



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère chargé
de l'environnement

Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact

Article R. 122-3 du code de l'environnement



N° 14734*02

*Ce formulaire n'est pas applicable aux installations classées pour la protection
de l'environnement*

*Ce formulaire complété sera publié sur le site internet de l'autorité administrative de l'Etat
compétente en matière d'environnement*

Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative

Cadre réservé à l'administration

Date de réception

Dossier complet le

N° d'enregistrement

1. Intitulé du projet

Défrichement en vue de l'opération de création de bâtiments de bureaux, d'activité et d'un hôtel dans le
cadre de l'extension de la zone d'activité ATHELIA 1 - PROJET LE PAIN DE SUCRE

2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

2.1 Personne physique

Nom

Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

SAS NEXIMMO 96

Nom, prénom et qualité de la personne
habilitée à représenter la personne morale

BOUQUET, Stéphane, Directeur

RCS / SIRET

8 0 8 1 7 7 3 6 4 0 0 0 1 1

Forme juridique

Société par Actions simplifiée à associé unique

Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1

3. Rubrique(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

N° de rubrique et sous rubrique	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la rubrique
Rubrique : 51° Sous-rubrique : a	Opération de création de bâtiments nécessitant un défrichement sur une zone de superficie de 5 050 m², supérieure au seuil de 0,5 hectare et inférieure au seuil de 25 hectares.

4. Caractéristiques générales du projet

Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1 du formulaire

4.1 Nature du projet

L'opération consiste en un ré-aménagement du site par création de 6 bâtiments tertiaires et d'un hôtel :

- 5 bâtiments de bureaux,
- 1 bâtiment d'activité,
- 1 hôtel dont la capacité d'accueil est de 75 chambres.

Le projet comprend également la création d'unités de stationnement (280 places) et de voiries de desserte associées aux bâtiments
projetés.

Une partie du projet sera conservée en espace naturel.

De plus, une partie des aménagements prévus n'est pas située en zone boisée.

4.2 Objectifs du projet

Le projet "Le Pain de Sucre" s'inscrit dans le cadre d'une opération de développement économique et correspond à l'extension de la zone d'activité (ZA) existante à proximité immédiate du site, la ZA ATHELIA 1, sur la commune de La Ciotat (en bordure Sud de l'autoroute A50).

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase de réalisation

Le projet du Pain de Sucre prévoit la création de 6 bâtiments (5 bâtiments de bureaux et 1 bâtiment d'activité) et d'un hôtel.

Les constructions prévues sont de type constructions écologiques, majoritairement constituées de bois, favorisant ainsi l'intégration du projet dans son environnement.

L'acquisition du terrain se fera au cours de l'été 2017.

La date prévisionnelle de commencement des travaux (construction des bâtiments et défrichement) est le 4ème trimestre de 2017.

La durée globale prévisionnelle des travaux est de 2 ans. La fin des travaux est prévue au 4ème trimestre 2019.

Le phasage des travaux n'a pas encore été arrêté.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Le projet contribue au développement économique du secteur Nord de la commune (zones d'activité ATHELIA) et s'inscrit dans le cadre de l'extension de la zone d'activité ATHELIA 1.

De part les aménagements prévus, le projet va permettre de reconquérir et mettre en valeur un site en partie abandonné (espaces dégradés et en friches) par le développement d'activités (bâtiments de bureaux et d'activité) .

La création d'un hôtel de 75 places offrira également une possibilité d'hébergement pour les salariés de la zone d'activité, dans un secteur facilement accessible et fortement dynamique (proximité de l'autoroute A50 et des zones d'activité ATHELIA).

4.4.1 A quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?

La décision de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

- Le projet fera l'objet d'un permis de construire unique valant division.

- Le projet fera l'objet d'un Dossier de Déclaration au titre de la Loi sur l'Eau (article R214-1 et suivants du Code de l'Environnement). La rubrique 2.1.5.0 (rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol) sera visée.

