

Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact

Article R. 122-3 du code de l'environnement

*Ce formulaire n'est pas applicable aux installations classées pour la protection
de l'environnement*

*Ce formulaire complété sera publié sur le site Internet de l'autorité administrative de l'Etat
compétente en matière d'environnement*

Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative

Date de réception <i>23.01.2017</i>	Cadre réservé à l'administration Dossier complet le <i>25.01.2017</i>	N° d'enregistrement <i>F09317P0020</i>
--	---	---

1. Intitulé du projet

Centre Commercial Domaine de la Tour

2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

2.1 Personne physique

Nom

Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

Centre Commercial du Domaine de la Tour

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

Pouvoir à Monsieur GILLET Pascal - PYXIS-INVEST

RCS / SIRET

18123142417001000161

Forme juridique

SAS

Jointez à votre demande l'annexe obligatoire n°1

3. Rubrique(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 rubrique et sous rubrique	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la rubrique
39	Le projet prévoit la réalisation d'une opération de construction soumise à permis de construire d'une surface de plancher de 10 138 m ² avec un terrain d'assiette de près de 2,8 hectares.
41 a	Le projet prévoit 266 places de parking en extérieur, 234 places accessibles au public et 32 pour le personnel. Un parking intérieur d'environ 200 places est aussi prévu.

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

Le projet prévoit la création d'un Retail Park ou Parc d'Activités Commerciales de 10138 m² SDP environ avec des enseignes dans le domaine des loisirs, de l'équipement de la Maison, de la personne, alimentaire, services et restauration. La présence d'une grande surface dans le bâtiment au sud est envisagée. Les parkings sont répartis à la fois en surface aérienne (266 places dont 32 pour le personnel) et en parking enterré (environ 200 places).

4.2 Objectifs du projet

L'objectif est de réaliser un Parc d'Activités Commerciales avec une démarche exemplaire. La qualité (architecturale, paysagère et environnementale) est au coeur du projet. Sur une parcelle d'environ 27700 m², dans la continuité du Parc Urbain Sportif de La Ciotat, le projet prévoit la construction d'une zone commerciale comprenant des surfaces commerciales, des restaurants et probablement une grande surface. Les toitures des deux principaux bâtiments seront entièrement végétalisées. Conformément au dossier "Loi sur l'eau", une rétention de 5200m³ au sud sera conservée sous le bâtiment en plus d'une rétention des eaux de ruissellement du projet. Les espaces extérieurs privilégieront les surfaces perméables et végétalisées.

L'objectif est de réaliser un aménagement répondant à des critères environnementaux élevés avec une intégration paysagère de qualité sur le thème des domaines viticoles et la prise en compte de la biodiversité (Certification Effinature du projet par Ecocert Environnement).

4.3 Décrivez sommairement le projet 4.3.1 dans sa phase de réalisation

Les travaux commenceront par la reprise du volume du bassin existant (5200 m³) en infrastructure sous le bâtiment le plus au sud conformément au dossier "Loi sur l'eau". Les terrassements seront équilibrés en déblais-remblais pour reprofiler le site qui présente actuellement une pente descendante vers le sud. Le fossé présent à l'ouest sera reprofilé et légèrement déplacé.

Les bâtiments seront livrés sans aménagements intérieurs mais avec des attentes pour les équipements des preneurs. Pour répondre aux exigences de la certification Effinature, les toitures des deux principaux bâtiments seront végétalisées avec un complexe de type semi-intensif et la présence de plantes locales soigneusement sélectionnées.

Tous les aménagements extérieurs seront réalisés et participeront au parti paysager des domaines viticoles tout en étant dans le prolongement du Parc Urbain Sportif.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Le projet sera clos pour les véhicules en dehors des horaires d'ouverture et le gestionnaire s'occupera de l'entretien des bâtiments et des espaces verts. Conformément à la certification Effinature, les éclairages seront limités en dehors des horaires d'ouverture et les espaces verts seront gérés sans utilisation de produits phytosanitaires et en privilégiant des techniques douces et favorables à la biodiversité.

