévoir le dispositif de traitement et de stockage, ainsi que son entretien régulier, d'où l'établissement d'un bilan coûts des investissements/avantages.

- Sur les panneaux photovoltaïques :

Nous partageons la position de Monsieur SALVI sur l'évolution des coûts à la baisse de cette solution la rendant à ce jour plus accessible, et sur le caractère propice à son utilisation dans une région à fort ensoleillement.

Par contre, nous sommes plus réservée quant à la nature écologique de la solution sur le long terme, en fin de vie des matériaux, quant à leur caractère à 100% recyclable.

La réponse du responsable du projet quant à l'utilisation de la solution proposée, est satisfaisant, prudente et argumentée.

- Sur les éoliennes :

Nous prenons acte des arguments avancés par le responsable du projet pour ne pas retenir cette solution et les considérons justifiés par la nécessité de préserver la biodiversité.

- Sur les puits canadiens ou puits provençaux :

Nous prenons acte de la réponse du responsable du projet sur ce point et la considérons opportune et justifiée sur le plan sanitaire, dans un contexte de reconversion de site pollué.

- Chauffage :

Monsieur SALVI dénonce une inadaptation du système de chauffage mis en place sur SMARTSEILLE 1 à la situation locale et les charges élevées générées.

Le responsable du projet répond en indiquant qu'il comprend difficilement la position de Monsieur SALVI sur ce point et affirme que les performances techniques des logements sont au niveau RT2012- 40% sur Smartseille 1 et seront plus ambitieuses sur le projet.

Par ailleurs, le responsable du projet précise qu'il vise des labels en termes d'énergie et d'émission de carbone qui prennent en compte le climat local et les intempéries.

En outre, le responsable du projet répond en communiquant des éléments chiffrés comparatifs sur la facture annuelle de chauffage pour un T3 moyen et annonce : *« nous raccorderons notre projet au réseau de chauffage urbain initié par Smartseille 1 ce qui baissera encore la facture pour les utilisateurs ce qui devrait permettre d'atteindre environ 540€ TTC annuel pour un logement T3 moyen. »*

Nous relevons des positions divergentes sur ce point et ne doutons pas de la bonne foi des parties, de l'utilisateur, quant à son ressenti et à la véracité des éléments évoqués (températures relevées dans les appartements et nécessité de mise en place de climatiseur...) et du responsable du projet, quant à son investissement pour des solutions techniquement performantes sur le plan énergétique et à visée de diminution de charges pour les utilisateurs.

Monsieur SALVI ayant été le seul utilisateur à se manifester à ce sujet, sauf autres démarches personnelles ou collectives effectuées directement auprès du gestionnaire du site de SMARTSEILLE et dont nous n'avons pas eu connaissance, nous enjoignons les parties à se rencontrer sur ce point pour échanger directement sur leurs éléments respectifs et éventuellement, pour le gestionnaire du site, à faire procéder à des relevés de températures dans certains des logements à différentes période de l'année, si cela n'a pas déjà été fait, en correspondance avec les températures extérieures officielles pour les mêmes périodes.

Demande de permis d'aménager PA N° 013 055 19 00033 portant sur l'aménagement d'un terrain en 15 lots maximum pour des logements, commerces, bureaux et équipements déposée par la SAS GLAM sur la commune de MARSEILLE 15^{ème} arrondissement (Ilot SMARTSEILLE 2 au sein de la ZAC Littorale).

Arrêté du Préfet de la Région Provence, Alpes, Côte d'Azur, Préfet des Bouches-du-Rhône en date du

19/11/2020

Nous renvoyons également sur ce point à la réponse du responsable du projet à la rubrique « *Energie* » en infra et estimons à ce stade du projet que le responsable a répondu de façon satisfaisante et diligente à ce titre.

- Positionnement de la voie structurante de Smartseille :

Nous soulignons la pertinence de cette proposition et la réponse positive du responsable du projet disposé à modifier les études en cours sur le Plan Masse général en ce sens pour positionner le prolongement de la « rue universelle » axe piéton qui traverse Smartseille 1 et le projet Smartseille 2, afin d'avoir une continuité plus cohérente entre les deux projets.

Nous renvoyons sur ce point, à notre demande de précisions et d'informations complémentaires transmises au responsable du projet par message électronique du 12/02/2021, et à sa réponse en date du 17/02/2021, ci-joints en annexe de notre rapport.

