



## Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale

### Article R. 122-3-1 du code de l'environnement

Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas.  
Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative.

Ce document est émis par le ministère en charge de l'écologie.

Ce formulaire peut se remplir facilement sur ordinateur. Si vous ne disposez pas du logiciel adapté, vous pouvez télécharger Adobe Acrobat Reader gratuitement [via ce lien](#) 

Cadre réservé à l'autorité chargée de l'examen au cas par cas

Date de réception : 13/07/2023 /   
Dossier complet le : 17/07/2023 /   
N° d'enregistrement : F09323P0222-MRAe

#### 1 Intitulé du projet

Projet de requalification des îlots d'habitat dégradé de Hoche-Versailles (13003) - Centre-ville de Marseille.

#### 2 Identification du (ou des) maître(s) d'ouvrage ou du (ou des) pétitionnaire(s)

##### 21 Personne physique

Nom	Prénom(s)
<input type="text"/>	<input type="text"/>

##### 22 Personne morale

Dénomination	Raison sociale
Société Publique Locale d'Aménagement d'Intérêt National – Aix Marseille Provence (SPLA-IN AMP)	Aix Marseille Provence
N° SIRET	Type de société (SA, SCI...)
8 9 4 0 2 2 9 4 6 0 0 0 1 2	SA
Représentant de la personne morale : <input type="checkbox"/> Madame	<input checked="" type="checkbox"/> Monsieur
Nom	Prénom(s)
CARO	Franck

### 3 Catégorie(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

N° de catégorie et sous-catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie (Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.)
39	b. Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 hectares, ou dont la SDP ou l'emprise au sol est supérieure ou égale à 10.000 m <sup>2</sup>

#### 31 Le projet fait-il l'objet d'un examen au cas par cas dans le cadre du dispositif prévu aux I et II de l'article R.122-2-1 du code de l'environnement ? (clause-filet) ?

Oui  Non

#### 32 Le projet fait-il l'objet d'une soumission volontaire à examen au cas par cas au titre du III de l'article R.122-2-1 ?

Oui  Non

### 4 Caractéristiques générales du projet

Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1 du formulaire.

#### 4.1 Nature du projet, y compris les éventuels travaux de démolition

##### **Les spécificités du projet de requalification en quartier ancien, un travail en dentelles à l'immeuble**

Le projet de requalification des îlots d'habitat dégradé de Hoche-Versailles ne constitue pas à proprement parler une opération classique d'aménagement de type ZAC, où il s'agit d'acquérir un foncier nu ou bâti, de l'aménager (VRD) en vue de le céder pour des réutilisations (avec généralement la construction de nouveaux immeubles accueillant des activités, bureaux, logements...) à la suite de la recomposition du parcellaire.

L'intervention de la SPLA-IN AMP s'inscrit dans des modes d'actions fins et adaptés à une intervention en quartiers anciens constitués d'immeubles privés d'habitation, parfois dégradés, constituant le patrimoine vernaculaire du centre historique de Marseille – le petit patrimoine (notamment le 3 fenêtres).

**En quartier ancien, notre intervention se veut « pointilliste » avec des interventions portant sur les immeubles les plus dégradés du quartier**, ce sera l'addition d'actions ponctuelles et cohérentes qui constitueront le projet d'ensemble visant à la requalification du quartier.

##### **Le contexte général du projet**

Il s'agira en 1<sup>er</sup> lieu d'accompagner les syndicats de copropriétaires et propriétaires privés dans la prise de décision puis la réalisation, sous leur propre maîtrise d'ouvrage, de travaux d'amélioration des parties communes de leurs immeuble et/ou logements. Ce sera l'objet du travail d'animation conduit dans le cadre de la future Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de renouvellement urbain (OPAH-RU) avec la mobilisation des financements de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) et de la Métropole AMP pour les travaux de réhabilitation conduits sous la responsabilité des maîtrises d'ouvrage privées. Les aides publiques seront conditionnées à la réalisation de travaux de qualité répondant aux enjeux du réchauffement climatique, environnementaux et aux enjeux patrimoniaux. La convention d'OPAH-RU, en cours d'élaboration sous la responsabilité de la Métropole AMP, visera l'objectif d'inciter les propriétaires à la réhabilitation d'environ 40 immeubles et 145 logements du périmètre (8,6 hectares avec environ 220 immeubles à usage d'habitation). La SPLA-IN AMP aura en charge l'animation de ce dispositif.

