



SARL AQUEO - 23, rue de la Dhuy - 38 420 LE VERSOUD
04 80 38 84 47 – contact@aqueoconseil.fr - <https://aqueoconseil.fr>
SIRET : 899 745 244 00025 - RCS GRENOBLE - APE 7112B – TVA FR60899745244

COMPLEMENTS AU RECOURS GRACIEUX

Référence : AFF 387-RAP-708

Maitre d'ouvrage : SAS THE CAMP.I

Site d'étude : Parcelle 000 KT 0177
550, rue Denis Papin
13 100 AIX-EN-PROVENCE

Compléments circonstanciés

Date	Indice	Ingénieur d'étude (Rédacteur)	Chef de projet (Vérificateur)	Superviseur (Approbateur)
10/04/2024	0	T.CHAUFFIER t.chauffier@aqueoconseil.fr	T.PINATTON t.pinatton@aqueoconseil.fr	T.CHAUFFIER t.chauffier@aqueoconseil.fr

1. Préambule et contexte :

Dans le cadre du dépôt d'une demande de permis de construire d'un projet de démolition / construction d'un bâtiment mixte de restauration (accessible au public), ainsi que de bureaux (non accessibles au public), une demande d'examen au cas par cas a été déposée par le maître d'ouvrage de l'opération, la société thecamp.i le 11/01/2024.

En réponse à cet examen au cas par cas, l'Autorité Environnementale (arrêté AE-F09324P0015 du 20/02/2024) a exprimé une demande d'évaluation environnementale (voir annexe 5.1).

Suite à cet avis, le maître d'ouvrage du projet : thecamp.i, représenté par M. Kévin POLIZZI, a souhaité porter un recours gracieux face à cette décision. Ledit recours gracieux, a été communiqué au préfet de de région en date du 21/02/2024 (voir annexe 5.2).

Sur la base de cette requête, l'unité Evaluation Environnementale du Service Connaissance , Aménagement Durable , Evaluation (SCADE) de DREAL PACA a sollicité la complétude du recours par des éléments circonstanciés, afin de lever les considérants de la décision.

Le présent document se veut donc d'apporter les compléments techniques au recours gracieux et amener les réponses aux éléments lacunaires ayant mené à la décision de l'autorité environnementale.

2. Rappel des fondements de la décision :

Les considérants ayant mené à la décision d'examen au cas par cas portent sur :

- La nature du projet : relevant de la rubrique 39b du tableau annexe de l'article R122-2 du Code de l'environnement et sur la base de l'inscription du projet au sein de la zone d'opération d'aménagement programmé du Tourillon ;
- L'objectif du projet qui doit permettre le développement et la notoriété du complexe The Camp, en créant une nouvelle offre de bureaux et de restauration ;
- La localisation du projet :
 - En zone 1AU2 du PLU d'AIX EN PROVENCE ;
 - En zone faiblement à moyennement exposée du PPRNp retrait et gonflement des argiles, approuvé le 27/06/2012 ;
 - A environ 80 mètres de la ZNIEFF de type II n°930012444, intitulée « Plateau d'Arbois-Chaine de Vitrolles-Plain des Milles » ;
 - à environ 250 m du réservoir de biodiversité « Basse Provence calcaire » identifié au SRADDET et faisant l'objet d'un objectif de remise en état ;
 - à environ 600 m du domaine vital de l'aigle de Bonelli, espèce menacée et protégée par un plan national d'action ;
 - à environ 1 500 m du site Natura 2000 FR9312009, intitulé « Plateau de l'Arbois » ;
 - en zone de sismicité 4 (moyenne) d'après le zonage sismique réglementaire de la France.
- Les avis de l'autorité environnementale émis en 2014 qui soulignaient des enjeux de biodiversité du complexe The Camp et les incidences du projet initial sur celle-ci ;
- L'absence de diagnostic écologique récent sur le site du projet et ses alentours ;
- L'absence de proposition de mesures d'évitement et de réduction des impacts sur la biodiversité qui en découlent, tant en phase chantier qu'en phase d'exploitation.
- Les impacts potentiels du projet sur l'environnement qui concernent le risque d'aggravation des perturbations existantes, comme le bruit, la perte d'habitats naturels et la pollution lumineuse, affectant principalement la faune locale dont des espèces protégées et les corridors écologiques ;

3. Éléments techniques et de justification du projet :

Le projet intègre d'ores et déjà des adaptations et des éléments de précaution vis-à-vis de ses impacts, tant en phase travaux qu'en phase d'exploitation.

Ces adaptations avaient été présentées de manière succincte dans la demande d'examen au cas par cas / le dossier de demande de permis de construire du fait de la logique d'intégration du projet au sein du complexe The Camp (bâtiment déjà prévu au projet initial, ayant fait l'objet d'une étude d'impact) et suivant une logique de substitution d'un bâtiment existant (« popup house »).

Également, des éléments de réponse ont été apportés suite aux interrogations et remarques soulevées par l'autorité environnementale.

Ainsi et en réponse aux considérants soulevés :

3.1 La nature du projet :

Elle porte sur une construction soumise à permis de construire d'une emprise au sol de 2 043 m², pour une surface de plancher de 2 617 m².

Le terrain d'assiette du projet représente 7,0041 hectares (parcelles KT 173, 175 et 177). La superficie de la parcelle sur laquelle est contenue l'ensemble du projet représente 4,3219 hectares (KT 177).

Les autres bâtiments et les aménagements déjà existants sur la zone (complexe The Camp, mis en œuvre en 2017) ne sont pas impactés par le présent projet et demeureront inchangés.

Le périmètre de la présente demande d'examen au cas par cas s'intègre donc dans l'assiette du projet The Camp, ayant déjà fait l'objet d'une étude d'impact (AIRELE – réf. : 14070063 – version 1 de septembre 2014).

Le projet actuel vient s'intégrer dans cette logique et dans cet aménagement, en reprenant les contraintes et préconisations alors identifiées pour le complexe The Camp. Il reprend ainsi le principe initial d'aménagement en lieu et place de la résidence hôtelière « RH3 », initialement prévue et qui n'avait pas pu voir le jour.

En effet, celle-ci n'avait pas pu être construite par faute de manque de moyens financiers, à date de réalisation des travaux. Le bâtiment, d'une surface prévue de 3

160 m² et en R+2, avait été substitué lors de la mise en œuvre du projet par une construction préfabriquée, intitulée « Popup House » (emprise au sol de 213 m²).

La volumétrie du projet comme sa morphologie n'apporte donc pas de modification substantielle par rapport au programme initial. Il vient s'intégrer sur une zone déjà aménagée et bâtie.

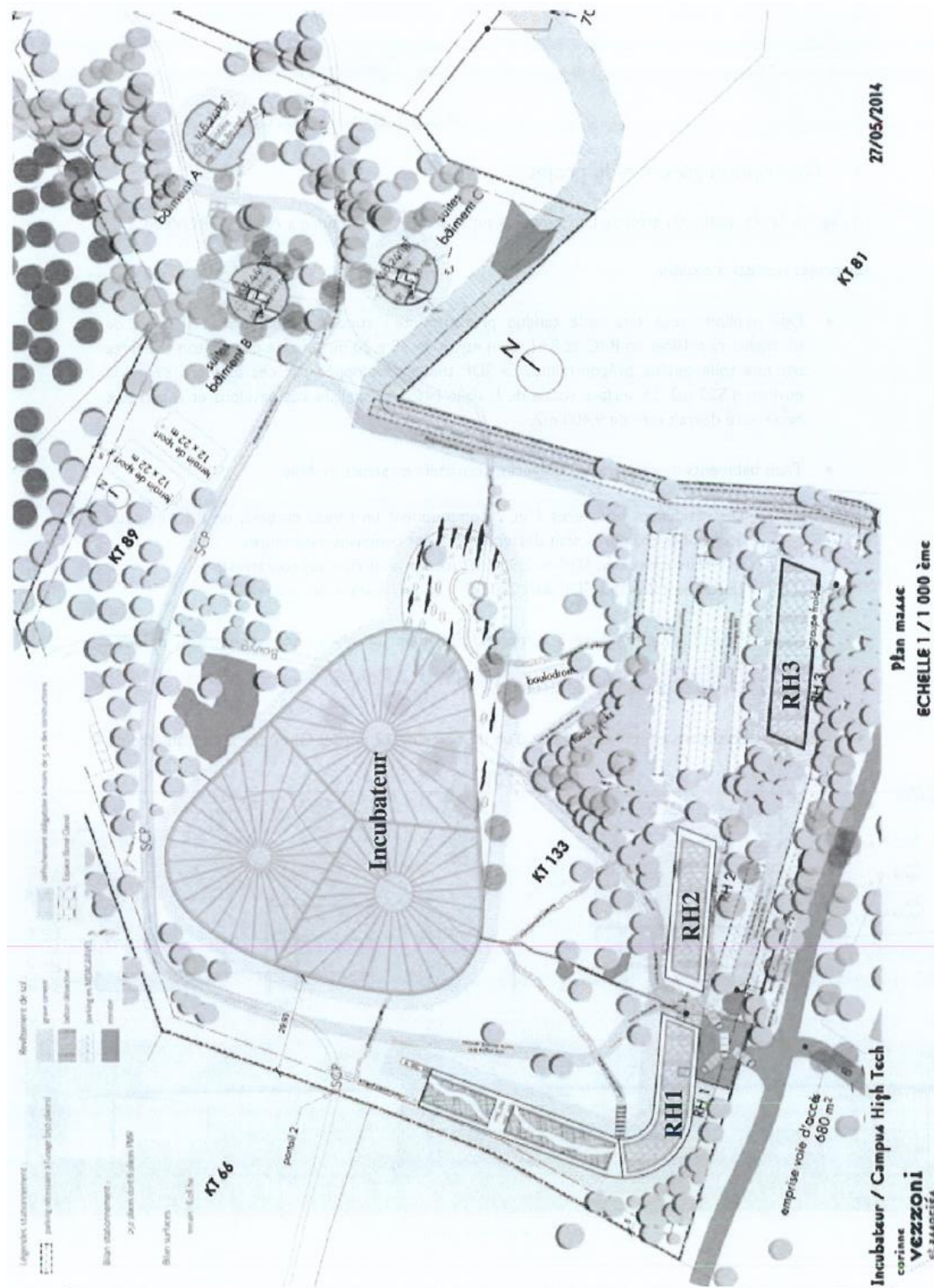


Figure 1 : plan de masse initial du complexe The Camp (EI 2014 - AIRELE)



