

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 :

22/09/2020

Dossier complet le :

22/09/2020

N° d'enregistrement :

f9320p0220

1. Intitulé du projet

Smart Campus THÉODORA

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

Foncière Jaguar

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

Monsieur POLIZZI, dirigeant

RCS / SIRET

8 0 8 6 1 2 2 0 4 0 0 0 1 2

Forme juridique

SCI

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.))
.N°39a	.La surface de plancher du projet global est de 17 621 m ² .
.N°41a	.Il est envisagé la création de 435 places de stationnement souterraines VL et de 177 pour les deux-roues.
.N°44d	.Des manifestations ponctuelles extérieures pouvant accueillir environ 1100 personnes pourront être organisées dans le parc.

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

La société Jaguar Network, spécialisée dans la data et les télécoms, va lancer via la Foncière Jaguar la réalisation du campus numérique démonstrateur « Théodora ».

Ce programme immobilier du 14^{ième} arrondissement de Marseille (en limite du 15^{ième}), loti entre le boulevard Capitaine Gèze au sud, l'avenue des Aigalades à l'ouest et les voies ferrées de fret à l'est et au nord, occupera une surface parcellaire de 16 565 m² (1,66 ha environ) dans le quartier des Arnavaux (en limite avec ceux de La Cabucelle, des Crottes et du Canet).

Le site, cédé à l'Établissement public foncier PACA et racheté par l'entreprise Foncière Jaguar, est actuellement occupé par l'Assistance publique des Hôpitaux de Marseille (APHM) et par des entreprises de transport et de packaging. Le site est entièrement imperméabilisé et les bâtiments à démolir représentent une surface de 9 294 m².

4.2 Objectifs du projet

Le futur campus numérique Théodora accueillera à terme des laboratoires de recherche, de développement, d'innovation et de nouvelles technologies, de la formation, un business center, des bureaux et espaces de coworking, des commerces, des espaces de restauration, une salle de sport et un pôle résidentiel. Environ 1 000 emplois directs et 2 500 emplois autour de « l'écosystème digital » sont attendus à court terme.

Pour ce projet, il a été recherché :

- la sobriété énergétique (réutilisation de l'énergie fatale des datacenters, production d'énergie solaire) ;
- la valorisation du cours d'eau des Aygalades, aujourd'hui fortement contraint (chenalisé et en partie canalisé) et épine dorsale du futur parc éponyme à l'aval ;
- la continuité paysagère mais aussi écologique entre le futur parc des Aygalades au sud et le parc François Billoux au nord.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

Le « chantier » comportera plusieurs phases : la préparation du terrain, la réalisation de la structure (gros œuvre), le second œuvre et enfin la livraison :

- la phase de préparation du terrain, soit le terrassement, consistera à mettre le terrain au niveau souhaité, en l'aplanissant/modelant pour construire. Un parking souterrain sur deux niveaux sera mis en place, hors zone inondable. Le bâtiment central, en îlot et en zone inondable, sera quant à lui réalisé sur pilotis ;
- la réalisation de la structure comportera les fondations de la construction, l'infrastructure (c'est-à-dire toute la structure « en-dessous » du niveau 0, R-2 pour les immeubles contigus le long de l'avenue des Aygalades) et la structure elle-même (ou superstructure) liée aux niveaux au-dessus du sol (RDJ, RDC et jusqu'à R+4) ;
- la réalisation du second œuvre dès que possible ;
- il est envisagé la réalisation des travaux, pour les lots A à E, de janvier 2022 et pour une durée prévisionnelle de 24 mois.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Une fois le programme immobilier achevé et livré, le projet dans sa phase "d'exploitation" n'aura pas d'incidence sur les composantes de l'environnement. La proximité de la ligne de métro et de la future ligne de tramway et la proposition d'emplois en centre-ville permettront aux Marseillais d'avoir plus facilement recours aux transports en commun.

La seule nuisance susceptible de porter atteinte au milieu concerne la gestion des eaux pluviales. Celles-ci seront traitées par l'intermédiaire d'un bassin de rétention dimensionné selon la pluie de retour attendue par la Police de l'eau. Notons, qu'à cet effet, un dossier de déclaration Loi sur l'eau est en cours de réalisation.

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).

Le présent projet est soumis à permis de construire et à déclaration au titre de la Loi sur l'eau.

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Tènement	1,66 ha environ
Surface de plancher totale	17 6210 m ²
Surface de plancher démolie	9 294 m ²
Hauteur maximale du bâtiment	18 m
Places de stationnement	435 VL et 177 deux-roues

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

21 boulevard Capitaine Gèze
13014 MARSEILLE

Coordonnées géographiques¹

Long. 5° 22' 02" 3 Lat. 43° 19' 49" 7

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 :

Marseille (14ième arrondissement)

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 ?

