



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère chargé de
l'environnement

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 : 22/02/2019 | Dossier complet le : 22/02/2019 | N° d'enregistrement : F09319P0060 |

1. Intitulé du projet

TOULON MONTETY

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

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

RCS / SIRET Forme juridique

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 <i>(Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.))</i> |
|--|---|
| 39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement | <p>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 code de l'urbanisme comprise entre 10 000 et 40 000 m².</p> <p>Réalisation d'une opération immobilière d'environ 11 000m² de surface de plancher</p> |

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

Reconstruction de la ville sur la ville car le site d'accueil du projet est déjà bâti par des immeubles d'habitations.

Réalisation d'une opération immobilière d'environ 11 000m² de surface de plancher
Cette opération d'une hauteur maximale en R+5 sera composée d'un hôtel, d'une résidence de Co-living, de bureaux et de commerces en RDC.

Les stationnements nécessaires à l'opération seront en sous sol en R-1 (hypothèse R-2).

Une attention particulière sera portée à l'amélioration du contexte environnemental :

- Toitures végétalisées et espaces plantés en cœur d'îlot afin d'améliorer l'impact sur le réseaux des eaux pluviales
- Démarche Bâtiment Durables Méditerranéens (BDM) dans le cadre de la conception, réalisation, et l'exploitation de l'opération

4.2 Objectifs du projet

Réhabiliter l'ancienne cité ouvrière Montéty et plus globalement accompagner la mutation du quartier.

Le secteur se situe à proximité immédiate de la Gare de Toulon ce qui permet de miser sur les transports en commun pour le fonctionnement du projet.

Accompagner le développement et l'attractivité de la Ville de Toulon en proposant des solutions en matière :

- D'accueil d'une population de passage via une offre hôtelière et de co-living
- D'espaces de travail de qualité et flexibles via une offre de bureaux et des espaces de co-working
- Restauration, en proposant une offre de restauration de proximité

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

Démolition assurée par l'aménageur (à l'exception d'un bâtiment conservé)

Une première phase de travaux consistera à terrasser le terrain d'assiette de l'opération, puis à creuser l'infrastructure.

Une deuxième phase sera constituée de la réalisation des travaux de superstructure (gros œuvre et second œuvre)

Une troisième phase consistera à réaliser l'aménagement extérieurs (espaces verts et espaces extérieurs)

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

A quelque mètre de la gare et aux portes de centre ancien de Toulon, le secteur proposera un quartier mixte réunissant plusieurs fonctions complémentaires :

- Touristique : L'hôtel
- Sociale : avec la mise en place d'une nouvelle forme d'habiter : Co-living ;
- Economique : une programmation de bureaux;
- Commerciale : grâce à de la restauration.

Le projet permet la réhabilitation d'un secteur dégradé de Toulon au Nord de la Gare. Les différentes fonctions présentes permettront une nouvelle attractivité.

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).

En plus de la présente procédure environnementale, le projet sera soumis à une demande de 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) |
|-----------------------------------|-------------------------------|
| Terrain d'assiette de l'opération | 3 400 m ² |
| Surfaces de planchers | 11 000 m ² environ |
| Hauteur maximale du projet | 48 m NGF |
| Toitures végétalisées | 1 000 m ² minimum |
| Jardinières | 60 m ² minimum |
| Pente moyenne du bassin versant | 1 % |
| Taux d'imperméabilisation | 83% |

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s) d'implantation

Toulon (83 000)
à l'angle du boulevard commandant
Nicolas / Rue Montebello

Références cadastrales :

000 CO, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14,
297, 298, 299, 300

Plus emprise de la rue "cité montéty"
en cours de déclassement

Coordonnées géographiques¹

Long. 4 3° 12' 88" 57 Lat. 5 ° 9 3' 0 5" 97

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) ? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| En zone de montagne ? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| Sur le territoire d'une commune littorale ? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Ville de Toulon |
| Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique 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 checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Plan de prévention du bruit dans l'environnement de la ville de Toulon approuvé. Document 7 - Annexe du Plan Local d'urbanisme |
| Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Le projet bénéficie cependant d'un avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France avec qui nous échangeons. |
| 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 (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ? Si oui, est-il prescrit ou approuvé ? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Plan de prévention des risques naturels prévisibles - Approuvé Le secteur de projet se situe en dehors des espaces à risque Plan de prévention des risques technologiques - Prescrit |
| Dans un site ou sur des sols pollués ? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| 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 la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| Dans un site inscrit ? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité : | Oui | Non | Lequel et à quelle distance ? |
| D'un site Natura 2000 ? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| D'un site classé ? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |

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 ? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Le projet sera relié au réseau d'eau potable |
| | Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| | Est-il excédentaire en matériaux ? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Réalisation d'un projet immobilier comprenant un phase de terrassement afin de réaliser l'infrastructure (parking, fondations) |
| | Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| Milieu naturel | Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| | 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 ? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |

| | | | | |
|------------------|--|---|--|---|
| | Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les autres zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| | Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| Risques | Est-il concerné par des risques technologiques ? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| | Est-il concerné par des risques naturels ? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| | Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ? | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> | |
| Nuisances | Engendre-t-il des déplacements/des trafics | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | l'exploitation et la caractère de projet, induisent un trafics relativement faibles, prioritairement d'une clientèle de passage à destination des hôtels et de travailleurs pour les bureaux. La connexion directe aux transports (gare SNCF et la gare routière) et l'accessibilité à pied depuis le centre ville conduiront à un trafic faible |
| | Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ? | <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> | Le projet se situe au droit de voies bruyantes (Boulevard commandant Nicolas T4 et voie ferrée T1) Une étude acoustique a été menée afin de mettre en œuvre les mesures nécessaires au confort acoustique des usagers. |

| | | | | |
|------------------|---|-------------------------------------|-------------------------------------|--|
| | <p>Engendre-t-il des odeurs ?</p> <p>Est-il concerné par des nuisances olfactives ?</p> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| | <p>Engendre-t-il des vibrations ?</p> <p>Est-il concerné par des vibrations ?</p> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| | <p>Engendre-t-il des émissions lumineuses ?</p> <p>Est-il concerné par des émissions lumineuses ?</p> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| Emissions | <p>Engendre-t-il des rejets dans l'air ?</p> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Aucune industrie n'est prévue sur ce secteur |
| | <p>Engendre-t-il des rejets liquides ?</p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| | <p>Engendre-t-il des effluents ?</p> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Le projet sera relié aux réseaux d'eaux usées et pluviales public |
| | <p>Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Dans la phase démolition, les déchets seront évacués et traité selon les principes de la charte chantier vert. |

| | | | | |
|---|---|-------------------------------------|-------------------------------------|---|
| Patrimoine / Cadre de vie / Population | Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| | Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Urbanisme et aménagement : - Requalification d'une cité ouvrière, - Permettre la traversée du commandant Nicolas au boulevard loubois via un passage piétonnier - Améliorer l'usage du sol en augmentant l'espace végétalisé (en toiture) et diminuant l'espaces imperméabilisé par rapport à l'existant |

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) :

- Respect de la ressource en eau :

Raccordement du projet au réseau d'eau potable public

Utilisation de plantes adaptée au climat méditerranéen économes en eaux pour les surfaces végétalisées

- Préservation des milieux aquatiques

Raccordement au réseau public d'assainissement et d'eaux pluviales

- Consommation d'espaces

Opération de renouvellement urbain, permettant d'améliorer la situation par rapport à l'existant et de densifier en zone déjà urbanisée

- Nuisances bruit : isolation acoustique des façades sur voies bruyantes

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 de requalification de la cité Montéty est une opération de renouvellement urbain. Son objectif en tant que tel est d'améliorer la situation par rapport à l'existant. Préservation des oiseaux, augmentation des espaces végétalisés, ambition environnementale (démarche BDM) et confort des usagers (thermique et acoustique) sont pris en compte dans la conception, la réalisation et l'exploitation du projet.

Au regard de la situation en milieu urbain, l'étude environnementale réalisée dans le cadre du rapport de présentation du PLU conclue à un impact non significative du secteur Montéty.

C'est pourquoi, nous estimons qu'il n'est pas nécessaire de conduire une étude d'impact.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

| Objet | | |
|-------|---|-------------------------------------|
| 1 | Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publié ; | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 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) ; | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 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 ; | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 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 ; | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 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 ; | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 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. | <input checked="" type="checkbox"/> |

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

- Étude environnementale extraite du rapport de présentation du PLU (secteur Montéty P.23)

9. Engagement et signature

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



Fait à Marseille

le, 22/02/2019

Signature

