



COGEDIM PROVENCE

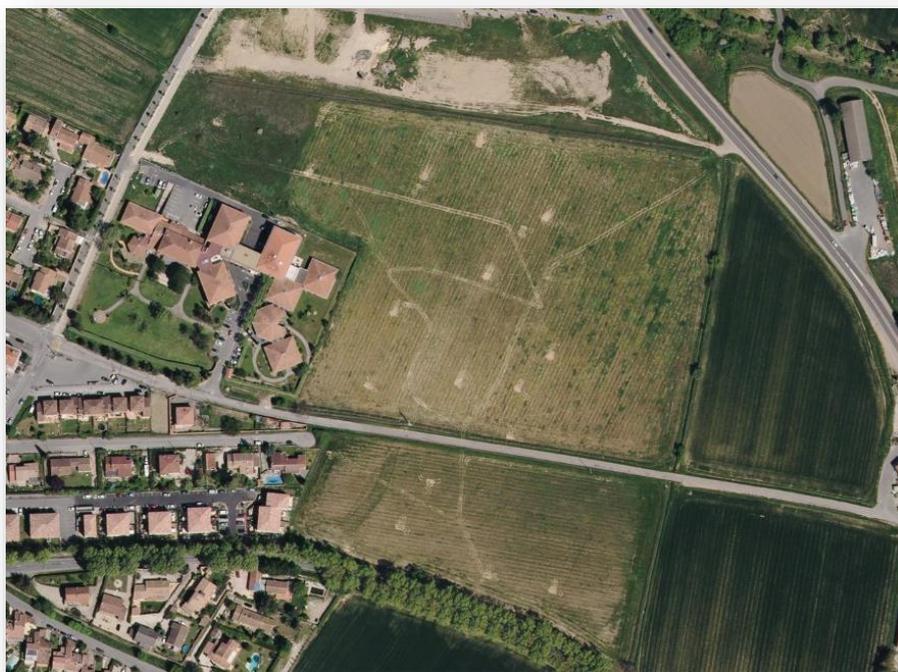
Avenue du 12 juillet 1998 - Les Carrés de Lenfant - Bâtiment B
13290 Aix en Provence

PROJET IMMOBILIER LES BONNAUDS 2 SUR LA COMMUNE DU PUY-SAINTE-REPARADE (13)

-

Annexes au dossier d'examen au cas par cas

En application des articles R.122-2 et R.122-3 du code de l'environnement



Document n° 2020_030

avr.-20



EKOS Ingénierie Le Myaris - 355, rue Albert Einstein 13852 Aix en Provence Cedex 3
Tél. 04.42.27.13.63 www.ekos.fr

IDENTIFICATION						
N° Affaire	Date d'émission	Révision du document	Chef de projet	Auteur	Superviseur	Utilisation
2020_030	06/03/2020	1	E. MOREL	E. MOREL	D. DEFRANCE	Restreinte
Nombre de pages :						43
Nombre d'annexe(s) :						12

INTERVENANTS EKOS	
Delphine DEFRANCE	Gérante Superviseur
Elodie MOREL	Chef de projet Rédaction

AUTRES INTERVENANTS	
ASCODE	Etude de trafic
CIA	Etudes air et acoustique
ECOTONIA	Pré diagnostic écologique et évaluation des incidences Natura 2000

TABLE DES MATIERES

AVANT-PROPOS	4
ANNEXE 1 : INFORMATIONS NOMINATIVES RELATIVES AU MAITRE D'OUVRAGE OU PETITIONNAIRE (DOCUMENT CERFA N°14734)	6
ANNEXE 2 : PLAN DE SITUATION DE LA ZONE DE PROJET AU 1 / 25 000	7
ANNEXE 3 : PHOTOGRAPHIES DE LA ZONE DE PROJET	9
ANNEXE 4 : PLANS DE MASSE DU PROJET	17
ANNEXE 5 : PRINCIPALES OCCUPATIONS DES SOLS AUX ABORDS DE LA ZONE DE PROJET.....	24
ANNEXE 6 : ZONES NATURA 2000 A PROXIMITE	26
ANNEXE 7 : INTEGRATION PAYSAGERE DU PROJET	28
ANNEXE 8 : EXTRAIT DU PLU DU PUY SAINTE REPARADE - ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION OAPH2	36
ANNEXE 9 : PLAN DE LA ZONE D'EMPRISE DU PROJET SUR FOND CADASTRAL	38
ANNEXE 10 : ETUDE DE TRAFIC (ASCODE).....	40
ANNEXE 11 : ETUDE AIR (CIA)	41
ANNEXE 12 : ETUDE ACOUSTIQUE (CIA)	42
ANNEXE 13 : PRE-DIAGNOSTIC ECOLOGIQUE ET EVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000 (ECOTONIA)..	43

AVANT-PROPOS

Le présent projet est un projet immobilier qui consiste à construire 222 logements dont 210 logements collectifs, dont 108 logements sociaux répartis sur 2 parcelles en continuité du centre urbain existant de la commune du Puy-Sainte-Réparate (Bouches-du-Rhône, 13).

