

**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 :

28.11.2017

Dossier complet le :

30.11.2017

N° d'enregistrement :

F093 77P 0374

1. Intitulé du projet

Construction d'un ensemble immobilier sur une parcelle aménagée en espace public, comprenant un multiplexe, un bâtiment à usage sportif, un hôtel, et en sous sol des constructions deux parkings enterrés sur la commune de La Ciotat 13 600.

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

LC CAPITAL

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

MICHAEL METTOUDY PRESIDENT

RCS / SIRET

8 3 1 | 4 0 3 | 7 7 9 | 0 0 0 1 | 8

Forme juridique SAS

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.))
rubrique 39	Construction avec permis de construire d'un ensemble immobilier de 16 586 m ² SDP sur une parcelle de 14 385 m ² Projet de plus de 10 000 m ² SDP et moins de 40 000 m ² sur une parcelle aménagée de moins de 10 ha. Le projet entre dans le cadre du cas par cas.

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 terrain d'assiette de l'ensemble immobilier est classé en zone AUE, secteur AUE2, sous-secteur AUE2a, au plan local d'urbanisme de la ville de LA CIOTAT. Le terrain est composé de plusieurs parcelles cadastrées CL 1159, CL 1160, CL 1162, CL 1165, CL 1167, CL 1168, CL 1169, CL 1170 et CL 1171 lieudit Pignet de Rohan-Est.

Le projet propose de créer un ensemble immobilier comprenant : un multiplexe un bâtiment à usage sportif, un hôtel, sur une grande place piétonne et en sous-sol des constructions deux parkings enterrés.

4.2 Objectifs du projet

La ville de La Ciotat a intensifié ces dernières années sa dynamique de développement. De grands projets à proximité immédiate du site sont en cours ou récemment achevés, ils viennent transformer le quartier du rond-point de La Locomotive et modifier son rapport avec la ville.

Dans cet esprit le projet prévoit de :

- Afin de répondre aux besoins identifiés par la commune: créer une offre cinématographique, commerciale et sportive à La Ciotat, le projet s'inscrit dans le développement de l'entrée de la ville, avec le casino et le "parc de la tour" nouvellement créés.
- Promouvoir des déplacements doux au sein de ce quartier qui inciteront les habitants à se rendre, à pied ou à vélo, aux équipements et services du site ou situés à proximité : dans la zone d'activité au sud.
- Offrir un cadre de vie de qualité aux futurs utilisateurs en prévoyant une faible densification du site et la création d'un grand espace commun piéton bénéficiant d'un traitement paysager de qualité et ouvert en continuité avec le "parc de la tour".
- Intégrer selon l'étude hydraulique les problématiques inondations du site en cas de fortes pluies, avec la réalisation d'ouvrages de gestion des eaux. Des bassins tampons et une rigole sont créés dans la ligne de ruissellement des eaux afin de gérer au mieux les épisodes pluvieux sur le terrain, sans surcharger les réseaux publics.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

Les travaux sont programmés sur une seule phase sur une durée d'environ 15 mois (1^{er} livraison coque vide sauf l'hôtel). Ils ne perturberont pas la circulation des routes avoisinantes.

Sont prévus les aménagements suivants :

- Création de deux parkings enterrés accessibles par une voirie carrossable à l'intérieur du terrain jusqu'à l'Avenue Émile-Bodin
- Création d'un multiplexe et d'un bowling au R-1
- Création d'un bâtiment à usage sportif
- Création d'un hôtel
- Création de la place et d'espaces verts plantés et aménagés sur l'ensemble du terrain qui intègre un ensemble d'ouvrages hydrauliques pour gérer et canaliser les problématiques d'inondations du site en cas de fortes pluies.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Après la mise en service de l'ensemble du projet, il aura comme caractéristiques :

- Un ERP enterré au R-1 : bowling de 12 pistes avec un espace laser game pour 40 personnes (sous le cinéma).
- Un ERP R+4 : multiplexe de 8 salles de cinémas pouvant contenir 1300 personnes, avec un restaurant/snack au RDC et un restaurant panoramique en toiture terrasse.
- Un ERP R+3 : bâtiment à usage sportif avec un commerce au RDC, salle de fitness au R+1, 12 terrains de squash au R+2 et 4 terrains de tennis paddle à l'air libre en toiture.
- Un ERP R+5 : hôtel de 120 chambres et 39 suites avec deux restaurants au RDC
- Un parking "équipement" de 350 places sous les bâtiments sport, multiplexe sur 2 niveaux.
- Un parking "hôtel" de 150 places sous l'hôtel sur 3 niveaux
- Sur le terrain, un espace minéral (pour l'accès carrossable) et végétal (gestion hydraulique) ouvert au public la journée et accessible seulement aux utilisateurs de l'hôtel la nuit.

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).

-Une demande de permis de construire pour l'ensemble de l'opération.

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Surface globale du terrain	14 385 m ²
Surface de plancher totale	16 586 m ²
Hauteur de construction	moins de 20 m à partir du sol existant
Estimation des surfaces au sol bâties	4 966 m ²
Estimation des surfaces imperméabilisées globales (voiries & construction)	9 014 m ²
Estimation de surface de pleine terre	5 371 m ²

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

Le terrain concerné est une parcelle
située à l'angle de l'avenue Émile-
Bodin et de l'avenue Caporal-Chef
Alain-Deruy.

Au nord de La Ciotat, commune de La
Ciotat 13 600.

Coordonnées géographiques¹

Long. 05° 60' 37" 35 Lat. 43° 19' 12" 34

Pour les catégories 5° a), 6° a), b)
et c), 7° a), 9° a), 10°, 11° a) et b),
22°, 32°, 34°, 38° : 43° a) et 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 :

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 de l'environnement vous propose un regroupement de ces données environnementales par région, à l'adresse suivante : <http://www.developpement-durable.gouv.fr/Les-donnees-environnementales.html>.