4.4.2 Précisez ici pour quelle procédure d'autorisation ce formulaire est rempli

Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact dans le cas d'un dépôt de dossier de demande d'autorisation de défrichement.

4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale (assiette) de l'opération - préciser les unités de mesure utilisées

Grandeurs caractéristiques	Valeur
- Assiette de terrain : - Surface de plancher (SDP): - Surface à défricher : - Nombre de bâtiments : - Nombre de places de parking :	31 190 m ² , 8 670 m ² , 5 050 m ² , 6 bâtiments et 1 hôtel, 280 places.

4.6 Localisation du projet**Adresse et commune(s)
d'implantation**

Adresse :

Traverse des Mattes
13 600 LA CIOTAT

Numéros de parcelles :

40, 41, 42, 43, 105 et 106

Section : CI

Coordonnées géographiques¹

Long. 5 ° 35 ' 28 " E Lat. 43 ° 12 ' 10 " N

Pour les rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32° ; 41° et 42° :

Point de départ : Long. ___ ° ___ ' ___ " Lat. ___ ° ___ ' ___ "

Point d'arrivée : Long. ___ ° ___ ' ___ " Lat. ___ ° ___ ' ___ "

Communes traversées :

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ?

Oui ☐ Non ☒

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage a-t-il fait l'objet d'une étude d'impact ?

Oui ☐ Non ☐

4.7.2 Si oui, à quelle date a-t-il été autorisé ?

4.8 Le projet s'inscrit-il dans un programme de travaux ?

Oui ☐ Non ☒

Si oui, de quels projets se compose le programme ?

¹ Pour l'outre-mer, voir notice explicative

5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

5.1 Occupation des sols

Quel est l'usage actuel des sols sur le lieu de votre projet ?

Le terrain correspondant au projet est actuellement constitué par des espaces nus et en friches (espaces dégradés, remaniés et remblayés lors des travaux de construction de l'autoroute A50, située à proximité immédiate au Nord du site) ainsi que par des franges boisées (Pins d'Alep).

Existe-t-il un ou plusieurs documents d'urbanisme (ensemble des documents d'urbanisme concernés) réglementant l'occupation des sols sur le lieu/tracé de votre projet ?

Oui

☒

Non

☐

Si oui, intitulé et date d'approbation :
Précisez le ou les règlements applicables à la zone du projet

- PLU de la commune de La Ciotat, approuvé le 31 octobre 2013.

Selon le zonage réglementaire effectué, le projet se situe en :

- Zone AUE1 : zone destinée à recevoir l'extension des Zones d'Activité Athélia, à vocation dominante tournée vers les bureaux de l'industrie;
- Zone UE2b : zone correspondant aux 2ème, 3ème et 4ème tranches de la Zone d'Activité Économiques située au Nord de la commune (Athélia 1, 3 et 4) ayant une vocation industrielle, artisanale, de bureaux et de services.

Pour les rubriques 33° à 37°, le ou les documents ont-ils fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Oui

☐

Non

☐

5.2 Enjeux environnementaux dans la zone d'implantation envisagée :

Complétez le tableau suivant, par tous moyens utiles, notamment à partir des informations disponibles sur le site internet <http://www.developpement-durable.gouv.fr/etude-impact>

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ou couverte par un arrêté de protection de biotope ?	☐	☒	D'après les informations bibliographiques disponibles : - Le projet se situe à environ 100 m à l'Est de la ZNIEFF terrestre de type II "Montagne de la Canaille - Falaises Soubeyranes - Bec de l'Aigle" (code régional 13108100). - Le projet se situe à environ 1 km au Sud-ouest de la ZNIEFF terrestre de type II "Bois de la Marcoulène - Mont Gibaou - Pas de l'Ouillier - Le Moutounier - Roumagoua - Maougavi (code régional 13142100).
en zone de montagne ?	☐	☒	
sur le territoire d'une commune littorale ?	☒	☐	Commune de La Ciotat.
dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (régionale ou nationale) ou un parc naturel régional ?	☐	☒	
sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	☒	☐	Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPEB) de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole, approuvé en 2010. D'après le zonage effectué, le site du projet est localisé en "zone de bruit sur 24H".

dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ?	☐	☒	
dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	☐	☒	Le projet n'est pas situé dans une Zone Humide d'importance internationale au titre de la convention Ramsar.
dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou par un plan de prévention des risques technologiques ? si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	☒	☐	- Plan de Prévention des Risques naturels, PPRn Inondation - Par ruissellement et coulée de boue, prescrit le 29/10/1997 (source : Prim.net).
dans un site ou sur des sols pollués ?	☐	☐	A compléter par de nouvelles études. Afin de mettre en évidence d'éventuels polluants dans les sols, une étude de sites et sols pollués est prévue sur le site du projet.
dans une zone de répartition des eaux ?	☐	☒	
dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?	☐	☒	
dans un site inscrit ou classé ?	☐	☒	Le projet se situe à environ 100 m à l'Est du site classé "Cap Canaille, Bec de l'Aigle, leurs abords et le DPM correspondant" (code régional 93C13036).
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
d'un site Natura 2000 ?	☐	☒	D'après les informations bibliographiques disponibles : - Le projet se situe hors site Natura 2000. - Le projet se situe à environ 250 m au Sud du site Natura 2000, FR9301602, "Calanques et îles marseillaises - Cap Canaille et massif du Caunet". Il s'agit d'une Zone de Protection Spéciale (ZPS). - Le projet se situe à environ 3 km au Nord-Ouest, du site Natura 2000, FR9301998, "Baie de La Ciotat".
d'un monument historique ou d'un site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO ?	☐	☒	

6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine

6.1 Le projet envisagé est-il susceptible d'avoir les incidences suivantes ?

Veuillez compléter le tableau suivant :

Domaines de l'environnement :		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	engendre-t-il des prélèvements d'eau ?	☐	☒	Le projet n'engendrera aucun prélèvement d'eau directement sur le site mais des prélèvements d'eau sur le réseau communal liés à l'alimentation en eau potable des bâtiments projetés (bureaux, hôtel, ...).
	impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	☐	☒	
	est-il excédentaire en matériaux ?	☒	☐	Dans le cas de matériaux excédentaires issus notamment des opérations de terrassement, ces matériaux seront évacués conformément à la réglementation en vigueur vers des filières adaptées ou valorisés sur site.
	est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	☒	☐	Le projet induira des apports de matériaux extérieurs au site, notamment pour la construction des bâtiments.
Milieu naturel	est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	☐	☒	Une partie du terrain prévu pour le projet correspond à des sols remaniés (remblaiement lors des travaux de construction de l'autoroute A50, située à proximité immédiate, au Nord du Projet). Ces espaces fortement dégradés, ne présentent donc pas d'intérêt particulier d'un point de vue faunistique et floristique. De plus, le défrichement prévu concerne un espace boisé constitué d'essences communes (franges boisées de Pin d'Alep et arbustes) et ne correspond pas à un Espace Boisé Classé. L'intérêt faunistique et floristique de cet espace boisé est également réduit du fait de sa situation à proximité immédiate de l'autoroute A50 au Nord et d'une voie de chemin de fer au Sud et à l'Ouest générant d'importantes nuisances sonores. Selon l'étude d'incidence réalisée (cf. annexe 6), aucun habitat protégé, aucun gîte potentiel pour les chiroptères, aucune espèce florale, mammifère ou d'insecte protégée n'a été relevé sur le site d'étude. Enfin il existe des corridors écologiques de bonne qualité à l'Ouest du site de projet mais ces derniers sont interrompus aux abords du site d'étude donnant naissance à des corridors dégradés.
	est-il susceptible d'avoir des incidences sur les zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	☐	☒	Compte tenu des précautions qui seront prises en phase travaux, de la vocation du site dans l'état projet et selon les conclusions de l'étude d'incidence Natura 2000 réalisée et jointe en annexe n°6, les aménagements projetés ne sont pas susceptibles d'avoir une incidence sur les zones à sensibilité particulière présentes à proximité du site du projet et mentionnées au §5.2, en phase travaux et en phase exploitation (impact du projet faible à nul).