Compte tenu que le projet est coupé en deux par une voie publique (Boulevard de la Coopérative), deux permis de construire sont nécessaires : l'un pour les parcelles au Nord du boulevard de la Coopérative (dit permis A - PC 01308019M0040) et l'autre pour la parcelle au Sud du boulevard de la Coopérative (dit permis B - PC 01308019M0041). Ces deux permis sont en cours d'instruction.

Compte tenu que le projet va générer la création d'une surface de plancher comprise entre 10 000 et 40 000 m², il est soumis à examen au cas par cas au titre de l'article R. 122-2 du Code de l'Environnement.

Par conséquent, le Cerfa n°14734 de demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact a été renseigné. Il doit être complété par des annexes obligatoires et/ou facultatives. Le présent document compile les annexes à la demande d'examen au cas par cas. Il comprend les parties suivantes :

✓ Annexes obligatoires :

- Annexe 1 : Informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire (document CERFA n°14734) ;
- Annexe 2 : Plan de situation au 1/25 000^{ème} ;
- Annexe 3 : Photographies de la zone d'implantation ;
- Annexe 4 : Plan de masse du projet ;
- Annexe 5 : Plan des abords du projet ;
- Annexe 6 : Localisation des sites Natura 2000 à proximité ;

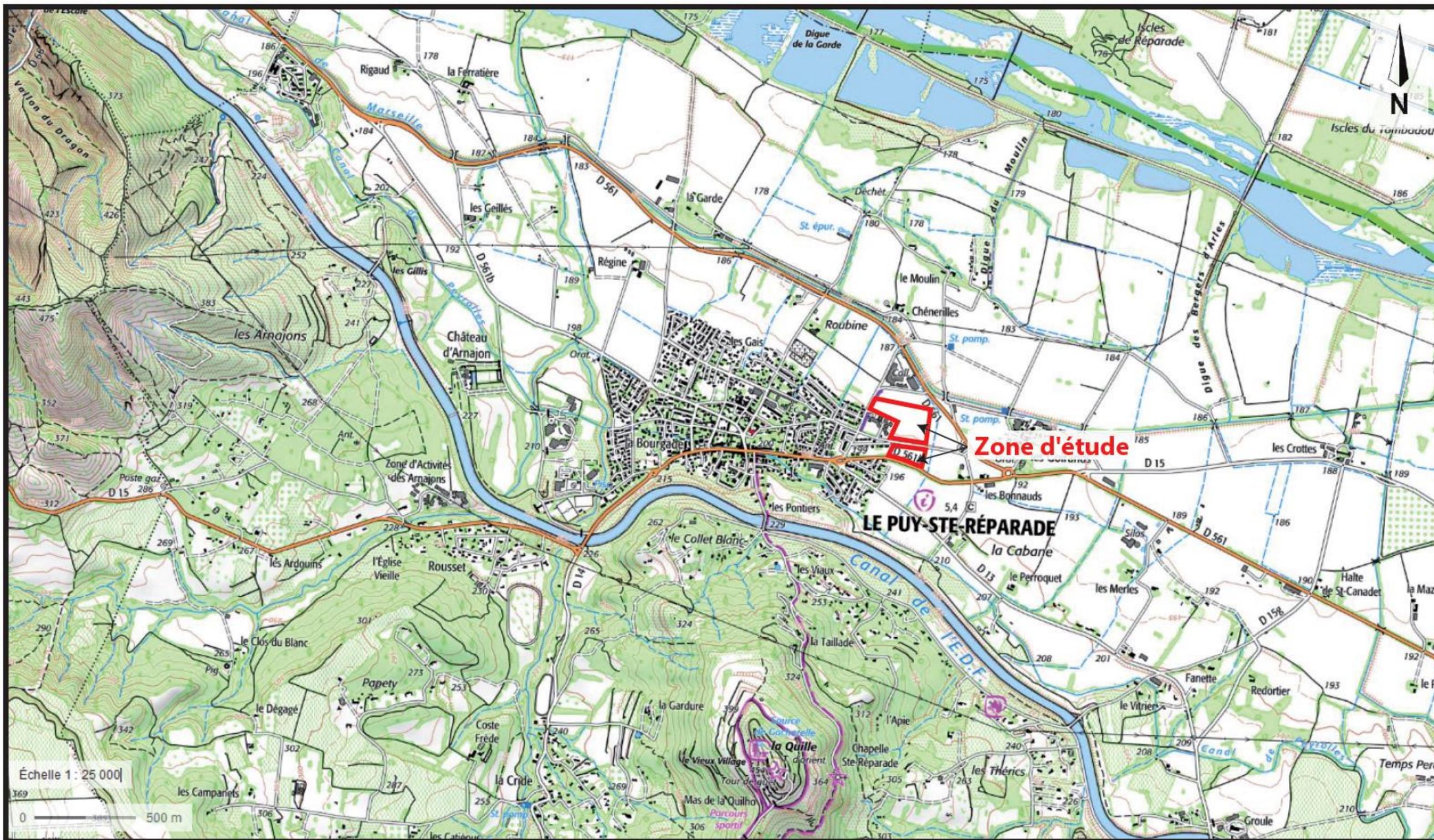
✓ Annexes facultatives :

