

Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale

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

Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité environnementale
Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative

Cadre réservé à l'autorité environnementale

Date de réception :

09/04/2019

Dossier complet le :

09/04/2019

N° d'enregistrement :

F09319P0124

1. Intitulé du projet

CAMPUS TERTIAIRE AIX CLUB HIPPIQUE

2. Identification du (ou des) maître(s) d'ouvrage ou du (ou des) pétitionnaire(s)

2.1 Personne physique

Nom

Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

VINCI IMMOBILIER MEDITERRANEE

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

Nicolas CORTADE - Directeur Territorial Provence Vinci Immobilier

RCS / SIRET

8 3 0 8 5 4 6 2 6

Forme juridique

SNC

Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1

3. Catégorie(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 catégorie et sous-catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie (Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.))
39° Travaux, constructions et opérations d'aménagement.	39.b) Opérations d'aménagement [...] dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du code de l'urbanisme est comprise entre 10 000 et 40 000 m ² . Le projet prévoit la création d'une surface de plancher de 17 000 m ²
41° Aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.	41.a) Aires de stationnement ouvertes au public de 50 unités et plus. Le projet prévoit la création de 530 places de parking

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, y compris les éventuels travaux de démolition

Le projet consiste en un programme immobilier comprenant la création de :

- 8 immeubles dont deux destinés à abriter un hôtel
- 1 parking silo (450 places environ) et une aire de stationnement en extérieur (80 places environ)

Les immeubles seront des R+2 / R+3. Deux d'entre eux constitueront un ensemble hôtelier d'environ 120 chambres. Les autres pourront accueillir des bureaux, activités..., leur destination finale n'étant pas à ce jour arrêtée. Le parking silo est prévu en R+4. Le projet comprend 255 m² de locaux vélos au rez-de-chaussée.

Le bâti représentera ainsi environ 40% de l'occupation du sol, les voiries et stationnements 20%, et les espaces verts et cheminements en pleine terre environ 40%.

La réalisation du projet nécessitera la démolition de 3 habitations individuelles (acquisition amiable en cours).

Pour plus de précision se référer au dossier d'avant projet joint en annexe.

4.2 Objectifs du projet

Le projet immobilier présenté, un campus tertiaire regroupant des immeubles de bureaux, un ensemble hôtelier ainsi qu'un parking silo et un parc public de stationnement extérieur, a la vocation de conforter le développement du tissu économique existant ; ainsi que de favoriser la diversification locale des activités, tout en densifiant le tissu urbain existant.

Ces objectifs ont été développés en réponse aux enjeux du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Aix-en-Provence, qui inscrit le site en " Zone urbaine mixte à dominante d'activités économiques et commerciales" (UEc).

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

De manière synthétique, les travaux se composeront des étapes suivantes :

- démolition des bâtis existants
- opérations de terrassement
- raccordements nécessaires aux différents réseaux
- construction des bâtiments
- création des voiries, stationnements, chemin d'accès
- végétalisation du site

Certains arbres actuels seront préservés. Ainsi, les 3 platanes présents au Nord du site du projet seront conservés. De même, la végétation sur le talus le long de l'A8 sera préservée autant que possible.

Le démarrage des travaux est prévu en septembre 2020 pour une durée prévisionnelle de 24 mois, éventuellement réalisés en deux phases séparées d'environ 12 mois chacune.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Des immeubles plots sont implantés régulièrement autour d'un vaste espace central arboré, et desservi par une voie de service en boucle, destinée essentiellement aux véhicules de sécurité incendie et de service/livraisons, et disposant d'un accès véhicule unique à l'Ouest sur le chemin Roger Martin.

La couverture arborée actuelle est fortement renforcée de nombreux arbres de haute tige, dans l'espace central, mais aussi entre les bâtiments, au droit du parc de stationnement public extérieur, le long des voies en bordures Nord-Est et Nord-Ouest, et chemin Roger Martin.

Un parking silo central, de gestion privée, et un parc de stationnement public de surface, géré par la Ville, sont implantés au Sud-Ouest du terrain, à l'interface entre le chemin Roger Martin et le campus. Ils centralisent la totalité des places de stationnement du site, libérant la totalité des espaces libres pour des aménagements paysagers et une utilisation piétonne, et renforcent l'offre locale de stationnement public à la demande de la ville d'Aix-en-Provence.

