

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 :

27/03/2019

Dossier complet le :

27/03/2019

N° d'enregistrement :

F09319P0109

1. Intitulé du projet

Projet de construction d'un complexe hôtelier dans la carrière du Bestouan à Cassis

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

LES CARRIERES DU BESTOUAN

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

M. Jean Jacques GARELLA

RCS / SIRET

3 0 7 5 1 4 5 7 0 0 0 0 3 4

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.))
39. Travaux, construction et opérations d'aménagement.	b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou 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 .

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 la construction d'un complexe hôtelier comportant une soixantaine de chambres et suites, un restaurant, un espace SPA, et une dizaine de villas avec service hôtelier, sur le site de l'ancienne carrière du Bestouan.

L'hôtel, le restaurant et le SPA s'étendront sur 4800 m² de surface de plancher sur la partie haute de site tout en respectant une hauteur maximum limitée à la cote 51 NGF. Les villas s'étendront sur la partie basse du site et offriront 4100 m² de surface de plancher.

Ainsi, le projet créera 8 900 m² de surface de plancher sur une parcelle de 90 857 m².

L'emprise au sol des bâtiments est de 8 700 m² soit environ 10% de la surface du terrain.

Les bâtiments seront implantés de manière à suivre le relief actuel de la parcelle (dalle en pente de 13% en moyenne du Nord-Ouest vers le Sud-Est) ceci afin de s'intégrer au mieux au paysage existant et de limiter les besoins en terrassement et en remblais/déblais. Le traitement paysager sera particulièrement soigné avec des aménagements de nombreux espaces verts, notamment en toiture des bâtiments (toitures terrasses végétalisées).

4.2 Objectifs du projet

Le projet présente les objectifs suivants :

- Fournir une offre hôtelière luxueuse (Resort cinq étoiles) ainsi que des infrastructures touristiques telles que restaurant et SPA
- Réhabiliter une friche industrielle (ancienne carrière) actuellement squattée et dégradée
- Présenter un aménagement soigné adapté au site et s'intégrant au paysage actuel et à son environnement

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

La durée des travaux est estimée à 30 mois.

Ceux-ci comprendront les différentes phases suivantes : terrassement, mise en œuvre des fondations, construction des bâtiments et aménagement des espaces verts et voiries.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Dans sa phase d'exploitation, le projet proposera une offre touristique complète : hébergement, détente (SPA, piscine, espaces verts) et restauration.

L'accès au projet se fera depuis l'avenue de l'Amiral Ganteaume, un système de navettes sera mis en place pour acheminer les clients depuis les parkings relais de la ville jusqu'à l'hôtel. Un système de navettes sera également mis en place pour les employés du site, afin de ne pas générer de circulation quotidienne de voitures individuelles de salariés.

Les villas bénéficieront des services hôteliers : room-service, entretien des espaces verts et gardiennage

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).

La commission des sites a donné un avis favorable au projet en septembre 2018.

Le site de la carrière du Bestouan fait l'objet d'une OAP qui régit le volume de construction, et ses règles générales. cette OAP figure dans le PLUI qui a fait lui même l'objet d'une étude quatre saisons.

Urbanisme : Le projet sera soumis à la procédure de dépôt d'un permis de construire auprès du service de l'urbanisme de la mairie de Cassis.

Loi sur l'eau : Déclaration ou autorisation au titre des articles L214 et suivants du Code de l'Environnement concernant le rejet des eaux pluviales.

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Contenance cadastral du terrain d'assiette	90 857 m ²
Surface de plancher des constructions	(dont 47 132 en zone NDL)
Emprise au sol des bâtiments	8 900 m ²
Emprise au sol des voiries	8 866 m ²
	6 721 m ²

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

Cassis - 13260
Le Bestouan
Av Ganteaume

Coordonnées géographiques¹

Long. 0 5° 52' 7" 40 Lat. 43° 21' 47" 72

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 :

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) ?	☒	☐	ZNIEFF de type II deuxième génération : Massif des Calanques La carte de localisation du projet par rapport aux zones naturelles est jointe en annexe
En zone de montagne ?	☐	☒	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	☐	☒	
Sur le territoire d'une commune littorale ?	☒	☐	Commune de Cassis
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 élaboré par la communauté urbaine Marseille
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 ?	☒	☐	La commune de Cassis est couverte par un plan de prévention du risque Inondation et un plan de prévention du risque feu de forêt. Aucun plan de prévention des risques technologiques n'est prescrit sur la commune de Cassis.
Dans un site ou sur des sols pollués ?	☐	☒	D'après les bases de données BASOL et BASIAS, il n'y a pas de sites ou sols pollués recensés sur la commune de Cassis.
Dans une zone de répartition des eaux ?	☐	☒	D'après la base de données DREAL PACA, le projet n'est pas situé 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 ?	☐	☒	D'après le PLU de la commune de Cassis, le projet n'est pas situé dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau potable.
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 ?	☒	☐	Directive habitat "Calanques et îles Marseillaises - Cap Canaille et massif du grand Caunet - partie Sud-Ouest de la parcelle incluse - à moins de 500m de la zone d'implantation des bâtiments Directive Oiseaux "Iles Marseillaises" - 400 m au Sud Ouest de la parcelle soit 900 m au Sud-Ouest de la zone d'implantation des bâtiments.
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 ?

Veillez 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 ?	☐	☒	aucun prélèvement d'eau n'est prévu pour le projet.
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	☐	☒	Le projet n'est pas de nature à modifier les écoulements souterrains étant donné que les travaux seront réalisés en surface.
	Est-il excédentaire en matériaux ?	☐	☒	
	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 s'inscrit dans l'ancien site d'exploitation de la carrière de pierre de cassis. A ce titre, il n'y a pas d'habitat naturel d'animaux. Les bâtiments et les voiries sont situés sur le site d'exploitation de la carrière, le reste du terrain (soit 83% de la propriété) reste dans son état naturel.
	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 ?	☐	☒	Aucun impact sur la zone Natura 2000 et sur toute la zone naturelle de la propriété.

	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 ?	☐	☒	
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	☐ ☐	☒ ☒	
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	☒	☐	Incidences réduites grâce au déplacement du personnel depuis un parking public(Parking Gorguettes) jusqu'à l'hôtel par navettes électriques.
	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 :

D'après la consultation du site internet de la DREAL et des discussions avec la mairie de Cassis, il n'existe pas d'autres projets susceptibles d'avoir des effets cumulés avec la construction du complexe hôtelier.

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) :

- Mise en place de navette électrique pour le transport des personnes afin de limiter l'augmentation de circulation
- Réutilisation des déblais dans les constructions (granulats, blocs de pierre, dallages)
- Création d'une voie pompiers aidant à la défense incendie de la ville de Cassis et mise en place d'une réserve d'eau à proximité des habitation.
- Amélioration de la gestion des eaux de pluie.

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.

Non, il nous semble pas nécessaire de réaliser cette évaluation environnementale. Le site concerné par le projet est l'ancien site d'exploitation de la carrière de pierres (extraction de blocs jusqu'en 2010). Le projet permet de réhabiliter le site de la carrière et l'harmoniser avec son environnement. Toute la zone naturelle reste vierge de toute construction, elle n'est pas concernée par le projet.

Même si la propriété représente 90 000m², le projet, développé sur une superficie de 4.5 ha, se positionne dans la zone AUM, et la zone naturelle sera conservée en l'état.

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

9. Engagement et signature

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



Fait à

Marseille

le,

26 mars 2019

Signature



