

SAS GLAM

SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEE AU CAPITAL DE 1 000 EUROS

**Madame Le Commissaire Enquêteur
Brigitte CHAROYAN**

35 Avenue des Borromées,
Résidence les Borromées, Bât. P
13012 MARSEILLE

Lettre RAR 1A 191 432 1911 8

Marseille, le 17 février 2021

N/Réf. : EISE – 053/HG/KD/RH

N/Affaire : GLAM

Objet : Demande précisions sur Enquête Publique

Madame, le Commissaire Enquêteur,

Pour faire suite à votre demande du 12 février courant concernant des précisions et informations complémentaires demandées dans le cadre de votre dossier d'Enquête, nous vous prions de bien vouloir trouver ci-après nos réponses.

Pour en faciliter la lecture, nous avons repris chacun de vos points (en bleu) et présenté à la suite (en noir) nos réponses de manière synthétique.

QUESTION 1 : LA POLLUTION DU SITE AU REGARD DE SON PASSE INDUSTRIEL / LA COMPATIBILITE SANITAIRE DU SITE AVEC SA RECONVERSION / CONTROLE A POSTERIORI :

Lors de notre rencontre du 26 janvier dernier, nous avons évoqué ensemble la question de la pollution existante sur le site au regard de son passé industriel et de sa nécessaire gestion dans le cadre de sa reconversion.

La circulaire du 8 février 2007 « sites et sols pollués – Modalités de gestion et de réaménagement des sites pollués » (et sa mise à jour du 19 avril 2017) précise que les critères d'acceptabilité des risques calculés sont ceux usuellement retenus au niveau mondial par les organismes en charge de la protection de la santé :

- Quotient de danger (QD) inférieur à 1 ;

SAS GLAM

SOCIÉTÉ PAR ACTIONS SIMPLIFIÉE AU CAPITAL DE 1 000 EUROS

- Excès de risques individuels (ERI : probabilité d'occurrence que la cible a de développer l'effet associé à la substance pendant sa vie du fait de l'exposition considérée) inférieur à 10 exposant « -5 ».

L'analyse des risques résiduels (ARR) « *prospective* » a conclu à une compatibilité sanitaire du site, l'ensemble des niveaux de risques calculés a été qualifié d'« *acceptable* » (indices de risque inférieurs aux valeurs de référence).

L'analyse précise cependant qu'il demeure néanmoins une incertitude sur le potentiel de dégazage des polluants volatils mesurés dans les sols.

Des préconisations et notamment des restrictions d'usage sont alors formulées (cf. page 30 de l'ARR prospective), notamment :

- « *compléter le diagnostic disponible en réalisant de nouvelles investigations pour lever les incertitudes relatives au dégazage du benzène, des cyanures et du mercure mesurés dans les sols résiduels, par l'installations de piézajets et la réalisation de prélèvements de gaz du sol.* »

Par ailleurs, l'analyse met en garde également contre « *les limites de l'étude* » : « *Elle s'appuie sur une méthodologie, les connaissances scientifiques et techniques et les données propres au site, disponibles au moment de l'étude.* »

Il est indiqué dans le dossier d'enquête en page 176 du document « *Plan de gestion des pollutions du sous-sol de 2019* », que l'ARR est qualifiée de « *prospective* » dans le sens où elle simule une exposition théorique des futurs usagers à des polluants et qu'il conviendra, post aménagement, de vérifier si les hypothèses prises dans cette étude sont effectivement vérifiées.

L'ensemble de ces considérations, et notamment ces incertitudes, nous ont amenés lors de notre rencontre à évoquer le nécessaire contrôle « *à posteriori* », une fois les constructions réalisées, du niveau de pollution présent (polluants volatils), notamment dans les sous-sols et les locaux situés au rez-de-chaussée et l'effectivité de ces vérifications dans le cadre de la première tranche de réalisation SMARTSEILLE 1 ?

Pouvez-vous me confirmer que ces contrôles ont bien eu lieu ? A quelle fréquence ? Les résultats ont-ils été rendus publics pour les habitants et/ou usagers des lieux ?