4.4.1 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 administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Le projet est soumis

- au Permis de Construire,
- au dossier "Loi sur l'eau"
- Evaluation des incidences Natura 2000 en application du 4° du I de l'article R414-19 du Code de l'Environnement

4.4.2 Précisez ici pour quelle procédure d'autorisation ce formulaire est rempli

Permis de construire

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur
Surface de terrain	27 700 m ²
Surface de plancher créée	10 138 m ²

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

344, avenue Emile Bodin
13 600 LA CIOTAT

Parcelle 000 AX 120

Coordonnées géographiques¹

Long. E5 ° 36 ' 20. " 612

Lat. N43° 11 ' 16. " 794

Pour les rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32° ; 41° et 42° :

Point de départ :

Long. ___ ° ___ ' ___ " ___ Lat. ___ ° ___ ' ___ " ___

Point d'arrivée :

Long. ___ ° ___ ' ___ " ___ Lat. ___ ° ___ ' ___ " ___

Communes traversées :

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 étude d'impact ?

Oui

Non

4.7.2 Si oui, à quelle date a-t-il été autorisé ?

4.8 Le projet s'inscrit-il dans un programme de travaux ?

Oui

Non

Si oui, de quels projets se compose le programme ?

¹ Pour l'outre-mer, voir notice explicative

5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

5.1 Occupation des sols

Quel est l'usage actuel des sols sur le lieu de votre projet ?

Le site est constitué par une friche agricole (vignoble) occupée aujourd'hui par une prairie. La partie nord a été recouverte par du remblai sur environ 15 mètres de large pour donner un accès pompier au parc urbain sportif situé en limite est. La partie sud est terrassée pour accueillir les eaux de ruissellement des zones aménagées en amont et un exutoire est présent en limite sud passant sous l'avenue Dulac.

Aucune construction n'est présente et le site est presque exclusivement recouvert d'une prairie variant suivant la nature du sol.

Existe-t-il un ou plusieurs documents d'urbanisme (ensemble des documents d'urbanisme concernés) réglementant l'occupation des sols sur le lieu/tracé de votre projet ?

Oui Non

Si oui, intitulé et date d'approbation :
Précisez le ou les règlements applicables à la zone du projet

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de La Ciotat a été approuvé le 22 mai 2006. Il a par la suite fait l'objet de plusieurs modifications dont la dernière a été approuvée le 21/12/2015

Le site est dans une zone AUE2. La zone AUE correspond à une zone d'extension urbaine à vocation d'activités économiques. Le secteur AUE2 est destiné à des activités commerciales et de services, à proximité des zones d'habitat.

Pour les rubriques 33° à 37°, le ou les documents ont-ils fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Oui Non

5.2 Enjeux environnementaux dans la zone d'implantation envisagée :

Complétez le tableau suivant, par tous moyens utiles, notamment à partir des informations disponibles sur le site internet <http://www.developpement-durable.gouv.fr/etude-impact>

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) ou couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet est situé à : 1 km à l'est de la ZNIEFF type II 830012462 - Montagne de la Canaille - Falaises soubeyranes - Bec de l'Aigle => Les impacts du projet sont considérés comme faibles à nuls 750 m au nord de la ZNIEFF type II 83M000049 - Baie de La Ciotat et des Lecsques => Les impacts du projet sont considérés comme faibles à nuls 2 km au sud de la ZNIEFF type II 930020212- Bois de la Marcouline - Mont Gibaou - Pas de l'Ouilier - la Montonnier - Roumagaou-Maougé => Les impacts du projet sont considérés comme faibles à nuls 2.5 km au nord de la ZNIEFF type I n° 930020177 - Bec de l'Aigle => Les impacts du projet sont considérés comme faibles à nuls Des précisions sont données en Annexe 8 - Evaluation écologique
en zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
sur le territoire d'une commune littorale ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site est sur la commune de La Ciotat mais n'est pas à proximité directe du rivage (730 m mais séparation par une zone urbanisée) ni des reliefs. Le site ne présente pas une co-visibilité marquée. => l'impact est considéré comme très faible à nul
dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (régionale ou nationale) ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet est situé à environ 800 mètres au Nord de l'aire d'adhésion du Parc National des Calanques et à 1,3 km à l'Est de la zone cœur du Parc National des Calanques. Des précisions sont données en annexe 8 - Evaluation écologique
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"/>	Deux cartes de bruits stratégiques des grands axes routiers des grands axes ferroviaires relevant de la 1ère et de la 2ème échéances de la Directive européenne "Bruit" du 25 juin 2002 concernant La Ciotat avec la présence de l'Autoroute A8 et de la voie ferrée Marseille - Ventimille mais elles sont éloignées du site (> 2 km). => l'impact est considéré comme très faible à nul

dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site n'est pas situé dans une aire de mise en valeur ou une zone de protection. Il est en dehors du périmètre du Palais Lumière, périmètre le plus proche à environ 300 mètres 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 ou par un plan de prévention des risques technologiques ? si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Un PPRn (inondation) "Par ruissellement et coulée de boue - Urbain ou péri-urbain (souvent accompagné d'eau boueuse)" a été prescrit le 29/10/1997 mais aucun document n'a encore été approuvé. D'après http://riskpaca.brgm.fr/ , le site est en dehors des zones déjà impactées mais dans la zone du Vallat de Roubaud. Un dossier "Loi sur l'eau" a été réalisé. Bien que non formalisés dans des PPR, les risques identifiés sur la commune sont en n°1 - feux de forêt, n°2 - inondations et ruissellement urbain, n°3 - mouvement de terrain et séismes, n°4 - transport de matières dangereuses, n°5 - Gazoduc haute pression. Le site n'est pas concerné par les autres risques.
dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site est un ancien vignoble non exploité depuis plusieurs années où les vignes ont été arrachées.
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 l'alimentation humaine ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un site inscrit ou classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site classé le plus proche est le "Cap Canaille, Bec de l'Aigle, leurs abords et le DPM correspondant" à 1,5 km. Le projet n'est pas dans un site inscrit ou classé.
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
d'un site Natura 2000 ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet est situé à : 1 km à l'est de la FR 9301602 - Calanques et îles Marseillaises, Cap Canaille et Massif du Grand (D. Habitat) => Les impacts du projet sont considérés comme nuls à faibles 750 m au nord de la FR 9301998 - Baie de La Ciotat (D. Habitat) => Les impacts du projet sont considérés comme nuls à faibles
d'un monument historique ou d'un site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le Palais Lumière est classé monument historique, il est situé à 750 m au sud-est du site Les Villas Lumières sont situées à 1 km. Le projet est en dehors des périmètres de protection et il n'y a pas de risques de co-visibilité. => Les impacts du projet sont considérés comme nuls à faibles Le site classé patrimoine mondial de l'UNESCO le plus proche est situé à Arles.

6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine

6.1 Le projet envisagé est-il susceptible d'avoir les incidences suivantes ?

Veillez compléter le tableau suivant :

Domaines de l'environnement :		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? <i>Appréciez sommairement l'impact potentiel</i>
Ressources	engendre-t-il des prélèvements d'eau ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	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"/>	Le projet architectural s'appuie sur les courbes du terrain pour limiter les mouvements de sol et les déblais pour atteindre le "bon sol" seront réutilisés en remblais sur le reste du site. Les terres arables seront reprises dans les espaces verts. Cependant, étant donné les dénivelés importants du site, il sera légèrement excédentaire en matériaux.
	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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La réalisation du projet nécessite le terrassement et le remaniement de l'intégralité du site actuel. Celui-ci a déjà été travaillé au niveau de la partie (forts remblais pour créer une voie pompier) et au niveau de la partie sud (façonnement d'un bassin de rétention). Le site majoritairement constitué d'une prairie spontanée avec un certain nombre d'espèces pionnières. Il ne présente pas d'enjeux écologiques mais les espèces seront détruites lors des terrassements. Les prairies du futur projet permettront une recolonisation spontanée par la plupart de ces espèces. Il n'existe pas de continuités écologiques ou de corridors au niveau du site mais l'objectif est de l'inscrire dans le prolongement du parc urbain. Un détail est réalisé dans l'annexe B. => l'impact du projet est faible
	est-il susceptible d'avoir des incidences sur les zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site, une dent creuse dans un territoire urbanisé et surtout très fragmenté par des infrastructures à fort trafic, ne présente pas de liens ni de milieux se rapportant aux sites classés, tant au niveau des milieux terrestres qu'aquatiques. => l'impact du projet est faible à nul.

