

## 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                | Dossier complet le | N° d'enregistrement |
|                                  |                    |                     |

### 1. Intitulé du projet

Projet d'aménagement du site La Bayette à Le Pradet (83)

### 2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

#### 2.1 Personne physique

Nom

Prénom

#### 2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

EPF PACA (Etablissement Public Foncier de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur)

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

Mme Bertolino Claude (Directrice Générale)

RCS / SIRET

Forme juridique

**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                  |
|--|---|
| 6°d) Toutes routes d'une longueur inférieure à 3 kms | Création d'environ 250 m de voirie  |
| 40°) Aires de stationnement ouvertes au public       | Création d'environ 286 places de stationnement (environ 70 en extérieur et 216 en sous-sol) |

### 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'Etablissement Public Foncier de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur (EPF PACA) est porteur d'un projet immobilier situé avenue Ganzin sur la commune de Le Pradet (83220).

Le projet d'aménagement prévoit la construction de logements (logements sociaux et logements d'habitation), ainsi que des commerces et des bureaux. Tous ces bâtiments comprendront des parkings de plain-pied et en sous-sol.

NB : le projet est scindé en 2 phases :

- phase 1 : projet opérationnel (sur les terrains déjà acquis) : environ 120 logements,

- phase 2 : projet (à terme sur les terrains non maîtrisés foncièrement à ce jour et occupés par des activités commerciales) : 28 logements + activités/commerces.

## 4.2 Objectifs du projet

Les objectifs du projet sont les suivants :

- réaliser un programme d'habitat en répondant aux exigences de la loi SRU en matière de réalisation de logements sociaux,
- réaliser des commerces et des bureaux avec de bonnes conditions d'accessibilité,
- concevoir le projet en tenant compte des enjeux environnementaux.

NB : le site est grevé d'une servitude de mixité sociale. Il y aura environ 46 % de logements sociaux.

## 4.3 Décrivez sommairement le projet

### 4.3.1 dans sa phase de réalisation

Le projet comprend la réalisation :

- d'environ 148 logements (dont 82 logements sociaux),
- des commerces et des bureaux,
- d'environ 286 places de stationnement,
- d'environ 250 m de voirie,
- d'ouvrages de rétention des eaux pluviales,
- d'aménagements paysagers.

### 4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Le projet, dans sa phase d'exploitation, consistera en une mise à disposition des habitants : des logements, des commerces et des bureaux.

**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 sera soumis à permis de construire.

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

Néant

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

| Grandeurs caractéristiques                       | Valeur                |
|--|-----------------------|
| Superficie parcellaire                           | 18690 m <sup>2</sup>  |
| Surface de plancher totale                       | 10571 m <sup>2</sup>  |
| Surface de plancher des logements                | 8813,5 m <sup>2</sup> |
| Surface de plancher des commerces et des bureaux | 1757,5 m <sup>2</sup> |

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

Quartier La Bayette à Le Pradet (83220)  
Avenue Ganzin

**Coordonnées géographiques<sup>1</sup>**

Long. \_\_\_° \_\_\_' \_\_\_" \_\_\_

Lat. \_\_\_° \_\_\_' \_\_\_" \_\_\_

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 ?

<sup>1</sup> 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 consiste actuellement en une ancienne friche agricole composée :

- de terrains en friche,
- d'anciennes zones de stockage de matériaux,
- de terrains accueillant des structures de type Algeco,
- des bâtiments à usage de commerces et de bureaux.

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 approuvé le 21 12 2011

Les terrains sont situés en zone UC du PLU de la commune approuvé en 2011. Cette zone correspond à une zone mixte à dominante résidentielle constituée d'habitat individuel et de petits collectifs.