Cette future OPAH-RU succédera à l'animation de l'actuelle OPAH transitoire conduite depuis septembre 2022 par la SPLA-IN AMP dans le cadre d'un mandat de la Métropole AMP.

### **Le projet sous maîtrise d'ouvrage de la SPLA-IN AMP**

Dans les cas où ces actions incitatives à la réhabilitation ne fonctionneraient pas du fait de la non-volonté ou capacité des propriétaires privés de réaliser des travaux, **la SPLA-IN AMP conduira des opérations plus volontaristes et coercitives de recyclage des immeubles dégradées**. Il s'agira d'acheter ces immeubles (à l'amiable, via notamment l'utilisation du droit de préemption urbain renforcé/ DPU ou via une expropriation/DUP), de procéder au relogement (définitif ou temporaire) des occupants en lien avec les services compétents, de conduire les travaux de mise en sécurité et de restructuration des immeubles (travaux de réhabilitation de gros œuvre- clos couvert) avant de les céder à des bailleurs sociaux (qui conduiront les travaux de second œuvre) pour environ 70% des immeubles recyclés, à Action Logement pour environ 25% des immeubles à recycler ou à des preneurs pour réaliser des programmes innovants (accession à la propriété, BRS ...) pour environ 5 % des immeubles recyclés. Des travaux de curetage (bâti en fond de parcelle, édicules adventices ...) pourront être conduits par la SPLA-IN AMP permettant d'aérer les fonds de parcelle et cœurs d'îlot et de retrouver la densité moindre des siècles passés, la questions des pollutions de sol sera prise en compte, les travaux favoriseront la réalisation de logements répondant notamment aux situations aigues de pollution atmosphériques des immeubles proche du tablier autoroutier .... Compte tenu des caractéristiques et de l'hétérogénéité des immeubles du quartier, (bâti ancien, copropriétés des années 1940...), quelques démolitions totales d'immeubles pourront être envisagées (grave désordre technique, obsolescence des immeubles...). Au total, la concession d'aménagement indique un programme prévisionnel de 42 immeubles à recycler au sein de l'îlot prioritaire Hoche-Versailles.

Ces conduites d'opération de recyclage foncier, sous maîtrise d'ouvrage de la SPLA-IN AMP conduites dans le cadre d'une concession d'aménagement, constituent le cœur de cible du projet de requalification ici présenté.

## 42 Objectifs du projet

Une **concession d'aménagement**, d'une durée de 10 ans, a été confiée en septembre 2022 à la SPLA-IN AMP par l'Etablissement Public d'Aménagement Euroméditerranée (EPAEM) portant sur le secteur de l'îlot prioritaire de Hoche-Versailles. La SPLA-IN AMP s'appuiera sur la convention NPNRU QPV Centre-ville mobilisant ainsi les co-financements de l'ANRU afin de conduire sous sa propre maîtrise d'ouvrage :

- Des interventions publiques ciblées, jouant un effet levier, à travers l'acquisition de 42 Immeubles à recycler représentant environ 19.000 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP).

## 43 Décrivez sommairement le projet

### 43.1 Dans sa phase travaux

#### Les phases de travaux

**1/ Les opérations de recyclage foncier, sous maîtrise d'ouvrage de la SPLA-IN AMP**, visent une intervention portant sur 42 immeubles, situés dans l'îlot prioritaire de Hoche-Versailles, sur 10 ans (durée de la concession d'aménagement). L'objectif porte sur l'acquisition d'environ 19.000 m<sup>2</sup> de SDP et la cession d'environ 17.000 m<sup>2</sup> de SDP ou de foncier nu, une fois les immeubles recyclés ou démolis pour certains d'entre eux.

Les échelonnements des opérations et chantiers devraient s'organiser en 3 temps, avec le lancement des 1<sup>re</sup> opérations (tiers des opérations) sur 2 ans, le lancement du 2<sup>e</sup> tiers des opérations d'ici 4 ans et le lancement des opérations restantes d'ici 6 ans.

