



ANNEXE 3 : REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE



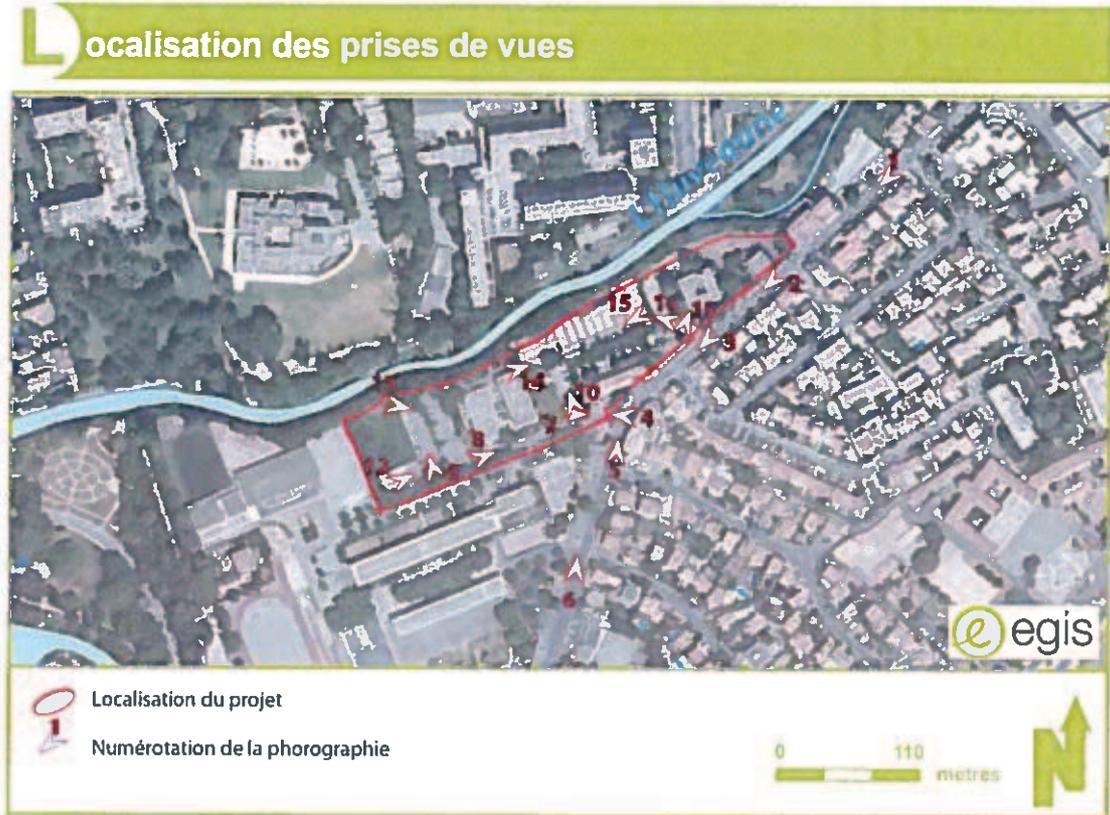
Prises de vues aériennes



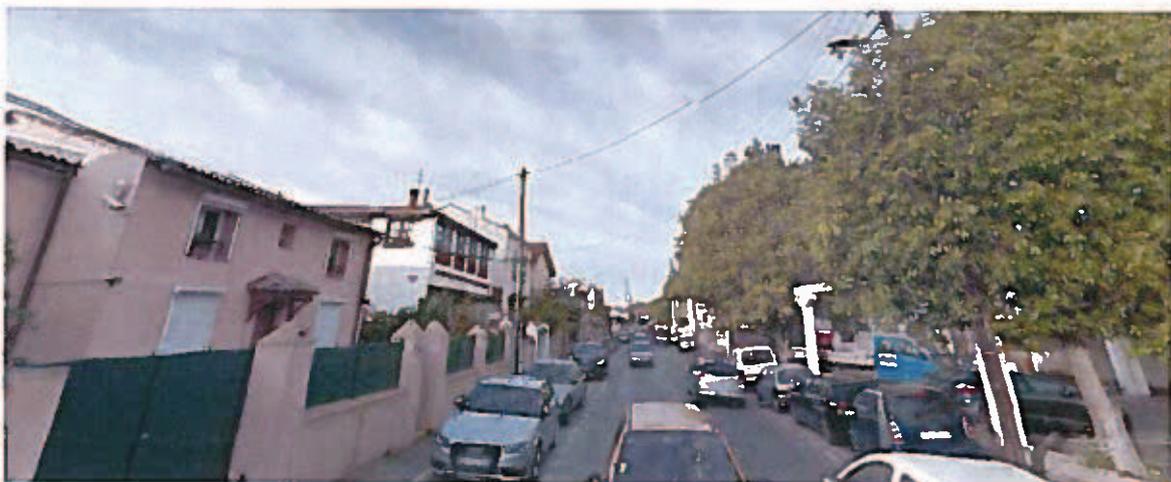


Photographies au sol

Le plan de localisation des prises de vues est le suivant :



Les abords du site (prises de vues en 2014 – 2015)



1. Avenue Alexandre Dumas



2. Avenue Alexandre Dumas au droit du site du projet



3. Avenue Alexandre Dumas au droit du site du projet



4. Entrée du site du projet depuis l'avenue Clot Bey



5. Entrée du site du projet depuis l'avenue Clot Bey



6. Entrée du Lycée Daumier et avenue Clot bey



L'intérieur du site (prises de vue en 2016)