- Annexe 7 : Intégration paysagère du projet ;
- Annexe 8 : Extrait du PLU du Puy Sainte Réparate - Orientation d'Aménagement et de Programmation OAPH2 ;
- Annexe 9 : Plan de la zone d'emprise projet sur fond cadastral ;
- Annexe 10 : Etude de trafic (ASCODE) ;
- Annexe 11 : Etude Air (CIA) ;
- Annexe 12 : Etude Acoustique (CIA) ;
- Annexe 13 : Pré-diagnostic écologique et évaluation des incidences Natura 2000.

**ANNEXE 1 : INFORMATIONS
NOMINATIVES RELATIVES AU MAITRE
D'OUVRAGE OU PETITIONNAIRE
(DOCUMENT CERFA N°14734)**

Cf. Document transmis à part.

ANNEXE 2 : PLAN DE SITUATION DE LA ZONE DE PROJET AU 1 / 25 000



ANNEXE 3 : PHOTOGRAPHIES DE LA ZONE DE PROJET



Localisation des angles de prise de vue des photos présentées en pages suivantes



Photo n°1 : Vue depuis l'Avenue de la Libération en direction de la partie Sud du projet (Angle Sud-est)

Une parcelle agricole cultivée (cf. partie de droite de la photo) est présente à l'Est de la zone de projet, au-delà d'un petit canal d'irrigation qui n'est pas impacté par le projet.



Photo n°2 : Vue depuis l'Avenue de la Libération en direction de la partie Sud du projet (Angle Sud-ouest)

La zone de projet se distingue partiellement depuis les dernières habitations du village et les platanes bordant le boulevard de la Libération.



Photo n°3 : Vue depuis l'Avenue de la Libération en direction de la partie Sud du projet

On constate sur cette photo que la zone de projet est globalement plane. Il s'agit d'une parcelle agricole qui n'est plus cultivée à ce jour.



Photo 4 : Vue sur la partie Nord du projet depuis l'angle Sud-est

Le canal d'irrigation bordant la zone de projet à l'Est est marqué ici par la présence de quelques arbres. La parcelle à l'Est est sur cette photo labourée. En direction de l'Ouest on distingue le centre urbain. Au centre, le boulevard de la Coopérative coupe la zone de projet en deux.



Photo 5 : Vue sur la partie Sud du projet depuis le boulevard de la coopérative

Le cana d'irrigation bordant la zone de projet à l'Est et marquant la limite avec des parcelles agricoles cultivées (cf. partie de gauche) est bien visible ici).



Photo 6 : Vue sur la partie Sud du projet depuis le boulevard de la coopérative

La partie Sud de la zone de projet est une ancienne parcelle agricole qui n'est plus cultivée. Au Sud, les platanes bordant l'avenue de la Libération sont visibles.



Photo 7 : Vue sur les parties Nord Sud du projet depuis le boulevard de la coopérative (boulevard en partie centrale)

La zone de projet est en continuité du centre urbain existant. Elle est coupée en son centre par le boulevard de la coopérative. Compte tenu que le projet est coupé en deux par une voie publique, deux permis de construire seront déposés dans le cadre du projet immobilier « Les Bonnauds 2 ».



Photo 8 : Vue vers le Nord-ouest de la zone de projet

Le collège se découpe en arrière-plan (bâtiment gris) tandis que la maison de retraite est visible en premier plan. Au droit de la zone de projet : la végétation est typique d'une zone de friche.