LEGENDE :

Emprise du terrain
Parcelles n° 000 KT 173 - 000 KT 175 - 000 KT 177
Superficie : 70 041 m²

Zone de projet de la présente demande de permis de construire
Cf. PC2.3 - PLAN MASSE ZOOM - ETAT EXISTANT

Emprise au sol des constructions existantes : 9 760 m²

Emprise au sol de la construction projetée (surface résultant de la projection verticale des volumes construits)
2 043 m²

PLU : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, exception faite des débords de toiture et des ornements tels que les éléments de modénature ou architecturaux lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements et qu'ils sont inférieurs ou égaux à 60 centimètres de débord (balcons...). Ne sont pas pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol le bassin des piscines non couvertes.

Bâtiment existant (Popu House)
démoli en totalité
Cf. PC27 - Démolitions
(A1. Masse / A2. Photos)

Espace vert de pleine terre existant
Surface = 38 395 m²

Sols perméables - traitement naturel, grave ciment teinte sable : 6 577 m²

Voirie

Piste pompiers

Places de stationnements extérieures sous treilles végétalisées (145 places dont 13 PMR)

PC PLAN MASSE - ETAT DES LIEUX	
Référence projet :	2330
Date :	29/09/2023
Echelle :	1 : 1200
PC2.1	

BÂTIMENT MIXTE - RESTAURATION ET BUREAUX	
Maitre d'ouvrage :	SAS THECAMP.I
Adresse du projet :	500 RUE DENIS PAPIN 13100 AIX-EN-PROVENCE

NOTA :
Ces plans sont les documents graphiques constituant le dossier de PERMIS DE CONSTRUIRE nécessaire à l'obtention de l'autorisation administrative comme des plans d'exécution pouvant servir à la réalisation des travaux. Ces derniers seront réalisés ultérieurement par chaque intervenant.



graphique :

graph
QUASAKOVI
SAS GRAPHIQUE
13200 AIX-EN-PROVENCE
Tél : 04 91 41 11 11
www.graphique.com

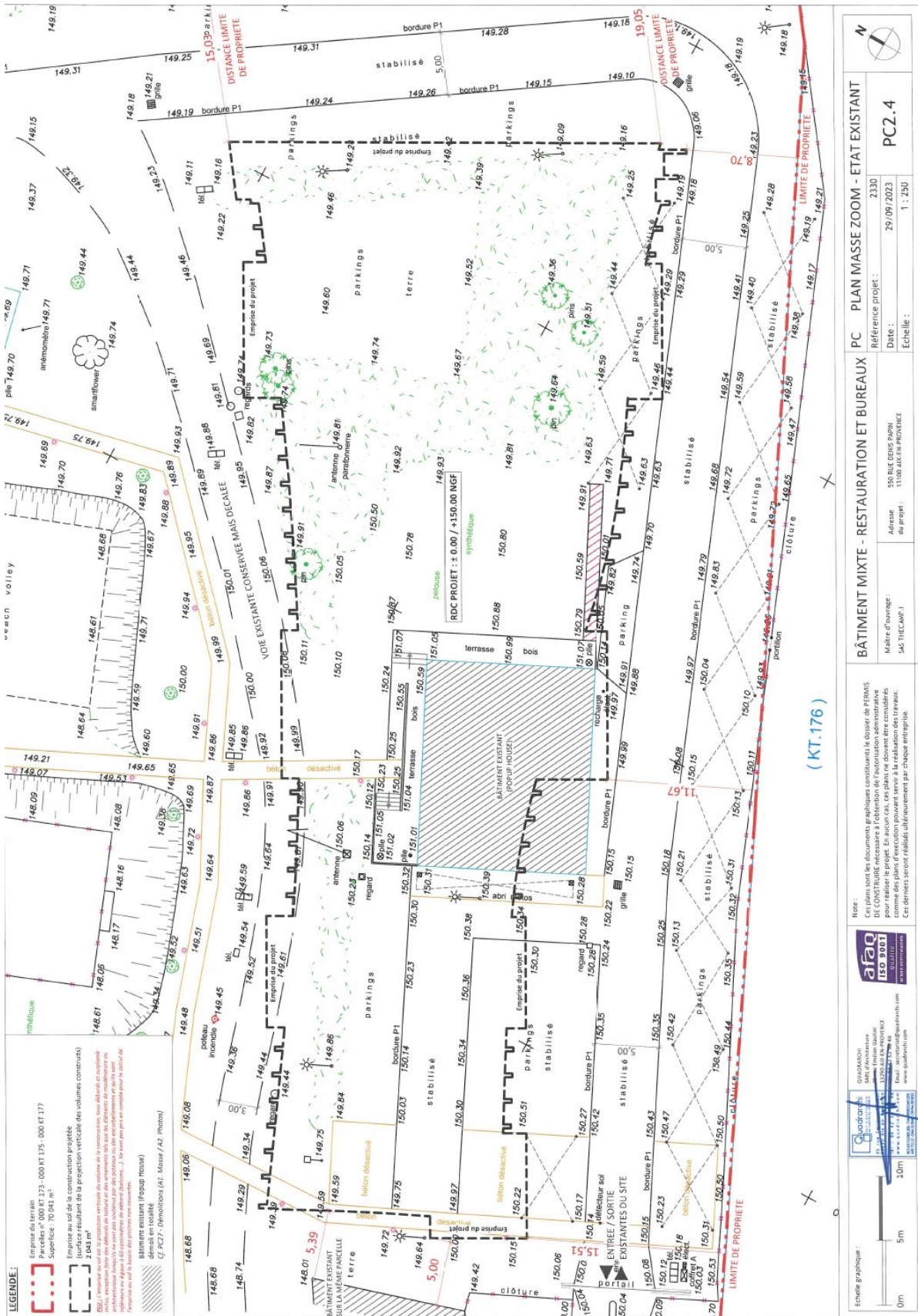


Figure 2 : plan de masse de l'existant et emprise du projet (QUADRARCHI)

3.2 L'objectif du projet :

Comme précisé au point précédent, la construction d'un bâtiment mixte de restauration et de bureaux vient en substitution de la résidence hôtelière RH3 projetée dans le programme initial et non en ajout supplémentaire sur le complexe The Camp.

Le présent projet consiste donc en la finalisation du complexe The Camp, sans extension des emprises et sans modification de la logique d'aménagement initiale. L'usage du bâtiment, prévu à l'origine pour une destination d'hébergement, sera dorénavant mixte (restauration et bureaux), ce qui induit une utilisation du building principalement diurne (restauration entre 11h et 15h).

Cette infrastructure aura pour objectif de :

- Libérer des espaces situés dans les infrastructures existantes pour les muter en salles de séminaires et formation à l'attention des populations, entreprises, élus et cadres de la fonction publique ;
- Offrir une infrastructure de restauration moderne adaptée à la capacité d'accueil du site ;
- Permettre l'installation d'un accélérateur de start'ups dans le domaine de l'environnement / proptech en lien avec le technopôle métropolitain de l'Arbois (dans la limite des emprises de bureaux en question très restreintes : 422 m²).

La mise en œuvre de ce projet ne modifiera donc pas sensiblement les capacités d'accueil du site ou le prévisionnel de fréquentation produit initialement dans le cadre du projet The Camp. Il a pour vocation d'atteindre le niveau de service et d'accueil initialement fixé pour le site.

3.3 Localisation du projet :

- Règlementation du droit des sols et intégration aux schémas de développement locaux :

Le projet s'intègre au sein du complexe The Camp, au sud-est du périmètre (parcelle KT 177) et assure ainsi l'interface entre le Parc de la Duranne (urbanisé) et le site The Camp, moins densément aménagé.

