

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

N° 14734*03

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 :

10/06/2022

Dossier complet le :

10/06/2022

N° d'enregistrement :

F09322P0179

1. Intitulé du projet

Projet de construction d'un ensemble immobilier sur le Chemin des Bourrely à Marseille (13)

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

KAUFMAN & BROAD MEDITERRANEE

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

VAILANT Fabrice, Directeur de Programme

RCS / SIRET

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

Forme juridique

Société à responsabilité limitée

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. a) Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R. *420-1 du même code supérieure ou égale à 10 000m ²	Projet soumis à examen au cas par cas car le projet s'étend sur une surface de plancher de 16 755 m ² (donc supérieure à 10 000 m ²)

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 est un projet immobilier qui consiste à construire un ensemble immobilier composé de:

366 logements collectifs sur 5 îlots pour 16 755 m² de surface de plancher (SDP), réparti comme suit :

- 94 logements sociaux (SDP 6 256 m²);
- 35 logements en résidence d'accueil (SDP 950 m²);
- 31 logements en pension de familles (SDP 980 m²);
- 39 logements intermédiaires (SDP 2 609 m²);
- 87 logements en résidences universitaire (SDP 2 230 m²);
- 80 logements pour jeunes actifs (2 100 m²);
- Des espaces communs (730 m²);
- Des espaces verts et aire de jeux et de pratiques sportives (8704m²).
- Un parking souterrain (225 places) et un parking extérieur (18 places) ;

La zone de projet est actuellement occupée par un entrepôt qui sera détruit pour les besoins du projet.

4.2 Objectifs du projet

Le projet permet de développer une offre de logement ciblé à une population plus précaire (étudiants, jeunes actifs, logements sociaux) et de créer une activité de quartier avec la présence de commerces et aire de jeux et de pratique sportive.

Le projet se situant sur une zone déjà urbanisée par un entrepôt qui sera détruit, les constructions nouvelles seront bénéfiques pour le paysage puisque différents niveau de hauteur seront créés (R+4 et R+6) avec des espaces verts.

La zone de projet se situe en zone UC4 du PLU. La parcelle est en zone «Grand Collectif ». L'objectif principal de ces zones est de maintenir des formes urbaines discontinues plus hautes tout en maintenant de fortes exigences en matière de qualités paysagères et urbaines. Ainsi, le projet respecte différentes mesures dans la construction (hauteur, affectation des sols, emprise au sol, distance de la voirie, vis à vis).

Les voiries existantes permettent l'urbanisation de la zone. La zone sera accessible par un point d'accès véhicule sur le chemin des Bourrely à l'Ouest.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

Les principales étapes du chantier sont :

- La déconstruction du dépôt actuel avec retrait des matériaux amiantés – 3 mois
- Les terrassements en masse pour la création des infrastructures – 2 mois
- La réalisation du gros oeuvre – 12 mois
- La réalisation des travaux de corps d'Etats – 10 mois
- La livraison du programme

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

En phase exploitation le projet permettra l'accueil de personne au sein de 366 logements.

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 projet sera soumis à un permis de construire.

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Surface de plancher totale	16 755 m ²
Emprise au sol	3 722 m ²
Espaces verts	7 600 m ²
Pleine terre	5 000 m ²

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

Coordonnées géographiques¹

Long. 43°22'32"0 Lat. 05°21'29"1

Marseille (13)
Chemin des Bourrely
Parcelles cadastrales :
903 Section H n°2 et 903 section H
n°86

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 (13)

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) ?	☐	☒	La ZNIEFF la plus proche est située à 1,5km à l'Est est celle de la Chaîne de l'Étoile (ZNIEFF de type II).
En zone de montagne ?	☐	☒	Le projet se situe au sein du tissu urbain de Marseille.
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	☐	☒	La zone couverte par un APPB la plus proche est celle du Clos de Bourgogne à 3,5 km à l'Ouest.
Sur le territoire d'une commune littorale ?	☒	☐	Marseille est une commune classée en loi littoral car elle est riveraine de la mer Méditerranée. Cependant la zone d'étude se situe à environ 4,3 kilomètres du bord de mer dont elle est séparée par un tissu urbain continu.
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	☐	☒	Le Parc National le plus proche de la zone de projet est le PN des Calanques, situé à plus de 11 kilomètres au sud de l'aire d'étude.
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	☒	☐	La commune de Marseille est soumise à un Plan de Prévention du Bruit (2018/2023) de la Métropole Aix-Marseille-Provence. La zone de projet est proche d'une infrastructure routière générant du bruit (Autoroute A7 à environ 650 mètres). Cependant, la cartographie des zones exposées au bruit lié aux infrastructures routières ne concerne pas la zone de projet selon l'indicateur Lden.
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	☐	☒	La zone de projet n'est située dans aucun site classé, inscrit, UNESCO ou Grand Site. Le projet n'est également pas concerné par un paysage remarquable. Le paysage remarquable le plus proche se situe à environ 1 km à l'Est et il s'agit de la Chaîne de l'Étoile - Garlaban.
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	☐	☒	Aucune zone humide n'est délimitée à proximité du projet.