Photo 9 : Vue depuis le Nord-Est

Les parcelles à l'Est de la zone de projet sont cultivées (partie gauche de la photo). Les quelques arbres au centre et au premier plan marque la limite du canal pluvial qui borde la zone de projet.



Photo 10 : Partie Nord de la zone de projet

On constate sur cette photo que la zone de projet est essentiellement occupée par une friche issue de l'évolution naturelle de cultures abandonnées. En arrière-plan les arbres bordant l'avenue de la Libération sont bien visibles.



Photo 11 : Partie Nord-ouest du projet au niveau du chemin de la station



Photo 12 : Partie Nord-ouest du projet au niveau du chemin de la station

La zone de projet est située entre le collège (sur la gauche de la photo) et la maison de retraite Korian Les Lubérons (sur la droite). La voirie (chemin de la station) est récente et équipée d'une piste cyclable en double sens.

ANNEXE 4 : PLANS DE MASSE DU PROJET

Pour mémoire, le projet des Bonnauds 2 étant traversé par une voie publique, il est de ce fait soumis à deux permis de construire actuellement en cours d'instruction (Permis A - PC 01308019M0040 et permis B - PC 01308019M0041). Ainsi, les plans présentés en pages suivantes sont découpés de la manière suivante :

- ✓ Partie Nord du projet située au Nord du Boulevard de la Coopérative (Permis de construire A) ;
- ✓ Partie Sud du projet située au Sud du Boulevard de la Coopérative (Permis de construire B).

Malgré ce découpage « administratif », le projet est pensé et conçu comme une seule entité. Ainsi, une seule association syndicale sera bien en charge à terme des parties Nord et Sud du projet.



Figure 1 : Plan de masse de la partie Nord du projet Les Bonnauds 2 (Source : permis de construire A)



Figure 2 : Plan de masse de la partie Nord du projet Les Bonnauds 2 – Zoom sur la partie Ouest (Source : permis de construire A)



Figure 3 : Plan de masse de la partie Nord du projet Les Bonnauds 2 – Zoom sur la partie Est 1 (Source : permis de construire A)



Figure 4 : Plan de masse de la partie Nord du projet Les Bonnauds 2 – Zoom sur la partie Est 2 (Source : permis de construire A)



Figure 5 : Plan de masse de la partie Sud du projet Les Bonnauds 2 (Source : permis de construire B)