L'enclenchement des opérations, une fois les fonciers acquis par la SPLA-IN AMP, se fera principalement via l'organisation d'Appels à Manifestation d'Intérêt (AMI) auprès des bailleurs sociaux (70% des cessions d'immeubles recyclés). Un 1<sup>er</sup> AMI a ainsi été organisé en lien avec la Métropole AMP et la Ville de Marseille qui permet de retenir 3 équipes de bailleurs sociaux pour 30 immeubles à recycler répartis en 3 paniers.

Les premiers marchés subséquents visant à choisir les équipes de maîtrise d'œuvre sont en cours. Les permis de construire devraient être déposés au 1<sup>er</sup> trimestre 2024, le démarrage des chantiers est prévu au 1<sup>er</sup> semestre 2024. Sans attendre, des premiers travaux de mise en sécurité sont (ou seront) réalisés sous la responsabilité de la SPLA-IN AMP. A titre exceptionnel, au regard de la dangerosité de certains immeubles, des démolitions partielles pourraient être conduites et faire l'objet préalablement d'un dépôt de permis de démolir.

Les cessions d'immeubles à restructurer (environ 25% des immeubles) auprès de la Foncière Logement – AFL se feront après accord mutuel (Métropole AMP, AFL) sur le choix des immeubles. Sur le secteur de Hoche-Versailles, 5 immeubles ont été proposées à l'AFL.

**2/ A ce stade, la SPLA-IN AMP prépare les conditions de la gestion de ses chantiers** avec l'objectif de minimiser leur impact sur l'environnement : charte de chantier à faible impact par marché de travaux portant sur les immeubles à recycler.

#### La préparation des processus de travail

Compte tenu des enjeux sociaux et urbains et de la nécessité d'agir sans tarder, dans le cadre de mandats confiés par la Métropole AMP, la SPLA-IN AMP a défini, en lien avec la Métropole AMP, l'Etablissement Public d'Aménagement Euroméditerranée (EPAEM), la Ville de Marseille et les services de l'Etat, les conditions et les processus de travail dans lesquels elle conduira les opérations précitées. Cette préparation a pris en compte les enjeux environnementaux, paysagers et patrimoniaux d'une ville méditerranéenne confrontée au changement climatique en veillant à participer à l'atténuation de ces changements :

- Conduite d'une étude stratégique patrimoniale et technique en 2022, portant sur une dizaine d'immeubles anciens très dégradés visant à mieux définir et à partager la conduite future de travaux adaptés au patrimoine ancien et à la résolution de ses désordres techniques.
- Définition de la conduite de projets de recyclage des immeubles dégradés s'appuyant sur une démarche environnementale :
- Définition des ambitions environnementales portant sur le recyclage d'immeubles en lien notamment avec des représentants de bailleurs sociaux et la consultation de l'UDAP.
- Recrutement de 6 équipes de maîtrise d'œuvre (architecte, BET, économiste de la construction...) pour la préparation et la conduite des projets de recyclage s'appuyant sur les ambitions environnementales.
- Etablissement du 1<sup>er</sup> CARAT (cahier de recommandations techniques et architecturales) des immeubles à recycler.
- Etablissement d'un guide évolutif d'actions (ambitions et préconisations concrètes en matière notamment de santé, de la présence du végétal, résilience climatique et qualité environnementale des bâtis) portant sur les îlots prioritaires (démarrage de la mission en juin 2023 pour un rendu prévu début 2024).
- Etude portant sur le réemploi des matériaux issus des chantiers (consultation en cours).
- Candidature à l'AMI de la DREAL PACA et l'ARS « prendre en compte la santé dans les politiques publiques, notamment l'aménagement des territoires, dans un contexte d'adaptation au changement climatique » d'août 2023, pour soutenir l'engagement programmé d'une démarche d'EIS (Evaluation d'Impact sur la santé) de ses opérations.

## 432 Dans sa phase d'exploitation et de démantèlement

Le projet conduit par la SPLA-IN AMP concerne **la livraison d'immeuble recyclés cédés à des bailleurs sociaux (70% des immeubles recyclés) ou d'immeubles (25% des immeubles à recycler) mis en sécurité à la Foncière Logement - AFL** qui réalisera sous sa propre maîtrise d'ouvrage les travaux nécessaires à la réalisation de logements destinés à la location auprès de salariés.

