



Autorité environnementale

**Décision de l'Autorité environnementale, après
examen au cas par cas, sur l'aménagement de trois
îlots urbains Lyon Ford 05, 06 et 07 dans la Zac
Littorale à Marseille (13)**

n° : F-093-26-C-0039

Décision n° F-093-26-C-0039 en date du 23 septembre 2026

Décision du 23 septembre
après examen au cas par cas
en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement

Le président de la formation d'Autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, modifiée par la directive 2014/52/UE du 16 avril 2014, notamment son annexe III ;

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L. 122-1, R. 122-2, R. 122-3 et R. 122-3-1 ;

Vu le décret n° 2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable », et notamment son article 6 ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu le règlement intérieur de la formation d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable adopté le 20 octobre 2022 ;

Vu l'arrêté du 16 janvier 2023 du ministre de la Transition écologique et de la cohésion des territoires modifiant l'arrêté du 12 janvier 2017 fixant le modèle du formulaire de la « demande d'examen au cas par cas » en application de l'article R. 122-3-1 du code de l'environnement.

Vu la décision prise par la formation d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable dans sa réunion du 31 mai 2017 portant exercice des délégations prévues à l'article 17 du décret n° 2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu la demande d'examen au cas par cas (y compris ses annexes) enregistrée sous le numéro n° F-093-26-C-0039, présentée par ADIM Provence, relative à l'aménagement de trois îlots urbains Lyon Ford 05, 06 et 07 dans la Zac Littorale à Marseille (13), l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 1^{er} août 2026.

Considérant la nature de l'opération,

- l'aménagement de trois îlots urbains dénommés Lyon Ford 05, 06 et 07 est une opération immobilière qui s'inscrit dans le périmètre de la zone d'aménagement concerté (Zac) Littorale à Marseille (première étape de l'extension du secteur II d'Euroméditerranée), créée par arrêté préfectoral du 17 octobre 2013,
- la Zac Littorale, qui s'étend sur 54 ha, a fait l'objet d'une étude d'impact présentée dans sa version initiale dans le cadre de son dossier de création et dont la dernière mise à jour date de 2024,
- les lots Lyon Ford 05, 06 et 07 composent un projet de renouvellement urbain portant sur un terrain de 5,6 ha entre la rue de Lyon (futur axe de la ligne 2 du tramway prolongé) et les voies du métro,
- les surfaces concernées sont actuellement occupées par des logements, des commerces vacants, une ancienne casse auto et une ancienne concession automobile à l'abandon,
- l'opération comprend, sur un terrain d'assiette d'environ 8 150 m², la démolition d'un bâtiment, la revalorisation des trois halles de l'ancienne concession Ford ainsi que la réalisation de constructions neuves, et prévoit :
 - o la création d'environ 17 600 m² de surface de plancher sur plusieurs niveaux (R+1 à R+8), avec environ 17 000 m² de bureaux (dont les halles Ford réhabilitées) et environ 590 m² de commerces, équipements ou services (restaurant, salles de sport, boutique...),
 - o un stationnement automobile sur le lot 07, dans un parking-silo d'environ 240 places, ouvert au public,
 - o 1 400 m² d'espaces verts,



- une première demande d'examen au cas par cas a été déposée pour cette opération en 2022 et avait alors fait l'objet d'une décision de non soumission à évaluation environnementale par arrêté préfectoral du 8 juin 2022,
- ADIM Provence présente une nouvelle demande d'examen au cas par cas en raison de trois modifications substantielles apportées à l'opération : le lot 04 a été abandonné, la programmation du lot 06 a été modifiée et le lot 07 a été ajouté au projet ;

Considérant la localisation de l'opération,

- l'opération se trouve à 3,1 km de la zone spéciale de conservation « Chaîne de l'Étoile - massif du Garlaban » (site Natura 2000 n° FR9301603) et environ 5 km de la zone de protection spéciale « Îles marseillaises - Cassidaigne » (site n° FR9312007) et de la zone spéciale de conservation « Calanques et îles marseillaises » (site n° FR9301602),
- l'opération est concernée par le zonage du plan de prévention des risques (PPR) d'inondation des Aygalades (en zone violette d'aléa résiduel et en zone bleue foncée d'aléa modéré à fort en centre urbain), par celui du PPR retrait et gonflement des argiles (zone faiblement à moyennement exposée - enjeux peu vulnérables), en zone de sismicité de niveau 2 (risque faible) et soumise à des risques de remontée de nappe (la nappe phréatique se situe à une profondeur comprise entre 0 et 3,6 m) ;

Considérant les incidences prévisibles du projet sur l'environnement, la santé humaine et les mesures et caractéristiques destinées à éviter ou réduire ces incidences :