- Energie :

Nous estimons que la réponse du responsable du projet est argumentée et satisfaisante sur ce point et la solution privilégiée de la boucle à eau de mer, ainsi que sur le bien-fondé de la solidarité énergétique mise en place ou à venir sur le site du projet et l'amélioration envisagée sur Smartseille 1.

Nous relevons également l'engagement du responsable du projet à mettre en œuvre la nouvelle réglementation thermique (RE2020) si celle-ci est applicable, sinon participer à son expérimentation via les labels E+C-.

- Déchets :

Nous estimons également que la solution du système de PAV (points d'apport volontaires) est la plus opportune en termes d'hygiène, d'esthétisme et de pédagogie, notamment pour la sensibilisation précoce des jeunes générations sur le tri sélectif des déchets et la nécessité d'un effort collectif.

Cependant, le bon fonctionnement de cette solution est tributaire de la bonne exécution du marché public relatif à l'enlèvement des déchets, qui n'est pas du ressort du responsable du projet, mais de celui de la collectivité publique.

Enfin, nous renvoyons aux **conclusions du responsable du projet** dans son mémoire en réponse joint en annexe du présent rapport.

VI DEMANDE DE PRECISIONS ET D'INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ET REPONSES DU RESPONSABLE DU PROJET :

Par courrier en date du 12 février 2021, nous avons transmis par message électronique au responsable du projet une demande de précisions et d'informations complémentaires pour finaliser notre étude du dossier d'enquête et pour les besoins de la motivation de notre avis consigné dans nos conclusions, indissociables du présent rapport.

Cette demande portait sur les trois points suivants :

- LA POLLUTION DU SITE AU REGARD DE SON PASSE INDUSTRIEL / LA COMPATIBILITE SANITAIRE DU SITE AVEC SA RECONVERSION / CONTROLE A POSTERIORI :

Lors de notre rencontre du 26 janvier dernier, nous avons évoqué ensemble la question de la pollution existante sur le site au regard de son passé industriel et de sa nécessaire gestion dans le cadre de sa reconversion.

La circulaire du 8 février 2007 « sites et sols pollués – Modalités de gestion et de réaménagement des sites pollués » (et sa mise à jour du 19 avril 2017) précise que les critères d'acceptabilité des risques calculés sont ceux usuellement retenus au niveau mondial par les organismes en charge de la protection de la santé :

- Quotient de danger (QD) inférieur à 1 ;
- Excès de risques individuels (ERI : probabilité d'occurrence que la cible a de développer l'effet associé à la substance pendant sa vie du fait de l'exposition considérée) inférieur à 10 exposant « -5 ».

L'analyse des risques résiduels (ARR) « *prospective* » a conclu à une compatibilité sanitaire du site, l'ensemble des niveaux de risques calculés a été qualifié d'« *acceptable* » (indices de risque inférieurs aux valeurs de référence).

L'analyse précise cependant qu'il demeure néanmoins une incertitude sur le potentiel de dégazage des polluants volatils mesurés dans les sols.

Des préconisations et notamment des restrictions d'usage sont alors formulées (cf. page 30 de l'ARR prospective), notamment :

- « *compléter le diagnostic disponible en réalisant de nouvelles investigations pour lever les incertitudes relatives au dégazage du benzène, des cyanures et du mercure mesurés dans les sols résiduels, par l'installations de piézajirs et la réalisation de prélèvements de gaz du sol.* »

Par ailleurs, l'analyse met en garde également contre « *les limites de l'étude* » : « *Elle s'appuie sur une méthodologie, les connaissances scientifiques et techniques et les données propres au site, disponibles au moment de l'étude.* »

Il est indiqué dans le dossier d'enquête en page 176 du document « *Plan de gestion des pollutions du sous-sol de 2019* », que l'ARR est qualifiée de « *prospective* » dans le sens où elle simule une exposition théorique des futurs usagers à des polluants et qu'il conviendra, post aménagement, de vérifier si les hypothèses prises dans cette étude sont effectivement vérifiées.

L'ensemble de ces considérations, et notamment ces incertitudes, nous ont amenés lors de notre rencontre à évoquer le nécessaire contrôle « à posteriori », une fois les constructions réalisées, du niveau de pollution présent (polluants volatils), notamment dans les sous-sols et les locaux situés au rez-de-chaussée et l'effectivité de ces vérifications dans le cadre de la première tranche de réalisation SMARTSEILLE 1 ?