¹ Pour l'outre-mer, voir notice explicative

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) ?	☐	☒	Le projet se situe à plus de 2,6 km des ZNIEFF de type 2 "Chaîne de l'Étoile" et de type 1 "Plateau de la Mure".
En zone de montagne ?	☐	☒	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	☐	☒	
Sur le territoire d'une commune littorale ?	☒	☐	Le projet se situe en pleine zone urbaine, à plus de 1,2 km du port de Marseille.
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 ?	☒	☐	Plan de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE) de Aix-Marseille-Provence Métropole, approuvé en septembre 2019. Le projet se situe en dehors des zones de bruit définies sur les cartes de bruit stratégiques.
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	☐	☒	
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 ?	☒	☐	Le site d'accueil du projet se situe au droit du PPRI "Bassin versant des Aigalades". Le projet est conforme aux prescriptions du PPRI. PPRI approuvé en juin 2019.
Dans un site ou sur des sols pollués ?	☒	☐	Une étude de pollution des sols est en cours afin d'identifier et de quantifier les éventuels polluants en présence. Le site sera au besoin dépollué et les terres extraites seront alors traitées conformément à la réglementation.
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 projet se situe à plus de 2,7 km du site Natura 2000 "Chaîne de l'Étoile - Massif du Garlaban".
D'un site classé ?	☐	☒	

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 ?	☒	☐	En fonction des résultats des études hydrauliques en cours, des pompes pourraient être nécessaires pour la réalisation des travaux. Si tel était le cas, il s'agira de ce fait de pompes ponctuelles. En fonction des débits prélevés, les rubriques afférentes à l'article R.214-1 du Code de l'environnement seront visées dans le dossier Loi sur l'eau.
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	☐	☒	
	Est-il excédentaire en matériaux ?	☒	☐	La limitation de l'imperméabilisation des sols par la création de parkings souterrains et la renaturation du cours d'eau des Aigalades conduit le Porteur de projet à enlever respectivement 42 000 et 11 200 m ³ de matériaux, d'anciens remblais pour l'essentiel. Une partie des matériaux inertes sera réutilisée sur site. Les matériaux excédentaires seront évacués dans les filières adéquates et notamment spécialisées (ISDI, SNECT) pour ceux présentant des traces de pollution.
	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 ?	☐	☒	
	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 ?	☐	☒	

	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 ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des risques technologiques ?	☐	☒	
Risques	Est-il concerné par des risques naturels ?	☒	☐	En plus de la zone inondable associée au ruisseau des Aygalades, le site en aléa fort au risque de retrait gonflement des argiles et en aléa faible pour la sismicité.
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	☐	☒	
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	☐	☒	Le projet ne constitue pas une infrastructure routière ou de transport. Le projet s'inscrit en lieu et place d'une zone d'activités déjà fréquentée. Les places de parking demeureront limitées au vu de la surface de plancher proposée et des activités proposées. Le site se situe de plus à proximité du pôle multimodal de Gèze ce qui permettra de limiter les trafics.
	Est-il source de bruit ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des 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 ?	☐ ☐	☒ ☒	
Emissions	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des rejets liquides ? Si oui, dans quel milieu ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des effluents ?	☐	☒	
	Engendre-t-il la production 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), notamment l'usage du sol ?	☐	☒	

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 n'est pas de nature à porter préjudice de façon notable à l'environnement.

L'annexe n°7 jointe au présent document présente le projet et les enjeux environnementaux liés. Ceux-ci sont très faibles, le projet visant même, d'un point de vue environnemental, à améliorer fortement le contexte naturel actuellement très dégradé.

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.

Le projet tel que présenté n'est pas de nature à porter atteinte aux composantes environnementales visées.

Il s'inscrit de plus dans une volonté affichée de renaturation et de prise en compte et de renforcement de la trame bleue et verte associée au ruisseau des Aygalades tout en intégrant sa dynamique fluviale (prise en compte des crues).

Le risque principal identifié, même s'il demeure faible, résulte de la gestion des eaux de ruissellement. Pour rappel, un dossier Loi sur l'eau sera engagé et traitera de cette éventuelle incidence.

La note annexée, qui analyse davantage les effets potentiels du projet sur l'environnement, montre l'absence d'enjeu et la non-nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

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 <u>ou</u> , 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 n°7 : note de présentation du projet et enjeux environnementaux.

9. Engagement et signature

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



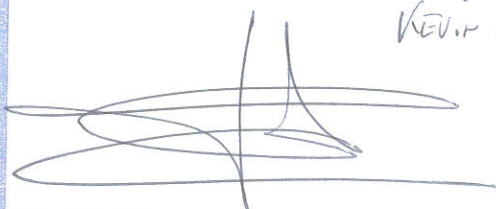
Fait à

MARSEILLE

le,

21/09/20

Signature



Kevin Poirier