Certains rez-de-chaussée d'immeubles recyclés pourront être cédés à des collectivités locales ou à des preneurs pour un usage d'équipement public, commercial ou d'activité ; Ces locaux seront livrés « coquille vide » par la SPLA-IN AMP, les preneurs auront la responsabilité de la conduite des travaux (second œuvre) permettant l'usage de ces locaux.

### 44 À quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?

① La décision de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

#### Opérations sous maîtrise d'ouvrage de la SPLA-IN AMP

**1/ Les opérations de recyclage de l'habitat dégradé**, conduites par la SPLA-IN AMP, nécessiteront :

- L'utilisation du DPUR et de la DUP (notamment expropriation logement social, DUP travaux de restauration immobilière) dans les cas où une négociation à l'amiable s'avérerait infructueuse ou dans le cadre du droit de délaissement par le(s) propriétaires en Opération de restauration immobilière - ORI.
- Une déclaration préalable de travaux.
- Le dépôt de permis de construire.
- S'il y a lieu, le dépôt de permis de démolir.

**45 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale de l'opération - préciser les unités de mesure utilisées**

Grandeurs caractéristiques du projet	Valeurs
<b>Opérations sous maîtrise d'ouvrage de la SPLA-IN AMP dans le cadre de la concession d'aménagement :</b> Les opérations de recyclage de l'habitat ancien dégradé portant sur 42 immeubles, porteront sur le périmètre de l'îlot prioritaire.	Potential de 42 immeubles à acquérir inscrits dans un périmètre de 9,15 hectares

**46 Localisation du projet**

**Adresse et commune d'implantation**

Numéro : [ ] Voie : [ ]

Lieu-dit : Quartiers de la Vilette et Saint-Lazare

Localité : MARSEILLE 3<sup>ème</sup> ARRONDISSEMENT

Code postal : 1 3 0 0 3 BP : [ ] Cedex : [ ]

**Coordonnées géographiques<sup>[1]</sup>**

Long. : 0 5 ° 2 2 ' 3 0 " E Lat. : 4 3 ° 1 8 ' 3 4 " N

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7°a), 9°a), 10°,11°a) b),12°,13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36°, 37°, 38°, 43° a), b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement

Point de départ : Long. : [ ] ° [ ] ' [ ] " Lat. : [ ] ° [ ] ' [ ] "

Point de d'arrivée : Long. : [ ] ° [ ] ' [ ] " Lat. : [ ] ° [ ] ' [ ] "

Communes traversées :

[ ]

Précisez le document d'urbanisme en vigueur et les zonages auxquels le projet est soumis :

Périmètre couvert par le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) du territoire Marseille Provence

 Joignez à votre demande les annexes n°2 à 6.

**4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ?**

Oui  Non

**4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage avait-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?**

Oui  Non

[1] Pour l'outre-mer, voir notice explicative.

4.72 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ? En cas de modification du projet, précisez les caractéristiques du projet « avant /après ».

## 5 Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

*i* Afin de réunir les informations nécessaires pour remplir le tableau ci-dessous, vous pouvez vous rapprocher des services instructeurs, et vous référer notamment à l'outil de cartographie interactive Géo-IDE, disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère de l'environnement vous propose, dans la rubrique concernant la demande de cas par cas, la liste des sites internet où trouver les données environnementales par région utiles pour remplir le formulaire.

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le centre-ville de Marseille n'est pas une zone identifiée comme ZNIEFF. Source : INPN.
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La commune de Marseille a une altitude maximale de 652 m.
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Aucune zone couverte par un arrêté de protection de biotope n'a été détectée lors des précédentes analyses environnementales Source : INPN.
Sur le territoire d'une commune littorale ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Marseille fait partie des communes concernées par l'application de la "Loi Littoral" comme définie par l'article L. 321-2 du code de l'environnement.
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le secteur opérationnel se situe en dehors des périmètres protégés. Source : INPN.



Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	PPBE 3ème échéance des Bouches-du-Rhône approuvé par arrêté préfectoral le 30 juillet 2019.
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	L'ilot prioritaire Hoche-Versailles est en dehors du SPR de Marseille et n'est concerné par aucun rayon de protection de monuments historiques inscrits ou classés.
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Marseille ne possède pas de SAGE mais le portail géographique des zones humides de Provence-Alpes-Côte d'Azur permet de recenser les zones humides de la région. 3 zones humides sont délimitées à Marseille, aucune sur le quartier de Hoche-Versailles. Source : <a href="https://zones-humides.pnrsud.fr/map/">https://zones-humides.pnrsud.fr/map/</a>
Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Marseille à un PPRN Retrait-gonflement des argiles approuvé en 2012, un PPRN Mouvement de terrains approuvé en 2002, un PPRN Inondation Aygalades approuvé en 2019, un PPRN inondation approuvé en 2017, un PPRN Incendie de Forêt approuvé en 2018.
Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	PPRT approuvé par l'arrêté préfectoral n°161-2009 en date du 04/11/13 de la société ARKEMA usine sur les communes de Marseille et La Penne sur Huveaune.
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Quartier historique, ancienne présence de petit artisanat avec des risques possibles de pollution de sol associées (parfumeries, savonneries, fonderies). Présence encore actuelle de garages automobiles.  Cf partie 4.4. du Rapport d'analyse environnementale des enjeux majeurs et impacts attendus du projet (DOSSIER ANNEXE).
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Pas concerné d'après geodata.gouv.fr.
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Aucun captage d'eaux souterraines ou prise d'eaux superficielles destiné à la consommation humaine n'est localisé sur le secteur d'étude.  Pas concerné d'après le PLUI de la Métropole d'Aix Marseille Provence.
Dans un site inscrit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Pas concerné d'après la base de données de la DREAL PACA.

Le projet se situe-t-il dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Plusieurs site Natura 2000 sont recensés aux alentours de Marseille, mais l'impact des projets de centre-ville sur ces sites est négligeable.
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Pas concerné d'après la base de données de la DREAL PACA.

## 6 Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine au vu des informations disponibles

### 6.1 Le projet est-il susceptible d'avoir les incidences notables suivantes ?

Veillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
<b>Ressources</b>	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le nombre d'habitants n'augmentera pas. Les opérations de recyclage foncier ne demanderont pas de besoins complémentaires autonomes. Aucun forage ni prélèvement d'eau dans les eaux superficielles ou souterraine n'est prévu.
	Impliquera-t-il des drainages/ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Aucun drainage/aucune modification prévisible des masses d'eau souterraines.
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les opérations de recyclage foncier conduiront lorsque nécessaire à la démolition de certains immeubles, et à la dépose de certains composants et matériaux. > Projets de recyclage optimisés en termes de mobilisation de ressources : réhabilitation et recyclage en priorité, limitation des démolitions, recyclage et réemploi, et mobilisation de matériaux biosourcés et/ou locaux > voir FICHES MESURES (DOSSIER ANNEXE).
	Est-il déficitaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les opérations de recyclage foncier pourraient nécessiter un apport en matériaux et en terres végétales.
	Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les opérations de recyclage foncier pourraient mobiliser des granulats (fondations) et pierres (immeubles).

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Est-il en adéquation avec les ressources disponibles, les équipements d'alimentation en eau potable/ assainissement ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les opérations de recyclage foncier n'augmentent pas le nombre d'habitants, elles seront en adéquation avec les ressources disponibles.
	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Sur le quartier, l'enjeu en termes de biodiversité est mineur. La biodiversité présente est probablement représentée par des espèces ubiquistes, communes de centre-ville, principalement de l'avifaune > Perturbations possibles mais très modérées pendant le chantier des espèces animales présentes, gîtes liés au bâti ancien potentiellement détruits. > voir FICHES MESURES (DOSSIER ANNEXE).
	Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le quartier n'est pas à proximité d'un site Natura2000. Source : INPN
Milieu naturel	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Les opérations de recyclage foncier se situent dans un espace urbain déjà artificialisé, en quartier ancien.
	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet n'est pas sur une zone inscrite au PPRT de Marseille. 2 ICPE classées non SEVESO sur le quartier : Interxion (data center) et Provence Pieces Auto (contrôle technique) ce dernier est en état de fin d'exploitation. (Géorisques) Le quartier de Hoche-Versailles est au pied de l'A7, de la voie de chemin de fer et proche du Grand port maritime de Marseille. Il est concerné par les risques de transport de matières dangereuses.
Risques	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Secteur à aléa moyen (zone B2) dans le PPR et sur la cartographie BRGM mais aléa fort sur Géorisques. Vigilance particulière au risque de retrait-gonflement des sols dû à la présence d'horizons argileux à faible profondeur et potentiellement sensibles aux variations hydriques.
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Risques essentiellement en phase chantier. Amiante, plomb, pollution des sols et des eaux, poussières. Toutefois, ces risques sont limités > Voir FICHES MESURES (DOSSIER ANNEXE).
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	L'état des immeubles et la proximité de l'autoroute : nombreux risques (saturnisme, amiante, qualité de l'air intérieur/ext, accès à la lumière, confort été/hiver, bruit...) que les projets visent à résorber/ améliorer.

