

## **I. CERFA N°14734\*03**

---

---



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 :

31/03/2021

Dossier complet le :

31/03/2021

N° d'enregistrement :

f09321p0105

### 1. Intitulé du projet

Construction immobilière de 3 îlots (A, B et C) en deux phases de 266 logements et surfaces d'activités commerciales sur le site de Château Faguest, Marseille 13014

### 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

EIFFAGE IMMOBILIER SUD-EST

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

ARGILLIER Alain, Directeur Régional

RCS / SIRET

3 1 4 9 3 9 0 3 4 0 0 0 4 2

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'aménagements a)	a) Travaux et construction sur une emprise au sol supérieure à 10 000 m <sup>2</sup> (assiette du projet = 11300 m <sup>2</sup> environ)  (A noter que le projet nécessite le défrichage sur une surface limitée à 1000 m <sup>2</sup> donc non concerné par la catégorie 47 de l'Annexe)

### 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

L'opération consiste en la réalisation d'un ensemble immobilier de 3 îlots (A, B et C) d'immeubles à vocation de logements et de commerces au lieu-dit "Traverse du Vieux-Moulin", à MARSEILLE (14e).

Les espaces extérieurs, les accès à chaque ensemble immobilier, les cheminements seront entièrement définis et aménagés pour créer un ensemble harmonieux avec l'environnement mitoyen.

Pas de travaux de démolition.

A noter qu'une nouvelle voie d'accès déjà existante permet l'accès au cœur du projet.

## 4.2 Objectifs du projet

L'objectif du projet est de construire un ensemble immobilier composé de 3 îlots d'immeuble correspondant à 266 logements comprenant :

- des logements locatifs intermédiaires
- des logements sociaux
- une pension et ses logements associés

Cet ensemble répond au besoin de logements nouveaux sur la commune, et sera harmonieusement inséré au sein de son environnement.

## 4.3 Décrivez sommairement le projet

### 4.3.1 dans sa phase travaux

L'emprise du projet est actuellement occupée par des friches naturelles avec quelques arbres dans sa périphérie.

De ce fait, la première phase travaux nécessitera :

- le débroussaillage et défrichage sera limité à 1000 m<sup>2</sup> de canopée (sur une assiette totale de 11300 m<sup>2</sup> environ). Le défrichage sera réalisé par abattage des quelques troncs d'arbres et arrachage des souches.

Ensuite, la seconde phase travaux consistera en la réalisation des constructions avec :

- des opérations de terrassement en vue de l'implantation des immeubles
- la construction en 2 phases, des 3 ensembles d'immeubles de logements et petits commerces de proximité
- le raccordement de l'ensemble immobilier aux divers réseaux existants (y compris eau potable et assainissement)
- la création des voiries d'accès internes et cheminement piétons à l'intérieur de l'ensemble
- la création de places de stationnement en commun et en extérieur
- l'aménagement d'espaces verts pour faciliter l'insertion paysagère finale du projet.

### 4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Après travaux, le projet constituera un ensemble immobilier harmonieux de logements et commerces répartis comme suit :

- Ilot A :
  - 3 immeubles en U + le château Faguet réhabilité pour une surface de 1600 m<sup>2</sup> au sol dont terrasses
  - 23 places de parkings extérieurs pour véhicules légers (surface de 180 m<sup>2</sup> avec voies)
  - une surface de 1880 m<sup>2</sup> d'espaces verts
- Ilot B :
  - 2 immeubles en L de logements locatifs intermédiaires pour une surface de 920 m<sup>2</sup> au sol dont terrasses
  - parkings en sous-sol
  - une surface de 1395 m<sup>2</sup> d'espaces verts
  - 9 m<sup>2</sup> de voies
- Ilot C :
  - 1 immeuble de forme trapézoïdale de logement sociaux et de commerces de 590 m<sup>2</sup> au sol dont terrasses
  - parkings en sous-sol
  - 10 places de parkings extérieurs pour les commerces
  - 15 places de parkings extérieurs pour les logements
  - une surface de 512 m<sup>2</sup> d'espaces verts
  - 606 m<sup>2</sup> de voies

Les espaces communs extérieurs offriront un ensemble verdoyant constitué d'arbustes et plantes d'essences locales .

#### 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).

Ce projet est soumis à :

- Permis de Construire.
- Demande d'autorisation de défrichement en application de l'article L.341-3 du code forestier (pour une surface de 1000 m2) .

Ce formulaire est rempli afin que l'AE puisse statuer ou non sur la nécessité de réaliser une étude d'impact, le projet relevant de la rubrique 39-a) de l'annexe de l'article R.122-5 du code de l'environnement.

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Assiette projet	11300 m2
Parcelles C 225, 228 et 229 de la commune de Marseille	8732 m2
Surface soumise à défrichement	1000 m2
Surface du projet (emprise totale construite au sol)	3110 m2
Nombre d'habitations (dont pension)	266 logements et commerces
Stationnements communs en extérieur pour logements et commerces	capacité de 48 véhicules

#### 4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)  
d'implantation

Traverse du Vieux Moulin  
13014 MARSEILLE

Coordonnées géographiques<sup>1</sup>

Long. 4 3° 34' 67" 00 Lat. 5 ° 38' 45" 20

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 ?