Sur une partie du tènement foncier, il existe une servitude de Mixité Sociale (n°4) au titre de l'article L.123.2.b du Code de l'Urbanisme : réalisation d'une opération d'habitat dont la part réservée au logement locatif social est fixée à 50% de la surface de plancher »

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 ? | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |                   |
| en zone de montagne ?  | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |                   |
| sur le territoire d'une commune littorale ?  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |                   |
| dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (régionale ou nationale) ou un parc naturel régional ?                             | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |                   |
| sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?                                       | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |                   |

|   |                                     |                                     |  |
|---|-------------------------------------|-------------------------------------|--|
| dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ?  | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |  |
| dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?  | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |  |
| dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou par un plan de prévention des risques technologiques ?<br>si oui, est-il prescrit ou approuvé ? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | La Commune du Pradet est couverte par un PER valant PPR<br>Le PER du Pradet porte sur les risques naturels prévisibles :<br>- de mouvements de terrain,<br>- d'inondation (concerne l'Eygoutier) |
| dans un site ou sur des sols pollués ?  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | Des études de sols ont été réalisées par EODD (mai 2015), et ont montré sur un sondage des traces de pollution (mercure).  |
| dans une zone de répartition des eaux ?   | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |  |
| dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | Le projet est localisé au sein d'un périmètre de protection rapproché (captage de la Foux), mais ce périmètre n'a pas encore été déclaré d'utilité publique.                                     |
| dans un site inscrit ou classé ?  | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |  |
| <b>Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :</b>   | <b>Oui</b>                          | <b>Non</b>                          | <b>Lequel et à quelle distance ?</b>   |
| d'un site Natura 2000 ?   | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | Il n'y a pas de site Natura 2000 à moins de 5 km du site   |
| d'un monument historique ou d'un site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO ?  | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |  |

## 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 ?

Veillez compléter le tableau suivant :

| Domaines de l'environnement : |   | Oui                                 | Non                                 | De quelle nature ? De quelle importance ?<br><i>Appréciez sommairement l'impact potentiel</i>  |
|-------------------------------|---|-------------------------------------|-------------------------------------|--|
| <b>Ressources</b>             | engendre-t-il des prélèvements d'eau ?  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | Il sera probablement nécessaire de réaliser un rabattement de nappe, en période de travaux (voire en période d'exploitation) ; une étude géotechnique va être lancée afin de connaître les débits à pomper. Ce point a été vu avec les services de la Police de l'eau. En période d'exploitation, le rabattement de nappe n'aurait lieu qu'en période de nappe haute.  |
|                               | impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | En période d'exploitation, le rabattement de nappe n'aurait lieu qu'en période de nappe haute, ce qui peut avoir une légère incidence sur les nappes souterraines.   |
|                               | est-il excédentaire en matériaux ?  | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |  |
|                               | est-il déficitaire en matériaux ?<br>Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | Le projet va engendrer une suppression des bâtiments existants engendrant des déblais. Par-contre, de nouveaux matériaux vont être apportés (matériaux classiques pour les constructions) pour construire les bâtiments. Malgré tout, le projet sera déficitaire en matériaux.   |
| <b>Milieu naturel</b>         | est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | Il sera nécessaire de défricher une partie du terrain afin de réaliser le projet. L'étude faune/flore réalisée par Naturalia (décembre 2015) a montré qu'il existe une espèce floristique protégée ( <i>Phalaris aquatica</i> ).<br>Des mesures vont être prises, (éviter) lors de la conception du projet, afin de tenir compte de la présence de cette espèce sur le site.                                     |
|                               | est-il susceptible d'avoir des incidences sur les zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | Afin de limiter l'impact du projet sur les zones inondables existant en aval (et faisant l'objet d'un PER), le projet comprendra un ouvrage de rétention, afin de collecter les eaux pluviales, pour les redistribuer à faible débit dans le réseau pluvial.<br>Le projet va avoir un impact positif sur les sols, dans la mesure où la portion faisant l'objet d'une concentration au mercure, va être traitée. |