Cette plateforme vous indiquera la définition de chacune des zones citées dans le formulaire.

Vous pouvez également retrouver la cartographie d'une partie de ces informations sur le site de l'inventaire national du patrimoine naturel (<http://inpn.mnhn.fr/zone/snp/espaces/viewer/>).

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 ?	☒	☐	Oui, classement en loi littoral. Motif du classement : "Commune riveraine de la mer ou d'un océan"
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 ?	☒	☐	Oui, Plan de prévention du bruit dans l'environnement des infrastructures de transports terrestres (Réseaux routier et ferroviaire). Voir en annexe 7: l'arrêté du 14 avril 2004, émis par le département des Bouches du Rhône.
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 ?	☒	☐	Oui, Voir Annexe 8: Arrêté préfectoral du 26 mai 2011 en annexe. PPRn: Oui, aléas inondations PPRT: Non
Dans un site ou sur des sols pollués ?	☐	☒	Voir Annexe 9: Avis géologique.
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 ?	☒	☐	Oui, le projet est situé à proximité. (1060m) mais séparé de la zone par un territoire urbanisé. Voir Plan Annexe 6: Carte du projet par rapport aux sites Natura 2000
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 ?	☐	☒	
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	☐	☒	
	Est-il excédentaire en matériaux ?	☒	☐	Oui, Voir le plan de creusement en annexe. Voir Annexe 10: Plan de creusement.
	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 ne présente pas d'incidences notables sur les espèces de faune et de flore. Les aménagements paysagés projetés permettront de créer de nouveaux habitats naturels pour la faune locale et ainsi une plus grande diversité.
	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 ?	☐	☒	Voir Annexe 16: CR de non incidence sur les objectifs de conservations des sites Natura 2000 voisins.

	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 porte sur un terrain en friche, ayant perdu depuis longtemps sa vocation agricole, situé en continuité du tissu urbain et ne consommant pas d'espaces naturels ou agricoles.
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	☐	☒	Non, Voir Annexe 8 : Arrêté préfectoral du 26 mai 2011.
	Est-il concerné par des risques naturels ?	☒	☐	Oui, Voir Annexe 8: Arrêté préfectoral du 26 mai 2011. PPRn: Oui, aléas inondation Prise en compte des risques liés à l'inondation dès les premières phases de conception, respect des prescriptions de l'étude hydraulique. Voir Annexe 11: étude Hydraulique
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	☐	☒	
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	☒	☐	N'engendre pas de déplacement mais génère un trafic lié aux futurs usagers du projet. Voir Annexe 12: Etude de stationnement. Voir Annexe 13: Etude de Trafic
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	☐ ☒	☒ ☐	Les nouvelles sonorités pouvant être générées par ce projet seront uniquement présentes dans la parcelle de projet (sur la place). Il n'occasionne pas de nouvelles nuisances pour le tissu résidentiel constitué. Le projet est situé en bordure des routes D559 et D408 concernés par le plan de prévention du bruit dans l'environnement des infrastructures de transports terrestres (Réseaux routier et ferroviaire).

	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 ?	☒	☐	Le projet engendre des émissions lumineuses liées à l'éclairage de l'espace extérieur ouvert au public.
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 ?	☒	☐	Seulement des rejets d'eaux usées dans le réseaux communales liées aux futures activités
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	☒	☐	Seulement les déchets liés aux futures activités (ordures ménagères). Voir Annexe 15: Note environnementale

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?	☒	☐	Création d'une place accessible au public contenant des espaces communs paysagers et des cheminements doux fréquentés par les nouveaux usagers, mais également par les riverains. Création d'un multiplexe, de nouveaux commerces, d'un hôtel et de restaurants. Voir Annexe 16: Notice descriptive du projet (PC4)

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) :

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.

Voir conclusion de L'Annexe 15: note environnementale.

Au regard de l'état initial du site très délaissé et n'étant pas situé dans une zone naturelle ou protégée particulière.

Le projet envisagé n'impact pas de façon négative en phase travaux et exploitation: le milieu physique, le milieu naturel, le milieu humain, le cadre de vie, ainsi que le patrimoine et le paysage

De plus il apporte des solutions améliorant: la gestion hydraulique du site et par conséquent son territoire en contre-bas;

Le milieu naturel et le cadre de vie en limitant l'étalement de la construction sur le terrain et en proposant une vaste place piétonne largement planté.

Le projet ne semble donc pas présenter la nécessité qu'il fasse l'objet d'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° b) et c), 7°, 9°, 10°, 11°, 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° b) et c), 7°, 9°, 10°, 11°, 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_Plan de prévention du bruit dans l'environnement des infrastructures de transports terrestres (Réseaux routier et ferroviaire). Arrête du 14 avril 2004, émis par le département des bouches du rhônes. (Partie 5: Plan de prévention du bruit)
ANNEXE 8_Arrêté préfectoral du 26 mai 2011 relatif à l'état des risques naturels et technologiques majeurs de biens immobiliers situés sur la commune de La Ciotat. (Partie 5: PPRn / PPRt)
ANNEXE 9_Avis Géologique. (Partie 5: Sol pollués)
ANNEXE 10_Plan de creusement. (Partie 6: Excédentaire en matériaux)
ANNEXE 11_Étude Hydraulique. (Partie 6: PPRn Aléa inondation)
ANNEXE 12_Etude mobilité
ANNEXE 13_Note environnementale
ANNEXE 14_Perspectives avec insertion du projet.
ANNEXE 15_Etude de trafic
ANNEXE 16_Notice descriptive du projet (PC4)

9. Engagement et signature

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



Fait à Paris

le, 15.11.2017

Signature