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Impact négatif modéré sur la circulation en phase chantier. > Voir FICHE MESURE « La gestion des chantiers » (DOSSIER ANNEXE).
	Est-il source de bruit ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Nombreux chantiers dans un petit périmètre : aggravation des nuisances sonores pour les habitants. Impact sonore des chantiers à circonscrire. Amélioration de l'ambiance acoustique après chantier. Voir FICHE MESURE « La gestion des chantiers » (DOSSIER ANNEXE).
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des odeurs ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Les opérations de recyclage foncier de la SPLA-IN AMP n'engendrent pas d'odeur supplémentaire.
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	L'état insalubre des habitations (déchets, moisissures) engendre des nuisances olfactives, que les opérations de recyclage foncier visent à résorber.
	Engendre-t-il des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Dépendant de la technique de démolition.
	Est-il concerné par des vibrations ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Présence de la ligne ferroviaire au Nord de l'ilot prioritaire qui est une source potentielle de vibrations pouvant affecter la bonne tenue et la pérennité du bâti sensible.
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Pas de source lumineuse supplémentaire.
	Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	A notre connaissance, aucune étude n'a estimé les émissions lumineuses du quartier.
	Émissions	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Engendre-t-il des rejets liquides ?		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Les opérations de recyclage foncier n'augmentent pas les volumes d'eaux pluviales (EP) car ils n'augmentent pas les surfaces imperméables.
Si oui, dans quel milieu ?		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Émissions	Engendre-t-il des effluents ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Les opérations de recyclage foncier visent à résorber l'habitat insalubre, en conservant la fonction habitat actuelle. Aucun accueil de projet industriel ou artisanal à risque.
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	L'objectif sera de réemployer au maximum les matériaux (tomette, ferronnerie, tuile canal ...), sur site ou hors site, afin d'éviter leur passage par le statut de déchet, et en s'inscrivant / créant des filières de réemploi dédiées. Pour le chantier, des méthodes à construire pour production minimale de déchets inertes. Gestion possible des matériaux dangereux (peinture au plomb, amiante ...) selon les réglementations en vigueur. Voir FICHE MESURE « La gestion des chantiers » (DOSSIER ANNEXE).
Patrimoine/Cadre de vie/Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	L'objectif des réhabilitations / restructurations conduites par la SPLA IN AMP, sera de veiller à la conservation, la prise en compte des spécificités du patrimoine vernaculaire, le « petit patrimoine » marseillais. La pointe de l'îlot Pottier classée comme élément remarquable ne subira aucune modification d'aspect des toitures et façades. Voir FICHE MESURE « Qualité environnementale et paysagère des opérations de recyclage de l'habitat ancien dégradé » (DOSSIER ANNEXE).
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Résorption de l'habitat insalubre, travaux de mise en sécurité des bâtiments et des personnes. Concernant l'usage des sols : Opérations de recyclage foncier avec une intervention renforcée sur le bâti et sur les espaces extérieurs privés avec si nécessaire et possible : curetage de cœur d'îlot, dédensification, création d'îlot de fraîcheur, écrêtement d'immeubles).

## 62 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets existants ou approuvés ?

Oui     Non

Si oui, décrivez lesquelles :

Des incidences en terme de bruit et de poussières pourraient être cumulées avec celles émises par les futurs travaux de démolition/ restructuration portées par le bailleur social 1001 Vies sur l'îlot Roussel/Pottier.