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 ?	☒	☐	- PPRI Aygalades approuvé le 21 juin 2019 : Projet hors zonage - PPR Incendie de Forêt approuvé le 22 mai 2018: Projet hors zonage - PPRI Marseille approuvé le 24 février 2017 : Projet hors zonage - PPR Retrait et gonflement des argiles: Projet en zone faiblement à moyennement exposée avec enjeux - PPR Mouvements de Terrains approuvé le 29 octobre 2002 : Projet hors zonage - PPRT ARKEMA approuvé le 4 novembre 2013: Projet hors zonage
Dans un site ou sur des sols pollués ?	☐	☒	D'après la base de données BASIAS, la zone de projet est située sur un site industriel PAC1303465 correspondant à une société confraternelle Pharmaceutique Méditerranéenne dont l'activité principale est le dépôt de liquides inflammables (Début d'activité en 1968).2. Des contaminations ponctuelle des sols aux hydrocarbures ont été relevées. (étude Socotec, janvier 2022)
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 ?	☐	☒	Après consultation de l'ARS, aucun périmètre de protection de captage ne se situe dans ce secteur.
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 (Directive Habitats) le plus proche est celui de la Chaîne de l'Etoile - Massif du Garlaban FR9301603 situé à 2,5 kilomètres à l'Est.
D'un site classé ?	☐	☒	Le site classé le plus proche est celui du Massif de la Nerthe à environ 5 kilomètres à l'Ouest.

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 ? <i>Appréciez sommairement l'impact potentiel</i>
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	☐	☒	Le projet sera relié au réseaux d'eau AEP de la ville.
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	☐	☒	
	Est-il excédentaire en matériaux ?	☒	☐	Les matériaux inertes issus de la démolition de l'entrepot seront recyclés et les terres polluées par les hydrocarbures seront évacuées et envoyées en filières de traitement adaptées.
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	☒	☐	Le projet nécessitera l'apport de matériaux de construction. Aucune ressource naturelle du sol ou du sous-sol ne sera utilisée.
Milieu naturel	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	☐	☒	Situé dans un milieu dont le tissu urbain est continu, le projet ne sera pas de nature à entraîner des perturbations, des destructions de la biodiversité. De plus, la création d'espaces vert permettra d'accueillir des espèces.
	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 projet est situé à 2,5 km du site Natura 2000 le plus proche (Chaîne de l'Etoile - Massif du Garlaban) De plus, selon les données fournies par le SRCE PACA, le secteur d'étude est situé en dehors des réservoirs de biodiversité (le plus proche étant à 500 m au Nord - FR93SRCE1142, des corridors écologiques, des espaces de mobilité des espèces et des espaces en eau. Il n'y a donc pas d'impacts du projet sur le réseau Natura 2000.

	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 site se situe dans un contexte très urbain, il apparaît dégradé et entouré d'espaces imperméabilisés (voiries et bâti). Il est complètement isolé des espaces naturels. Un entrepôt est présent sur le site. Le site actuel est imperméabilisé à 90%. Le projet prévoit la désimperméabilisation du site avec la création d'espaces verts.
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	☐	☒	L'ensemble du département des Bouches du Rhône est classé zone à risque d'exposition au plomb.
	Est-il concerné par des risques naturels ?	☒	☐	Le projet est situé en zone faiblement à moyennement exposée, enjeux peu vulnérables retrait-gonflement des argiles. Il est exposé à un risque sismique faible de niveau 2.
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	☐ ☒	☒ ☐	La parcelle actuellement occupée par un ancien entrepôt pharmaceutique accueille un bâtiment comprenant des matériaux amiantés. Les sols sont également ponctuellement contaminés aux hydrocarbures. Le projet prévoit le désamiantage et la dépollution des sols du site.
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	☒	☐	D'après l'étude de trafic, le projet entrainera un trafic TMJA de 940 véh/jour tout sens confondus. Ce trafic est lié aux déplacements des habitants des logements créés.
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	☒ ☒	☐ ☐	Le trafic lié à la circulation des habitants sera source de bruit. Toutefois le projet est déjà localisé au sein d'une ambiance sonore pré-existante modérée. La création des bâtiments d'habitations va générer du trafic qu'aura pas d'influence d'un point de vue acoustique sur les infrastructures externes au projet. Le secteur n'est pas directement impacté par les nuisances sonores de l'autoroute A7 située pourtant à moins de 200 mètres.

