

**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

*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

09/03/2016

Dossier complet le

11/03/2016

N° d'enregistrement

F09316P0055

1. Intitulé du projet

Projet immobilier KAUFMAN & BROAD - Forum des Carmes - 13800 Istres

2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

2.1 Personne physique

Nom

Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

SARL KAUFMAN & BROAD MEDITERRANEE

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

Monsieur GUEHENNEUC Thierry

RCS / SIRET

4 8 5 2 2 7 6 5 6 0 0 0 1 7

Forme juridique SARL

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 : 36°	Travaux et constructions créant une surface de plancher de l'ordre de 13 710 m², supérieure à 10 000 m² mais inférieure à 40 000 m².

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 projet de construction de 120 logements en accession à la propriété représentant 7 000 m² de surface de plancher, de 6 000 m² de commerces et de 710 m² de bureaux situés au coeur du centre-ville d'Istres, au croisement de l'avenue Aristide Briand et du boulevard de Vauranne.

Le projet vient s'implanter sur une dalle existante qui recouvre le parking souterrain existant et son extension.

L'assiette foncière de l'opération s'étend sur une superficie de 11 849 m².

4.2 Objectifs du projet

Le "Forum des Carmes" fait partie d'une volonté forte de la municipalité d'Istres d'embellir et de dynamiser encore plus le centre-ville en créant un véritable lieu de vie qui conjugue commerces, activités et logements.

Cette opération vise à atteindre les objectifs suivants :

- Intégration du projet dans le tissu urbain existant,
- Poursuivre l'urbanisation en cohérence avec l'existant et les extensions futures,
- Conservation des quelques arbres existants et ajout d'arbres en pot sur la dalle du parking.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase de réalisation

La date prévisionnelle de commencement des travaux est fin d'année 2016. La durée de ces travaux est estimée à 18 mois.

A ce stade du projet, il n'y a pas de phasage établi des travaux. Néanmoins, ils se dérouleront probablement de la manière suivante :

- Terrassements superficiels, hors existant,
- Constructions des bâtiments,
- Réalisation des réseaux de desserte des bâtiments,
- Réalisation des voiries,
- Réalisation des aménagements paysagers.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

En phase exploitation, l'opération engendrera une augmentation de l'activité humaine (logements, commerces, activités...). Le projet est donc susceptible d'augmenter le trafic routier. Le parking a été créé pour recevoir un ensemble immobilier.

Néanmoins, la totalité du projet est en accès piéton à l'exception des rues Joseph Tournon et des Carmes. Les véhicules stationneront dans le parking souterrain existant sous le projet.

L'intégration paysagère du projet tend à développer le patrimoine végétale en conservant les quelques arbres présent sur la zone actuelle et en intégrant des arbres en pot sur la dalle du parking.

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).

L'opération a été ou sera soumise aux procédures administratives suivantes :

- Permis de construire.

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

Procédure de demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact.

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur
Périmètre d'emprise du projet	10 503 m ²
Bureaux	710 m ²
Commerces	6 000 m ²
Logements (surface de plancher)	7 000 m ²
Aucune place de stationnement n'est créée par l'opération. Elle fonctionnera avec le parking public existant.	

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s) d'implantation

Boulevard de Vauranne
13800 Istres

Parcelles cadastrées
CL n° 20, 21, 247, 296,
297, 299, 300, 301, 302,
303, 304, 307, 308, 309,
310, 311, 312, 313.

Coordonnées géographiques¹

Long. 43 ° 30 '47.4" N Lat. 4 ° 59 '10.6" E

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 ?

La zone de projet est actuellement composée d'une dalle brute recouvrant le parking souterrain existant ainsi que son extension.

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

Plan Local d'Urbanisme - Mise à jour n° 1 par arrêté municipal du 15/07/2015.

Règlement applicable à la zone de projet :

Zone UApm correspondant au secteur à plan masse du Forum des Carmes, dans lequel compte tenu de la valeur patrimoniale de la zone les projets urbains seront élaborés en étroite collaboration avec le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.

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 ?	☐	☒	
en zone de montagne ?	☐	☒	
sur le territoire d'une commune littorale ?	☐	☒	
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 ?	☒	☐	La commune est concernée par deux Plans d'Exposition au Bruit : - Aéroport d'Istres Le Tubé, - Aéroport de Marseille Provence. Néanmoins, la zone de projet n'est pas située dans le périmètre de ces études.

dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ?	☒	☐	Le projet se situe dans le secteur à plan masse du Forum des Carmes, dans lequel compte tenu de la valeur patrimoniale de la zone les projets urbains seront élaborés en étroite collaboration avec le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.
dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	☐	☒	
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 ?	☒	☐	PPRn mouvement de terrain (glissements) approuvé le 20 février 1997.
dans un site ou sur des sols pollués ?	☐	☒	
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-t-il, dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
d'un site Natura 2000 ?	☒	☐	Directive Habitats - Zone Spéciale de Conservation FR9301595 "Crau Centrale - Crau Sèche" située à environ 2 km à l'Ouest du projet. Directive Habitats - Zone Spéciale de Conservation FR9301597 "Marais et zones humides liés à l'étang de Berre" située à environ 4.5 km au Nord-Est du projet. Directive Oiseaux - Zone de Protection Spéciale FR9310064 "Crau" située à environ 4 km au Nord-Ouest du projet. Directive Oiseaux - Zone de Protection Spéciale FR9312015 "Etangs entre Istres et Fos" située à environ 3 km au Sud du projet.
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 ?	☒	☐	L'implantation de nouvelles habitations implique une augmentation des consommations en eau potable et donc indirectement des prélèvements d'eau plus importants. A ce stade, il n'y a pas d'estimation concernant le nombre d'habitants et d'employés sur la zone de projet nous permettant d'estimer la consommation en eau.
	impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	☐	☒	
	est-il excédentaire en matériaux ?	☒	☐	Le projet vient s'implanter sur une dalle brute existante recouvrant le parking souterrain existant et son extension. Il n'y aura pas de terrassement sur la majorité du projet. Les réseaux sont en attente dans la dalle.
	est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	☐	☒	
Milieu naturel	est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	☐	☒	Le projet vient s'implanter sur une zone qui est actuellement entièrement urbanisée. Le terrain ne possède aucune flore particulière. De plus, le développement du secteur a éradiqué toute vie particulière de mammifères. Le projet ne provoquera aucune coupure biologique et écologique pour la faune. Il est donc légitime de considérer que les incidences du projet sur la biodiversité seront nulles.
	est-il susceptible d'avoir des incidences sur les zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	☐	☒	