L'espace boisé central, en dehors d'une circulation de service, est donc principalement piéton et paysager, et ne permet pas le stationnement des véhicules particuliers.

Des abris pour les vélos sont répartis sur le site de façon à promouvoir les circulations respectueuses de l'environnement.

4.4 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 environnementale devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Demande de permis d'aménager

Permis de construire par ilot / plot

Demande d'autorisation au titre des monuments historiques

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Assiette foncière campus : 170m x 110m environ, soit :	18 800 m ² environ
Assiette foncière parc de stationnement public extérieur :	2 800 m ² environ
Assiette foncière totale :	21 600 m ² environ
Emprise au sol du bâti :	8 400 m ² environ
Espaces extérieurs aménagés en espaces verts pleine terre :	8 900 m ² environ
Hauteur moyenne du bâti :	11 à 13 m

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

Chemin Roger Martin,
13 100 Aix en Provence

Références cadastrales :

Section HY

Parcelles n°19, 20, 146, 147, 198, 207,
208

Coordonnées géographiques¹

Long. 5 ° 25 ' 51 " 08 Lat. 43 ° 30 ' 57 " 37

Pour les catégories 5° a), 6° a), b)
et c), 7°a), b) 9°a),b),c),d),
10°,11°a) b),12°,13°, 22°, 32°, 34°,
38° ; 43° a), b) de l'annexe à
l'article R. 122-2 du code de
l'environnement :

Point de départ :

Long. ° ' " Lat. ° ' "

Point d'arrivée :

Long. ° ' " Lat. ° ' "

Communes traversées :

Aix en Provence

Joignez à votre demande les annexes n° 2 à 6

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 évaluation
environnementale ?

Oui ☐

Non ☐

4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les
différentes composantes de votre projet et
indiquez à quelle date il a été autorisé ?

5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

Afin de réunir les informations nécessaires pour remplir le tableau ci-dessous, vous pouvez vous rapprocher des services instructeurs, et vous référer notamment à l'outil de cartographie interactive CARMEN, disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère en charge de l'environnement vous propose, dans la rubrique concernant la demande de cas par cas, la liste des sites internet où trouver les données environnementales par région utiles pour remplir le formulaire.

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) ?	☐	☒	
En zone de montagne ?	☐	☒	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	☐	☒	
Sur le territoire d'une commune littorale ?	☐	☒	
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique 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 ?	☒	☐	Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) du Pays d'Aix a été soumis à approbation du Conseil Communautaire le 17 décembre 2015. Dans le département des Bouches-du-Rhône, le PPBE des infrastructures routières nationales de 1ère et 2ème échéance a été approuvé (29 mai 2013 et 3 octobre 2017) Le PPBE de 3ème échéance est en cours.
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	☒	☐	Le projet est situé au sein du périmètre de protection du Monument Historique classé "Fondation Vasarely Signal V" dont il est distant d'environ 300m (carte en annexe)
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	☐	☒	

Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ? Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	☒	☐	La commune d'Aix en Provence est couverte par : - un PPR Mouvements de terrains approuvé le 17/05/2001 - un PPR Argiles approuvé le 27/06/2012 Le projet n'est pas concerné par le PPRT Mouvements de terrains Il est situé en zone faiblement à moyennement exposée dans le PPR Argiles L'élaboration du PPRI de l'Arc et de ses affluents a été prescrite le 9 avril 2018
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 la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	☐	☒	
Dans un site inscrit ?	☐	☒	
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?	☐	☒	Le site Natura 2000 le plus proche est situé à environ 4,4km au Nord-Est.
D'un site classé ?	☐	☒	Site classé "Jas de Bouffan et ses abords" distant d'1km.