7. Entrée du site



8. Vue de la voie face à l'entrée



9. Vue du parking Sud-Ouest



10. Vue de la voie centrale interne



11. Vue du bâtiment



12. Vue du parking





13. Vue du parking



14. Vue de la voie Nord



15. Vue de la voie Nord



16. Vue d'un bâtiment du site



Annexes au dossier de demande d'examen au cas par cas

ANNEXE 4 : PLAN ET COUPES DU PROJET

②

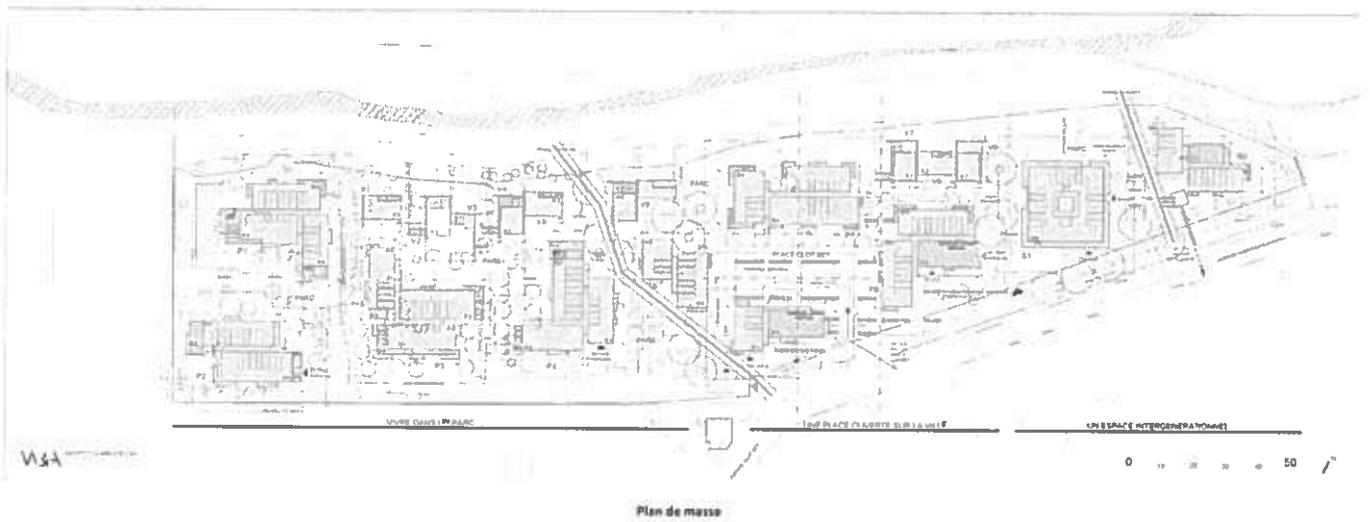
Annexes au dossier de demande d'examen au cas par cas



Vue aérienne du projet



Annexes au dossier de demande d'examen au cas par cas

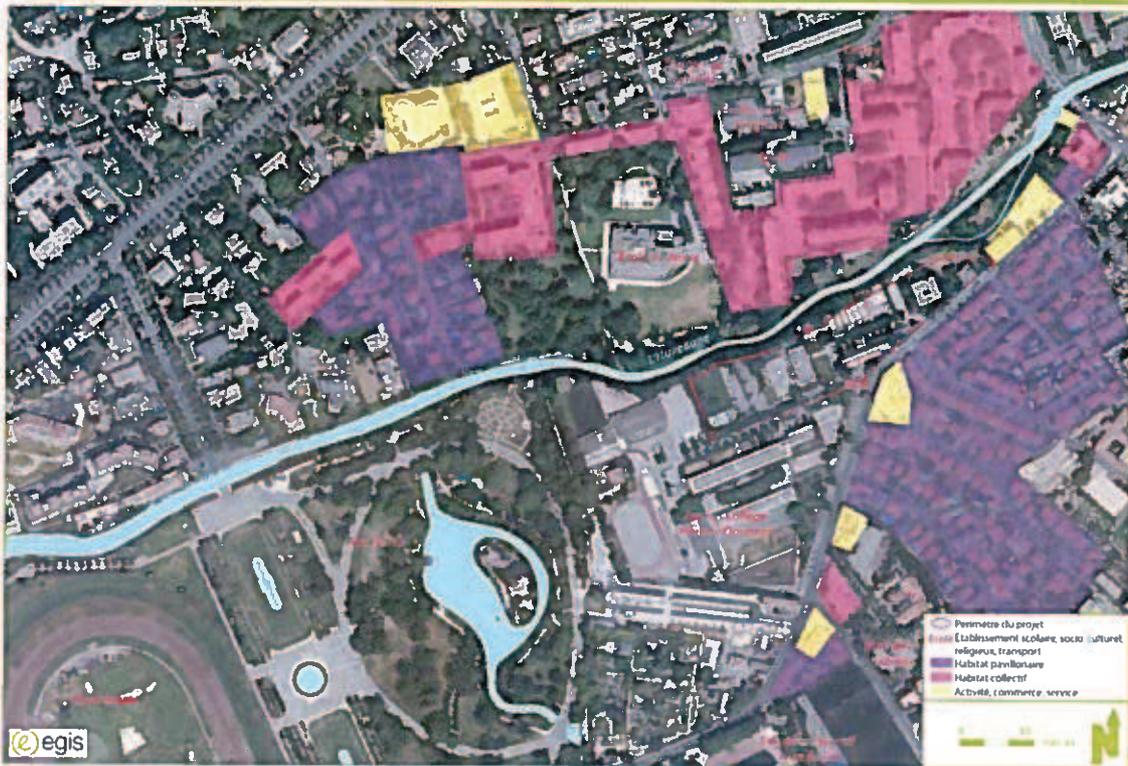




Annexes au dossier de demande d'examen au cas par cas

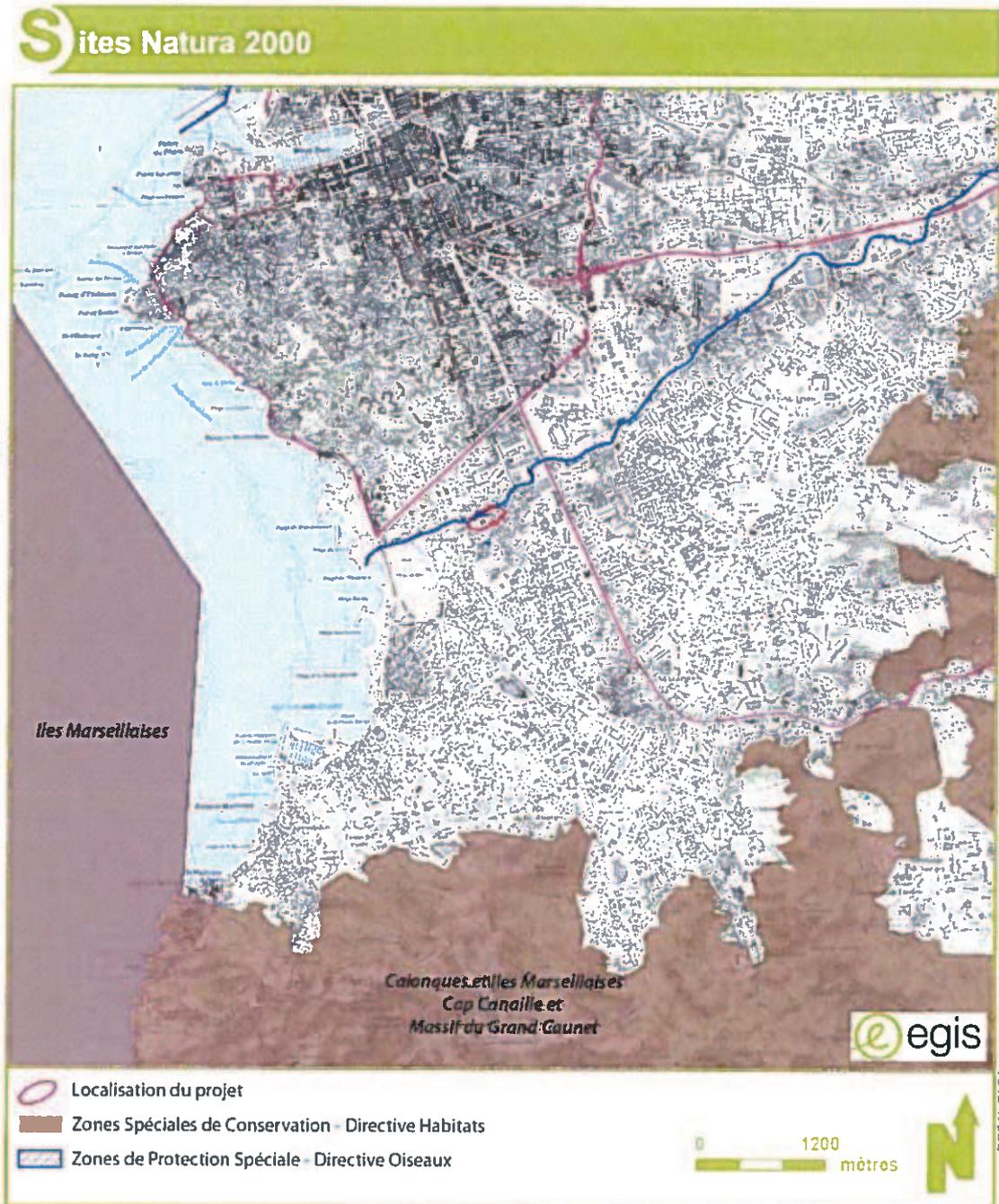
ANNEXE 5 : PHOTOGRAPHIE AÉRIENNE DES ABORDS DU PROJET