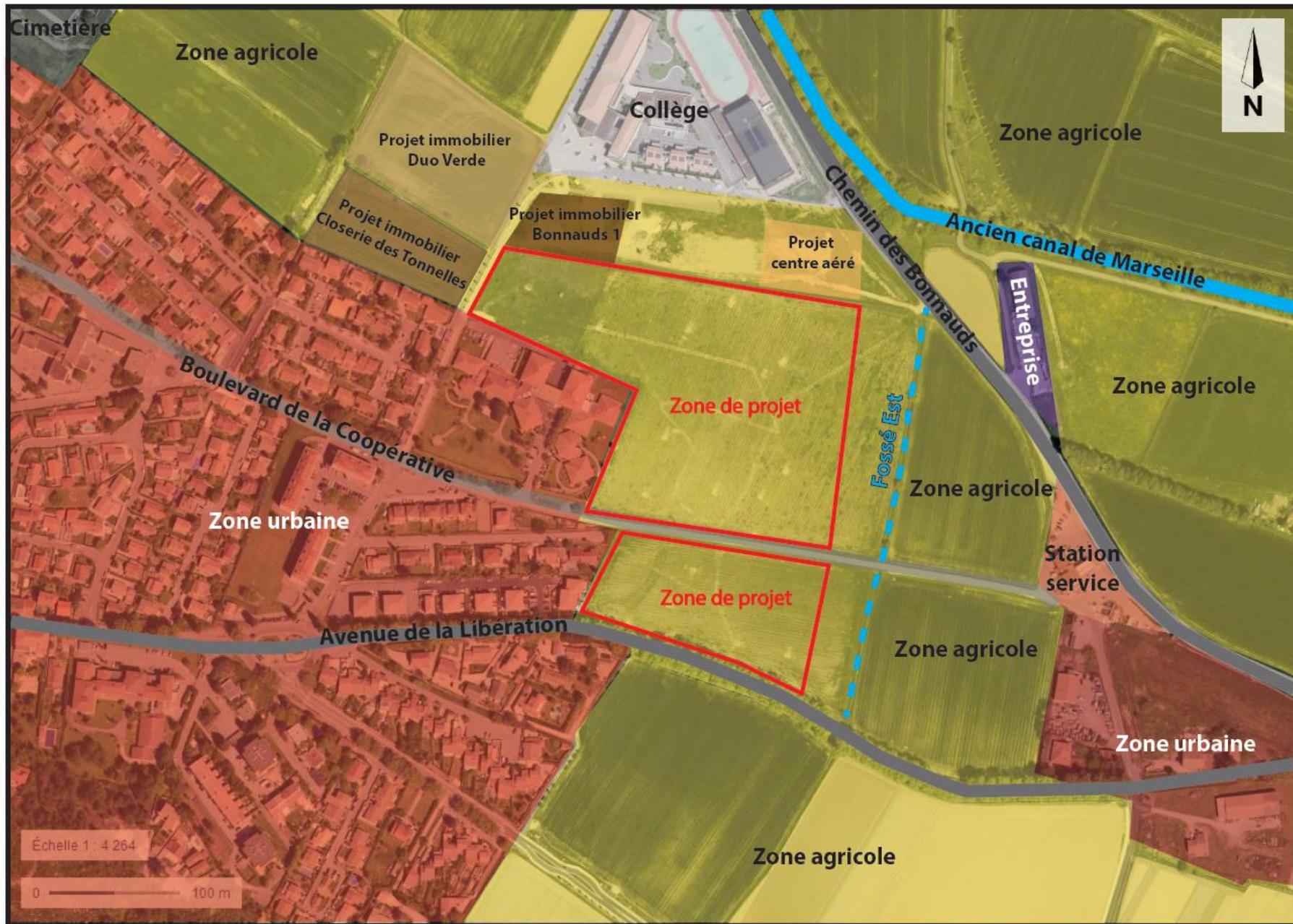


Figure 6 : Plan de masse de la partie Sud du projet Les Bonnauds 2 – Détails (Source : permis de construire B)