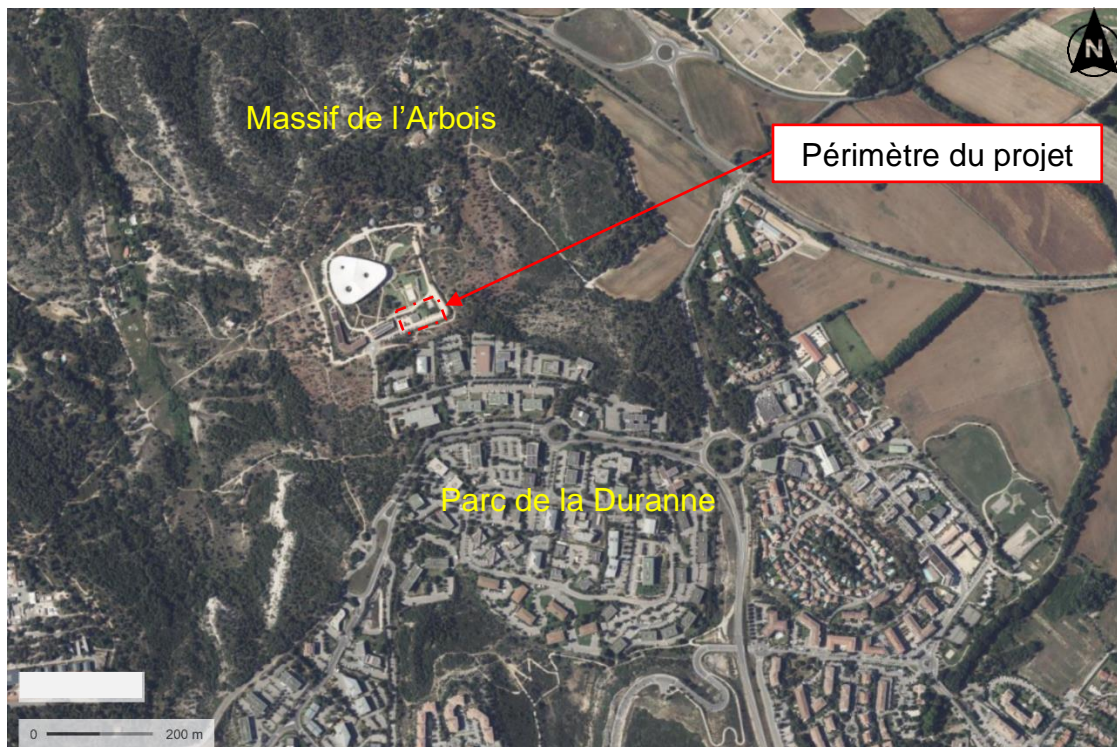


Figure 3 : photographie aérienne du secteur de la Gardanne

Il s'inscrit donc en continuité de l'urbanisation du secteur et s'intègre dans le périmètre du projet de Zone d'Aménagement Concerté du Tourillon (3ème version du schéma d'aménagement actuellement en cours d'étude), porté par la Métropole Aix-Marseille-Provence.

La programmation d'aménagement de la ZAC du Tourillon est orientée vers l'accueil d'entreprises de petite production, de laboratoires ou d'entreprises innovantes de la filière « économie verte », pour l'ensemble de leurs stades de développement (Start Up, PME, entreprises plus matures...). Enfin, la zone propose un ensemble de services connexes pour leurs activités (restauration, service de proximité, espaces publics, espaces de loisirs, de détente...).

A terme, cette ZAC serait ainsi intégrée au sein du technopôle de l'environnement Arbois Méditerranée, un pôle de développement gravitant autour du secteur du Petit Arbois (domaines d'aménagement du Petit Arbois, du Tourillon et de la Gare TGV).

Ce projet de construction d'un bâtiment mixte de restauration et de bureaux, d'échelle « locale », s'intègre donc dans un ensemble de programmes et de schémas d'aménagement macroscopiques, dont l'étude et la conception relève d'échelles supérieures (études d'impact et de programmation actuellement en cours), en cohérence avec les orientations retenues par les collectivités locales.

Le site se veut implanté sur une zone de transition douce entre le parc technologique et le secteur naturel du massif de l'Arbois, d'une qualité environnementale et paysagère de premier ordre.

Le maître d'ouvrage, conscient de cette logique d'aménagement et des enjeux du lieu a élaboré un projet cohérent vis-à-vis de ces politiques d'aménagement et du zonage du PLU (zone 1AU2-UE destinée à une urbanisation future en continuité des pôles urbains existants, en lien avec la zone UE, une zone mixte à dominante d'activités économiques / OAP n°19 du Tourillon).

- Risque de retrait et gonflement des argiles :

Le site est implanté en zone faiblement à moyennement exposée du Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles de retrait et gonflement des argiles, approuvé le 27/06/2012.

Également le site (et ses environnants proches) est identifié comme relevant d'une zone d'exposition moyenne au phénomène de retrait gonflement, au titre de la cartographie nationale réglementaire.

A ce titre, le projet prend en compte le risque existant sur la parcelle et respectera les diverses réglementations nationales et locales en vigueur.

Suivant cette logique, une étude de sol a été réalisée et le projet tient compte des conclusions de cette étude.

L'attestation du maître d'œuvre portant engagement sur la bonne prise en compte du risque est jointe au dossier de permis de construire sous la pièce PC 13 du 29/09/2023.

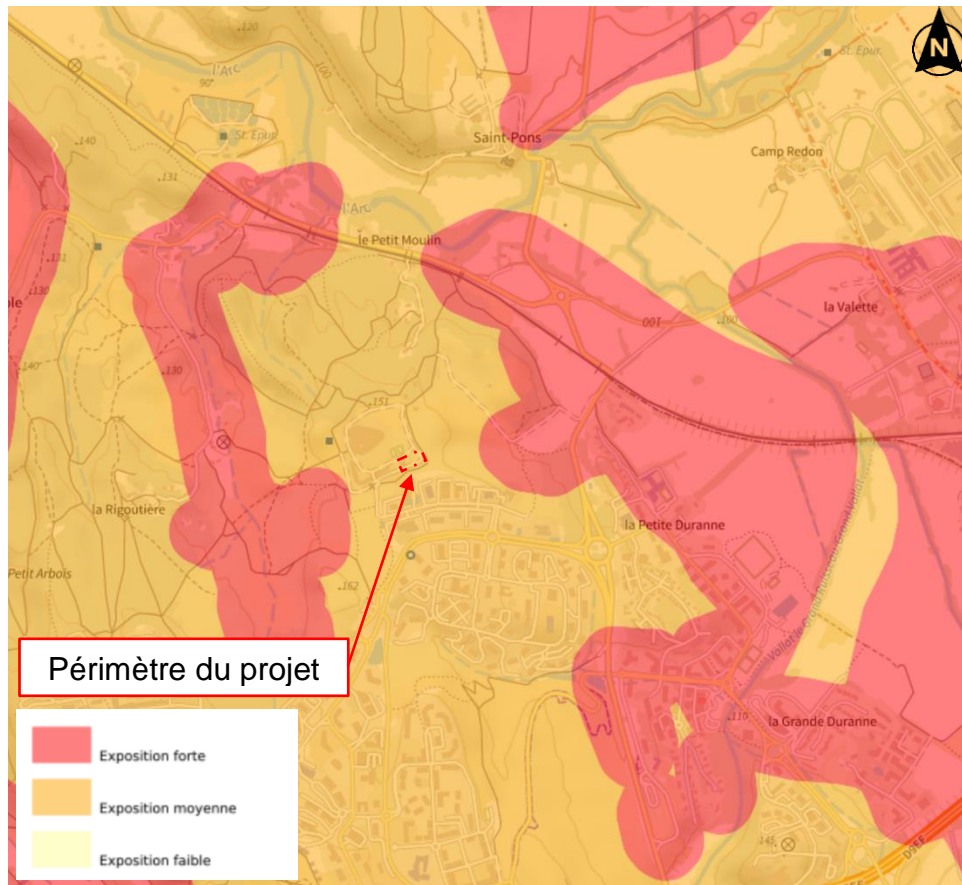


Figure 4 : extrait de la carte d'exposition au retrait gonflement des sols argileux (GEORISQUES)