- le niveau de la nappe phréatique ainsi que le risque de remontée de cette nappe sont pris en compte dans la conception du projet (en particulier avec la création d'un parking silo à la place de stationnements souterrains),
- des dispositions spécifiques ont été définies vis-à-vis du risque d'inondation ; il est en particulier prévu deux accès piétons pour les lots 05 et 06, dont au moins un par lot ouvrant sur la rue de Lyon située environ 6 m au-dessus de l'avenue Félix Zoccola,
- des polluants organiques, inorganiques et des gaz (COHV, BTEX, hydrocarbures) sont identifiés dans les sols et plusieurs points de pollution concentrée ont été caractérisés (en hydrocarbures, HAP, PCB et mercure) en lien avec les activités anciennes présentes sur le site,
- le plan de gestion défini pour le traitement des pollutions du site comprend notamment :
 - o le traitement hors site en filières autorisées de l'ensemble des points de pollution concentrée,
 - o la couverture systématique des sols (dalle béton, enrobé ou apport de terre végétale sur une épaisseur minimale de 30 cm compactée couplée à un grillage avertisseur), l'absence d'aménagement de jardins potagers ou de plantation d'arbres fruitiers ainsi que l'absence d'usage des eaux souterraines,
 - o la réalisation de campagnes de surveillance de la qualité des gaz du sol et de surveillance de la qualité des eaux souterraines,
- les enjeux écologiques sont très faibles à l'échelle du périmètre de l'opération ; il est prévu, notamment dans le cadre du lot 05, le développement d'espaces verts, la mise en place de nichoirs pour les oiseaux, de gîtes pour les chauves-souris et de refuges pour les reptiles et l'entomofaune et les clôtures seront dimensionnées pour permettre le passage de la petite faune,
- une étude acoustique a été réalisée et a conduit à retenir un niveau de protection compris entre 30 dB et 35 dB selon les façades des bâtiments ; des dispositions sont prévues dans le cadre du lot 07 afin de limiter les nuisances sonores engendrées par les automobiles,
- les places de stationnement vélos prévues dans le cadre de l'opération contribueront à encourager les mobilités actives,
- concernant les performances énergétiques et bioclimatiques, les certifications environnementales suivantes sont visées :
 - o pour le lot 05 : « Biodiversity » pour l'ensemble du lot, « BBC Effinergie Rénovation » pour les halles rénovées, BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) V6 niveau « Very Good », performance énergétique « E+C- » (niveau E2C1) pour les bâtiments neufs,



- pour le lot 06 : BREEAM V6 niveau « Very Good » et réglementation environnementale 2020 (RE2020) seuil 2025,
- la consommation énergétique totale est estimée à 2,4 GWh/an, dont 30 % environ seront couverts par des énergies produites à partir de ressources renouvelables grâce au raccordement au réseau urbain Massileo et à la production d'électricité à partir de panneaux photovoltaïques sur les toitures des trois lots,
- la réhabilitation des trois halles des anciens ateliers Ford au sein de l'îlot 05 permet de conserver et valoriser les structures existantes qui présentent un fort intérêt patrimonial ;

Concluant que :

au vu de l'ensemble des informations fournies par le maître d'ouvrage, des éléments évoqués ci-avant et des autres informations et contributions portées à la connaissance de l'Ae à la date de la présente décision, l'opération d'aménagement de trois îlots urbains Lyon Ford 05, 06 et 07 dans la Zac Littorale à Marseille (13), étant partie intégrante du projet de réaménagement de la Zac Littorale, est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe à l'article R. 122-3-1 du code de l'environnement (Annexe III de la directive n°2014/52/UE susvisée du 16 avril 2014).

Les éléments fournis permettent toutefois d'établir que l'actualisation de l'étude d'impact du projet de réaménagement de la Zac Littorale n'est pas nécessaire pour la réalisation de l'opération objet du présent examen au cas par cas ;

Décide :

Article 1^{er}

En application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement, et sur la base des informations fournies par ADIM Provence, l'opération d'aménagement des trois îlots urbains Lyon Ford 05, 06 et 07 de la Zac Littorale à Marseille (13) n° F-093-26-C-0039, est soumise à évaluation environnementale.

L'actualisation de l'étude d'impact du projet de réaménagement de la Zac Littorale à Marseille n'est pas requise pour la réalisation de cette opération.

Cette décision vaut retrait de la décision implicite de soumission à évaluation environnementale en l'absence de décision dans le délai de trente-cinq jours, à compter de la date de complétude, prévue par le code de l'environnement

Article 2

La présente décision ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

Conformément aux dispositions de l'article R. 122-3-1 du même code, il appartient à l'autorité compétente de vérifier au stade de l'autorisation que le projet présenté correspond aux caractéristiques et mesures qui ont justifié la présente décision.

Article 3

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la formation d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable.



Fait à la Défense, le 23 septembre 2026

Le président de la formation d'Autorité environnementale de l'inspection
générale de l'environnement et du développement durable



Laurent MICHEL

Voies et délais de recours

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet.

Lorsqu'elle soumet un projet à étude d'impact, la présente décision peut également faire l'objet d'un recours contentieux formé dans les mêmes conditions. Sous peine d'irrecevabilité de ce recours, un recours administratif préalable est obligatoire (RAPO) conformément aux dispositions du V de l'article R. 122-3 du code de l'environnement. Ce recours suspend le délai du recours contentieux.

Le recours gracieux ou le RAPO doit être adressé à :

Monsieur le président de l'Autorité environnementale
Ministère de la Transition écologique, de la Biodiversité et des Négociations internationales sur le Climat
et la Nature
Inspection générale de l'environnement et du développement durable
Autorité environnementale
92055 La Défense CEDEX

Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter du rejet du RAPO. Il doit être adressé à :

Monsieur le président du tribunal administratif de Cergy-Pontoise
2-4 Boulevard de l'Hautil
BP 30 322
95 027 Cergy-Pontoise CEDEX

La décision dispensant d'évaluation environnementale rendue au titre de l'examen au cas par cas ne constitue pas une décision faisant grief mais un acte préparatoire ; elle ne peut faire l'objet d'un recours contentieux direct, qu'il soit administratif, préalable au contentieux et suspensif du délai de recours contentieux, ou contentieux. Comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision ou l'acte autorisant, approuvant ou adoptant le projet.