Pouvez-vous me confirmer que ces contrôles ont bien eu lieu ? A quelle fréquence ? Les résultats ont-ils été rendus publics pour les habitants et/ou usagers des lieux ?

Réponse(s) et/ou commentaire(s) du responsable du projet :

Nous renvoyons au courrier en réponse du responsable du projet en date du 17/02/2021, transmis par voie électronique et annexé à notre présent rapport, et à la réponse apportée sur ce point.

Commentaire(s) du commissaire enquêteur :

Nous remercions le responsable du projet pour cette distinction réglementaire nécessaire sur les deux projets SMARTSEILLE 1 et SMARTSEILLE 2, trop souvent hâtivement assimilés, et qui permettra au public de mieux comprendre les rôles et responsabilités des différents acteurs concourant à l'aménagement du secteur considéré.

Nous relevons pour le projet SMARTSEILLE 2, objet de la présente enquête publique, l'obligation de résultats incombant au groupe EIFFAGE IMMOBILIER SUD-EST dans la réhabilitation et la surveillance éventuelle du site afin de rendre l'état des milieux compatibles avec l'usage futur requis.

Nous relevons, sur le plan sanitaire, que toutes les précautions sont prises à tous les stades d'avancement du projet pour garantir la sécurité des personnes.

- INCIDENCES DU PROJET SUR LES EAUX SOUTERRAINES ET INCIDENCES DU PROJET SUR LES EAUX SUPERFICIELLES / RISQUE INONDATION PAR REMONTEE-DEBORDEMENT DE NAPPE / RISQUE INONDATION PAR RUISSELLEMENT / AGGRAVATION DES RISQUES DANS UN CONTEXTE DE SITE POLLUE / GESTION DU CUMUL DES DEUX RISQUES DANS LA DETERMINATION DES MESURES D'EVITEMENT :

En page 29 de l'étude d'impact environnemental, il est évoqué **le risque inondation** dans les termes suivants :

*« Le site n'est pas cartographié en zone inondable ou en zone d'aléa de submersion marine. **Le risque inondation par ruissellement** est présent sur une petite partie du site d'étude. Cependant, **le risque de remontée de nappe est élevé**, la nappe étant affleurante au droit du site d'étude. Le site est également sujet au **risque de débordement de nappe**. Pour ces raisons, l'enjeu peut être considéré comme modéré. »*

En page 30, une synthèse des enjeux environnementaux principaux cite, notamment :

- *« Les pollutions des sous-sols liées au passé industriel du site. Cet enjeu est pris en compte dès la conception du projet avec la réalisation d'un plan de gestion conforme à la politique nationale de gestion des sites pollués et qui permettra de garantir l'absence de risques sanitaires pour les futurs usagers du site.*
- *La gestion des eaux pluviales. Cet enjeu est pris en compte dès la conception du projet avec la réalisation d'une étude hydraulique et d'un dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau. Ces encadrements techniques et administratifs garantiront la bonne gestion des eaux pluviales sur le site. A noter que des investigations complémentaires devront être mises en œuvre afin d'estimer le risque de remontée de nappe. »*

...

En page 208 de l'étude d'impact environnemental, il est indiqué : *« Ces remontées de nappe peuvent engendrer notamment des inondations de sous-sols, caves, **des fissurations d'immeubles**, des dommages aux réseaux routiers et aux chemins de fer, des remontées de canalisations enterrées, des pollutions diverses ou encore des effondrements de souterrains ou de marnières. »*

Le site se situe en aléa faible à très élevé (nappe affleurante).

Concernant le **dispositif d'assainissement pluvial du projet**, il est basé sur les principes suivants (page 68 du dossier de déclaration au titre des articles L.214-1 et suivants du Code de l'Environnement (Loi sur l'Eau) :

- *« La collecte gravitaire des ruissellements des toitures, des voiries et de la part non infiltrée des espaces verts ;*

- *Le drainage des eaux de pluie vers des bassins de rétention et/ou infiltration munis d'une surverse de sécurité vers le milieu naturel à l'aval de l'ouvrage.*

Chaque unité possèdera son propre ouvrage de gestion des eaux pluviales.

Les dispositifs de rétention/infiltration permettront d'assurer l'écrêtement des débits de pointe avant rejet.

Ils permettront d'assurer une décantation des matières contenues dans les eaux pluviales.