---

**63 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?**

Oui     Non

Si oui, décrivez lesquelles :

---

**64 Description des principaux résultats disponibles issus des évaluations pertinentes des incidences sur l'environnement requises au titre d'autres législations applicables**

Sans objet.

**65 Description, le cas échéant, des mesures et caractéristiques du projet susceptibles d'être retenues ou mises en œuvre pour éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (en y incluant les scénarios alternatifs éventuellement étudiés) et permettant de s'assurer de l'absence d'impacts résiduels notables. Il convient de préciser et de détailler ces mesures (type de mesures, contenu, mise en œuvre, suivi, durée).**

Les enjeux environnementaux et de santé publique sont nombreux sur le quartier de Hoche-Versailles. Les enjeux de sécurité des personnes et de santé sont les plus prégnants dans ce quartier de l'hypercentre très dense et minéral, caractérisé par des risques géotechniques, un habitat ancien dégradé (le mauvais entretien des immeubles en parties communes pouvant être corrélé à des risques géotechnique), et par de nombreuses nuisances (surchauffe, pollution des sols, qualité de l'air, bruit, encombrement par les déchets...).

- A moyen terme, toutes les opérations portées par la SPLA-IN devraient avoir un impact positif à très positif sur l'environnement et la santé.
- L'évaluation des impacts attendus à l'échelle des opérations portées par la SPLA-IN (voir étude en ANNEXE) met en exergue l'importance de la maîtrise des impacts des travaux pendant la phase chantier, alors que 42 chantiers de recyclage sont à attendre dans les 10 prochaines années de la concession d'aménagement. Pour cela, des mesures sont mises en place par la SPLA-IN.

Les FICHES MESURES intégrées au DOSSIER ANNEXE décrivent les mesures mises en place pour garantir les impacts positifs attendus des opérations, et limiter leurs éventuels impacts négatifs :

- fiche mesure « Qualité environnementale et paysagère des opérations de recyclage de l'habitat ancien dégradé ».
- fiche mesure : « La gestion des chantiers »

**Recyclage de l'habitat dégradé :**

- Production systématique de diagnostics préalables pour définir la stratégie d'intervention à l'immeuble et réduire les impacts environnementaux des travaux, en phase chantier de mise en sécurité comme en phase chantier de réhabilitation : Plombs, amiantes, pollution des sols, géotechnique...
- Mettre en valeur, dans les projets de réhabilitation, les caractéristiques constructives et bioclimatiques du petit patrimoine marseillais (inertie des maçonneries, menuiseries extérieures savantes pour le contrôle des entrées d'air et de lumière, logements traversants, occultants systématiques, système de sur-ventilation en parties communes, espaces tampons sous rampants...).
- En complément des ambitions, portées par ailleurs pour assurer une meilleure habitabilité des immeubles recyclés, développer une approche particulière sur l'îlot Hoche-Versailles pour répondre aux nuisances associées à la présence de l'Autoroute (pollution de l'air, nuisances sonores...).
- Recourir à la démolition d'un immeuble, en cas de nécessité structurelle (dangerosité pour les personnes) ou d'obsolescence d'immeubles (copropriétés des années 40) et au curetage pour favoriser le fonctionnement bioclimatique de l'îlot (vents de couloir pour l'aération des cœurs d'îlots, ensoleillement ou ombrage...) et à l'amélioration du quartier.
- En cas de démolition complète ou de curetage, réaliser un plan de gestion des matériaux en présence, en priorisant systématiquement leur maintien, leur réemploi puis leur réutilisation (objectif valorisation de 90%, y compris recyclage de la matière). La mise en œuvre est suivie par un AMO réemploi dédié sur 4 ans a minima (appel d'offre en cours).
- Recourir autant que faire se peut, pour les besoins en matériaux extérieurs dans le cadre des projets de réhabilitation, à des matériaux de réemploi et des matériaux bio et géo sourcés en tendant vers les objectifs spécifiques formulés dans la grille BDM. La mesure est suivie par les 6 équipes de maîtrise d'œuvre, intégrant des bureaux d'étude spécialisés en la matière. La SPLA-IN AMP sera notamment aussi accompagnée pour tenir ces objectifs par l'EnvirobatBDM.
- Etudier autant que faire se peut, la possibilité de prolonger vers l'extérieur les espaces domestiques (loggia, balcons...) pour chaque opération de réhabilitation. Ces systèmes, outre leur apport au confort d'usage, peuvent assurer des fonctions de tampons thermiques et acoustiques pour les logements.
- Produire une charte de chantier « à faible impact environnemental », déclinable pour chaque marché de travaux, et organiser une coordination interchantier pour limiter les nuisances sur l'environnement et les personnes.
- Désimperméabiliser dès que possible les cours d'immeubles, en cœur d'îlot, afin d'assurer la gestion intégrée des eaux pluviales, tout en prévenant l'infiltration forcée si celle-ci s'avère avoir des effets négatifs. Végétaliser dès que possible pour rafraîchir naturellement par ombrage et évapotranspiration, tout en portant attention à l'impact des systèmes racinaires sur les structures des immeubles.
- Etablir, avec l'équipe de conseil opérationnel un plan d'action santé et résilience climatique, à intégrer dans les opérations de réhabilitation. Ce plan d'actions sera établi au regard des critères d'une démarche d'EIS (Evaluation d'Impact sur la santé). La SPLA-IN AMP répond à l'AMI de la DREAL PACA et l'ARS d'août 2023. L'ARS sera associée comme partenaire de la démarche.