Phographie aérienne des abords du projet





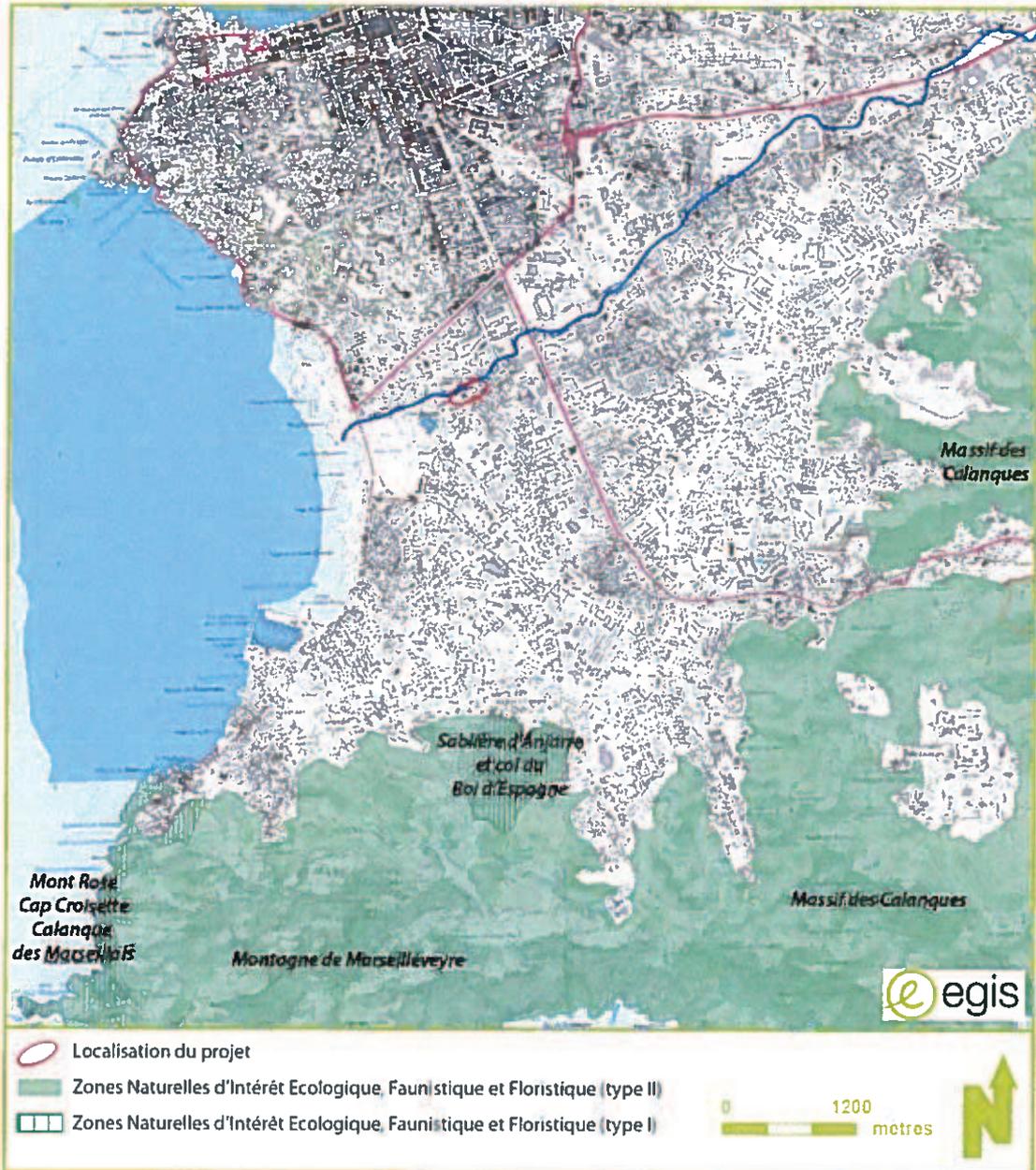
ANNEXE 6 : CARTOGRAPHIE DES SITES NATURA 2000