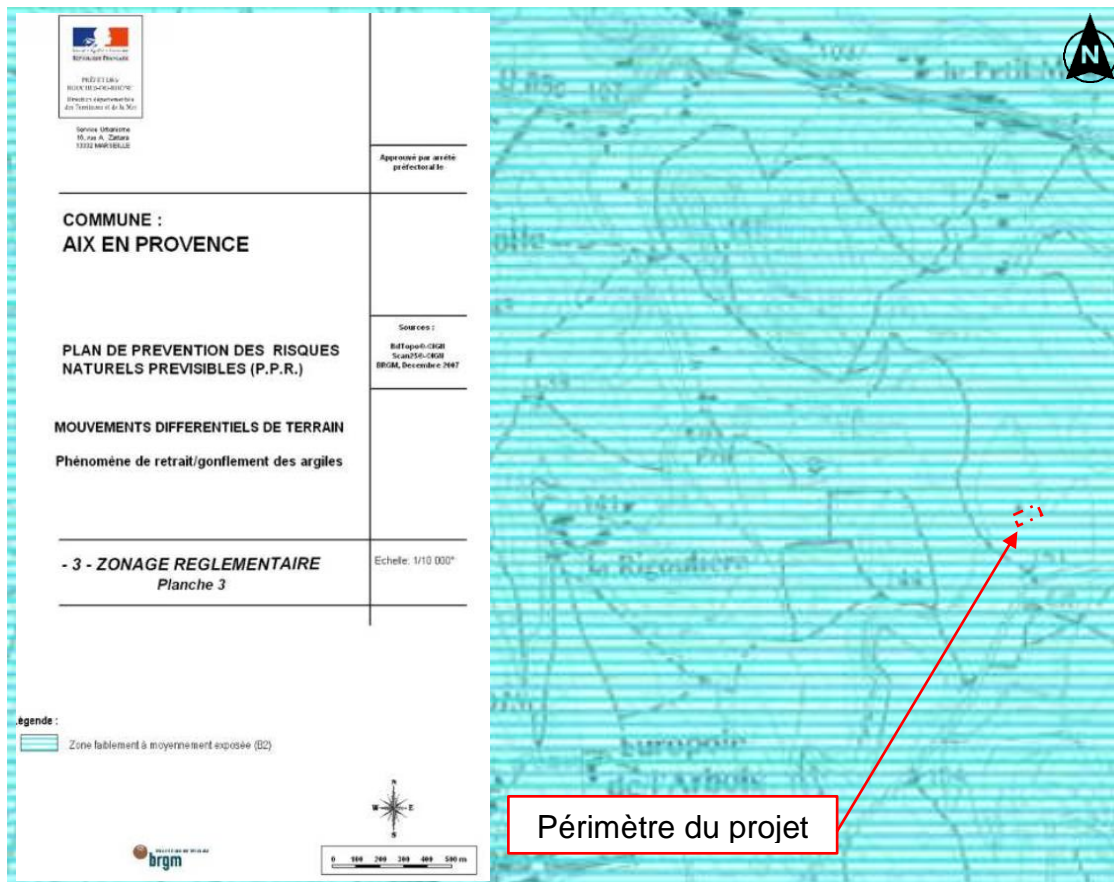


Figure 5 : extrait du zonage règlementaire du PPRNp retrait gonflement des argiles d'AIX EN PROVENCE

- Risque sismique :

Le site est implanté en zone de sismicité moyenne (4) au titre de la cartographie nationale règlementaire.

A ce titre, le projet prend en compte le risque existant sur la parcelle et respectera la réglementation parasismique applicable. Les études de structure et la conception du projet intégreront cette contrainte.

L'attestation du maître d'œuvre portant engagement sur la bonne prise en compte du risque est jointe au dossier de permis de construire sous la pièce PC 12 du 29/09/2023.

- Implantation du projet en bordure de la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique de type II n°930012444, intitulée « Plateau d'Arbois - Chaîne de Vitrolles - Plaine des Milles » :

L'emprise du complexe The Camp est entourée par ladite ZNIEFF, le projet est donc également proche mais à l'extérieur de cette dernière (en limite du périmètre à l'est et à environ 200 mètres au nord et à l'ouest).

Cette zone continentale d'inventaire, d'une superficie de 9 504 hectares s'étend entre les altitudes de 72 et 275 m_{NGF}. Il s'agit d'un ensemble comprenant la chaîne de Vitrolles, le Plateau de l'Arbois et l'Aérodrome des Milles qui présente un paysage en mosaïque de cultures et de végétation typiquement méditerranéenne à dominante arbustive, profondément entaillé par des ruisseaux temporaires, dominé çà et là par l'élément minéral (falaises abruptes, longues barres rocheuses, rochers proéminents) qui lui donne son cachet particulier.

Pour les habitats, les falaises calcaires bien exposées et les pelouses en direction de l'étang de Berre, mais aussi les garrigues à Hélianthèmes présentent un intérêt spécifique. Mais la principale richesse de la zone provient des agrosystèmes : friches et cultures extensives.

Pour ce qui est de la faune, ce site abrite quarante-deux espèces d'intérêt patrimonial dont onze sont déterminantes. Les oiseaux sont particulièrement bien connus et présents sur ce secteur (Aigle de Bonelli, Pie Grièche à tête Rousse, etc.), quand les reptiles sont principalement représentés par le Lézard Ocellé. Des mammifères, amphibiens, poissons, insectes et autres myriapodes complètent la liste des espèces connues pour cette zone.

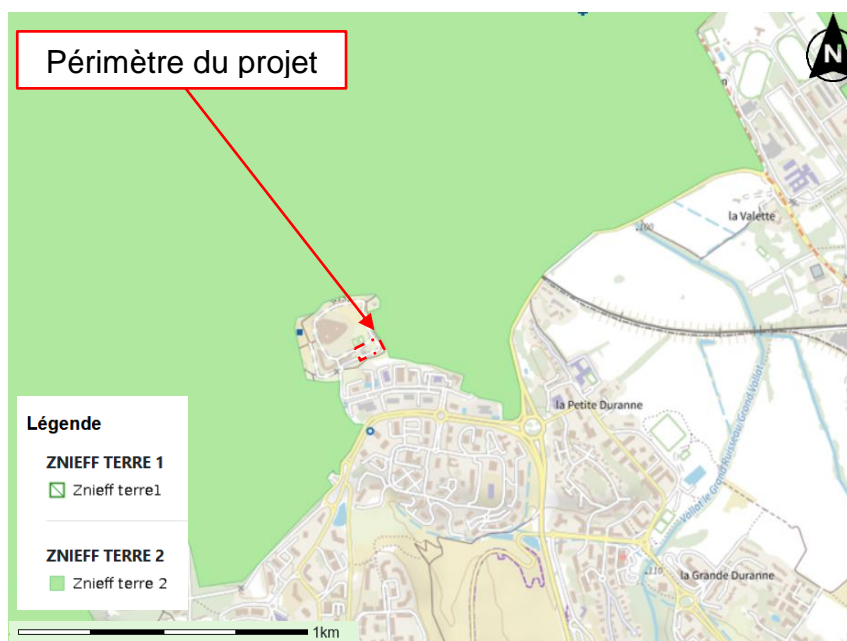


Figure 6 : extrait de la cartographie des ZNIEFF au voisinage du projet (GEO IDE, DREAL PACA)

Cet enjeu avait été étudié dans l'étude d'impact initiale du projet The Camp (AIRELE, 2014), qui relevait alors que :

« Une analyse des incidences du projet sur les habitats et espèces déterminants de cette ZNIEFF a été effectuée et permet de comprendre que le futur projet engendre une faible incidence sur les espèces ou habitats de cette ZNIEFF : peu d'espèces recensées, projet en bordure de ZNIEFF dans un contexte déjà urbanisé et où des aménagements seront au plus proche des constructions existantes. »

En l'absence d'espèces ou d'habitats déterminants de la ZNIEFF au droit du complexe et a fortiori au droit de l'emprise de la zone de projet, l'incidence de ce dernier sur ladite zone d'inventaire n'est pas considérée comme significative.

Par ailleurs, par sa logique de conception perméable et intégrée, le complexe The Camp se veut poreux vis-à-vis des milieux et espèces locales associés à la ZNIEFF (maintien de corridors non aménagés, clôtures à maille large, maintien et entretien de milieux de vie ouverts sur le périmètre, prise en compte paysagère dans les choix architecturaux, ...).

Le présent projet ne vient pas dénaturer cette logique et se fonde dans le campus en ne présentant pas de cloisonnement ou de modification significative des ratios d'aménagement locaux (1,3 hectare aménagé sur 7 hectares au total), en présentant une morphologie similaire aux autres bâtiments et conforme au projet d'origine (résidence hôtelière RH3).

Enfin et en raison de la sensibilité du secteur, le projet intègre des adaptations spécifiques et des mesures permettant de limiter son impact sur les milieux et espèces au minimum nécessaire. Ces mesures sont présentées au paragraphe 3.4 suivant.

- Implantation du projet à environ 250 m du réservoir de biodiversité « Basse Provence calcaire » identifié au SRADDET et faisant l'objet d'un objectif de remise en état.

Le projet s'inscrit au sein du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires de Provence Alpes Côte d'Azur, approuvé le 15/10/2019.

Ce dernier (anciennement le Schéma régional de cohérence écologique – SRCE) permet notamment de définir un ensemble d'espaces et de réseaux de circulation des espèces qu'il s'agit de protéger ou de reconstituer (trames vertes et bleues).

A ce titre, on observe spécifiquement que le lieu d'implantation du projet est localisé à environ 200 mètres au sud-est du réservoir de biodiversité précité, qui porte la référence FR93RS1123.

Ce réservoir complémentaire, de type boisé est qualifié comme à remettre en état. Il présente une surface totale de 472,8 hectares.