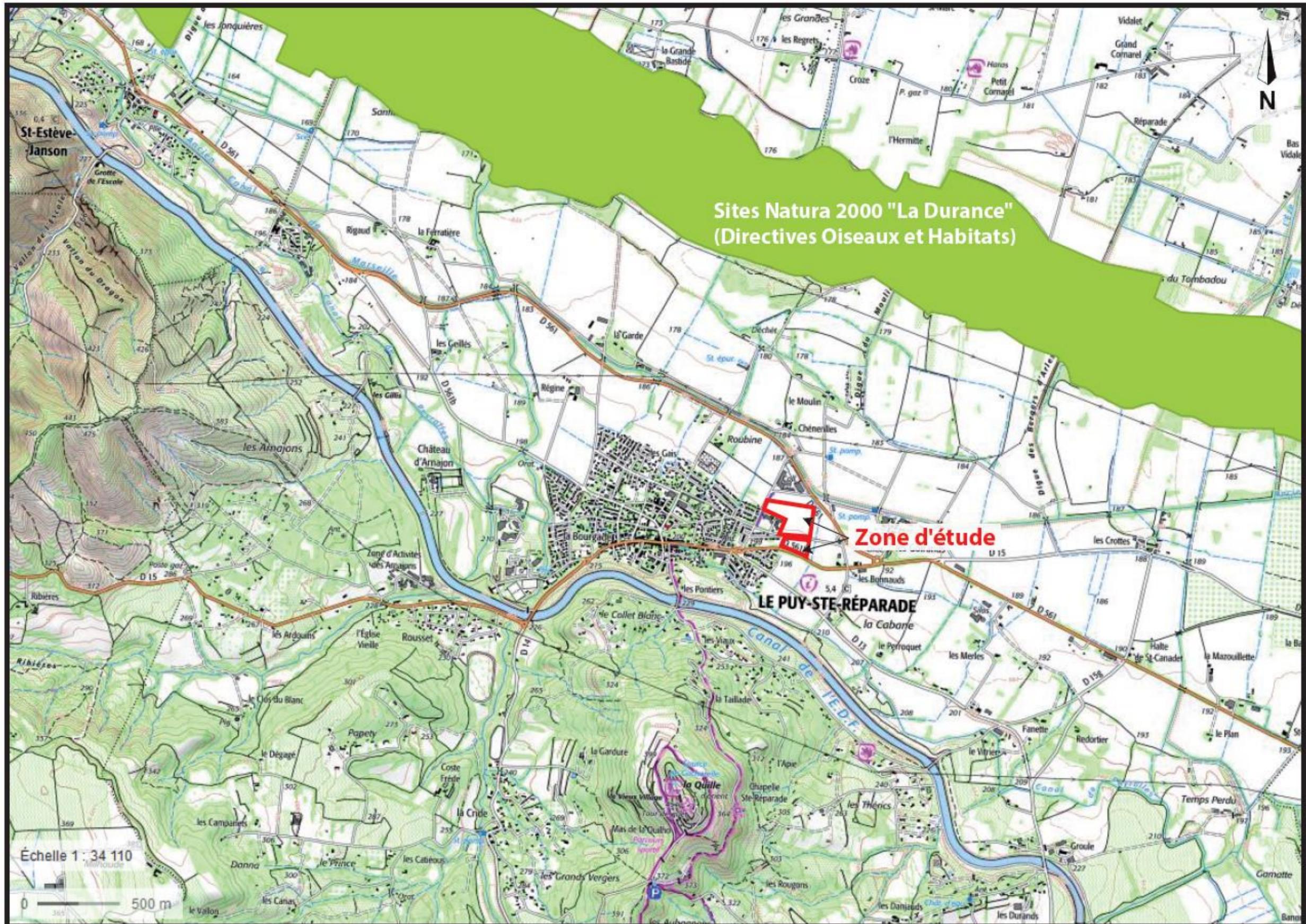
ANNEXE 5 : PRINCIPALES OCCUPATIONS DES SOLS AUX ABORDS DE LA ZONE DE PROJET

Les projets actuellement en cours ou en passe d'être réalisés, connus et situés aux abords de la zone de projet des Bonnauds 2, sont représentés sur la carte suivante. Il s'agit :

- ✓ Du projet immobilier Duo Verde de 35 logements (chantier actuellement en cours) ;
- ✓ Du projet immobilier Closerie des Tonelles de 13 maisons (chantier actuellement en cours) ;
- ✓ Du projet immobilier Bonnauds 1 de 44 logements (démarrage prévisionnel du chantier prévu en juin 2020) ;
- ✓ Du projet de centre aéré (chantier actuellement en cours).



ANNEXE 6 : ZONES NATURA 2000 A PROXIMITE



ANNEXE 7 : INTEGRATION PAYSAGERE DU PROJET

L'intégration paysagère qualitative du projet résidentiel Les Bonnauds 2 est recherchée à travers diverses mesures :

- ✓ Localisation du projet en dehors de toute zone à enjeux paysagers ou patrimoniaux ;
- ✓ Implantation des constructions permettant de créer de nombreux aménagements paysagers notamment en limite de terrain (clôtures agrémentées par des haies d'essences méditerranéennes) ;
- ✓ Hauteur limitée des bâtiments qui sont en R+2 au maximum avec un niveau de sous-sol ;
- ✓ Architecture du projet de style provençal à l'instar des constructions alentour ;
- ✓ Utilisation de toitures tuiles avec des décalages de niveaux permettant une bonne intégration du projet dans son environnement ;
- ✓ Choix des teintes des volets et des enduits en harmonie avec les constructions environnantes ;
- ✓ Maintien d'une surface très importante d'espaces verts en pleine terre et mise en valeur des espaces verts (parcours sportifs, venelles piétonnes, bassins de rétention paysagers, théâtre de verdure au cœur du projet) ;
- ✓ Favoriser une circulation douce de véhicules au sein du projet (mise en place d'une route à sens unique, plus de 170 places en sous-sol, surface des trottoirs piétons et de la placette piétonne importante).

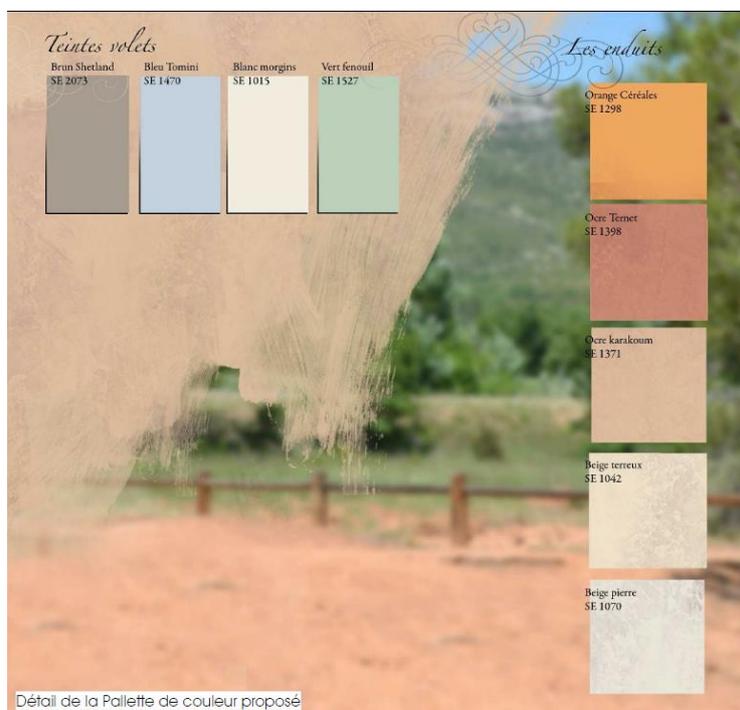


Figure 7 : Teintes des volets et enduits envisagées (Source : Permis de construire A et B)

Quelques vues paysagères sont proposées dans les pages suivantes.