Réponse 1

Afin d'être précis dans les réponses que nous vous apporterons, il convient tout d'abord de rappeler une précision contextuelle à votre question qui fait référence à deux opérations distinctes qui, bien que réalisées toutes deux par Eiffage Immobilier Sud-Est, répondent à deux cadres réglementaires différents, tels que :

- **Smart'seille 1 (i)**, opération déjà réalisée et livrée à 80%, qui a fait l'objet d'une réhabilitation lourde du site, validée par les règles édictées par une **Servitude d'Utilité Publique (SUP)** édictée par la Préfecture des Bouches-du Rhône ;

Et

SAS GLAM

SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEE AU CAPITAL DE 1 000 EUROS

- **Smart'seille 2** (ii), opération dont le Permis d'Aménager, porté par la SAS GLAM fait l'objet de la présente enquête publique et dont la méthodologie de réhabilitation du site est règlementairement encadrée par une **Procédure de Tiers-Demandeur** portée par Eiffage Immobilier Sud-Est auprès des services de l'Etat qui en ont validé le plan de gestion proposé.

i. Smart'seille 1

Sur Smart'seille 1, nous vous confirmons que les contrôles susvisés ont effectivement eu lieu, conformément aux prescriptions de la Servitude d'Utilité Publique (pour les locaux sensibles). Ces derniers ont effectivement démontré l'absence de tous polluants volatils liés au passé industriel du site.

Ces renseignements ont tous été communiqués aux différents acquéreurs des volumes considérés ainsi qu'à la Préfecture, et n'ont fait l'objet d'aucune observation en retour.

La méthodologie et la fréquence de ces contrôles ont également été définies par la SUP, et nous vous prions à toutes fins utiles de bien vouloir trouver annexés ci-joint les résultats finaux pour l'école ANDRE ALLAR.

ii. Smart'seille 2

Concernant Smartseille 2, Eiffage Immobilier Sud-Est s'est inscrit dans le cadre règlementaire de la réhabilitation du site prévu par l'article L.512-21 du Code de l'Environnement. La gestion de l'état sanitaire du site sera donc effectuée par cette dernière et non pas par la SAS GLAM, pétitionnaire du Permis d'Aménager, objet de la présente enquête.

Sur ce fondement, l'Etat, représenté par Monsieur le Préfet de la Région Provence, Alpes, Côte d'Azur a autorisé Eiffage Immobilier Sud-Est à se substituer intégralement en sa qualité de Tiers-Demandeur à l'exploitant historique des activités polluantes du site, en lui conférant une véritable obligation de résultats dans la réhabilitation et la surveillance éventuelle du site afin de rendre l'état des milieux compatible avec l'usage futur requis.

Le mode opératoire a notamment fait l'objet d'un mémoire de réhabilitation transmis et approuvé par l'inspection de l'environnement dans le cadre de l'instruction de cette demande à travers la délivrance d'un arrêté préfectoral en date du 10 Novembre 2020.

Cet arrêté préfectoral rassemble des prescriptions spécifiques édictées par la DREAL, autorité compétente en la matière, permettant notamment de supprimer les sources concentrées de pollution dans les sols et les eaux souterraines tout en maîtrisant les impacts environnementaux et sanitaires.

Ce sont notamment ces prescriptions qui imposent au Tiers-Demandeur, Eiffage Immobilier Sud-Est, d'effectuer des prélèvements et analyses des sols en fonds et flancs de fouilles, afin de déterminer les éventuelles concentrations résiduelles en polluants et de s'assurer du respect des objectifs. Elles prévoient également la réalisation de mesures de la qualité de l'air intérieur dans



SAS GLAM

SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEE AU CAPITAL DE 1 000 EUROS

les sous-sols et rez-de-chaussée des bâtiments construits, une fois avant livraison puis 6 mois après livraison.

Une équipe de maîtrise d'œuvre qualifiée (certifiée LNE) supervise au quotidien les interventions des entreprises afin de garantir notamment la qualité de l'air pour les travailleurs en phase chantier. Les niveaux d'éventuels dégazage des polluants volatils sont par exemple mesurés tous les jours par des détecteurs à photoionisation.