	Engendre-t-il des odeurs ? Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	☐ ☐	☒ ☒	Le projet de création de logements d'habitations et commerces ne sera pas source de nuisances olfactives et ne sera pas concerné par des nuisances olfactives.
	Engendre-t-il des vibrations ? Est-il concerné par des vibrations ?	☐ ☐	☒ ☒	Le projet pourrait engendrer des vibrations très localement durant la phase de travaux. Il s'agirait d'effets temporaires, de faible importance et pour une durée limitée. En phase de fonctionnement, le projet n'engendrera pas de vibrations.
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ? Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	☒ ☒	☐ ☐	En phase de travaux, le projet n'engendrera pas d'émission lumineuse, en dehors des phares des engins. En phase de fonctionnement, les émissions lumineuses du projet seront créées par les habitations et par l'éclairage public. Ce dernier sera toutefois orienté vers le sol. Le projet s'inscrit dans une zone urbanisée et déjà éclairée le long du Chemin des Bourrely et du Chemin des Baumillons, à proximité de l'hôpital.
Emissions	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	☒	☐	En phase travaux, le projet engendrera des rejets dans l'air, dus aux engins de chantier et aux poussières émises. En phase de fonctionnement, des rejets dans l'air seront dû au trafic de véhicules des habitants jusqu'à leur zone de stationnement. L'augmentation des émissions en NOx liée au projet (+178,3 kg/an en 2024) représente +0,00002% seulement à l'échelle de la commune de Marseille.
	Engendre-t-il des rejets liquides ? Si oui, dans quel milieu ?	☒	☐	Les rejets liquides produits par le projet correspondent aux eaux usées des habitations et commerces créés. Les eaux usées seront collectées et rejetées au réseau communal d'eaux usées. Le réseau d'assainissement est de type séparatif avec un réseau d'eaux usées et un réseau eaux pluviales distincts.
	Engendre-t-il des effluents ?	☒	☐	Les effluents liquides produits par le projet correspondent uniquement aux eaux usées des habitations créées. Les eaux usées des habitations seront collectées et rejetées au réseau communal d'eaux usées. Le projet n'est pas source d'effluent de type industriel, en phase travaux comme en phase de fonctionnement.
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	☒	☐	En phase travaux, le projet engendrera la production de déchets de chantier (déchets non dangereux : déchets inertes...) mais aussi des déchets dangereux liés à la présence d'amianto et de terres polluées aux hydrocarbures de l'entrepôt actuel. En phase de fonctionnement, le projet engendrera également la production de déchets non dangereux (ordures ménagères, déchets ménagers recyclables...). Tous ces déchets seront collectés et acheminés vers les filières habilitées à les recevoir.

Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	☐	☒	La zone de projet n'est située ni en site classé, inscrit, UNESCO, Grand Site. Le projet n'est également pas concerné par un paysage remarquable. Le projet est situé sur une zone déjà urbanisée ne provoquant pas la dégradation du paysage déjà existant.
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	☒	☐	Le site est actuellement occupé par un entrepôt industriel. Le projet modifie donc totalement l'activité sur cette parcelle.

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 d'urbanisme, consiste à créer une offre mixte de logements et de commerces/activités au sein du tissu urbain de Marseille.
- En phase travaux, le projet prévoit la réduction de la dispersion des poussières par arrosage préventif, le chargement et déchargement des matériaux sera évité par vent fort, les aires de stockage temporaire des matériaux susceptibles de générer des envols de poussières seront bâchées.
- Le projet prévoit la création d'espaces communs, espaces verts et la désimperméabilisation du sol
- Le projet prévoit la dépollution des sols (au droit des zones localement polluées au hydrocarbures)
- Le projet prévoit un réseau eaux pluviales/eaux usées séparatif rejeté aux réseaux séparatifs de la ville.
- 243 places de stationnement sur les 225 prévues seront en sous-sol, afin de réduire l'emprise de la surface affectée au stationnement.
- Le projet prévoit une amélioration du paysage local avec la désimperméabilisation, la création d'espaces verts et bâtiments présentant une qualité architecturale

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.

Au regard des informations listées dans ce formulaire, nous pensons que le projet devrait être dispensé d'étude d'impact :

- Le projet vient renforcer le développement urbain du quartier, en proposant une offre mixte de logements et de services (bureaux, commerces, crèche, stationnement) ;
- Le projet est prévu sur un terrain où un entrepôt est déjà installé, aucun espace naturel ne sera consommé ;
- Le projet prévoit la désimperméabilisation du site aujourd'hui imperméabilisé à 90 % ;
- Le projet prévoit la dépollution des sols, pollués par les hydrocarbures ;
- Des espaces verts sont prévus et l'architecture proposée n'amène pas à dégrader le paysage actuel.

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

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 7 : Extrait du PLU de la commune de Marseille Annexe 8 : Plan topographique Annexe 9 : Surface imperméabilisée actuelle Annexe 10 : Rapport site et sols pollués (SOCOTEC) Annexe 11 : Rapport géotechnique G2 AVP (ABO-ERG) Annexe 12 : Etude de trafic (ASCODE) Annexe 13 : Etude air (CIA) Annexe 14 : Etude acoustique (CIA) Annexe 15 : Modalité d'intégration paysagère

9. Engagement et signature

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



Fait à

Marseille

le,

8 juin 2022

Signature