Figure 8 : Exemples de façades de bâtiments du projet Bonnauds 2 (Source : Permis de construire A)



Figure 9 : Plan des toitures – Partie Nord du Projet (Source : Permis de construire A)



Figure 10 : Plan des toitures – Partie Sud du Projet (Source : Permis de construire B)



Figure 11 : Insertion proche – Partie Nord du projet (Source : Permis de construire A)



Figure 12 : Insertion lointaine - Partie Nord du projet (Source : Permis de construire A)



Figure 13 : Insertion proche – Partie Sud du projet (Source : Permis de construire B)



Figure 14 : Insertion lointaine - Partie Sud du projet (Source : Permis de construire B)

**ANNEXE 8 : EXTRAIT DU PLU DU PUY
SAINTE REPARADE - ORIENTATION
D'AMENAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION OAPH2**

Localisation

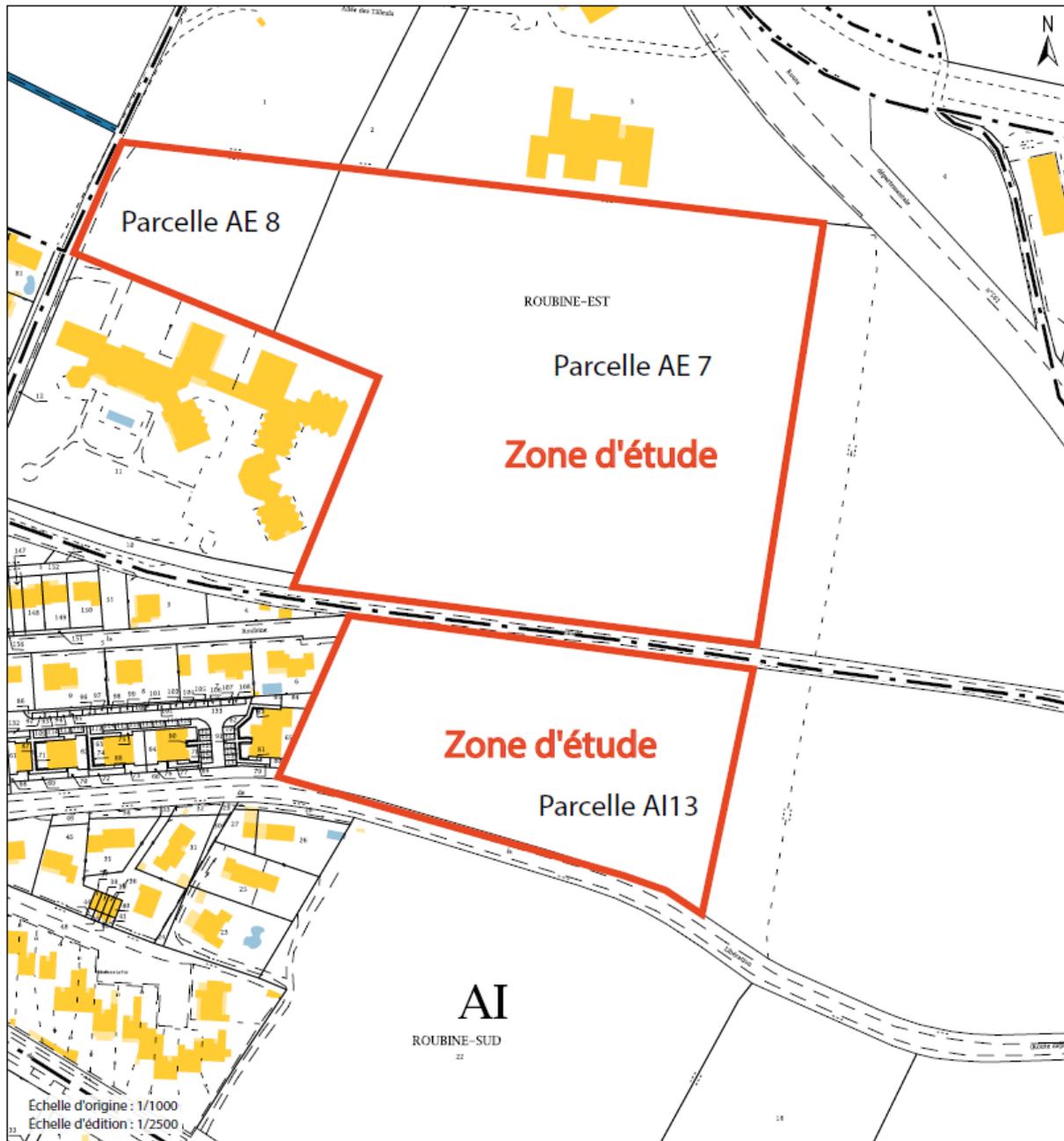


OAP h2 - Quartier LES BONNAUDS

- Périmètre d'OAP
- PRINCIPES PAYSAGERS ET PATRIMONIAUX
- Canaux à maintenir
- Noues paysagères à créer
- Traitement végétal et paysager à conforter ou à créer
- Alignement d'arbres existant à préserver
- Alignement d'arbres à créer
- Jardins familiaux à créer
- Jardins pédagogiques à créer
- PRINCIPES COMPOSITION URBAINE
- Dominante habitat - Principales d'affectation
- Maison de village
- Petit collectif
- Maison de village / Petit collectif
- Alignement en front bâti discontinu
- Projet agricole
- Parking paysagé
- PRINCIPES EQUIPEMENTS PUBLICS
- Espace public à créer
- Equipement public à créer
- PRINCIPES MOBILITE
- Arrêt de bus existant - Voie automobile
- Principe d'accès à la zone
- Sortie existante
- Principe d'accès à créer
- ↻ Principe de retournement
- Liasion douce à créer ou à renforcer
- ↔ Continuité des aménagements
- Liasion douce existante
- Amature routière
- Transport collectif



**ANNEXE 9 : PLAN DE LA ZONE
D'EMPRISE DU PROJET SUR FOND
CADASTRAL**



ANNEXE 10 : ETUDE DE TRAFIC (ASCODE)

Avertissement : lorsque les études spécifiques Trafic, Air, Bruit et Ecologique ont été lancées, le projet était en cours de définition. Ainsi, les éléments de projet présentés dans ces études sont parfois approximatifs mais le nombre de stationnements, l'emprise au sol des bâtiments ainsi que l'enveloppe du projet n'ont en aucun cas évolué à la hausse dans la version finale du projet inscrite dans les permis de construire.