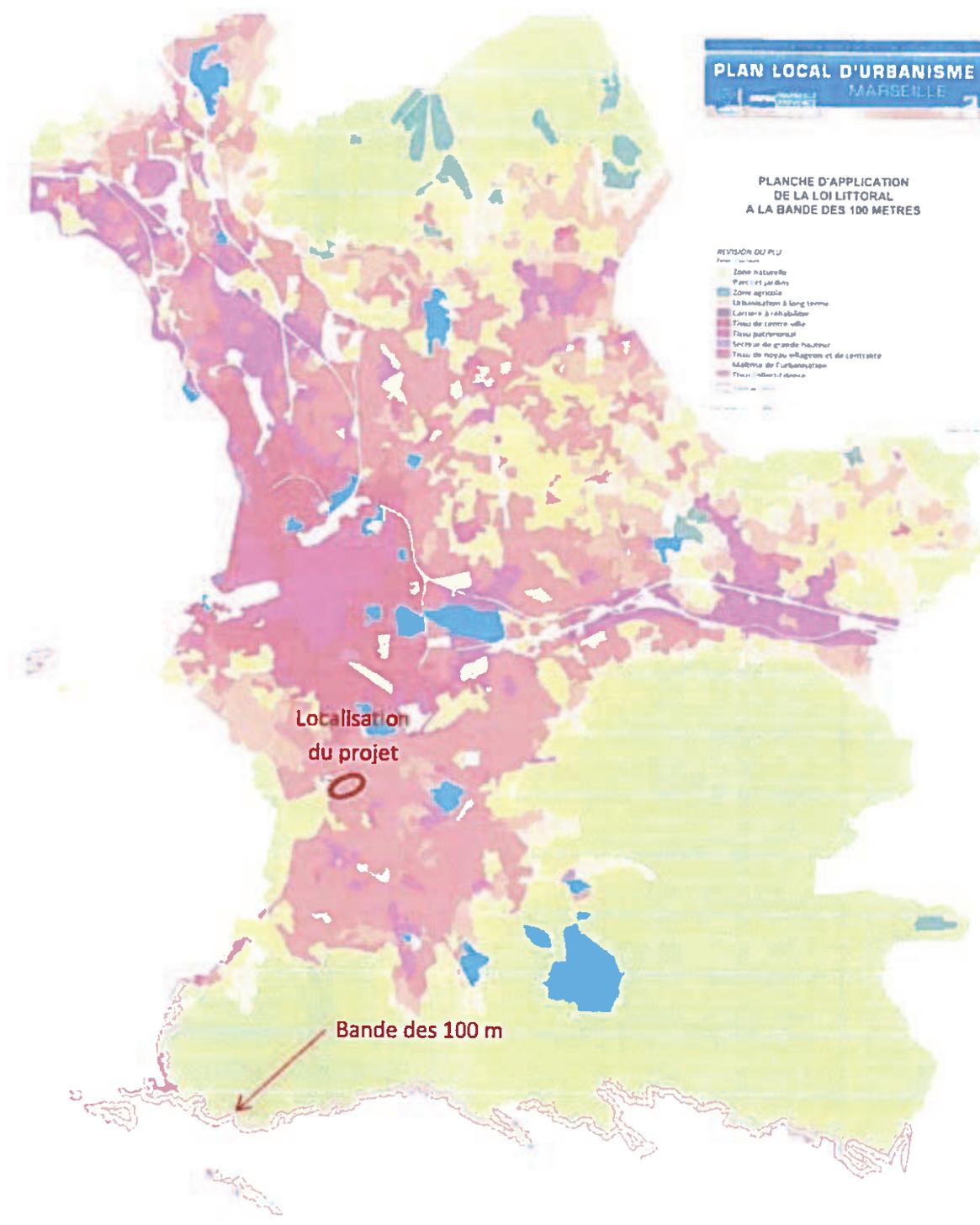
ANNEXE 7 : CARTOGRAPHIES RELATIVES AU CHAPITRE 5

Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique

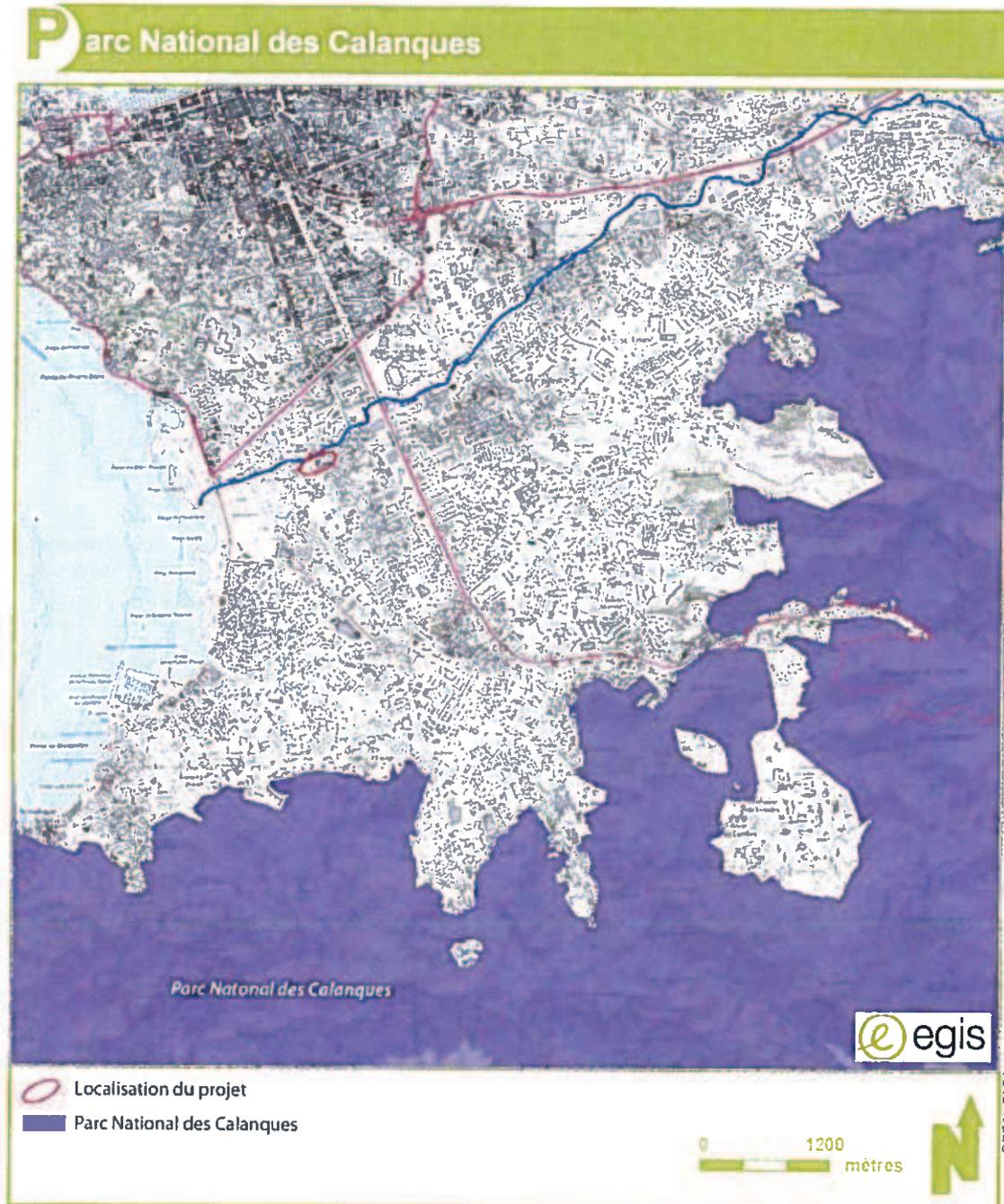


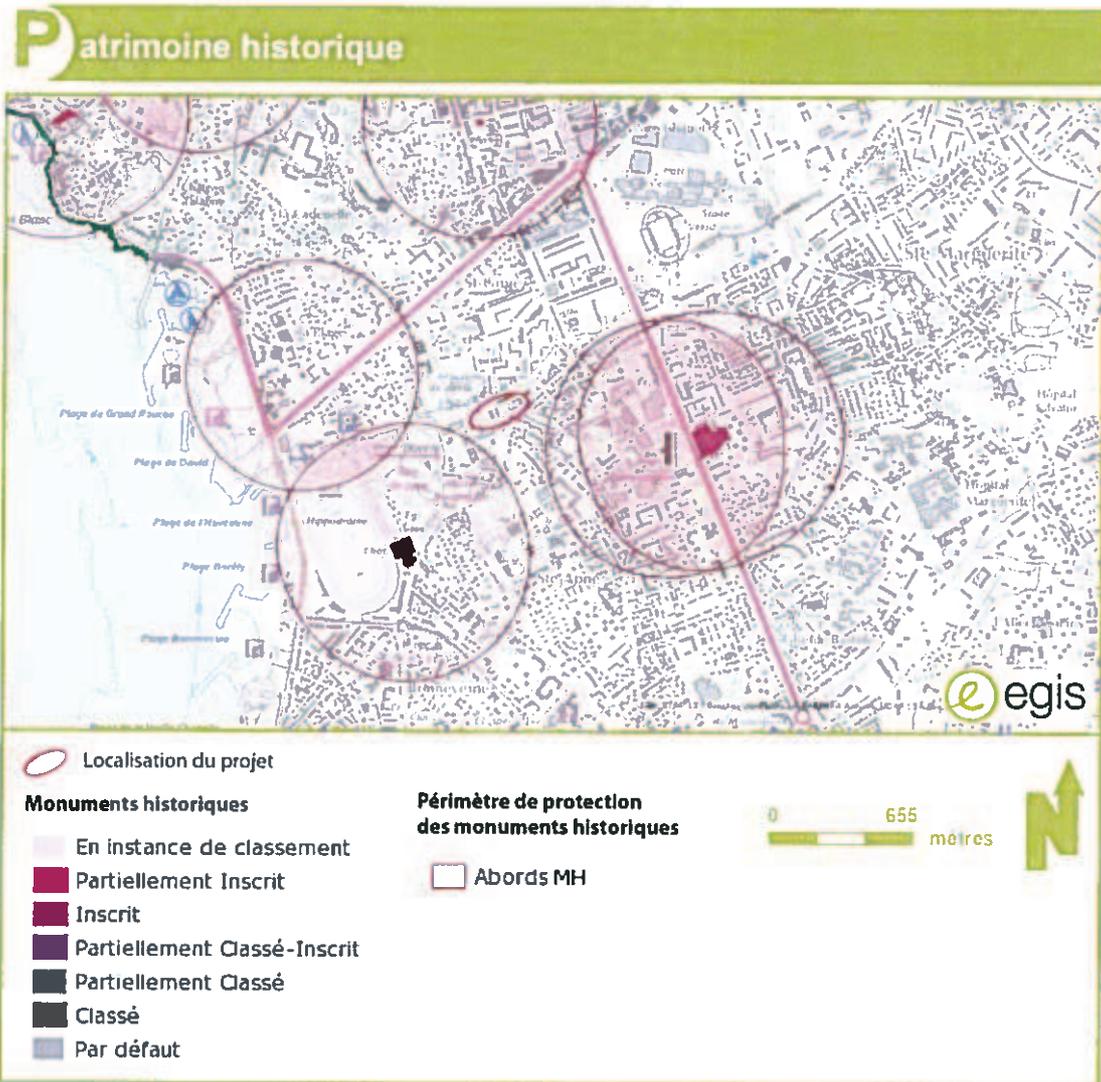


Loi Littoral



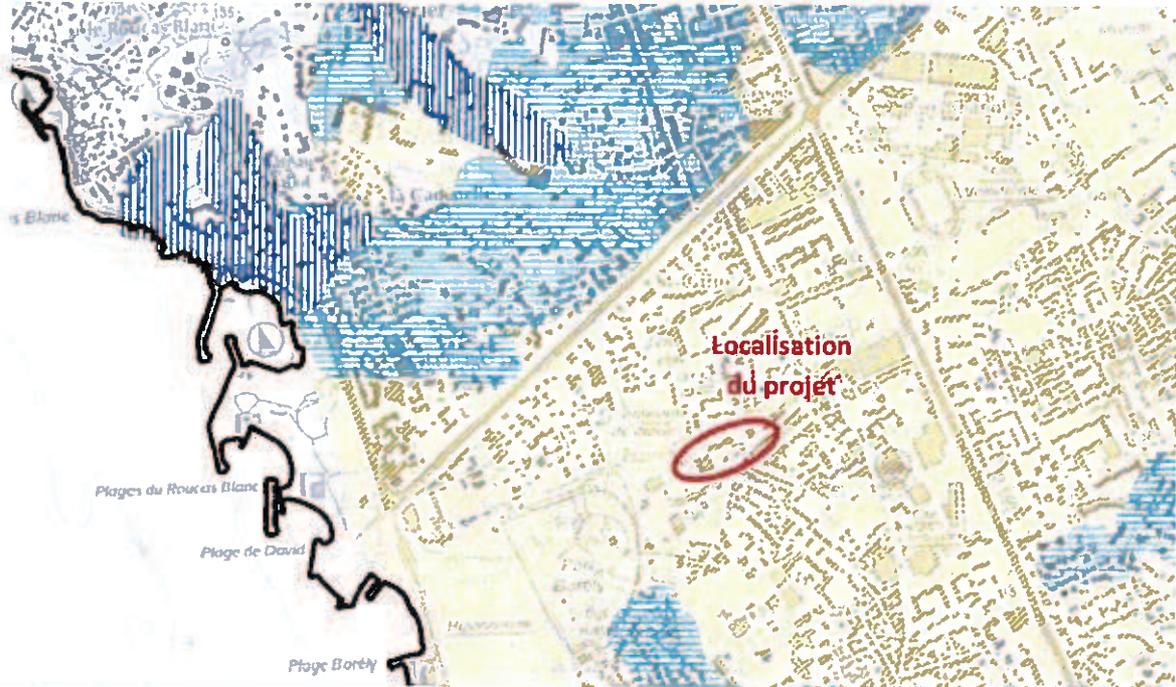








Le Plan de Prévention des Risques naturels de retrait – gonflement d'argiles



Légende :

-  Zone fortement exposée (B1)
-  Zone faiblement à moyennement exposée avec enjeux (B2)
-  Zone faiblement à moyennement exposée enjeux peu vulnérables : grand ensembles, immeubles... (B3)