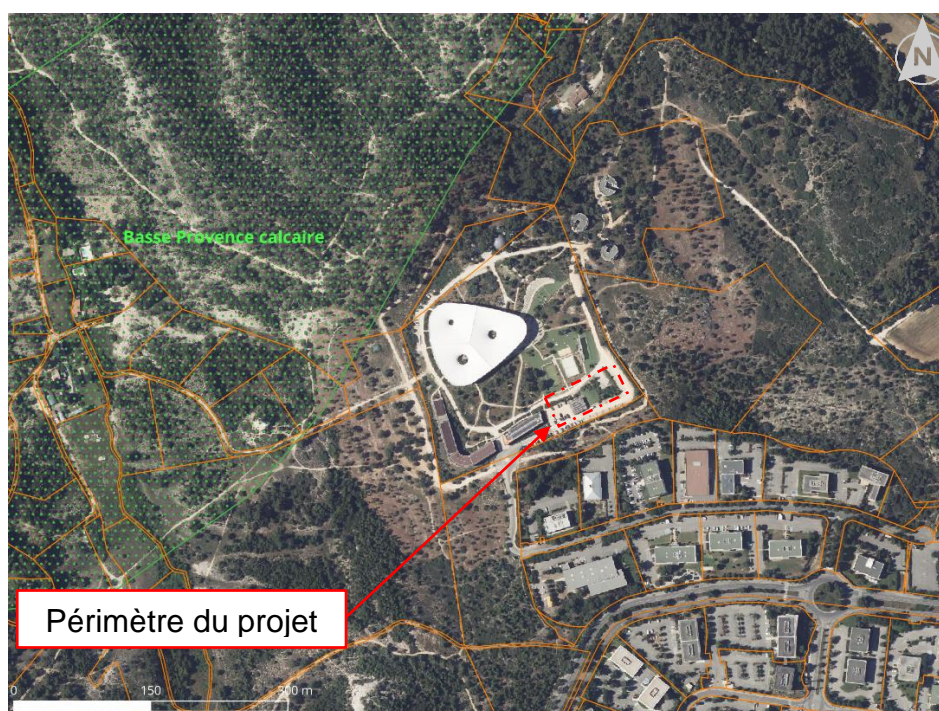


Figure 7 : cartographie des enjeux du SRADDET – préservation de la biodiversité (DATASUD)

L'emprise de la zone de projet n'est donc pas incluse dans un corridor écologique reconnu au titre du SRADDET et ne suscitera pas d'impact sur le corridor en question, du fait de son éloignement et des mesures de précaution / d'adaptation intégrées pour générer le moins de perturbations sur les milieux et espèces.

En effet, par sa logique de conception perméable et intégrée, le complexe The Camp se veut poreux vis-à-vis des milieux et espèces (maintien de corridors non aménagés, clôtures à maille large, maintien et entretien de milieux de vie ouverts sur le périmètre, prise en compte paysagère dans les choix architecturaux, ...).

Le présent projet ne vient pas dénaturer cette logique et se fonde dans le campus en ne présentant pas de cloisonnement ou de modification significative des ratios d'aménagement du complexe (1,3 hectare aménagé sur 7 hectares au total), en présentant une morphologie similaire aux autres bâtiments de la zone et conforme au projet d'origine (résidence hôtelière RH3).

Les accès, voies de circulation, espaces verts environnants sont maintenus à l'identique et la construction ne modifiera pas les réseaux de circulation naturels qui ont pu se mettre en place sur le complexe, depuis son aménagement.

Enfin et en raison de la sensibilité du secteur, le projet intègre des adaptations spécifiques et des mesures permettant de limiter directement ou non son impact sur le corridor. Ces mesures sont présentées au paragraphe 3.4 suivant.

- Implantation du projet à environ 530 m du domaine vital de l'aigle de Bonelli, espèce menacée et protégée par un plan national d'action.

Le projet montre une implantation à environ 550 mètres à l'est dudit domaine vital, ainsi que la probabilité haute de la présence du lézard ocellé. Les deux espèces en question sont protégées.

La cartographie de la présence potentielle du Lézard Ocellé a été établie sous l'égide de la DREAL, au titre de la modélisation spatiale de la probabilité de présence relative du Lézard ocellé en PACA et Languedoc Roussillon (déclinaison Inter-Régional PACA et LR du PNA Lézard ocellé).

Pour les grands rapaces, le domaine vital englobe le territoire ou site de nidification et les zones de chasse de l'avifaune.

Au niveau français, l'espèce est inscrite sur la liste rouge de la faune menacée dans la catégorie « en danger ».

Le territoire de chasse de l'Aigle de Bonelli est constitué de milieux ouverts tels que les garrigues, les pelouses à Brachypode rameux, entrecoupées de vignes et de coteaux calcaires. Il est généralement situé en dessous de 700 mètres d'altitude.

Il niche sur les falaises typiques des reliefs méditerranéens de basse altitude : escarpements, gorges, puechs, barres.

Au vu des caractéristiques physiques du site d'accueil du projet, il apparaît que la zone peut correspondre à un secteur de chasse de l'Aigle de Bonelli (caractéristiques moins favorables pour un secteur de nidification).

Enfin, il est à noter que la base SILENE Nature ne fait pas objet de l'observation récente de l'Aigle de Bonelli à moins de 5,5 km du périmètre du projet. Le Lézard Ocellé a lui été observé sur ce secteur (2016).



Figure 8 : extrait de la cartographie des domaines vitaux et plans d'actions en faveur des espèces au voisinage du projet (GEO IDE, DREAL PACA)

Ces enjeux avaient été également mis en lumière dans l'étude d'impact initiale du projet The Camp (AIRELE, 2014) et lors du diagnostic écologique alors mené sur un cycle complet par la société Biotope, qui relevait que :

« De nombreuses espèces avifaunistiques ont été observées sur la zone d'aménagement potentielle du Tourillon, essentiellement sur la partie ouest (vallon, falaises, mosaïque d'habitats). Seules deux espèces patrimoniales ont été recensées sur les parcelles concernées par le projet durant les inventaires sur un cycle complet. Elles sont présentes au sein de l'ensemble des garrigues méditerranéennes. Les enjeux avifaunistiques sont donc faibles à modérés.

De nombreuses espèces d'insectes ont été répertoriées. Aucune espèce patrimoniale ou protégée, ni aucune plante hôte de ce type d'espèce n'ont été inventoriées au sein des parcelles concernées par le projet.

Trois espèces de mammifères hors Chiroptères ont été observées au sein de la zone d'aménagement potentielle du Tourillon, regroupant davantage d'habitats par rapport aux parcelles concernées par le projet. Ainsi, ces espèces peuvent être présentes sur ces parcelles, notamment au niveau de la lisière entre la pinède et la garrigue.

La zone d'étude présente donc des enjeux de différentes intensités selon le groupe faunistique étudié :

- faibles à modérés pour les Oiseaux ;
- faibles à modérés pour les Reptiles ;

- faibles à modérés pour les Mammifères dont les Chiroptères ;
- faibles pour les Amphibiens ;
- faibles pour les Insectes. ».

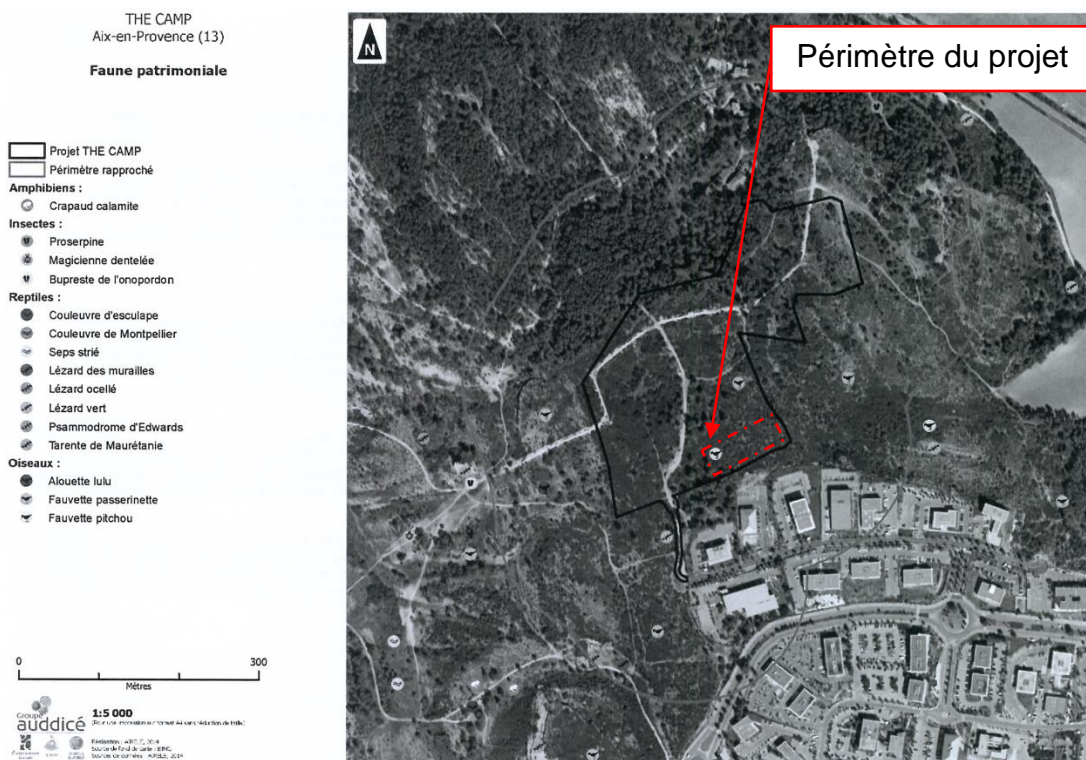


Figure 9 : résultats du repérage faunistique présentés dans l'étude d'impact de The Camp de 2014 (AIRELE)

De manière synthétique : des espèces de mammifères, reptiles et oiseaux (ainsi que quelques batraciens et aucun poisson) ont été majoritairement identifiées sur l'emprise de la ZAC du Tourillon, quand la zone d'assiette de The Camp voyait la présence d'une faune plus réduite et non protégée régionalement ou nationalement.