<sup>1</sup> 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"/>	Les plus proches se trouvent à plus de 450 m au Nord : - ZNIEFF type I : "Plateau de la Mure" (930020190) - ZNIEFF type II : "Chaîne de l'Etoile" (930020449)
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"/>	Le plus proche se trouve à plus de 6,2 km au Nord-Ouest : "Clos de Bourgogne" (FR3800847)
Sur le territoire d'une commune littorale ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le territoire de la commune de Marseille bénéficie d'un accès direct à la mer Méditerranée.
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"/>	Le projet est à plus de 7 km au Nord de l'aire d'adhésion du Parc National des Calanques (FR3400010) Le projet est à plus de 18 km du Parc Naturel Régional de la Sainte-Baume (FR8000053)
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 (PPBE) de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur le Territoire Marseille-Provence Aout 2019
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 monument historique le plus proche est la Bastide de la Tour Sainte (MH inscrit le 17/01/2001) situé à 350 m à l'Est.
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"/>	PPR inondation approuvé le 24 février 2017 PPR inondation Aygalades approuvé le 21 juin 2019 PPR incendie de forêt approuvé le 22 mai 2018 PPR retrait-gonflement des argiles approuvé le 27 juin 2012 PPRT ARKEMA approuvé le 04 novembre 2014
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Les bases de données BASOL et BASIAS ne recensent aucun site pollué dans l'emprise du projet.
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"/>	Aucun périmètre de protection à l'aplomb du projet ni à proximité.
Dans un site inscrit ?	<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"/>	La plus proche est la Zone Spéciale de Conservation (Directive Habitat) "Chaîne de l'Etoile - Massif du Garlaban" (FR9301603) située à plus de 850 mètres au Nord.
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le plus proche se trouve à plus de 7 km à l'Ouest : "Massif de la nerthe".

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>
<b>Ressources</b>	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Consommation modérée d'eau potable à usage domestique. Le projet immobilier sera alimentée en eau potable provenant du réseau public qui équipe la commune de Marseille.  Aucun prélèvement d'eau dans la ressource naturelle.
	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"/>	Les opérations de terrassement sont sensées produire quelques volumes de déblais qui seront réemployés sur le site sous la forme de remblais. En cas d'excédent, ces matériaux seront évacués vers des filières adaptées pour valorisation par recyclage ou dans des carrières pour leur remise en état.
	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"/>	
<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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Etude faune/flore démontrant l'absence d'enjeux significatifs.
	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"/>	Projet hors zone Natura 2000

	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"/>	Le projet concerne une zone urbaine au PLU de la ville de Marseille et correspond à une friche naturelle très dégradée.
<b>Risques</b>	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"/>	L'ensemble du territoire communal de Marseille se trouve en zone de sismicité 2 (faible sismicité).
	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"/>	
<b>Nuisances</b>	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Oui mais de façon très modérée comme suit :  Phase travaux: Interventions de professionnels du BTP  Phase exploitation : Allers-venues des habitants et clients des commerces
	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"/>	Bruit de la circulation urbaine dense du secteur



	<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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Les habitations seront sources de lumières mais non significatives et l'éclairage extérieur du lotissement.</p> <p>Eclairage de la ville et des habitations voisines</p>
<b>Emissions</b>	<p>Engendre-t-il des rejets dans l'air ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Le chauffage domestique des immeubles est susceptible d'émettre des fumées dans l'air mais de façon non significative (chaudières).</p>
	<p>Engendre-t-il des rejets liquides ?</p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>L'ensemble immobilier sera raccordé au réseau d'assainissement collectif.</p>
	<p>Engendre-t-il des effluents ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>L'ensemble immobilier sera raccordé au réseau d'assainissement collectif.</p>
	<p>Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Les habitations seront une source de déchets de type "ordures ménagères" (Déchets Non Dangereux) qui seront collectés par les services communaux.</p>

<b>Patrimoine / Cadre de vie / Population</b>	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Non car projet situé à l'extérieur de toute zone archéologique, éloigné des monuments historiques classés ou inscrits.
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Non, le terrain du projet n'a pas de vocation agricole ni sylvicole.

**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 :

Le projet immobilier se cumulera avec l'ensemble des autres zones d'habitations du secteur avec lesquels il sera mitoyen par l'Est et le Sud (effets cumulés en termes paysagers, et en termes de circulation routière).

**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 :

Le projet immobilier se cumulera avec l'ensemble des autres zones d'habitations du secteur avec lesquels il sera mitoyen par tous les cotés (effets cumulés en termes paysagers, et en termes de circulation routière).

**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.

Non car le projet est de dimension modeste (8732 m2 dont 3110 m2 de construction) sur une assiette totale de 11300m2, situé en zone urbaine du PLU (UE) et vient s'accoler aux zones d'habitations existantes dans le secteur. L'étude faune/flore n'indique pas d'enjeux naturels significatifs.

**8. Annexes**

**8.1 Annexes obligatoires**

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - <b>non publié</b> ;	<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

## 9. Engagement et signature

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



Fait à

MARSEILLE

le,

24 mars 2021

Signature

  
**Eiffage Immobilier Sud Est**  
7 rue du Devoir - CS 30510  
13344 Marseille Cedex 15  
SAS au capital de 45 000 €  
RCS MARSEILLE 314 939 034