Le maître d'œuvre s'assure que les prescriptions du Plan de Gestion sont respectées jusqu'à la fin du traitement grâce notamment à un maillage d'analyses réalisées sur la totalité de la zone traitée afin de vérifier la conformité avec les objectifs initiaux.

Eiffage Immobilier Sud-Est a su montrer sur Smartseille 1 sa capacité :

- à rendre compatible des zones initialement fortement polluées pour y installer des équipements sensibles (crèche, groupe scolaire élémentaire),
- à traiter des terres polluées à proximité immédiate d'établissements sensibles en exploitation.

Et poursuivra cette exigence et cette implication tout au long de Smart'seille 2

Question 2a : Sécurité Inondation / Ruissellement

- INCIDENCES DU PROJET SUR LES EAUX SOUTERRAINES ET INCIDENCES DU PROJET SUR LES EAUX SUPERFICIELLES / RISQUE INONDATION PAR REMONTEE-DEBORDEMENT DE NAPPE / RISQUE INONDATION PAR RUISELLEMENT / AGGRAVATION DES RISQUES DANS UN CONTEXTE DE SITE POLLUE / GESTION DU CUMUL DES DEUX RISQUES DANS LA DETERMINATION DES MESURES D'EVITEMENT :

En page 29 de l'étude d'impact environnemental, il est évoqué **le risque inondation** dans les termes suivants :

*« Le site n'est pas cartographié en zone inondable ou en zone d'aléa de submersion marine. **Le risque inondation par ruissellement** est présent sur une petite partie du site d'étude. Cependant, **le risque de remontée de nappe est élevé**, la nappe étant affleurante au droit du site d'étude. Le site est également sujet au **risque de débordement de nappe**. Pour ces raisons, l'enjeu peut être considéré comme modéré. »*

En page 30, une synthèse des enjeux environnementaux principaux cite, notamment :

- *« Les pollutions des sous-sols liées au passé industriel du site. Cet enjeu est pris en compte dès la conception du projet avec la réalisation d'un plan de gestion conforme à la politique nationale de gestion des sites pollués et qui permettra de garantir l'absence de risques sanitaires pour les futurs usagers du site.*
- *La gestion des eaux pluviales. Cet enjeu est pris en compte dès la conception du projet avec la réalisation d'une étude hydraulique et d'un dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau. Ces encadrements techniques et administratifs garantiront la bonne gestion des*

SAS GLAM

1 place Samuel de Champlain
92400 COURBEVOIE

853 466 423 – RCS Nanterre – TVA FR 85853466423



SAS GLAM

SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEE AU CAPITAL DE 1 000 EUROS

eaux pluviales sur le site. A noter que des investigations complémentaires devront être mises en œuvre afin d'estimer le risque de remontée de nappe. »

...

En page 208 de l'étude d'impact environnemental, il est indiqué : « Ces remontées de nappe peuvent engendrer notamment des inondations de sous-sols, caves, **des fissurations d'immeubles**, des dommages aux réseaux routiers et aux chemins de fer, des remontées de canalisations enterrées, des pollutions diverses ou encore des effondrements de souterrains ou de marnières. »

Le site se situe en aléa faible à très élevé (nappe affleurante).

Concernant le **dispositif d'assainissement pluvial du projet**, il est basé sur les principes suivants (page 68 du dossier de déclaration au titre des articles L.214-1 et suivants du Code de l'Environnement (Loi sur l'Eau) :

- « La collecte gravitaire des ruissellements des toitures, des voiries et de la part non infiltrée des espaces verts ;
- Le drainage des eaux de pluie vers des bassins de rétention et/ou infiltration munis d'une surverse de sécurité vers le milieu naturel à l'aval de l'ouvrage.

Chaque unité possèdera son propre ouvrage de gestion des eaux pluviales.

Les dispositifs de rétention/infiltration permettront d'assurer l'écrêtement des débits de pointe avant rejet.

Ils permettront d'assurer une décantation des matières contenues dans les eaux pluviales.