Le projet The Camp avait intégré ces enjeux par l'adaptation de sa conception (conservation des différents espaces naturels comme les garrigues et pinèdes, modification de l'implantation des bâtiments pour éviter les secteurs présentant les plus forts enjeux, adaptation de l'éclairage, hauteur limitée et présence de brise-soleils et de signes distinctifs au niveau des vitrages, maintien de l'ouverture des milieux, etc.).

Le présent projet respecte cette philosophie originelle en intégrant des adaptations spécifiques et des mesures permettant de limiter son impact sur l'avifaune et les reptiles potentiellement présents sur et au voisinage de la zone. Ces mesures sont pour partie détaillées au paragraphe 3.4 suivant.

- Implantation du projet à environ 1 400 m du site Natura 2000 FR9312009, intitulé « Plateau de l'Arbois ».

L'emprise du projet est en effet implantée à 1,4 km du site Natura 2000 précité.

Ce dernier constitue une Zone de Protection Spéciale intégralement terrestre, d'une superficie de 4303,72 hectares, arrêtée le 27/08/2003. Il s'étend entre les altitudes 69 m NGF et 273 m NGF et son animation est portée par le Syndicat Intercommunal du Massif de l'Arbois.

C'est un plateau calcaire au relief tourmenté, dominé par une végétation de type méditerranéen mais présentant une diversité remarquable de milieux : garrigue, maquis, taillis de Chênes verts, pelouse à brachypode, zones cultivées (oliveraies, vignes, cultures céréalières extensives), falaises, cours d'eau, ripisylve, roselières et réservoir d'eau douce. Mosaïque d'habitats permettant la coexistence d'une avifaune aquatique et d'une avifaune méditerranéenne xérophile.

Il s'agit d'un site d'importance majeure pour la conservation de l'Aigle de Bonelli (1 couple) et qui présente également une importante densité de Grand-duc d'Europe.

Site d'importance internationale (réservoir du Réaltor) pour l'hivernage des oiseaux d'eau, et plus particulièrement pour la Fuligule morillon et la Fuligule milouin.

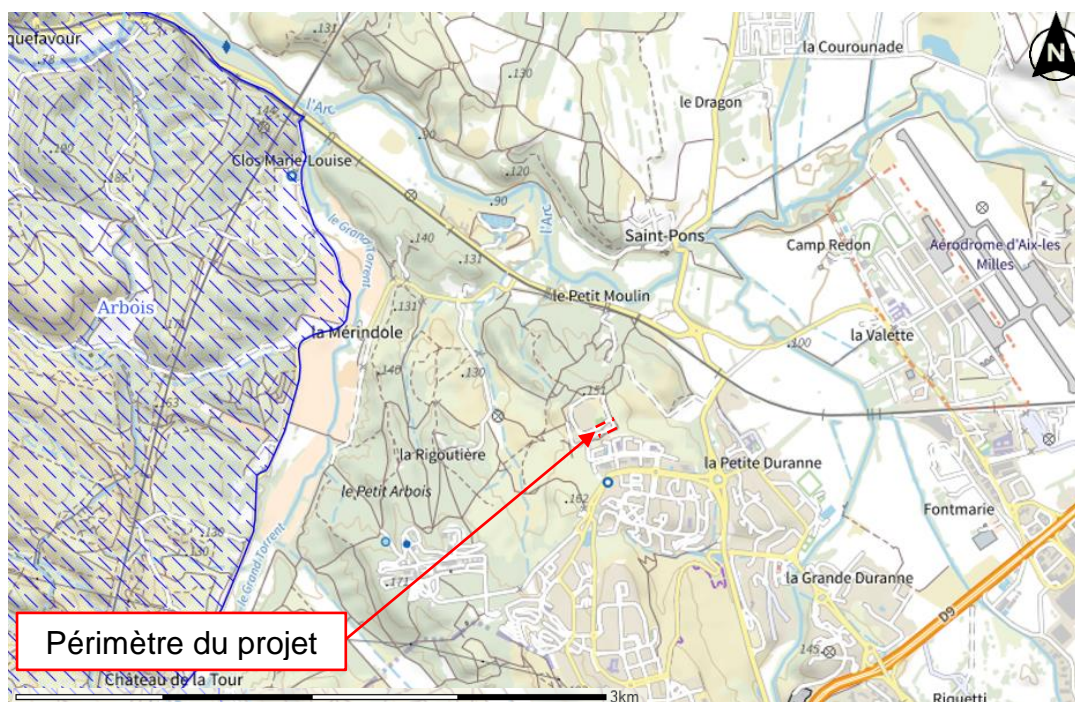


Figure 10 : extrait de la cartographie des zones Natura 2000 au voisinage du projet (GEO IDE, DREAL PACA)

L'emprise de la zone de projet est donc clairement distante de cette zone d'importance première vis-à-vis de l'avifaune.

Par ailleurs, l'étude d'impact réalisée pour le projet The Camp (AIRELE, 2014) relevait alors que :

« Ce site n'a aucune connexion fonctionnelle avec les périmètres d'étude immédiat et rapproché. De plus, les habitats d'espèces sont vastes et ne sont pas présents sur l'emprise du projet. »

La situation n'ayant pas évolué sur ce point suite à l'aménagement de The Camp, il n'est pas retenu de lien significatif entre le périmètre de projet et la zone de protection identifiée ci-avant.

Cette analyse est confirmée par les échanges initiaux réalisés entre le maître d'œuvre et l'animatrice du DOCOB de la zone Natura 2000 (MME Mallaury HAMON), dans le cadre d'une évaluation simplifiée des incidences, sollicitée dès 2023.

Cette démarche n'a pas identifié de problématiques particulières entre le projet et la zone Natura 2000 en question.

De nouveau sur ce point, le présent projet s'intègre dans la logique d'aménagement originelle et intègre des adaptations spécifiques et des mesures de précaution permettant de limiter son impact sur les espèces et milieux (et particulièrement sur l'avifaune). Ces mesures sont notamment présentées au paragraphe 3.4 suivant.

3.4 Enjeux sur la biodiversité et mesures d'évitement / de réduction :

Au vu des enjeux sur la biodiversité identifiés ci-avant et dans l'étude d'impact initiale (AIRELE – 2014), mais aussi en fonction de la teneur de la réponse de l'autorité environnementale pour l'examen cas par cas, le projet prévoit un ensemble de mesures de prévention et de protection des milieux sensibles.

Ainsi, il est notamment prévu :

- Le respect des recommandations, mesures et préconisations formulées dans le cadre de l'étude d'impact du projet The Camp ;
- La mise en œuvre d'un projet dont la conception intègre directement ces enjeux environnementaux et paysagers :
 - périmètre de construction s'étend sur des surfaces actuellement d'ores et déjà aménagées, après démolition de la « popup house ». Le projet se veut appliqué à des surfaces déjà majoritairement anthropisées, afin de limiter la consommation de zones naturelles / végétalisées du complexe The Camp ;
 - principes architecturaux (façades et le rooftop dotés de jardinières et de treilles végétalisées, niveau de rez-de-jardin semi-enterré et élévation maximale en R+2 comme les environnants, transparence des aménagements, matériaux et couleurs homogènes par rapport au lieu) permettant d'assurer des transitions douces et des continuités visuelles avec le paysage alentour, de limiter la gêne pour l'avifaune ;
 - principes fonctionnels respectueux de l'environnement (panneaux photovoltaïques, brise soleil, gestion des eaux de pluie en cohérence avec les équipements existants et avec récupération / réutilisation, ...) ;
 - Mise en œuvre de revêtements drainants et perméables pour les surfaces aménagées, limitation des surfaces étanches et générant des îlots de chaleur ;
 - Conservation des espèces arbustives du site (transplantation de l'existant) et maintien des espaces verts autour du bâtiment ;
 - Maintien d'un éclairage adapté sur le périmètre du projet (température d'éclairage chaude, hauteur maximale à 6 m et type de luminaire permettant de limiter la dispersion, déclenchement à détection et minuterie permettant de limiter la durée d'allumage,

enclenchement uniquement sur les périodes d'activité du site, etc.) ;

- Maintien des conditions et moyens de lutte contre les feux de forêt, débroussaillage et entretien de la zone ;
 - Limitation des remblais exogènes dans le cadre du projet, pouvant conduire à l'introduction non souhaitée d'espèces invasives et le cas échéant choix de matériaux sourcés et de qualité non dégradée ;
 - Protocoles de travaux, sensibilisation, encadrement et surveillance des opérations sensibles (démolition et gros œuvre) par un coordinateur environnement. L'accent sera porté sur la préservation des zones hors projet (barriérage, signalisation, interdictions d'accès aux espaces verts mitoyens, désinfection des engins avant l'entrée sur chantier, arrosage des zones de travaux, bâchage, procédure et matériels anti-pollution, etc.).
- La réalisation d'un diagnostic écologique ponctuel (société Ecotonia missionnée, passage des experts naturalistes sur site le 18/04/2024) pour confirmer l'absence d'enjeux significatifs faune / flore / habitats et levée de doute sur l'absence d'évolutions du lieu depuis son aménagement.

Les résultats de l'étude seront pris en compte et le cas échéant entraîneront des actions correctives / d'adaptation ou de compensation au projet (modification technique du projet, modification du planning de travaux, mise en place de procédures et de protocoles de travaux adaptés et réduisant les nuisances notamment pour limiter l'envol de poussières ou les bruits, réalisation d'études complémentaires).