Projet de Plan de Prévention des Risques d'inondation



Légende

Zonage réglementaire

Rouge: M-ZPPU, F-ZPPU, F-AZU

Bleu foncé: M-CU, F-CU

Bleu clair: M-AZU

Violet: R

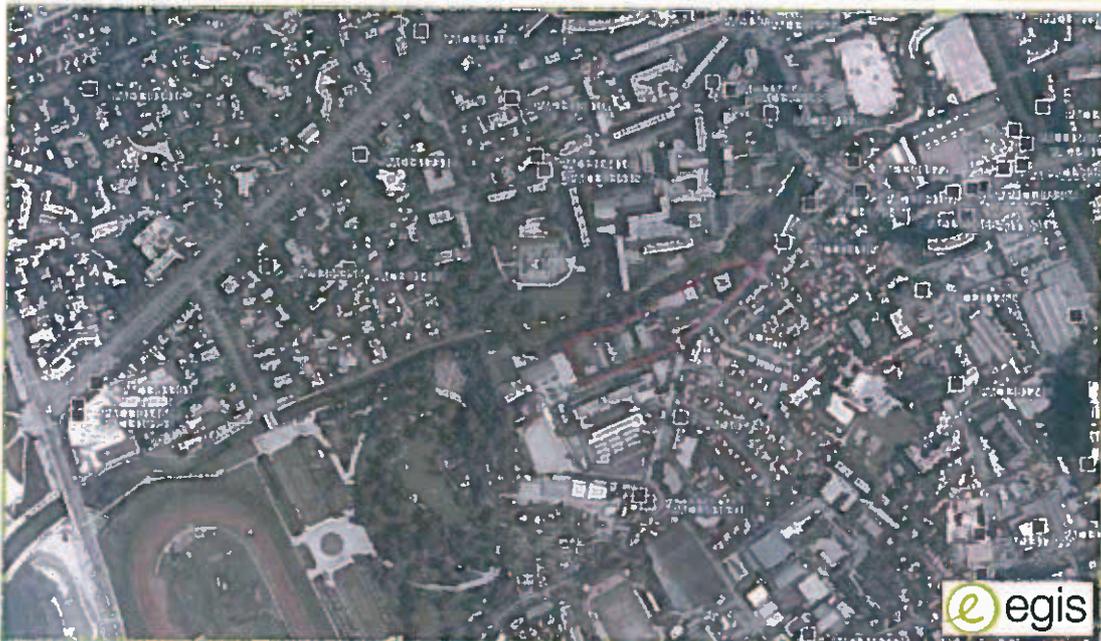
Périmètre des espaces stratégiques de requalification

Limite de commune

Limite de parcelle



Sites et sols pollués



 Localisation du projet

 Sites industriels Basias (XY du centre du site)

 250 metres



source - infolierre



Sites Classés et sites Inscrits





Annexes au dossier de demande d'examen au cas par cas

ANNEXE 8 : ANALYSE DES PROJETS POUVANT PRESENTER DES EFFETS CUMULES AVEC LE PROJET

Les avis de l'autorité environnementale et les arrêtés concernant les projets urbains ou d'infrastructures de transport localisés sur la commune de Marseille sont listés dans le tableau suivant.

	Avis ou arrêté	Arrondissement concerné	Distance entre les deux projets	Effets cumulés potentiels avec le projet
1	Avis AE du 13/01/2012 ZAC des hauts de Sainte Marthe	13 ^{ème} et 14 ^{ème}	8,6 km	Le projet concerne la construction de logement, bureaux, équipements publics, services et commerces de proximité, voiries et espaces verts.
2	Avis AE du 19/12/2012 Arrêté loi sur l'eau 20/07/2016 Arrêté loi sur l'eau du 22/07/2011 ZAC Cité de la Méditerranée	2 ^{ème} et 3 ^{ème}	4,6 km	Le projet engendre la démolition de bâtiments existants. Il concerne également la construction de logements, bureaux services, voiries et d'espaces piétons, notamment le boulevard du Littoral, l'aménagement de l'esplanade de la Major, du MUCEM et du CEREM, le creusement des darses (du J4)
3	Avis AE du 01/03/2013 Avis AE du 26/05/2015 ZAC Littorale	2 ^{ème} , 3 ^{ème} , 14 ^{ème} et 15 ^{ème}	7,5 km	Le projet concerne la construction de logements, d'activités tertiaires, d'équipements publics, d'activités et de commerces.
4	Avis AE du 25/07/2013 ZAC Saint Charles – Macrolot Pelletan	2 ^{ème} et 3 ^{ème}	4,7 km	Le projet implique la réalisation de démolition et l'arasement de la butte des Treize escaliers. Le projet prévoit la construction de logements, de bureaux, d'un groupe scolaire, d'un centre de loisirs périsociaux, d'un équipement hôtelier, d'un bassin de rétention et d'un parking souterrain.
5	Avis AE 23/01/2015 Arrêté loi sur l'eau du 7/08/2015	1 ^{er} , 2 ^{ème} et 7 ^{ème}	3,6 km	La tranche d'aménagement du vieux port consiste à libérer les quais restant de l'emprise privatisée des sociétés nautiques tout en dynamisant l'activité nautique du Vieux-Port par de nouveaux équipements. Cet aménagement permettra l'accès libre

②

Annexes au dossier de demande d'examen au cas par cas

	Arrêté du 16/02/2012 Projet d'aménagement du Vieux Port à Marseille – Tranche 2			au plan d'eau tout en maintenant les activités existantes. L'aménagement concerne : <ul style="list-style-type: none"> - Le quai Rive neuve entre la place aux Huiles et le bassin de carénage, - Le quai du port entre l'Hotel de Ville et le fort Saint-Jean.
6	Avis AE du 31/07/2015 Arrêté loi sur l'eau du 4/05/2016 Boulevard Urbain Sud	8 ^{ème} , 9 ^{ème} et 11 ^{ème}	2 km	Le Boulevard Urbain Sud s'étend sur un linéaire de 8 km entre l'échangeur Florian de l'autoroute A50 et la traverse Parangon à proximité de la Pointe Rouge Le projet a pour objectif de : <ul style="list-style-type: none"> - Contourner le centre-ville, - Désenclaver les quartiers Sud en les reliant à des axes structurants du réseau de l'agglomération marseillaise, - Améliorer l'accessibilité en transport en commun, - Favoriser les modes de déplacement doux, - Aider au développement économique des quartiers traversés, - Améliorer le cadre de vie des riverains.
7	Avis AE du 24/10/2014 Arrêté loi sur l'eau du 17/08/2015 Liaison au Nord-Est de l'agglomération marseillaise (LINEA) sur les communes d'Allauch, Marseille et Plan de Cuques	13 ^{ème} et 14 ^{ème}	8,8 km	L'objectifs du projet est de créer un boulevard urbain de l'avenue du merlan jusqu'à la RD44g. Le linéaire est de 7 km. L'aménagement permettra de satisfaire les besoins des quartiers et des communes traversées en terme de desserte et de liaisons destinées à des usages mixtes.
8	Avis AE du 13/07/2013 Plan d'aménagement d'ensemble de Saint Loup	10 ^{ème}	4,1 km	Le projet de PAE Saint Loup est situé à proximité de l'échangeur Florian. Ce projet prévoit la réalisation des voies du nouveau quartier, de logement et d'activité. Il s'agit d'une opération de renouvellement urbain.
9	Avis AE du BHNS entre la place Castellane et le Pôle universitaire de Luminy	6 ^{ème} , 8 ^{ème} et 9 ^{ème}	1 km	Le projet est constitué d'une ligne de BHNS d'une longueur de 9,7 km, la création de deux parcs relais et la rénovation ou création de voies réservées aux modes doux.
10	Avis AE du 08/03/2013 Aménagement de la voie	10 ^{ème} et 11 ^{ème}	4,1 km	L'aménagement de la voie U430 s'inscrit dans le cadre de la réorganisation générale de la circulation liée à la réalisation du Boulevard urbain Sud. Cet aménagement