	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet est une ancienne zone agricole (vignoble arraché) sur une partie du site. Il sera majoritairement urbanisé pour la réalisation du projet mais de nombreuses surfaces végétalisées seront conservées dont près de 10 000 m ² de toitures végétalisées et 3700 m ² d'espaces verts. => l'impact du projet est faible.
Risques et nuisances	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet est dans la zone de ruissellement du Vallat du Roubaud et la présence d'un exutoire sous l'avenue Dulac limite la possibilité d'évacuation des eaux sur le site. Un dossier "Loi sur l'eau" a été réalisé et une rétention de 5200 m ³ conforme aux volumes actuellement retenus en cas de fortes intempéries est intégrée au projet en plus de la gestion des eaux de ruissellement du projet. D'après le site www.inondationsnappes.fr , le site est soumis à un risque d'inondation par remontée de nappe (sensibilité très élevée). => l'impact du projet est faible au regard du dossier Loi sur l'eau.
	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"/>	Le projet prévoit la réalisation de commerces notamment alimentaires mais il n'y a pas de risques sanitaires liés à cette activité. Les équipements respecteront les normes et des conteneurs pour les déchets sont intégrés. => l'impact du projet est faible.
Commodités de voisinage	Est-il source de bruit ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les systèmes de ventilation (CTA) seront localisés sur les toitures et peuvent générer des nuisances sonores. Elles seront éloignées des riverains en limite nord et seront regroupées pour éviter la dispersion des nuisances (conformité à la certification Effinature). Le projet est situé à proximité de voies de circulations structurantes de La Ciotat pouvant générer des nuisances sonores étant donné le trafic important. L'avenue Emile Bodin, en limite ouest, est classée C3 (secteur de 100 mètres). => l'impact du projet est faible.
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des odeurs ? Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	Les commerces de restauration peuvent générer des nuisances olfactives mais les systèmes de ventilation (CTA) en toiture permettront de les traiter localement. Elles seront éloignées des riverains en limite nord. Les locaux poubelles permettront aussi une collecte localisée des déchets dans des conteneurs adaptés. => l'impact du projet est faible.
	Engendre-t-il des vibrations ? Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 parkings et espaces extérieurs nécessitent la présence d'un éclairage ainsi que les vitrines des commerces conformément à la réglementation. Conformément à la certification Effinature, ces éclairages seront intégrés pour limiter la pollution lumineuse (orientation et type d'éclairage, durée, etc.). Les éclairages ne seront pas en fonction lorsque le site sera fermé au public. A noter que les commerces et équipements en périphérie du site sont déjà grandement éclairés. => l'impact du projet est faible</p>
Pollutions	<p>Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des rejets hydrauliques ?</p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Les eaux de ruissellement générées par l'imperméabilisation du site seront traitées dans un bassin de rétention avec séparateur à hydrocarbures. Le projet sera raccordé aux eaux usées. => l'impact du projet est faible</p>
	<p>Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Des déchets ménagers et issus des commerces (cartons, plastiques) seront produits par les usagers et les clients. Des aires de collecte et de stockage sont prévues dans les aménagements. Il n'y aura pas de déchets dangereux. Les travaux engendreront des déchets de chantier qui seront collectés et triés conformément à la certification Effinature (réalisation d'un Chantier Propre avec Charte contraignante signée par les entreprises). => l'impact du projet est faible.</p>
Patrimoine / Cadre de vie / Population	<p>Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>La réalisation des constructions et des aménagements nécessitera l'abattage de quatre petits arbres. Le site est déjà fortement urbanisé et ne présente pas un intérêt particulier à ce niveau. L'objectif du projet est au contraire de valoriser les aspects architecturaux et paysagers pour réaliser un projet à valeur ajoutée et démonstrateur de compétences. Pour les riverains en partie nord et en position dominante, les vues donneront sur les toitures végétalisées, les CTA étant intégrées à des débords de toitures et non visibles. => l'impact du projet est faible.</p>
	<p>Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Le site est une friche non urbanisée et un ancien site agricole. Il est aussi une voie d'accès pompier et un bassin de rétention. L'intégralité du site sera réaménagée. => l'impact du projet est faible.</p>