	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	☐	☒	Le projet vient s'implanter sur une zone qui est entièrement urbanisée. Les quelques arbres présents sur la zone seront conservés. L'opération n'engendrera donc aucune consommation d'espaces naturels.
Risques et nuisances	Est-il concerné par des risques technologiques ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	☒	☐	- Zone de sismicité 3 (modéré). Ce risque concerne la totalité de la commune.
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	☐	☒	
Commodités de voisinage	Est-il source de bruit ?	☒	☐	En phase travaux, le projet pourra être source de nuisances sonores. Cependant, des dispositions seront prises afin de les maîtriser.
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	☒	☐	En phase opérationnelle, le projet engendrera une légère augmentation du trafic routier.
	Engendre-t-il des odeurs ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des vibrations ?	☒	☐	L'opération pourra engendrer ponctuellement des vibrations en phase travaux, et plus particulièrement lors du compactage des différentes couches de la structure des chaussées. Néanmoins, ces compactages seront minimes en raison de l'existence de la dalle existante.
	Est-il concerné par des vibrations ?	☐	☒	

	Engendre-t-il des émissions lumineuses ? ☒ ☐ Est-il concerné par des émissions lumineuses ? ☒ ☐		L'opération comportera des éclairages nocturnes localisés le long des voies internes au projet. Les candélabres seront équipés d'ampoule à sodium basse pression de 20 Lux. L'éclairage sera le moins haut possible : la hauteur du mât sera égale à la largeur de la chaussée (soit 5 ou 6 m) avec une inter-distance de 20 m. Il sera indirect ou au ras du sol (le flux de lumière sera dirigé vers le bas). L'installation de tout modèle de lampadaire éclairant vers le ciel (type boule translucide) sera prohibé. Les voies existantes ceinturant le projet sont équipées d'un réseau d'éclairage publique.
Pollutions	Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ? ☒ ☐		Le projet engendrera indirectement des rejets polluants dans l'air à cause de la circulation routière supplémentaire. Néanmoins, la majorité de cette circulation routière se fera dans le parking souterrain servant de stationnement aux véhicules du projet (ce parking comporte 416 places). Il n'y aura pas de circulation routière dans le projet.
	Engendre-t-il des rejets hydrauliques ? ☒ ☐ Si oui, dans quel milieu ?		Les eaux de ruissellement générées par l'opération seront collectées et rejetées au réseau pluvial existant de la commune. Les eaux usées du projet seront rejetées dans le réseau d'assainissement existant sur la commune.
	Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ? ☐ ☒		
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) ? ☒ ☐		L'opération vient développer l'urbanisme dans une zone composée d'une dalle brute en béton, servant de parking par endroits et dépourvue de toute construction.

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.

Après avoir réalisé cet état des lieux sur la zone de projet, et évalué l'impact potentiel de l'opération sur l'environnement et la santé humaine, les aménagements tels que projetés ne paraissent pas nécessiter la réalisation d'une étude d'impact.

Après analyse, les éléments positifs suivants sont à retenir :

- Le projet se situe en plein centre urbain, il correspond au secteur à plan masse du Forum des Carmes (Zone UApm d'après le PLU en vigueur).
- L'intégration paysagère du projet prévoit la conservation des quelques arbres existants et l'ajout d'arbres en pot sur la dalle du parking. De plus, une partie de la dalle RDC sera plantée et végétalisée.
- L'opération est située en dehors des zones réglementaires à enjeux environnementaux, le projet ne provoquera aucune coupure biologique et écologique pour la faune. Au vu de son urbanisation actuelle on peut conclure que le site ne présente aucun intérêt floristique ou faunistique particulier.
- L'éclairage projeté générera une très faible pollution lumineuse. Les candélabres seront équipés d'ampoules à sodium basse pression de 20 Lux. L'éclairage sera le moins haut possible, et dirigé vers le bas.
- L'impact de l'opération sur les quatre sites Natura 2000 les plus proches peut être considéré comme nul.
- Durant la phase chantier, des mesures (plan de gestion des déchets, d'installation, et d'organisation du chantier...) seront prises afin de limiter les nuisances qui pourraient être occasionnées (bruit, vibration).

En raison de l'ensemble des points énumérés, le projet devrait être dispensé de la réalisation d'une étude d'impact.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet	
1	L'annexe n°1 intitulée « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publiée ;
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) ;
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 ;
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 ;
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 ;

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

9. Engagement et signature

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

Fait à La Bouilladisse

le, 08/03/2016

Signature

KAUFMAN & BROAD MÉDITERRANÉE

Le Silo -35 Quai du Lazaret
CS 30010
13304 MARSEILLE CEDEX 02
Tél. : 04 96 17 32 00- Fax : 04 96 17 32 49