En outre, les bassins de rétention/infiltration disposeront d'un système de confinement des pollutions accidentelles par les hydrocarbures. »

Ces considérations contenues dans le dossier d'enquête m'amènent à la réflexion suivante, issue de la corrélation effectuée entre ces différents points relatifs à l'incidence du projet sur l'environnement :

- risque inondation par remontée de nappe,
- risque inondation par ruissellement,
- prise en compte du cumul des deux risques dans la mise en place des mesures,
- contexte aggravant des incidences : site pollué.

A ce stade d'avancement du projet, l'étude hydrogéologique approfondie, le suivi piézométrique et les essais de pompage (nécessité de la mise en place d'un système de rabattement de nappe en phase travaux et/ou en phase exploitation) n'ont pas encore été réalisés, ou ne sont pas finalisés, ou bien les résultats ne sont pas encore transmis à ce jour.

En tenant compte du fait que le projet prévoit sur l'ensemble du site la réalisation d'espaces de pleine terre de l'ordre de 20%/25%, et l'aménagement de deux niveaux de parkings en sous-sol sous l'ensemble des bâtiments, il convient de considérer à priori que ces éléments



SAS GLAM

1 place Samuel de Champlain
92400 COURBEVOIE

853 466 423 – RCS Nanterre – TVA FR 85853466423



SAS GLAM

SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEE AU CAPITAL DE 1 000 EUROS

d'aménagement sont susceptibles d'augmenter le risque de remontée de nappe (perméabilité plus élevée des zones de pleine terre, risque de générer des zones « de faiblesse » et donc potentiellement sujettes aux débordements de nappe, lors d'aménagements souterrains sous la couche imperméable...).

En outre, dans un **contexte de site pollué** avec des **conséquences sanitaires et écologiques** pouvant être engendrées, les incidences du risque s'en trouvent aggravées et doivent être parfaitement estimées au stade des études.

Il conviendra, par conséquent, à l'issue des études et essais complémentaires à venir **d'étudier le plus en amont possible, au stade de la conception du projet**, les mesures éventuelles à mettre en place, y compris à titre préventif, au regard de l'imprévisibilité du risque de remontée des nappes d'eau souterraine en site urbain sur le long terme (conception des constructions, dispositif en périphérie...).

- Pouvez-vous m'indiquer si les études complémentaires (étude hydrogéologique approfondie, suivi piézométrique et essais de pompage) vont être menées sur l'ensemble du site au préalable du découpage en lots de l'emprise du projet, ou bien, à la parcelle au regard du projet précis de construction envisagé ?

Réponse 2a :

Nous souhaitons tout d'abord mettre en évidence le fait que, tout au long de la construction des infrastructures de Smartseille 1, **nous n'avons JAMAIS été confrontés en pratique à un quelconque souci de nappe** alors que les travaux se sont déroulés pendant près de 5 ans et à toutes les saisons possibles.

Tous les terrassements et parois ont été réalisés « au sec » sans aucune trace d'humidité importante

En outre,

L'ensemble des études liées à la gestion des eaux sur le site seront toutes menées préalablement au découpage par lots, par la société d'aménagement ad-hoc, porteur du projet d'aménagement (SAS GLAM, au sein de laquelle Eiffage Immobilier Sud-Est est associée.)

En effet, la **modélisation de la totalité du projet tel que réalisée à terme sera étudiée et analysée afin de prévoir une gestion des eaux (souterraines et pluviales) à une échelle cohérente et adaptée.**

Les études permettant d'apprécier le comportement de la nappe sont d'ailleurs en cours et **deux piézomètres (points rouges ci-dessous) sont déjà installés et instrumentés afin de recueillir des données sur une période suffisamment longue pour établir une simulation fiable.**

Ainsi, la nappe sera cartographiée et analysée sur l'ensemble du foncier.