Annexes au dossier de demande d'examen au cas par cas

	U430 entre la traverse Chanteperrix et le Boulevard Saint Loup			consiste à relier le giratoire Audoli (à proximité du lycée Jean Perrin) et l'avenue du Corps Expéditionnaire Français (linéaire de 1,6 km). Les objectifs sont : <ul style="list-style-type: none">- D'améliorer la desserte des zones nouvellement urbanisées et la réduction du flux de transit que l'avenue Saint Loup,- La réalisation d'une liaison efficace entre les coteaux et la vallée de l'Huveaune,- La recomposition de la ville et du paysage en donnant du lien entre des tissus urbains très hétérogènes. Ainsi, une voie nouvelle sera aménagée, des voies existantes seront requalifiées et des liaisons douces seront créées.
11	Avis AE du 07/12/2012 Prolongement de la ligne 2 de métro de Bougainville à Capitaine Gèze	15 ^{ème}	7,5 km	Le projet comprend le prolongement de la ligne de métro jusqu'à Capitaine Gèze et la création d'un pôle d'échange multimodal (avec un parking, un parc à vélos, une gare de bus, une station de métro.
12	Avis AE du 17/12/2012 Aménagement et créations de voies à Saint Barthélémy et Picon-Busserine	14 ^{ème}	7,7 km	Le projet a pour objet de : <ul style="list-style-type: none">- Désenclaver le quartier par la création d'un maillage de voies publiques,- Délimiter clairement les limites public-privé,- Réaménager les voies selon leur fonction de desserte de quartier et interquartier avec la mise en service de la L2,- Réduire les vitesses et assurer un meilleur partage de la voirie,- Maintenir l'offre en stationnement,- Desservir les équipements créés ou réaménagés,- Améliorer l'accessibilité à la halte ferroviaire de Picon-Busserine,- Améliorer le traitement des eaux pluviales.
13	Avis AE du 13/07/2012 Avis AE du 03/04/2012 Avis AE du 18/11/2010 Arrêté loi sur l'eau du 14/04/2011 Reconfiguration du stade Vélodrome et de ses	8 ^{ème}	1,5 km	La réalisation du centre commercial du Prado s'inscrit au sein d'un programme immobilier associé à la reconfiguration du stade Vélodrome. Les objectifs sont de répondre aux besoins des résidents et de valoriser le quartier en complétant les équipements existants.



Annexes au dossier de demande d'examen au cas par cas

	abords / projet de centre commercial du Prado			
14	Absence d'observation de l'AE BHNS entre le Technopole Château Gombert et la Faculté de Saint Jérôme	13 ^{ème} et 14 ^{ème}	6,1 km	<p>Le projet a pour objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none">- Désenclaver les sites universitaires & technologiques et le nord-est de Marseille- Offrir un mode de transport multimodal performant et faire place aux modes doux. <p>Le projet prévoit la création d'une ligne de BHNS, de larkings relais et de pistes cyclables.</p>
15	Absence d'observation de l'AE Reconstruction du centre pénitentiaire des Baumettes	9 ^{ème}	3,6 km	<p>Le projet dit « Baumettes 2 » consiste en la réalisation d'un établissement neuf, sur le site libéré par le déménagement du centre pénitentiaire pour femmes qui occupait préalablement le terrain.</p>
16	Avis AE du 28/09/2011 BHNS entre Bougainville et Saint Antoine – Vallon de Tuves	14 ^{ème} et 15 ^{ème}	6,7 km	<p>L'aménagement concerne un linéaire de 11 km entre la station de métro Bougainville et Saint Antoine, où le BHNS se substitue à la ligne de bus 26 pour desservir les quartiers de la Cabucelle, Saint Louis, La Viste, Saint Antoine, Notre-Dame Limite.</p> <p>Le projet prévoit des voies en site propre et l'aménagement de voies mixtes, la modification de carrefours, une redistribution de l'espace public au profit des piétons</p>
17	Avis AE du 19/09/2011 Semi piétonisation du Vieux Port	1 ^{er}	3,6 km	<p>Le projet propose de réduire l'importance de la voiture sur les quais du Vieux Port et de restituer l'espace ainsi gagné aux piétons, dans un objectif global d'embellissement. Des voies en site propre pour les transports en commun et des voies pour les vélos.</p>
18	Absence d'observation de l'AE Aménagement du stade Delors	8 ^{ème}	1,5 km	<p>Le projet consiste à transformer le stade Delort en stade de Rugby et d'en augmenter les capacités de spectateurs.</p>
19	Absence d'observation de l'AE Réhabilitation des rez de chaussée et du sous-sol	2 ^{ème}	5,1 km	<p>Le projet prévoit la redéfinition des quatre cours à vocation commerciale, artistique et culturelle qui, de l'intérieur, s'étendent vers les deux places extérieures et vers les deux rues adjacentes.</p>



Annexes au dossier de demande d'examen au cas par cas

	des Docks			
20	Absence d'observation de l'AE Tour R+18	2 ^{ème}	5,7 km	Tour à usage d'habitations, avec locaux à usage de bureaux et d'activités en RDC. LA tour mesurera 135 m de haut et aura 31 niveaux.
21	Avis AE du 23/08/2010 Travaux de recalibrage du ruisseau des Aygalades	2 ^{ème} , 3 ^{ème} et 15 ^{ème}	6,2 km	Le projet est situé entre le boulevard de Briançon et le darse 64.
22	Absence d'observation de l'AE Création des voies nouvelles au quartier de Saint-Paul	13 ^{ème} , 14 ^{ème}	7,3 km	Aménagement de voies nouvelles dans le cadre du projet de renouvellement urbain du quartier Saint Paul
23	Arrêté loi sur l'eau du 23/05/2014 travaux liés à la création de la deuxième rocade de Marseille (autoroute A507 – section S8-A50)	11 ^{ème} , 12 ^{ème} , 14 ^{ème} et 15 ^{ème}	4,3 km	La rocade L2, qui sera une autoroute appelée, conformément à la réglementation européenne, A507, aura une longueur de 9,7 km et assurera le contournement du centre-ville de Marseille entre l'A50 (autoroute Est vers Aubagne et Toulon) et l'A7 (autoroute Nord vers Lyon et par l'A51 vers Aix-en-Provence).
24	Arrêté loi sur l'eau du 20/08/2013 Ensemble immobilier « Opera Verde »	13 ^{ème}	10,5 km	Résidence de logements.