6.2 Les Incidences du projet Identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets connus ?

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 :

7. Auto-évaluation (facultatif)

Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une étude d'impact ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

Le projet du Domaine de la Tour prévoit la réalisation d'un Retail Park ou Parc d'Activités Commerciales de 10 138 m² SDP environ avec des enseignes dans le domaine des loisirs, de l'équipement de la Maison, de la personne, alimentaire, services et restauration à La Ciotat (13). La parcelle d'accueil d'une superficie de 27 700 m² est située dans une zone à urbaniser du PLU, dans une dent creuse. Les terrains au nord, à l'ouest et au sud sont bâtis avec des logements ou des zones d'activités commerciales. La parcelle à l'est a été aménagée en Parc Urbain Sportif de La Ciotat et est séparée du site par un double alignement d'Oliviers.

La parcelle est constituée au nord d'une zone de remblais ayant permis la création d'un accès pompier au parc (un accès sera conservé), au nord d'un modelé d'un bassin de rétention d'un volume de 5200 m³ car un exutoire est présent en limite sud. Le centre de la parcelle est constitué d'une prairie spontanée. Ce site est une ancienne parcelle agricole dont les vignes ont été arrachées il y a plus de 10 ans. Une étude menée par un écologue qui sera présent tout au long du projet sur le site et n'a pas déterminé d'espèces remarquables ou patrimoniales sur le site et au niveau de sa périphérie. Le fossé présent à l'ouest du site ne présente pas de végétation spécifique. Quatre jeunes arbres (Amandier, Micocoulier, Pins) sans enjeux particuliers sont aussi présents. Le site est délimité à l'ouest et au sud par des voies à fort trafic et est dans un territoire très fragmenté et urbanisé, limitant fortement le potentiel d'échanges entre espèces terrestres et limitant son attrait (nuisances sonores, fréquentation régulière par des personnes le traversant/promenant des animaux, etc.). Aucun corridor n'est non plus présent, le site est complètement déconnecté des zones classées l'entourant.

Le projet du Domaine de la Tour a pour objectif d'être un projet exemplaire pour une zone d'activités commerciales avec un travail important sur les domaines architecturaux, paysagers et environnementaux. Le parti pris est de reproduire l'aspect d'un domaine viticole. Le projet sera certifié Effinature par Ecocert Environnement en intégrant la biodiversité comme critère de décision en amont. Les toitures seront végétalisées (semi-intensif), les espaces verts seront économes en eau et recevront une végétation méditerranéenne. Un audit sera réalisé en phase conception, travaux et 2 ans après livraison.

Avec l'intégration des mesures détaillées à l'annexe 8 et de la certification Effinature, l'impact du projet est faible et il permettra de diversifier et d'augmenter le nombre d'habitats tout en limitant la perte d'espaces végétalisés. Nous estimons donc qu'il n'est pas nécessaire de réaliser une étude d'impact, les enjeux sur le site initial (habitats, espèces, connexions) étant faibles.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	L'annexe n°1 intitulée « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publiée ;	<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 ou, pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42° un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;	<input checked="" type="checkbox"/>
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42° : 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"/>

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
Annexe 6 : Plan de situation des sites classés
Annexe 7 : Plan de zonage du PLU de La Ciotat
Annexe 8 : Evaluation écologique
Annexe 9 : Pouvoir à PYXIS INVEST
Annexe 10 : Règlement PLU La Ciotat
Annexe 11 : Plaquette présentation Effinature projet Domaine de la Tour

9. Engagement et signature

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

Fait à Aix en Provence le, 24 janvier 2017

Signature