SAS GLAM

1 place Samuel de Champlain
92400 COURBEVOIE

853 466 423 – RCS Nanterre – TVA FR 85853466423



SAS GLAM

SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEE AU CAPITAL DE 1 000 EUROS

Vous trouverez en effet ci-dessous les prévisions d'installation des groupes piézomètres supplémentaires (points jaunes) qui viendront compléter les actuelles données recueillies au fur et à mesure de la démolition des bâtiments existants). Ces études permettront notamment d'estimer le niveau des plus hautes eaux, une éventuelle nécessité (hypothétique ?) de rabattement de la nappe et les modalités de gestion des eaux en phase chantier ainsi enfin que l'éventuel « effet barrage » en phase définitive.

En fonction des premiers retours des piézomètres, l'ensemble de ces interventions pourra faire éventuellement l'objet d'un dossier « Loi sur l'Eau » qui sera soumis pour validation à la DREAL. Il sera porté par la société GLAM et donc réalisé à l'échelle de l'ensemble du foncier.



Question 2b

Nous relevons, à ce titre, pour notre part, la nécessité de prendre en compte l'interdépendance « de fait » entre les lots à créer à partir de l'emprise du projet, sur le plan hydrogéologique, au regard, notamment, du fait que « *le drainage des eaux de pluie vers les bassins de rétention et/ou infiltration envisagés à la parcelle seront munis d'une surverse de sécurité vers le milieu naturel à l'aval de l'ouvrage* » (lots mitoyens, topographie et sens des écoulements), et des incertitudes quant à la présence et la situation des nappes d'eau souterraine sur l'ensemble du site.

A notre sens, également, ces études permettront une connaissance plus précise du site et de statuer en connaissance de cause et de façon pertinente sur le découpage et l'aménagement : configuration des lots à créer, positionnement des bâtiments, des équipements et des espaces libres de pleine terre.

SAS GLAM

SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEE AU CAPITAL DE 1 000 EUROS

Il convient également de considérer le fait que « *les eaux souterraines de la première nappe sont à préserver d'éventuelles pollutions s'infiltrant depuis la surface, car elles ne sont pas protégées par une couche géologique imperméable* » (en phase chantier) (PIECE VIII : SYNTHÈSE DES INCIDENCES ET DES MESURES 6. Interactions et mesures entre le projet et les risques et pollutions, page 333).

A titre de mesure d'évitement, en phase d'exploitation, il est indiqué : « *les aménagements hydrauliques pour les eaux superficielles sont conçus pour préserver les eaux souterraines ; études hydrogéologiques complémentaires (suivi piézométrique et essais de pompage).* »

Il ressort de l'ensemble de ces considérations que plusieurs éléments interagissent sur le site et nécessitent une connaissance précise pour les besoins de mise en place de mesures d'évitement appropriées.

- Par conséquent, pouvez-vous me préciser, au regard éventuellement de votre expérience sur la première phase de réalisation SMARTSEILLE 1, si dans la mise en place des systèmes d'assainissement des eaux pluviales à la parcelle, le risque inondation par remontée/débordement de nappe, pouvant être accru, notamment, par la perméabilité des zones de pleine terre à créer et l'aménagement de parkings en sous-sol (2 niveaux), est également pris en compte dans la détermination de la localisation et du dimensionnement (capacité) de l'ouvrage de gestion des eaux de pluie à la parcelle ou bien le risque fera l'objet d'un traitement indépendant, le dossier d'enquête n'évoquant pas à ce stade d'avancement du projet et en l'état des études disponibles une gestion du cumul des deux risques inondation (par ruissellement et par remontée de nappe) dans la détermination des mesures d'évitement ?

Réponse 2b

Le risque de remontée de nappe et les moyens de barrage sont intégrés dans les études hydrogéologiques qui tiennent compte justement (en lecture croisée) des risques d'inondation par ruissellement.

De la même manière, une étude « macro » avait été menée sur Smartseille 1 avant de considérer une étude à l'échelle du bâtiment.

Lors des études macro, les scénarii permettant le dimensionnement des capacités de rétention et de barrage tiennent compte de l'aménagement prévu en infrastructure et des surfaces imperméabilisées du projet : c'est pourquoi par exemple les puits de pompage et les piézomètres sont positionnés au droit des zones les plus profondes en infrastructure du plan masse prévisionnel.