6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine au vu des informations disponibles

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

Veuillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	☐	☒	
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	☐	☒	
	Est-il excédentaire en matériaux ?	☒	☐	Le projet nécessitera des terrassements. Leur limitation sera recherchée en tendant autant que possible vers un équilibre déblais / remblais se traduisant notamment par la conception de bâtiments « épousant » la topographie locale.
	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 est situé en dehors de tout périmètre d'inventaire ou de protection et n'abrite aucun élément de continuité écologique. Au contraire, il est relativement enclavé entre d'importantes infrastructures routières et abrite des milieux globalement peu favorables au développement de la biodiversité. Les platanes actuels seront conservés, la faible densité bâtie (42% du foncier en pleine terre), et la plantation d'arbres de hautes tiges adaptés au contexte climatique local et composés d'espèces endémiques variées, permettront la préservation sinon le renforcement du potentiel écologique du site.
	Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ?	☐	☒	Le site Natura 2000 le plus proche est la ZSC "Montagne Sainte Victoire", distante de plus de 4km. Aucun impact sur les habitats ou les espèces n'est à prévoir.

	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les autres zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	☐	☒	
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	☐	☒	Le projet implique l'artificialisation d'espaces semi-naturels correspondant pour l'essentiel aux jardins associés aux 3 habitations implantées sur le site.
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	☒	☐	L'A8 est utilisée pour le transport de matières dangereuses. La commune est également soumise au risque rupture de barrage (Barrage de Bimont)
	Est-il concerné par des risques naturels ?	☒	☐	Le site du projet n'est pas soumis au risque inondation. Il est concerné par un aléa faible de retrait/gonflement des argiles et un risque sismique faible. L'étude de sol demandée par le plan de prévention est en cours d'élaboration.
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	☐	☒	
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	☒	☐	En créant une nouvelle zone d'habitation et d'activités, le projet générera des déplacements vers et depuis les nouveaux bâtiments. Une étude de desserte et d'impact circulaire a été réalisée et des hypothèses de dimensionnement des carrefours de raccordement permettant des entrées facilitées le matin et des sorties les moins contraignantes en heure de pointe du soir définies. Il est ainsi prévu une participation du maître d'ouvrage à l'aménagement des voies de desserte aux abords de l'opération.
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	☐ ☒	☒ ☐	Le site du projet est bordé par l'A8 classée en infrastructure terrestre bruyante de catégorie 1, et l'A516 classée en catégorie 3. Le site du projet est donc compris dans le secteur affecté par le bruit de ces deux infrastructures, ainsi que dans celui de l'A51, plus éloignée mais classée en catégorie 1. Un bureau d'étude spécialisé a été mandaté pour effectuer des mesures avant et après travaux afin de prendre en compte ces nuisances sonores.

	Engendre-t-il des odeurs ? Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des vibrations ? Est-il concerné par des vibrations ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ? Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	☒	☐	La création du programme immobilier nécessitera en phase exploitation la mise en œuvre d'un éclairage public et domestique (voiries, parking, immeubles...). Cependant, le site urbain d'implantation localisé en première couronne du centre-ville, est déjà émetteur de lumière, principalement par l'éclairage public des axes de circulation. Le problème des émissions lumineuses ne semblent donc pas être un enjeu majeur dans ce cas.
Emissions	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des rejets liquides ? Si oui, dans quel milieu ?	☒	☐	La répartition des surfaces perméables / imperméables sera modifiée. Le règlement du PLU prévoit dans le cas de création de nouvelles surfaces imperméabilisées, une compensation par rétention à hauteur de 1 200m ³ par ha étanché. Le projet comprend donc la création de deux bassins de rétention d'une capacité totale de 1 706m ³ , supérieure à la compensation demandée par le PLU, et implantés au niveau des espaces de stationnement. Les 2 bassins se rejettent dans le réseau pluvial communal qui se situe chemin Roger Martin.
	Engendre-t-il des effluents ?	☒	☐	En phase exploitation, la création de nouveaux locaux de bureaux et d'activités (dont un hôtel de 120 chambres) sera à l'origine d'une nouvelle production d'effluents qui sera prise en charge par les réseaux locaux auxquels le projet sera raccordé.
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	☒	☐	En phase exploitation, la création de nouveaux locaux (dont un hôtel de 120 chambres) sera à l'origine d'une nouvelle production de déchets ménagers. Ces derniers feront l'objet d'une collecte, d'un tri et d'une valorisation dans la continuité du service en vigueur sur le territoire du Pays d'Aix.

Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	☐	☒	Aucune atteinte au patrimoine architectural et culturel n'est pressenti. Un dossier sera déposé auprès de la DRAC pour recueillir l'avis de l'ABF vis à vis du monument historique classé "Fondation Vasarely - Signal V" Situé en milieu urbain, de hauteur limitée et laissant une large part à la végétalisation du site, d'une densité en harmonie avec le tissu existant, le projet ne sera pas à même de modifier sensiblement les caractéristiques paysagères locales (Cf photomontages en annexe).
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	☒	☐	Le projet modifiera l'usage du site. Abritant actuellement 3 habitations il deviendra un ensemble urbanisé accessible à tous offrant services et activités à la population.

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

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 :

6.4 Description, le cas échéant, des mesures et des caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (pour plus de précision, il vous est possible de joindre une annexe traitant de ces éléments) :

Le projet sera certifié BREEAM very good témoignant la volonté du maître d'ouvrage de concevoir un projet respectueux de l'environnement.

Le chantier sera conduit en respectant une charte "Chantier propre"

Les constructions et aménagements seront réalisés en utilisant des matériaux respectueux de l'environnement et de la santé humaine.

L'intégration paysagère du projet (forte végétalisation, constructions au plus près de la topographie locale...) a fait l'objet d'une réflexion poussée afin de garantir la bonne insertion du projet dans son environnement.

Les platanes multicentenaires seront préservés et la végétation existante le long de l'A8 maintenue autant que possible. La forte végétalisation du site sera favorable au maintien et au développement de la biodiversité.

Un recul par rapport à l'A8 ainsi que des relevés acoustiques avant et après travaux sont prévus afin de préserver les futurs locaux des nuisances sonores.

Une étude circulaire a été réalisée afin d'appréhender finement les impacts du projet sur le trafic routier et des mesures de réaménagement des accès et stationnement locaux sont prévues (PUP spécifique avec la ville et la Métropole).

L'intégralité des surfaces imperméabilisées sera compensée conformément au règlement du PLU d'Aix-en-Provence.

7. Auto-évaluation (facultatif)

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

L'ensemble des enjeux significatifs du territoire ont été identifiés et d'ores et déjà pris en compte dans la conception du projet (étude circulaire, mesures acoustiques, intégration paysagère, préservation des platanes...). Aucun impact significatif n'est ainsi pressenti sur le milieu humain, naturel ou la santé humaine compte tenu des mesures prises dans le cadre du projet. La bonne insertion paysagère du projet sera soumise à avis des services du ministère de la culture.

Le projet répond pleinement aux objectifs du PLU. Il engage un développement urbain en densification d'une zone d'activités existante et permet d'éviter l'étalement urbain en périphérie de zones agricoles ou naturelles.

Au regard de l'ensemble des éléments développés dans ce formulaire la réalisation d'une évaluation environnementale ne semble donc pas nécessaire et n'apporterait pas de plus-value.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publié ;	☒
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 ou, pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), b), 9° a), b), c), d), 10°, 11° a), b), 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;	☒
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), b), 9° a), b), c), d), 10°, 11° a), b), 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement : 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 ;	☒
6	Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets.	☒

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

Veillez 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 1 : CERFA n°14734 Annexe 2 : Plan de localisation Annexe 3 : Photographies du site du projet Annexe 4 : Plans et coupes du projet Annexe 5 : Plan des abords du projet Annexe 6 : Localisation du projet vis à vis des sites Natura 2000 Annexe 7 : Photomontages Annexe 8 : Extrait du PLU Annexe 9 : Localisation du projet vis vis des monuments historiques

9. Engagement et signature

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

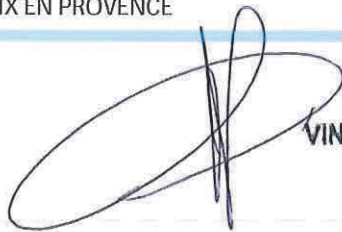


Fait à

AIX EN PROVENCE

le, 05 avril 2019

Signature



VINCI Immobilier MEDITERRANEE

Le Sextus - 345 Avenue WA Mozart
13100 AIX EN PROVENCE
Siret N°830 854 626 00017