



Mission régionale d'autorité environnementale  
PROVENCE - ALPES - CÔTE D'AZUR

**Décision n° F09323P0222-MRAe**  
**de la Mission Régionale d'Autorité environnementale**  
**Provence-Alpes-Côte d'Azur**  
**après examen au cas par cas du projet de**  
**requalification des îlots d'habitat dégradé de Hoche-Versailles**  
**sur la commune de Marseille (13)**  
**en application de l'article R122-3-1 du code de l'environnement**

N° F09323P0222-MRAe

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) ;

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

Vu le Code de l'environnement, notamment ses articles L122-1, R122-2, R122-2-1 à R122-3-1 et R122-24-2 (II) ;

Vu l'arrêté de la ministre de l'Écologie, du développement durable et de l'énergie du 26 juillet 2012 relatif au contenu du formulaire d'examen au cas par cas ;

Vu les arrêtés de la ministre de la Transition écologique du 11 août 2020 et du 6 avril 2021 portant nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;

Vu la convention du 4 décembre 2020 entre la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur et la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région PACA ;

Vu la demande volontaire d'examen au cas par cas au titre du III de l'article R122-2-1 du Code de l'environnement, enregistrée sous le numéro F09323P0222-MRAe, relative à la réalisation d'un projet de requalification des îlots d'habitat dégradé de Hoche-Versailles sur la commune de Marseille (13), déposée par la société publique locale d'aménagement d'intérêt national - Aix Marseille Provence (SPLA-IN AMP), reçue par la DREAL pour le compte de la MRAe le 13/07/2023 et considérée complète le 17/07/2023 ;

Vu la lettre N°154/2023 du préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur adressé au président de la MRAe PACA, par laquelle il fait application de l'article R122-24-2 (II) du Code de l'environnement relatif à la prévention des conflits d'intérêts et confie l'instruction de la demande F09323P0220 à la MRAe PACA ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe du 29 octobre 2020, notamment son article 3 relatif aux règles générales de fonctionnement pour le cas d'une délibération par collégialité électronique, cette décision a été adoptée en « collégialité électronique » par Philippe Guillard et Marc Challéat, membres de la MRAe ;

Vu la saisine par la DREAL de l'agence régionale de santé en date du 19/07/2023 ;

**Considérant la nature du projet**, qui relève rubrique « 39b – Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou dont l'emprise au sol est supérieure ou égale à 10 000 m<sup>2</sup> », du tableau annexe de l'article R122-2 du Code de l'environnement et consiste, dans le cadre d'une future OPAH-RU<sup>1</sup> d'un périmètre prévisionnel de 8,5 ha, en un projet de requalification des îlots d'habitat dégradé de Hoche-Versailles, portant sur une surface de 9,15 ha la façon suivante :

- recyclage de l'habitat ancien dégradé, portant sur un potentiel de 42 immeubles à acquérir inscrits dans un périmètre de 9,15 ha, situé dans l'îlot Hoche-Versailles représentant 19 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP), réhabilitation (voire démolition et reconstruction partielle) des logements puis cession d'environ 17 000 m<sup>2</sup> de SDP ou de foncier nu, une fois les immeubles recyclés ;
- potentiellement démolitions totales d'immeubles ;

Considérant que ce projet a pour objectifs de :

- résorber l'habitat insalubre ;
- mettre en conformité les futurs logements et ainsi apporter plus de confort ;
- supprimer les pollutions existantes (plomb, amiante...) ;
- réduire la place de la voiture au profit des modes doux dans l'espace public ;
- proposer des logements sociaux de qualité ;

**Considérant la localisation du projet :**

- en zone urbaine dans un quartier historique comportant anciennement des petites entreprises artisanales (chaudronnerie, savonneries, coutelleries, blanchisserie) concernée par d'anciens sites industriels identifiés dans la base CASIAS (carte des anciens sites industriels et activités de services) ;
- en zone UAe3 (centre-ville en évolution) du plan local d'urbanisme intercommunal dont la dernière procédure a été approuvée le 29/06/203 ;
- au sein d'une OAP<sup>2</sup> sectorielle et d'une OAP multi-sites « cohérence urbanisme/transport » ;
- dans le périmètre de l'opération d'intérêt national (OIN) Euroméditerranée ;
- au pied de l'autoroute A7, de la voie de chemin de fer et proche du grand port maritime de Marseille (200 m à l'est), des voies ferrées et de la gare Saint-Charles et en limite, à l'ouest de l'îlot prioritaire, d'une autre voie ferrée ;
- dans un secteur d'aléa moyen (zone B2) du plan de prévention des risques naturels du risque de retrait-gonflement des argiles approuvé le en 2020 ;
- sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit dont la dernière procédure a été approuvée le 30/07/2019 ;
- sur le territoire d'une commune littorale ;