ANNEXE 11 : ETUDE AIR (CIA)

Avertissement : lorsque les études spécifiques Trafic, Air, Bruit et Ecologique ont été lancées, le projet était en cours de définition. Ainsi, les éléments de projet présentés dans ces études sont parfois approximatifs mais le nombre de stationnements, l'emprise au sol des bâtiments ainsi que l'enveloppe du projet n'ont en aucun cas évolué à la hausse dans la version finale du projet inscrite dans les permis de construire.

ANNEXE 12 : ETUDE ACOUSTIQUE (CIA)

Avertissement : lorsque les études spécifiques Trafic, Air, Bruit et Ecologique ont été lancées, le projet était en cours de définition. Ainsi, les éléments de projet présentés dans ces études sont parfois approximatifs mais le nombre de stationnements, l'emprise au sol des bâtiments ainsi que l'enveloppe du projet n'ont en aucun cas évolué à la hausse dans la version finale du projet inscrite dans les permis de construire.

ANNEXE 13 : PRE-DIAGNOSTIC ÉCOLOGIQUE ET ÉVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000 (ECOTONIA)

Avertissement : lorsque les études spécifiques Trafic, Air, Bruit et Ecologique ont été lancées, le projet était en cours de définition. Ainsi, les éléments de projet présentés dans ces études sont parfois approximatifs mais le nombre de stationnements, l'emprise au sol des bâtiments ainsi que l'enveloppe du projet n'ont en aucun cas évolué à la hausse dans la version finale du projet inscrite dans les permis de construire.

Remarque n°1 : dans le cas de l'étude écologique, la limite Est de la zone d'étude stricte ne correspond pas à la limite Est du projet. En effet, un retrait par rapport au fossé d'irrigation Est a été opéré dans le cadre du projet. Ainsi, l'ensemble des enjeux modérés recensés dans l'étude écologique sont évités.

Remarque n°2 : l'étude écologique mentionne un possible défrichement. Il est à noter que dans le cadre du projet retenu, aucun défrichement n'est prévu.