Risques et nuisances	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	☒	☐	Le projet nécessite le défrichement d'une partie de l'espace boisé existant sur le site, composé de franges de pins d'Alep et d'arbustes (défrichement sur une superficie de 5 050 m²).
	Est-il concerné par des risques technologiques ?	☐	☒	La commune de La Ciotat ne fait pas l'objet d'un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT).
	Est-il concerné par des risques naturels ?	☒	☐	- Le projet est situé en zone de sismicité faible (zone 2). - Le site n'est pas concerné par l'aléa de retrait-gonflement des argiles, ni par l'aléa mouvement de terrain, ni par l'aléa inondation (source : Géorisques).
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	☐	☒	Non connu d'après l'avancement des études. Une étude de sols (sites et sols pollués) est prévue sur le site du projet. Selon les conclusions de cette étude, des mesures de précautions seront prises vis-à-vis des potentiels contaminants des sols.
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	☐	☐	
Commodités de voisinage	Est-il source de bruit ?	☒	☐	Le projet engendrera, en phase exploitation, peu de nuisance sonores, essentiellement dues à la circulation de véhicules légers liés à l'accès aux nouveaux bureaux, à l'hôtel et au bâtiment d'activité projetés.
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	☒	☐	Le site du projet est dès-à-présent sujet à des nuisances sonores importantes du fait de sa situation en bordure de l'autoroute A50 au Nord et d'une voie ferrée à l'Ouest et au Sud (zone de bruit sur 24H).
	Engendre-t-il des odeurs ?	☒	☐	Les odeurs susceptibles d'être engendrées par le projet résultent de la création des voiries et parking associés aux bâtiments (si recouvrement de type enrobé).
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des vibrations ?	☐	☒	Le projet ne nécessite pas la démolition de bâtiments existants.
	Est-il concerné par des vibrations ?	☐	☒	Les vibrations seront faibles et liées à la phase travaux.

	Engendre-t-il des émissions lumineuses ?	☒	☐	Les bureaux, le bâtiment d'activité ainsi que l'hôtel projetés dans le cadre du projet sont source d'émission lumineuse.
	Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	☒	☐	Dans l'état actuel, le site du projet est soumis à la pollution lumineuse de la zone d'activité économique présente à proximité (à l'Est du projet), la ZA Athélia 1, et de la gare de péage présente en amont.
Pollutions	Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ?	☒	☐	Le rejet de polluant dans l'air sera limité en phase travaux et quasi-inexistant en phase exploitation (limité au gaz d'échappement des véhicules légers se rendant et stationnant aux abords des bâtiments projetés). Les véhicules et engins utilisés en phase travaux seront conformes à la réglementation en vigueur.
	Engendre-t-il des rejets hydrauliques ? Si oui, dans quel milieu ?	☒	☐	Le projet fera l'objet d'un dossier de déclaration au titre de la Loi sur l'Eau (rubrique 2.1.5.0, rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur les sols ou dans le sous-sol). Dans ce cadre, la gestion des eaux pluviales du site sera étudiée d'un point de vue quantitatif (dimensionnement des ouvrages de rétention/régulation des eaux pluviales pour les débits supplémentaires générés par le projet, définition de l'exutoire du ruissellement) et qualitatif (traitement du ruissellement des eaux pluviales des parkings et voiries avant rejet par passage dans des ouvrages spécifiques).
	Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	☒	☐	Selon les résultats de l'étude de sites et sols pollués prévue, les déchets potentiels générés en phase chantier seront évacués vers des filières de traitement adaptées. Les eaux usées seront quant à elles connectées au réseau communal.
Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ?	☐	☒	Le site du projet correspond actuellement à des espaces naturels nus ou en friches. Les activités humaines sur le site sont donc inexistantes. Cependant, de nombreuses activités humaines sont présentes en bordure immédiate. De plus, de par sa vocation principale d'accueil de bâtiments de bureaux et d'activités le projet s'intègre parfaitement dans son environnement proche (zone d'activité Athélia 1) et correspond aux usages prévus du site par le règlement d'urbanisme du PLU de La Ciotat (zone prévue pour l'extension de la ZA Athélia).

