

DREAL PACA
36 BOULEVARD DES DALES – 13002 MARSEILLE
A l'attention de Julien MAGADDINO
Marseille, le 1^{er} juillet 2025,

Objet : Dossier cas par cas n°003502/KK P

Réponse courrier demande de précisions complémentaires

Bonjour,

Pour faire suite à votre mail en date du 24/06/2025, veuillez trouver ci-dessous les éléments de réponses complémentaires à vos demandes ci-dessous :

1/ Pollutions des sols

Remarques :

« Vous indiquez dans l'autoévaluation que l'état du sol fera l'objet d'une étude sans précision supplémentaire ?

Or sur l'étude environnementale de SOLPOL de 2024 nous indique la présence de 2 ateliers potentiellement polluants (soudure et diesel) au sud-ouest du site ce qui nécessite des investigations complémentaires.

J'attends de vous un engagement sur ce point qui est nécessaire avec la définition et le suivi d'un plan de gestion de sols pollués le cas échéant. »

Réponse :

Les études de sol ont été débutées par une étude INFO et une étude DIAG, fournies en annexes 14 et 15 du dossier d'examen au cas par cas. L'étude DIAG indique que « en cas de maintien des terrains en place au droit des futurs espaces verts, la présence de sources de pollution (mercure, cuivre, zinc, plomb et HAP) ne permet pas de garantir la compatibilité des sols avec cet usage [crèche] prévu par le projet ». Le DIAG conclut à des préconisations en matière de gestion de terre, dont le décapage et le recouvrement des sols par de la terre saine au droit des espaces verts collectifs. Il n'a pas été préconisé de plan de gestion des terres, les recommandations étant suffisantes pour assurer la compatibilité sanitaire.

Une étude G2 PRO sera également menée avant le démarrage des travaux.

Cependant, si les préconisations de la DREAL étaient de **réaliser un plan de gestion des sols pollués**, nous nous engagerions à le mettre en place. Une entreprise spécialisée dans l'évacuation des terres polluées serait alors mandatée dans le cadre du futur chantier.

2/ Exposition à la pollution de l'air, dioxydes d'azote et particules fines

Remarques :

« Les futurs résidents des bâtiments seront soumis à des taux de NO² inférieurs à la limite actuelle (40 micro gr/m³), par contre la valeur réglementaire de NO₂ fixée pour 2030 baissera à 20 micro gr/m³.

Afin de réduire cette exposition ainsi que les nuisances sonores, il est en général demandé de prendre des dispositions telles que : recul des bâtiments les plus exposés par rapport à l'axe routier, orientation des pièces de vie à l'opposé de l'axe, ventilation accrue.

Le ch 7 du formulaire « autoévaluation » indique que pour la crèche, un système performant d'aération contre la qualité de l'air dégradée ainsi qu'une isolation des nuisances sonores seront mis en place. Les plans montrent d'ailleurs que la crèche sera située à l'arrière des bâtiments d'habitation sur la partie la plus éloignée de la route principale, cette mesure permettant de limiter l'exposition des enfants.

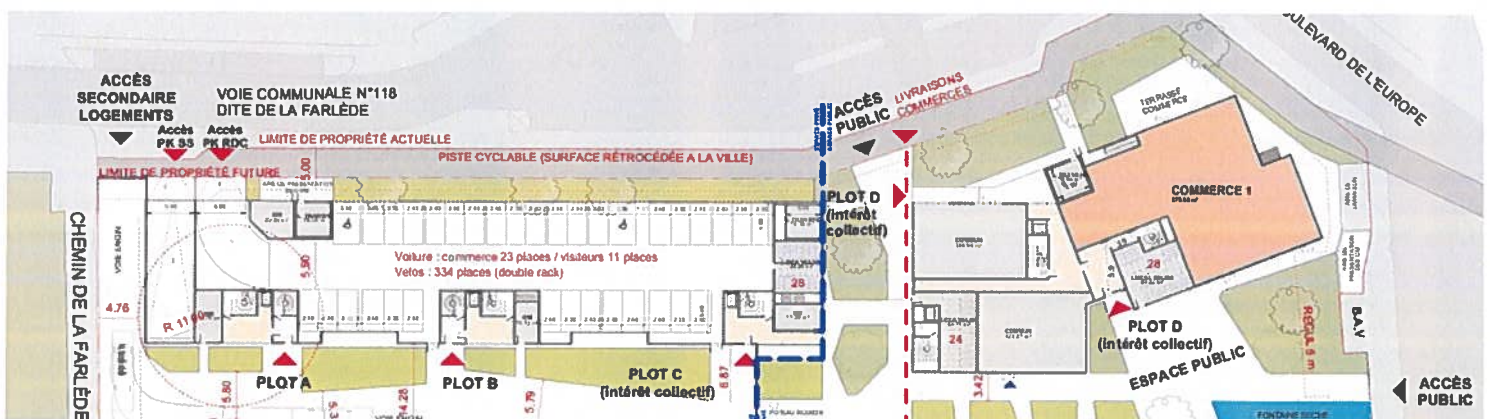
Cependant, les appartements des plots A, B, C et D resteront très exposés. La plupart étant de petits appartements non traversants, aucune mesure d'orientation des pièces de vie n'est envisageable. Si un recul par rapport à la route n'est pas possible, une ventilation adéquate doit être prévue dans le cahier des charges de l'aménageur/constructeur

J'attends de votre part un engagement afin de prévoir une ventilation adéquate dans le cahier des charges de l'aménageur/constructeur pour les plots A, B, C et D. »

Réponse :

Nous nous engageons à ce que **tous les appartements disposent d'une ventilation adéquate de type VMC (ventilation mécanique contrôlée) conformément aux normes en vigueur** et aux calculs de renouvellement d'air établi par le bureau d'étude fluides mandaté par notre société.

Aussi, il faut noter **qu'aucun logement n'est prévu dans les rez-de-chaussée des bâtiments A, B, C et D**. Les concentrations en polluants atmosphériques provenant de la circulation routière sont moins élevées en montant dans les étages, puisque s'éloignant des pots d'échappements. Il n'y a pas de logements en RDC pour ces plots, réduisant l'exposition de la population aux polluants atmosphériques provenant de la route.



De plus, les bâtiments ont d'ores et déjà un retrait par rapport à la voie. Ce retrait est composé d'une piste cyclable, d'un trottoir et d'un espace vert. (cf. plan RDC ci-dessus)

Précision étant faite que dans les bâtiments d'habitation, la pollution intérieure provient également de la vie quotidienne (produits ménagers, aérosols, combustion bougie ou cuisine), polluants qui s'accumulent dans un volume d'air restreint. Il est recommandé d'aérer, exposant les logements à l'air extérieur quoi qu'il arrive.

Nous restons à votre entière disposition pour tout complément d'information,
Nous vous prions de bien vouloir agréer, Cher Monsieur, l'expression de nos sincères salutations.

Elodie FABRE
Responsable de Programme
EIFFAGE IMMOBILIER SUD-EST

Eiffage Immobilier Sud Est
~~7 rue du Devoir - CS 30510~~
~~13344 Marseille Cedex 15~~
SAS au capital de 45 000 €
RCS MARSEILLE 314 939 034