En outre, les bassins de rétention/infiltration disposeront d'un système de confinement des pollutions accidentelles par les hydrocarbures. »

Ces considérations contenues dans le dossier d'enquête m'amènent à la réflexion suivante, issue de la corrélation effectuée entre ces différents points relatifs à l'incidence du projet sur l'environnement :

- risque inondation par remontée de nappe,
- risque inondation par ruissellement,
- prise en compte du cumul des deux risques dans la mise en place des mesures,
- contexte aggravant des incidences : site pollué.

A ce stade d'avancement du projet, l'étude hydrogéologique approfondie, le suivi piézométrique et les essais de pompage (nécessité de la mise en place d'un système de rabattement de nappe en phase travaux et/ou en phase exploitation) n'ont pas encore été réalisés, ou ne sont pas finalisés, ou bien les résultats ne sont pas encore transmis à ce jour.

En tenant compte du fait que le projet prévoit sur l'ensemble du site la réalisation d'espaces de pleine terre de l'ordre de 20%/25%, et l'aménagement de deux niveaux de parkings en sous-sol sous l'ensemble des bâtiments, il convient de considérer à priori que ces éléments d'aménagement sont susceptibles d'augmenter le risque de remontée de nappe (perméabilité plus élevée des zones de pleine terre, risque de générer des zones « de faiblesse » et donc potentiellement sujettes aux débordements de nappe, lors d'aménagements souterrains sous la couche imperméable...).

En outre, dans un **contexte de site pollué** avec des **conséquences sanitaires et écologiques** pouvant être engendrées, les incidences du risque s'en trouvent aggravées et doivent être parfaitement estimées au stade des études.

Il conviendra, par conséquent, à l'issue des études et essais complémentaires à venir **d'étudier le plus en amont possible, au stade de la conception du projet**, les mesures éventuelles à mettre en place, y compris à titre préventif, au regard de l'imprévisibilité du risque de remontée des nappes d'eau souterraine en site urbain sur le long terme (conception des constructions, dispositif en périphérie...).

- Pouvez-vous m'indiquer si les études complémentaires (étude hydrogéologique approfondie, suivi piézométrique et essais de pompage) vont être menées sur l'ensemble du site au préalable du découpage en lots de l'emprise du projet, ou bien, à la parcelle au regard du projet précis de construction envisagé ?

Nous relevons, à ce titre, pour notre part, la nécessité de prendre en compte l'interdépendance « de fait » entre les lots à créer à partir de l'emprise du projet, sur le plan hydrogéologique, au regard, notamment, du fait que « *le drainage des eaux de pluie vers les bassins de rétention et/ou infiltration envisagés à la parcelle seront munis d'une surverse de sécurité vers le milieu naturel à l'aval de l'ouvrage* » (lots mitoyens, topographie et sens des écoulements), et des incertitudes quant à la présence et la situation des nappes d'eau souterraine sur l'ensemble du site.

A notre sens, également, ces études permettront une connaissance plus précise du site et de statuer en connaissance de cause et de façon pertinente sur le découpage et l'aménagement : configuration des lots à créer, positionnement des bâtiments, des équipements et des espaces libres de pleine terre.

Il convient également de considérer le fait que *« les eaux souterraines de la première nappe sont à préserver d'éventuelles pollutions s'infiltrant depuis la surface, car elles ne sont pas protégées par une couche géologique imperméable »* (en phase chantier) (PIECE VIII : SYNTHESE DES INCIDENCES ET DES MESURES 6. Interactions et mesures entre le projet et les risques et pollutions, page 333).

A titre de mesure d'évitement, en phase d'exploitation, il est indiqué : *« les aménagements hydrauliques pour les eaux superficielles sont conçus pour préserver les eaux souterraines ; études hydrogéologiques complémentaires (suivi piézométrique et essais de pompage). »*

Il ressort de l'ensemble de ces considérations que plusieurs éléments interagissent sur le site et nécessitent une connaissance précise pour les besoins de mise en place de mesures d'évitement appropriées.

- Par conséquent, pouvez-vous me préciser, au regard éventuellement de votre expérience sur la première phase de réalisation SMARTSEILLE 1, si dans la mise en place des systèmes d'assainissement des eaux pluviales à la parcelle, le risque inondation par remontée/débordement de nappe, pouvant être accru, notamment, par la perméabilité des zones de pleine terre à créer et l'aménagement de parkings en sous-sol (2 niveaux), est également pris en compte dans la détermination de la localisation et du dimensionnement (capacité) de l'ouvrage de gestion des eaux de pluie à la parcelle ou bien le risque fera l'objet d'un traitement indépendant, le dossier d'enquête n'évoquant pas à ce stade d'avancement du projet et en l'état des études disponibles une gestion du cumul des deux risques inondation (par ruissellement et par remontée de nappe) dans la détermination des mesures d'évitement ?