|                                |  |                                     |                                     |   |
|--------------------------------|--|-------------------------------------|-------------------------------------|---|
|                                | Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ? | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | Le projet est situé en milieu péri-urbain ; les terrains sont d'anciennes friches agricoles. Le terrain a été fortement anthropisé. Il ne s'agit donc pas d'espaces naturels au sens strict. Néanmoins, une partie de la végétation colonisatrice actuelle va être remplacée par des résidences et des commerces. |
|                                | Est-il concerné par des risques technologiques ?                                     | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |   |
| <b>Risques et nuisances</b>    | Est-il concerné par des risques naturels ?   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | Retrait/gonflement d'argiles (aléa faible)  |
|                                | Engendre-t-il des risques sanitaires ?   | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |   |
|                                | Est-il concerné par des risques sanitaires ?   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | Une concentration de mercure a été recensée sur un secteur précis ; les sols concernés feront l'objet d'un traitement.  |
| <b>Commodités de voisinage</b> | Est-il source de bruit ?   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | La présence des futurs usagers du site (habitants, véhicules) sera susceptible d'engendrer une légère augmentation de l'ambiance sonore, celle-ci étant déjà fortement impactée par le trafic existant au niveau de l'avenue Ganzin (RD 559) et, en période estivale, par les trafics menant au camping attenant. |
|                                | Est-il concerné par des nuisances sonores ?  | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |   |
|                                | Engendre-t-il des odeurs ?   | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |   |
|                                | Est-il concerné par des nuisances olfactives ?                                       | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |   |
|                                | Engendre-t-il des vibrations ?   | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |   |
|                                | Est-il concerné par des vibrations ?   | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |   |

|   |   |  |  |   |
|---|---|--|--|---|
|   | <p>Engendre-t-il des émissions lumineuses ? <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>Est-il concerné par des émissions lumineuses ? <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/></p>   |  |  | Le projet nécessitera l'installation de candélabres.  |
|   | <p>Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ? <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/></p>   |  |  |   |
| <b>Pollutions</b>                             | <p>Engendre-t-il des rejets hydrauliques ? <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>   |  |  | Les rejets d'eaux pluviales se feront vers un ouvrage de rétention, qui collectera les eaux pluviales et les redistribuera à faible débit dans le réseau communal d'eaux pluviales.       |
|   | <p>Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ? <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p>   |  |  | Production de déchets classiques par les commerces et les résidences  |
| <b>Patrimoine / Cadre de vie / Population</b> | <p>Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ? <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ? <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> |  |  | Le site, actuellement constitué d'une friche et de commerces, va être remplacé par des résidences et des commerces neufs, engendrant un impact positif sur le dynamisme économique local. |

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 réflexion et échange avec différentes personnes (Mairie, bureaux d'études, architecte, urbaniste...), le projet ne ferait pas, selon cette réflexion commune, l'objet d'une étude d'impact, pour les raisons suivantes :

- le secteur d'étude est localisé en périphérie urbaine, dans un secteur déjà bien anthropisé (commerces, camping, restaurant, lotissements, zone d'activités commerciales...),
- le projet va avoir un impact positif sur l'environnement, dans la mesure où tous les vestiges résultant de cette ancienne friche vont être enlevés (dont de nombreux dépôts de matériaux : gravats, pierres, tôles, tuiles, déchets),
- des mesures vont être prises, (éviter) lors de la conception du projet, afin de tenir compte de la présence d'une espèce floristique protégée,
- le projet va avoir un impact plutôt positif sur le paysage local, dans la mesure où la friche actuelle, avec ses structures de type Algéco et ses dépôts de matériaux, vont être remplacés par des équipements neufs, avec des espaces comprenant des aménagements paysagers,
- des mesures vont être prises afin de limiter l'impact du projet sur les eaux superficielles : des ouvrages de rétention sont prévus,
- le projet va avoir un impact positif sur la sécurité et la salubrité publiques :
  - en supprimant cette ancienne friche et ses dépôts de matériaux,
  - en assainissant les sols (suppression de la pollution au mercure).

## 8. Annexes

### 8.1 Annexes obligatoires

| Objet |  |   |
|-------|--|---|
| 1     | L'annexe n°1 intitulée « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - <b>non publiée</b> ;  | 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     | <b>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°</b> : 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

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 |
|-------|
|       |

## 9. Engagement et signature

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



Fait à

Marseille

le,

02 02 2016

Signature



*Claude Bertolino*  
**La Directrice Générale,**  
**Claude BERTOLINO**