6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets connus ?

Oui ☐

Non ☒

Si oui, décrivez lesquelles :

6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?

Oui ☐

Non ☒

Si oui, décrivez lesquels :

7. Auto-évaluation (facultatif)

Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une étude d'impact ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

Au regard de sa nature (construction de bâtiments à vocation de bureaux, d'activité et d'un hôtel) et de sa localisation (à proximité immédiate, à l'Ouest de la zone d'activité Athélia 1), le projet du Pain de Sucre s'inscrit parfaitement dans son environnement proche. En effet, selon le zonage du PLU de La Ciotat, le site identifié pour le projet du Pain de Sucre correspond aux zones prévues pour l'extension de la zone d'activité existante, Athélia 1. Ainsi, le projet n'engendrera pas de nuisance supplémentaire pour son voisinage.

Tel qu'indiqué au §5.2, le projet n'est pas inscrit dans une zone de sensibilité environnementale particulière. L'espace boisé du site de projet, objet du défrichement, se compose d'essences communes et relativement jeunes en majorité (franges boisées de pin d'Alep et arbustes). De plus, du fait de sa position en bordure d'autoroute et de voie ferrée, le site est soumis à d'importantes nuisances sonores, et a fait l'objet de remblais lors des travaux de construction de l'A50. Le site ne présente pas d'intérêt particulier d'un point de vue écologique (aucun habitat protégé, aucun gîte potentiel pour les chiroptères, aucune espèce florale, mammifère ou d'insecte protégée relevée sur site au cours de l'étude d'incidence Natura 2000 réalisée).

Enfin, bien que situé à proximité d'espaces remarquables (site Natura 2000, ZNIEFF terrestre de type II, site classé), compte tenu :

- des précautions qui seront prises en phase travaux (évacuation des déchets potentiels vers des filières de traitement adaptées),
- de la vocation du site ne générant pas de pollution particulière (gestion des eaux pluviales étudiée dans le cadre d'un dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau de façon à compenser les débits supplémentaires dus au projet et empêcher tout risque de pollution du milieu par lessivage des sols et pollution via les eaux pluviales, pollution de l'air limitée à la circulation de véhicules légers),
- des conclusions de l'étude d'incidence Natura 2000 effectuée,

Le projet du Pain de Sucre n'aura pas d'incidence (impact faible à nul) sur les espaces remarquables mentionnés au §5.2.

Par conséquent, au regard de l'ensemble de ces éléments, il ne nous apparaît pas nécessaire de réaliser une étude d'impact dans le cadre du projet.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet	
1	L'annexe n°1 intitulée « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publiée ; x
2	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (Il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe) ; x
3	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain ; x
4	Un plan du projet <u>ou</u> , pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42° un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ; x
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42° : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau ; x

8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire

Veuillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent

Objet
Annexe n°1 - Informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire
Annexe n°2 - Plan de situation au 1/25 000 ème
Annexe n°3 - Planches des photographies de la zone d'implantation et du paysage environnant du site
Annexe n°4 - Plan de masse du projet
Annexe n°5 - Plan des abords du projet au 1/5 000 ème
Annexe n°6 - Étude d'incidences Natura 2000 (annexe volontaire)
Annexe n°7 - Plan de l'emprise du défrichement (annexe volontaire)

9. Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus x

Fait à

Marseille

le, 28/09/2015

Signature