Réponse(s) et/ou commentaire(s) du responsable du projet :

Nous renvoyons au courrier en réponse du responsable du projet en date du 17/02/2021, transmis par voie électronique et annexé à notre présent rapport, et à la réponse apportée sur ce point.

Commentaire(s) du commissaire enquêteur :

Nous remercions le responsable du projet pour ces précisions relatives au processus de détermination des modalités de gestion des eaux (souterraines et pluviales) sur le site du projet.

Nous relevons à ce titre dans la réponse du responsable du projet :

- *« la modélisation de la totalité du projet tel que réalisée à terme sera étudiée et analysée afin de prévoir une gestion des eaux (souterraines et pluviales) à une échelle cohérente et adaptée » ;*
- *« la nappe sera cartographiée et analysée sur l'ensemble du foncier » ;*
- *« Ces études permettront notamment d'estimer le niveau des plus hautes eaux, une éventuelle nécessité (hypothétique ?) de rabattement de la nappe et les modalités de gestion des eaux en phase chantier ainsi enfin que l'éventuel « effet barrage » en phase définitive. »*
- la nécessité et la complémentarité des études macro et à l'échelle du lot en la matière.

Il ressort là encore de l'ensemble de ces précisions et informations apportées par le responsable du projet, que toutes les mesures seront mises en œuvre pour garantir la conformité du projet d'aménagement.

Nous nous permettons toutefois de souligner le caractère imprévisible et complexe du phénomène de remontée de nappe en milieu urbain sur le long terme et les conséquences dommageables impressionnantes pouvant être engendrées, notamment sur les constructions sinistrées, d'où l'importance en la matière de l'effectivité des mesures de

surveillance et de suivi hydraulique, hydrogéologique et piézométrique, nonobstant ce qu'il a pu être constaté sur les terrains voisins auparavant.

- **VOIE STRUCTURANTE SMARTSEILLE ET LIAISON PIETONNIERE DIRECTE AVEC LE VILLAGE DES CROTTE :**

Au regard de la proposition pertinente de M. SALVI et de la volonté des habitants du village des Crottes de voir leur village rendu « accessible » à la mer, vous avez consenti à revoir le positionnement de la voie piétonne structurante de SMARTSEILLE, à partir de la « rue universelle » de SMARTSEILLE 1.

A ce titre pouvez-vous me transmettre, par mail en retour, un plan de masse général du secteur (échelle permettant de voir l'intégralité du secteur SMARTSEILLE 1 : « rue universelle » / emprise projet SMARTSEILLE 2 / RUE DE LYON et Traverse Brondino) positionnant précisément cette liaison piétonnière : « rue universelle » dans son intégralité, continuité avec le projet d'aménagement SMARTSEILLE 2 et issue sur la rue de Lyon face à la Traverse Etienne Brondino débouchant sur la Place de l'Eglise du village des Crottes., étant précisé que ce déplacement de voie aura une incidence sur le positionnement pressenti, mais non encore arrêté, des constructions envisagées sur le site.

Pouvez-vous également me préciser que le statut actuel de la « rue universelle » dans l'îlot SMARTSEILLE 1 permettrait cette liaison directe (venelle piétonne publique ?) car sauf erreur de ma part, il me semble qu'elle débouche sur des grilles avec portail le long de la rue Mouranchon ?

Réponse(s) et/ou commentaire(s) du responsable du projet :

Nous renvoyons au courrier en réponse du responsable du projet en date du 17/02/2021, transmis par voie électronique et annexé à notre présent rapport, et à la réponse apportée sur ce point.

Commentaire(s) du commissaire enquêteur :

Nous prenons acte des précisions du responsable du projet sur ce point et relevons une nouvelle fois sa **prédisposition à étudier les propositions émanant du public**, en concertation avec les personnes et organismes publics associés : « ...nous vous confirmons que nous porterons auprès des acteurs publics associés à cette réflexion le besoin légitime exprimé par les habitants du Village des Crottes de retrouver une perméabilité et une continuité dans les accès jusqu'au littoral. »

Clos sis à MARSEILLE, le 18 février 2021

Brigitte CHAROYAN
Commissaire enquêteur