Le cas échéant et selon les résultats de ces investigations, un suivi en phase d'exploitation pourra également être mis en place, afin d'apporter des mesures correctives si nécessaires et assurer un retour d'expérience sur le projet (pouvant être transmis à l'autorité environnementale).

- La programmation des travaux de construction est souhaitée pour un démarrage à partir du milieu de l'été 2024, ainsi les travaux les plus impactants (débroussaillage, démolition) et le gros œuvre seraient réalisés sur les périodes de moindre sensibilité pour les divers groupes faunistiques (et à fortiori pour l'Aigle de Bonelli, dont la reproduction est observée courant février / début mars).

	Janv.	Févr.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juill.	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
Amphibiens	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Red	Red
Chiroptères	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Yellow	Yellow	Red	Red
Reptiles	Red	Red	Red	Red	Red	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Red	Red
Avifaune	Yellow	Yellow	Red	Red	Red	Red	Red	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow
Mammifères	Yellow	Yellow	Yellow	Red	Red	Red	Red	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow

Figure 11 : périodes de sensibilité selon les groupes faunistiques

Par ailleurs, il est prévu de recourir à l'emploi de méthodes de construction avec préfabrication, permettant de restreindre la durée et les nuisances de l'aménagement.

Enfin, au vu de la faible ampleur de la construction, la durée d'exécution et les nuisances induites seront limitées dans le temps (prévisionnel d'une durée totale de travaux de 14 mois).

4. CONCLUSIONS :

A la lumière :

- de la configuration du site en dehors des périmètres sensibles ou protégés, en continuité d'une zone urbanisée et en cohérence avec le projet de ZAC du Tourillon ;
- de la faible ampleur du projet (surface, activités prévues, durée des travaux) ;
- de son inscription au sein d'un ensemble d'aménagement déjà existant et soumis à étude d'impact lors de sa phase de conception (The Camp), sans évolution majeure depuis sa mise en œuvre ;
- de la logique de construction du bâtiment en substitution d'un aménagement existant (« popup house » et voiries), sans présence enjeux évidents sur la flore / faune ou les habitats sur cette zone ;
- des mesures d'évitement et de réduction des impacts prises en compte en phase de conception mais aussi en phase de réalisation ;

il n'a pas été identifié la présence évidente d'impacts forts sur les espèces, les milieux ou le paysage. Les impacts résiduels en présence des mesures énoncées ci-avant se veulent faibles à quasi-nuls .

Nous sollicitons donc la révision de l'examen au cas par cas du projet porté par thecamp.i et nous tenons disponibles pour abonder aux éventuelles questions ou remarques de l'autorité environnementale.

5. ANNEXES :

5.1 ANNEXE 1 : Décision d'examen au cas par cas



**Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement**

**Arrêté n° AE-F09324P0015 du 20/02/2024
Portant décision d'examen au cas par cas
en application de l'article R122-3-1 du Code de l'environnement**

Le préfet de région,

Vu la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 codifiée concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;

Vu le Code de l'environnement, notamment ses articles L122-1, R122-2 à R122-3-1 ;

Vu l'arrêté du ministre de la Transition écologique et de la cohésion des territoires du 16 janvier 2023 relatif au contenu du formulaire d'examen au cas par cas ;

Vu l'avis de la MRAe-2014 n°2014-000652 et 2014-000653 en date du 19 novembre 2014 relative à un défrichement en vue d'un projet de création d'un campus High-Tech et d'un permis de construire n°1300114J0350 sur la commune d'Aix-en-Provence ;

Vu l'arrêté du Préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur n°R93-2023-04-21-00001 du 21/04/23 portant délégation de signature à Monsieur le Directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le numéro F09324P0015, relative à la réalisation d'un projet de construction d'un bâtiment mixte de restauration et de bureaux sur la commune de Aix-en-Provence (13), déposée par SAS THECAMP.I, reçue le 12/01/2024 et considérée complète le 12/01/2024 ;

Vu la saisine par la DREAL de l'agence régionale de santé en date du 16/01/2024 ;

Considérant la nature du projet, qui relève de la rubrique 39b du tableau annexe de l'article R122-2 du Code de l'environnement et consiste à compléter et s'inscrire dans une zone d'opération d'aménagement programmé du Tourillon au travers de la démolition d'un bâtiment existant et de la construction d'un nouveau bâtiment d'une surface plancher de 2 600 m² constitué de quatre niveaux de la manière suivante :

- des locaux techniques en rez de jardin ;
- un parking et une salle de restauration en rez-de-chaussée ;
- des bureaux situés au premier niveau ;
- d'un toit terrasse « rooftop » ;

Considérant que ce projet a pour objectif de permettre au complexe THE CAMP d'assurer son développement et de renforcer la notoriété de son site grâce à une pluridisciplinarité d'activités en valorisant l'entrée du site, en créant une nouvelle offre de bureaux et de restaurations, en complétant et diversifiant les activités existantes du site, et en créant un écosystème local, innovant, durable et

rationnel ;

Considérant la localisation du projet :

- en zone 1AU2 du plan local d'urbanisme de la commune dont la dernière approbation date du 16/06/2023 ;
- en zone faiblement à moyennement exposée du plan de prévention des risques naturels prévisibles liés aux phénomènes de retrait et gonflement des argiles approuvé le 27 juin 2012 ;
- à environ 80 m de la zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique terre type II n°930012444 « Plateau d'Arbois-Chaine de Vitrolles-Plain des Milles » qui cerne le projet à l'est, à l'ouest et au nord ;
- à environ 250 m du réservoir de biodiversité « Basse Provence calcaire » identifié par le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) et faisant l'objet d'un objectif de remise en état ;
- à environ 600 m du domaine vital de l'aigle de Bonelli, espèce menacée et protégée par un plan national d'action ;
- à environ 1 500 m du site Natura 2000 FR9312009 « Plateau de l'Arbois » ;
- en zone de sismicité 4 (moyenne) d'après le zonage sismique de la France en vigueur depuis le 1^{er} mai 2011 (Cf article D563-8-1 du Code de l'Environnement) ;

Considérant que le pétitionnaire s'engage à :

- insérer l'architecture du bâtiment dans son paysage environnant et à l'échelle du technopôle de l'environnement Arbois-Méditerranée ;
- choisir des principes fonctionnels respectueux de l'environnement (panneaux photovoltaïques, brise soleil, récupération des eaux de pluie pour l'arrosage) ;
- gérer les eaux pluviales en cohérence avec les équipements existants ;
- mettre en place des revêtements drainants et perméables pour les surfaces aménagées ;
- transplanter de 7 arbres conservés et replantés sur site ;
- ne pas stocker ou utiliser de produits dangereux sur site ;

Considérant que les avis de l'autorité environnementale susvisés émis en 2014 soulignaient déjà les enjeux de biodiversité de la zone et les incidences du projet initial sur celle-ci ;

Considérant l'absence :

- de diagnostic écologique récent sur le site du projet et ses alentours ;
- de proposition de mesures d'évitement et de réduction des impacts sur la biodiversité qui en découle, tant en phase chantier, qu'en phase d'exploitation ;

Considérant les impacts potentiels du projet sur l'environnement qui concernent le risque d'aggravation des perturbations existantes, comme le bruit, la perte d'habitats naturels et la pollution lumineuse, affectant principalement la faune locale dont des espèces protégées et les corridors écologiques ;

Arrête :

Article 1

En application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du Code de l'environnement, le dossier de demande d'autorisation du projet de construction d'un bâtiment mixte de restauration et de bureaux situé sur la commune de Aix-en-Provence (13) doit comporter une évaluation environnementale dont le contenu est défini par l'article R.122-5 du Code de l'environnement.

Les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de l'évaluation environnementale sont explicités dans les considérants de la présente décision. Ces objectifs sont exprimés sans préjudice de l'obligation pour le maître d'ouvrage de respecter le contenu de l'évaluation environnementale, conformément aux dispositions du Code de l'environnement.

Article 2


La présente décision, délivrée en application de l'article R.122-3-1 du Code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

Article 3

Le présent arrêté est publié sur le site internet de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de PACA. La présente décision est notifiée à la SAS THECAMP.I.

Fait à Marseille, le 20/02/2024.

Pour le préfet de région et par délégation,
Pour le directeur et par délégation,
L'adjointe à la cheffe d'unité évaluation
environnementale



Véronique LAMBERT

Voies et délais de recours d'une décision imposant la réalisation d'une évaluation environnementale
--

Recours gracieux, hiérarchique et contentieux, dans les conditions de droit commun, ci-après :

1- Recours administratif préalable obligatoire, sous peine d'irrecevabilité du recours contentieux :

- Recours gracieux :

Monsieur le Préfet de région, préfet des Bouches-du-Rhône
Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement
Service Connaissance, Aménagement Durable et Evaluation
16, rue Zattara
CS 70248
13331 - Marseille cedex 3

(Formé dans le délai de deux mois suivant la notification/publication de la décision, ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux)

- Recours hiérarchique :

Monsieur le Ministre de la transition écologique et solidaire
Commissariat général au développement durable
Tour Séquola
1 place Carpeaux
92055 Paris - La-Défense Cedex

(Formé dans le délai de deux mois suivant la notification/publication de la décision, ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux)

2- Recours contentieux :

Tribunal administratif de Marseille
31 Rue Jean-François Leca - 13002 Marseille

(Délai de deux mois à compter de la notification/publication de la décision ou bien de deux mois à compter du rejet du recours gracieux ou hiérarchique).