## 7 Auto-évaluation (facultatif)

① Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une évaluation environnementale ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

Au regard des spécificités de notre intervention en quartier ancien (cf. article 4), à savoir une intervention pointilliste portant sur :

- L'acquisition pour le recyclage / réhabilitation de 42 immeubles dégradés au sein de l'îlot prioritaire (9,15 ha) du quartier ;

le projet de requalification des îlots d'habitat dégradé de Hoche-Versailles nous paraît devoir être dispensé d'une évaluation environnementale.

La conduite des opérations sous maîtrise d'ouvrage de la SPLA-IN AMP ne devrait avoir qu'un faible impact environnemental lors des 10 ans de périodes de chantier, avec des réponses adéquates mises en œuvre lors de la conduite de ces travaux. A terme une fois les opérations réalisées, compte tenu des ambitions environnementales prises en compte dans la préparation et conduite de ces opérations, une nette amélioration est visée en matière environnementale : réponses les plus adaptées aux enjeux de santé dans l'habitat, aux enjeux du réchauffement climatique, aux spécificités du petit patrimoine ancien...

## 8 Annexes

### 8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - <b>non publié.</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Si le projet fait l'objet d'un examen au cas par cas dans le cadre du dispositif prévu aux I et II de l'article R.122-2-1 du code de l'environnement (clause filet), la décision administrative soumettant le projet au cas par cas.	<input type="checkbox"/>
3	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (Il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe).	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain.	<input checked="" type="checkbox"/>
5	Un plan du projet ou, pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), 9° a), 10°, 11° a), b), 12°, 13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36, 37°, 38°, 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement un projet de tracé ou une enveloppe de tracé	<input checked="" type="checkbox"/>
6	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), 9° a), 10°, 11° a), b), 12°, 13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36, 37°, 38°, 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau	<input type="checkbox"/>
7	Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets.	<input type="checkbox"/>



## 82 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire

① Veuillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent.

Objet		
1	Dossier annexe à la demande d'examen « au cas par cas » pour le projet de requalification des îlots d'habitat dégradé de Hoche-Versailles.	<input checked="" type="checkbox"/>
2		<input type="checkbox"/>
3		<input type="checkbox"/>
4		<input type="checkbox"/>
5		<input type="checkbox"/>

## 9 Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur avoir pris en compte les principaux résultats disponibles issus des évaluations pertinentes des incidences sur l'environnement requises au titre d'autres législations applicables

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus

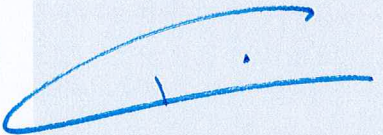
Nom CARO

Prénom Franck

Qualité du signataire Directeur Général de la SPLA-IN AMP

À MARSEILLE

Fait le 13 / 07 / 2023



Signature du (des) demandeur(s)