Les projets listés dans le tableau ci-avant sont localisés sur la carte suivante.



Plusieurs projets de ZAC ou d'aménagements urbains prévoient la construction de logements, d'activités et d'équipements collectifs. Cependant, aucun de ces projets n'est situé dans le 8^{me} arrondissement de Marseille. La plupart de ces projets est située dans la moitié Nord de la ville. Par conséquent, impacts de ces projets, qu'ils soient positifs ou négatifs ne portent pas sur le même secteur, ni le même environnement. Ces projets ne présentent donc pas d'effet cumulés avec le projet immobilier de Clos Bey.



Annexes au dossier de demande d'examen au cas par cas

Dans ou aux abords du 8^{ème} arrondissement, les projets sont plutôt des projets liés aux déplacements (Boulevard Urbain Sud, BHNS entre la place Castellane et Luminy). Ces projets ne desservent pas directement le site du projet. Ils ne présenteront donc pas d'effet cumulés avec le projet immobilier de Clos Bey.

Les deux projets d'aménagement urbains situés dans le 8^{ème} arrondissement sont l'aménagement du stade Delors et la reconfiguration du stade Vélodrome et de ses abords / projet de centre commercial du Prado. Ces projets sont de nature différente du projet immobilier de Clos Bey et sont distants d'environ 1,5 km. Etant donné la distance et la nature de ces projets, ils ne présenteront pas d'effet cumulés avec le projet immobilier de Clos Bey.



ANNEXE 9 : MESURES MISES EN PLACE POUR ÉVITER, RÉDUIRE OU COMPENSER LES EFFETS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT OU LA SANTÉ HUMAINE

Nuisances en phase travaux

De nombreuses mesures seront mises en place pour éviter les nuisances vis-à-vis des riverains ou de l'établissement scolaire voisin. La première consiste en l'information des riverains sur les travaux et leur durée.

D'un point de vue acoustique et des émissions, les engins respecteront les seuils d'émissions. Ils feront l'objet d'un entretien régulier en atelier de préférence.

De manière à éviter la dispersion de poussière pendant démolitions, celles-ci seront réalisées en l'absence de vent fort. Les surfaces terrassées seront arrosées de manière à éviter la dispersion des particules. Les sols nus seront rapidement stabilisés par un revêtement ou des plantations et les matériaux de démolition et déblayés non réutilisés sur site seront rapidement évacués.

Des dispositions spécifiques seront mises en place vis-à-vis de la collecte, du tri, du stockage, du transport et de l'élimination ou la valorisation des déchets de chantier.

Les matériaux, engins et produits seront stockés dans de bonnes conditions de manière à éviter tout risque de pollution.

Le chantier sera bien clôturé et délimité de façon à n'engendrer aucun risque vis-à-vis des personnes extérieures.

Mesures vis-à-vis du risque d'inondation

Le projet situé en bordure de l'Huveaune est en zone inondable.

Le projet a été conçu de manière à être compatible avec les dispositions du futur Plan de Prévention des Risques d'inondation de Marseille.

Par ailleurs, le projet crée aménagements en zone inondable, qui seront compensés, si nécessaire par des déblais. Il a fait l'objet d'une modélisation hydraulique de manière à démontrer l'absence d'impact du projet sur le risque d'inondation.

Un dossier loi sur l'eau présente précisément ces impacts et les mesures mises en place.



Mesures en phase d'exploitation

Le projet fait l'objet d'une insertion paysagère qui se traduit par :

- Une diminution des surfaces imperméabilisées et donc une augmentation des surfaces d'espaces verts,
- Un bilan vert positif : 192 arbres préservés, 15 arbres supprimés, 129 arbres plantés,
- La mise en place d'une palette végétale variée constituée de :
 - Pelouses
 - Parterres aromatiques et plantes tapissantes,
 - Une strate arbustive à port libre,
 - Une strate arbustive structurante (haies),
 - Une strate arborée.
- La diversité des échelles de bâtiments (villa ou immeuble présentant maximum 4 étages),
- L'ouverture du site avec la suppression du mur d'enceinte.

En termes de déplacement et de mobilité, le projet prévoit de nombreux cheminements doux sur l'ensemble du site. Ces cheminements sont connectés aux voies de circulation extérieures. Les stationnements privés seront aménagés en souterrain (évitant ainsi la consommation de foncier et un impact paysager négatif). Seuls quelques stationnements publics seront aménagés en surface le long de l'avenue Alexandre Dumas. Des emplacements pour des voitures électriques seront créés. Le site est desservi par les transports en commun. Le site est donc aménagé de manière à limiter l'usage de la voiture.

D'un point de vue des équipements collectifs, le projet prévoit la création d'un espace intergénérationnel (école, crèche, résidence sénior). Ces nouveaux équipements viendront compléter l'offre déjà présente dans le quartier et répondront aux besoins générés par ces nouveaux habitants.

Le projet prévoit également la création de commerce/services de proximité. Ces établissements répondront également aux besoins des nouveaux habitants du quartier.

Le projet prévoit la mise en place de mesures en faveur du développement durable :

- Il s'agit d'un projet de reconversion urbaine permettant d'éviter une consommation d'espace naturel ou agricole,
- 74 % des appartements bénéficient d'une double ou triple orientation ce qui est favorable au confort thermique et aux économies d'énergies,
- Un éclairage naturel des couloirs,
- La préservation et reconversion d'un bâtiment....



Annexes au dossier de demande d'examen au cas par cas

Le projet prévoit la construction de bâtiment HQE répondant aux certifications suivantes :

- Démarche Bâtiment Durable méditerranéen,
- Démarche NF Habitat HAQE
- Label Bâtiment à énergie positive,
- Label de la production d'énergie renouvelable,
- Utilisation de matériaux à faible impact environnemental.



Le projet sera raccordé aux réseaux secs et humides. L'exutoire des eaux pluviales sera l'Huveaune.