5.2 ANNEXE 2 : Courrier de recours gracieux de thecamp.i



thecamp.i

550 rue Denis Papin, 13100 Aix-en-Provence
809 129 240 RCS 13100 Aix-en-Provence

Monsieur le Préfet de région, préfet des Bouches-du-Rhône
Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement
Service Connaissance, Aménagement Durable et Évaluation
16, rue Zattara
CS 70248
13331 - Marseille cedex 3

Objet : Demande de recours gracieux - 2330 - ARRETE DREAL- F09324P0015 décision

Monsieur le Préfet,

Après l'acquisition, le 1er juillet 2022, des entreprises thecamp (exploitation) et thecamp.i (immobilier), nous avons souhaité nous donner une chance de poursuivre le développement de l'entreprise malgré une dette abyssale de plus de vingt-huit millions d'euros, principalement détenue par la Région Sud, la Métropole Aix-Marseille-Provence, le Département des Bouches-du-Rhône et la Chambre de Commerce Marseille Provence.

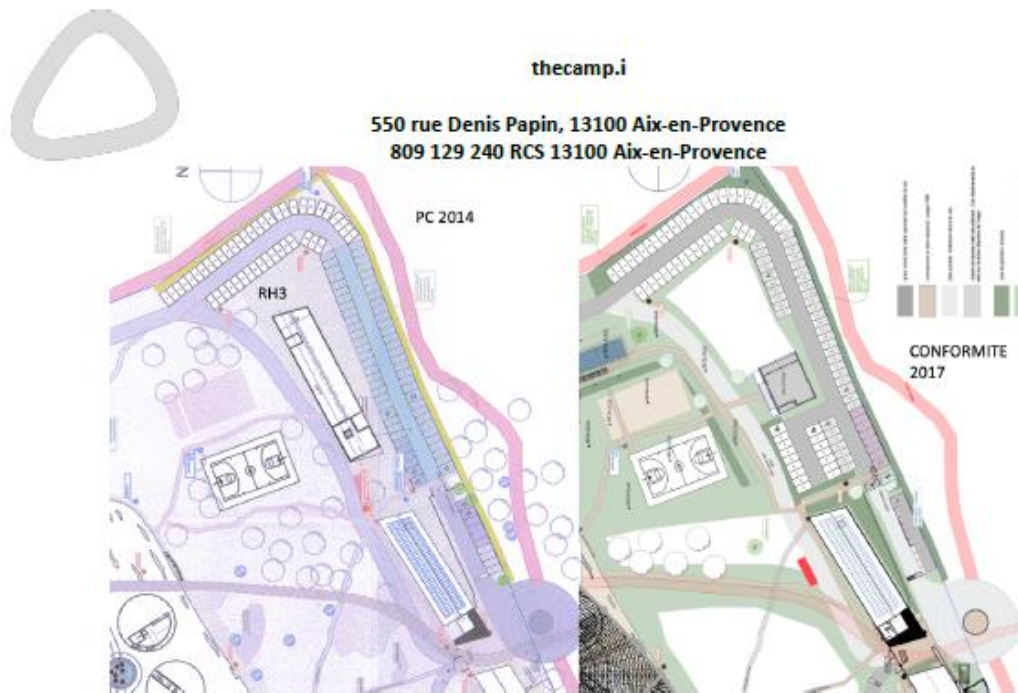
Après avoir restructuré plus de quatre-vingt-dix pourcents du personnel en l'espace de douze mois et ouvert l'écosystème à l'ensemble des structures locales (TPME/Collectivités et Associations), nous avons multiplié par dix la fréquentation du site (passant ainsi de huit mille visiteurs à quatre-vingt-deux mille utilisateurs).

Fort de cette restructuration réussie, l'entreprise est aujourd'hui sur une trajectoire de croissance et envisage un retour à l'équilibre des comptes de son exploitation à l'horizon de l'année 2025.

En vue de diversifier les revenus de la structure et d'absorber les services nécessaires à l'accueil de ses clients, nous avons déposé une demande de permis de construire à l'attention de la Mairie d'Aix-en-Provence le 27 novembre 2023 pour la construction sur l'emprise de thecamp d'un établissement de restauration aux dernières exigences normatives du marché.

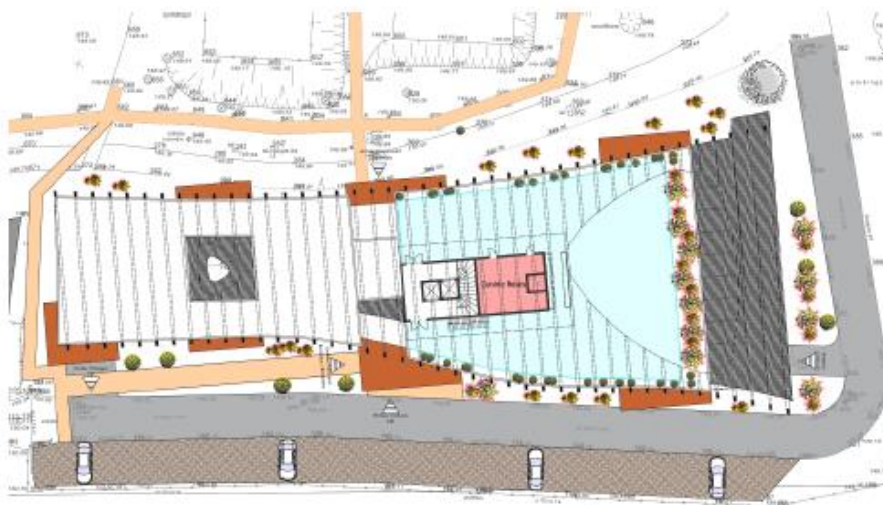
Afin de limiter l'impact sur l'environnement, sur la recommandation de la Mairie d'Aix-en-Provence, nous avons souhaité confier à notre architecte le dessin d'un projet similaire au permis de construire délivré en 2014 par ces mêmes services.

Comme vous pourrez le constater sur le schéma de gauche extrait du PC original ci-dessous, un bâtiment RH3 (résidence hôtelière 3) était prévu à la construction. Celui-ci n'a pas été mis en œuvre faute de moyens financiers disponibles à cette période. Une maison de type « popup house » préfabriquée a été installée en lieu et place pour les infrastructures liées à la salle de sport (cadastre et conformité du PC obtenue sans réserve en 2017)



Le projet de bâtiment de restauration vise essentiellement à l'accueil des populations présentes sur site à des fins de logistiques dédiée avec trois objectifs :

- 1/ libérer des espaces situés dans les infrastructures existantes pour les muter en salles de séminaires et formation à l'attention des populations entreprises, élus et cadres de la fonction publique,
- 2/ offrir une infrastructure de restauration moderne adaptée aux enjeux de montée en charge du site,
- 3/ permettre l'installation d'un accélérateur de start'ups dans le domaine de l'environnement/proptech en lien avec le technopole métropolitain de l'arbois.





thecamp.i

550 rue Denis Papin, 13100 Aix-en-Provence
809 129 240 RCS 13100 Aix-en-Provence

Nous sommes notifiés ce jour par les services de la DREAL de la nécessité de diligenter étude d'impact complémentaire liée à cette construction. Nous souhaitons formuler par la présente une demande de recours gracieux visant à obtenir le permis de construire et tenir les délais de mise en œuvre de cette construction nécessaire à la survie et au développement de l'entreprise.

- 1/ la faible capacité existante de restauration freine la croissance de l'entreprise et sa capacité de survie et remboursement des collectivités,
- 2/ les infrastructures existantes sont vieillissantes et inadaptées (cuisines prévues initialement à l'attention de traiteurs impossible la préparation in situ, empêchant toute flexibilité et adaptabilité),
- 3/ l'ensemble des retours des commissions sont positifs, le retour tardif de la DREAL (24h avant expiration du délais) nous expose à l'expiration de la présente demande de permis au **27 Février 2024**.

L'exploitation du site requiert un agenda de projet très coordonné pour limiter les impacts, le chantier prévu en préfabrication pour limiter les nuisances en site occupé nous impose de conduire les travaux dès cet été, aussi nous souhaitons motiver cette demande de recours gracieux à la lumière de trois constats :

- 1/ dans le cadre de l'aménagement par la Métropole AMP de la ZAC du Tourillon sur laquelle devrait prendre pied les extensions de thecamp des études exhaustives vont être diligentées en 2025 sur l'aménagement de 6,5ha (contre 500m2 sur le permis existant)
- 2/ le PC de 2014 sur lequel nous n'avons pas réussi à nous appuyer faute de tenue des délais administratifs (hors délais), celui-ci prévoyait la construction d'un bâtiment sur 55% de l'emprise du bâtiment existant.
- 3/ l'étanchéité des sols et les impacts externes sont très limités (utilisation du building de 11h à 15h pour la restauration).

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma haute considération,

Kevin POLIZZI

En qualité de Président d'USB,
elle-même présidente de la société thecamp.i

Le 21 Février 2024