Considérant que le pétitionnaire a engagé dès l'amont une démarche de stratégie environnementale et paysagère dans l'élaboration du projet ;

1 Opération programmée d'amélioration de l'habitat – renouvellement urbain

2 Orientations d'aménagement et de programmation

Considérant que le pétitionnaire répond à l'appel à manifestation d'intérêt (AMI) « *Prendre en compte la santé dans les politiques publiques, notamment l'aménagement des territoires, dans un contexte d'adaptation au changement climatique* » lancés par l'Agence régionale de santé et la DREAL PACA ;

**Considérant que le pétitionnaire s'engage à mettre en œuvre les mesures suivantes :**

- établir un « Plan d'action santé et résilience climatique », au regard des critères d'une évaluation d'impact sur la santé, à intégrer dans les opérations de réhabilitation et de travaux des espaces publics, en concertation avec l'agence régionale de santé (ARS) ;
- élaborer une charte de chantier à « faible impact environnemental », déclinable pour chaque marché de travaux ; ;
- produire systématiquement des diagnostics préalables afin de définir la stratégie d'intervention à l'immeuble ;
- mettre en valeur les caractéristiques constructives et bioclimatiques du petit patrimoine marseillais (logements traversants, occultants systématiques, inerties des maçonneries...)
- recourir à la démolition complète d'un immeuble qu'en cas de nécessité structurelle ou d'obsolescence d'immeubles et au curetage pour favoriser le fonctionnement bioclimatique de l'îlot 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 ;
- développer une approche particulière afin de répondre aux nuisances associées à la présence de l'autoroute (pollution de l'air, nuisances sonores...) ;
- étudier la possibilité de prolonger vers l'extérieur les espaces domestiques (loggia, balcons...) pour chaque opération de réhabilitation, permettant d'assurer des fonctions de tampons thermiques et acoustiques ;
- désimperméabiliser autant qu'il est possible les cours d'immeubles, en cœur d'îlot afin d'assurer la gestion intégrée des eaux pluviales ;
- ne pas modifier l'aspect de la toiture et des façades de la pointe de l'îlot Pottier classée comme élément remarquable ;

Considérant que la bonne mise en œuvre et le suivi des mesures d'évitement et de réduction sont de nature à permettre de maîtriser les impacts du projet sur l'environnement ;

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

Décide :

### **Article 1**

Le requalification des îlots d'habitat dégradé de Hoche-Versailles de la commune de Marseille (13) n'est pas soumis à évaluation environnementale.

### **Article 2**

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

### Article 3

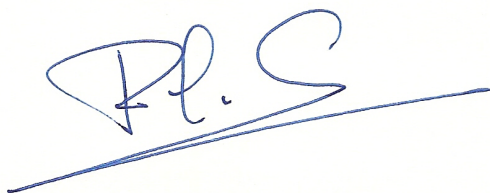
Le présent arrêté est publié sur le site internet de la MRAe PACA. La présente décision est notifiée à la société publique locale d'aménagement d'intérêt national - Aix Marseille Provence (SPLA-IN AMP) par la MRAe.

Elle devra, le cas échéant, figurer dans le dossier soumis à enquête publique ou mis à la disposition du public.

Fait à Marseille, le 10/08/2023,

Pour la Mission Régionale d'Autorité environnementale, selon ses règles de délibération par collégialité électronique,

Le président de la MRAe



Philippe Guillard

Voies et délais de recours d'une décision imposant la réalisation d'une évaluation environnementale

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

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

**- Recours gracieux :**

Monsieur le Président de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) PACA

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

Secrétariat général

16, rue Zattara

CS 70248

13331 - Marseille cedex 3

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

**- Recours hiérarchique :**

Monsieur le Ministre de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires

Commissariat général au développement durable

Tour Séquoïa

1 place Carpeaux

92055 Paris – La-Défense Cedex

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