A ce stade, le permis d'aménager a défini la capacité de rétention nécessaire pour limiter le débit de fuite lié à l'imperméabilité de la voirie (**déjà TOTALEMENT artificialisée avant travaux**) et il sera complété par des études spécifiques menées pour chacun des permis à déposer par la suite.

SAS GLAM

1 place Samuel de Champlain
92400 COURBEVOIE

853 466 423 – RCS Nanterre – TVA FR 85853466423



SAS GLAM

SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEE AU CAPITAL DE 1 000 EUROS

QUESTION 3 : VOIE STRUCTURANTE SMARTSEILLE ET LIAISON PIETONNIERE DIRECTE AVEC LE VILLAGE DES CROTTES :

Au regard de la proposition pertinente de M. SALVI et de la volonté des habitants du village des Crottes de voir leur village rendu « accessible » à la mer, vous avez consenti à revoir le positionnement de la voie piétonne structurante de SMARTSEILLE, à partir de la « rue universelle » de SMARTSEILLE 1.

A ce titre pouvez-vous me transmettre, par mail en retour, un plan de masse général du secteur (échelle permettant de voir l'intégralité du secteur SMARTSEILLE 1 : « rue universelle » / emprise projet SMARTSEILLE 2 / RUE DE LYON et Traverse Brondino) positionnant précisément cette liaison piétonnière : « rue universelle » dans son intégralité, continuité avec le projet d'aménagement SMARTSEILLE 2 et issue sur la rue de Lyon face à la Traverse Etienne Brondino débouchant sur la Place de l'Eglise du village des Crottes., étant précisé que ce déplacement de voie aura une incidence sur le positionnement pressenti, mais non encore arrêté, des constructions envisagées sur le site.

Pouvez-vous également me préciser que le statut actuel de la « rue universelle » dans l'îlot SMARTSEILLE 1 permettrait cette liaison directe (venelle piétonne publique ?) car sauf erreur de ma part, il me semble qu'elle débouche sur des grilles avec portail le long de la rue Mouranchon ?

Réponse 3 :

La « rue universelle » à laquelle vous faite référence sur Smart'seille 1 est une voie privée (faisant office de voie pompiers) et propriété de l'ASL SMARTSEILLE.

Actuellement, celle-ci est effectivement ouverte le jour et fermée la nuit (par des portillons piétons sur horloge et lecteurs de badges).

La constitution de cette voie piétonne permet dans sa conception et sa localisation une forte perméabilité notamment pour les personnes du quartier – non membre de l'ASL. Toutefois, il appartiendra désormais aux seuls membres de l'ASL de définir son statut et ses modalités d'accès.

Concernant la création d'une venelle piétonne à caractère public sur Smart'seille 2, son implantation et sa dimension doivent faire l'objet d'une validation des différents acteurs du territoire (Ville de Marseille, Métropole et EPA EUROMEDITERRANEE).

En effet, celle-ci s'inscrit dans un ensemble plus vaste que l'échelle du projet Smart'seille 2, au sein duquel les modes et voies de circulations doivent être pensés en cohérence avec les aménagements structurants en cours (extension du tracé du Tramway, aménagement réalisé par l'EPA Euroméditerranée, desserte pour les moyens de lutte contre l'incendie...etc).

SAS GLAM

SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEE AU CAPITAL DE 1 000 EUROS

Néanmoins, nous vous confirmons que nous porterons auprès des acteurs publics associés à cette réflexion le besoin légitime exprimé par les habitants du Village des Crottes de retrouver une perméabilité et une continuité dans les accès jusqu'au littoral.

Nous espérons que nos différentes réponses auront permis de clarifier les derniers points en suspens de votre rapport. Nous vous remercions encore une fois de votre diligence et de votre implication profonde dans ce dossier que vous avez bien voulu prendre en charge.

Nous restons bien évidemment à votre disposition pour tout complément d'échange et nous vous prions d'agréer, Madame le Commissaire-Enquêteur, l'expression de nos salutations distinguées.



Hervé GATINEAU
Directeur Immobilier Grands Projets