

Construction d'un ensemble de logements Rue Léon Arnoux

Commune de Pertuis (84)

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

en application des articles L.122-1 et suivants du Code de l'environnement

Annexe 7 : note d'accompagnement du formulaire CERFA

octobre 2018
v2

SOMMAIRE

1 PRESENTATION DU CONTEXTE	3
2 PRESENTATION DU PROJET	4
2.1 OBJECTIF ET SITUATION DU PROJET	4
2.2 DESCRIPTION DU PROJET	5
2.2.1 En phase de réalisation	5
2.2.2 En phase d'exploitation	5
3 LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DU SECTEUR D'ETUDE	8
3.1 MILIEU PHYSIQUE	8
3.1.1 Les eaux	8
3.1.2 Qualité des eaux	9
3.1.3 Les risques naturels	9
3.2 MILIEU NATUREL	10
3.2.1 Périmètre d'inventaire ou de protection	11
3.2.2 Sensibilités potentiels	11
3.2.3 Mesures proposées pour la phase travaux	13
3.3 MILIEU HUMAIN	14
3.3.1 Occupation du sol et activités	14
3.3.2 Risques technologiques	14
3.3.3 Situation vis-à-vis des documents d'urbanisme	14
3.3.4 Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement	15
3.4 PAYSAGE ET PATRIMOINE	16
3.4.1 Paysage	16
3.4.2 Patrimoine	20
4 CONCLUSIONS	22

Dossier déposé par :

SCCV Saint-Roch
C/O VINCI IMMOBILIER
« Le Sextius » - 345, Avenue W.A. Mozart
CS 70888
13 627 AIX EN PROVENCE CEDEX 1

Tél. : 04 42 64 64 42

Dossier réalisé par :

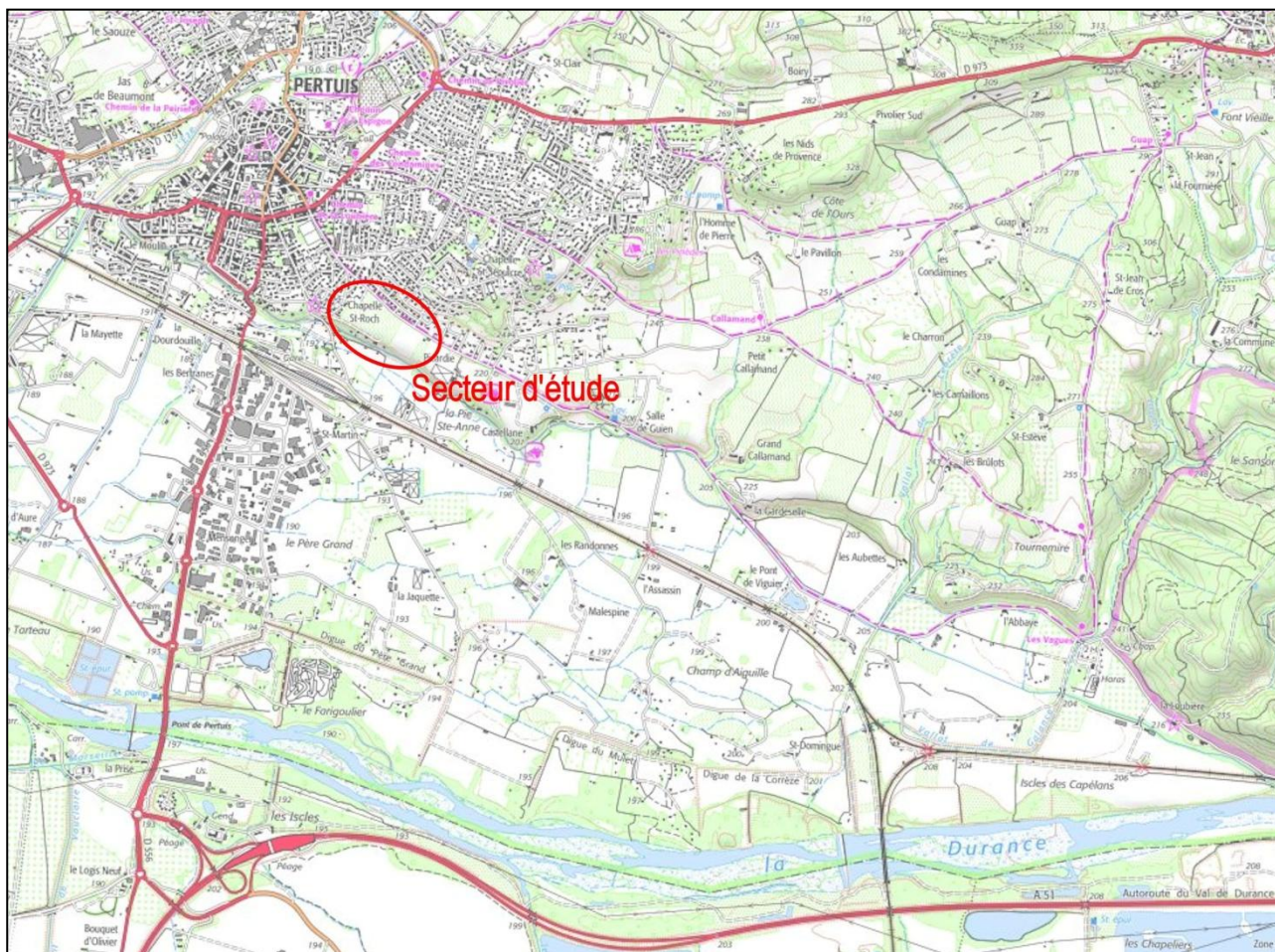
 **Bardinal**
Consultant

Route de Gréoux - 04 500 Allemagne en Provence
06 07 86 40 15 - bardinal.consultant@orange.fr
SIRET : 503 562 845 00027 - APE : 7490B

1 PRESENTATION DU CONTEXTE

La présente note porte sur un projet d'ensemble immobilier situé rue Léon Arnoux, sur la commune de Pertuis.

Plan de situation



Ce projet est visé par la 3ème colonne du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement ; projets soumis à un examen au cas par cas afin d'identifier s'ils sont susceptibles d'avoir des impacts notables sur l'environnement et s'ils doivent, à ce titre, faire l'objet d'une étude d'impact dans le cadre des articles L.122-1 et suivants du Code de l'Environnement.

Le projet répond en effet à une rubrique du tableau :

- Rubrique 36 : Travaux, constructions et opérations d'aménagement.
 - Critères "cas par cas" : b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du code de l'urbanisme est comprise entre 10 000 et 40 000 m².
 - ↪ La surface du terrain est de 47 763 m²,
 - ↪ La SDP (Surface De Plancher) est de 13 800 m².

La présente note est une note d'accompagnement au formulaire de demande d'examen au cas par cas.

2 PRESENTATION DU PROJET

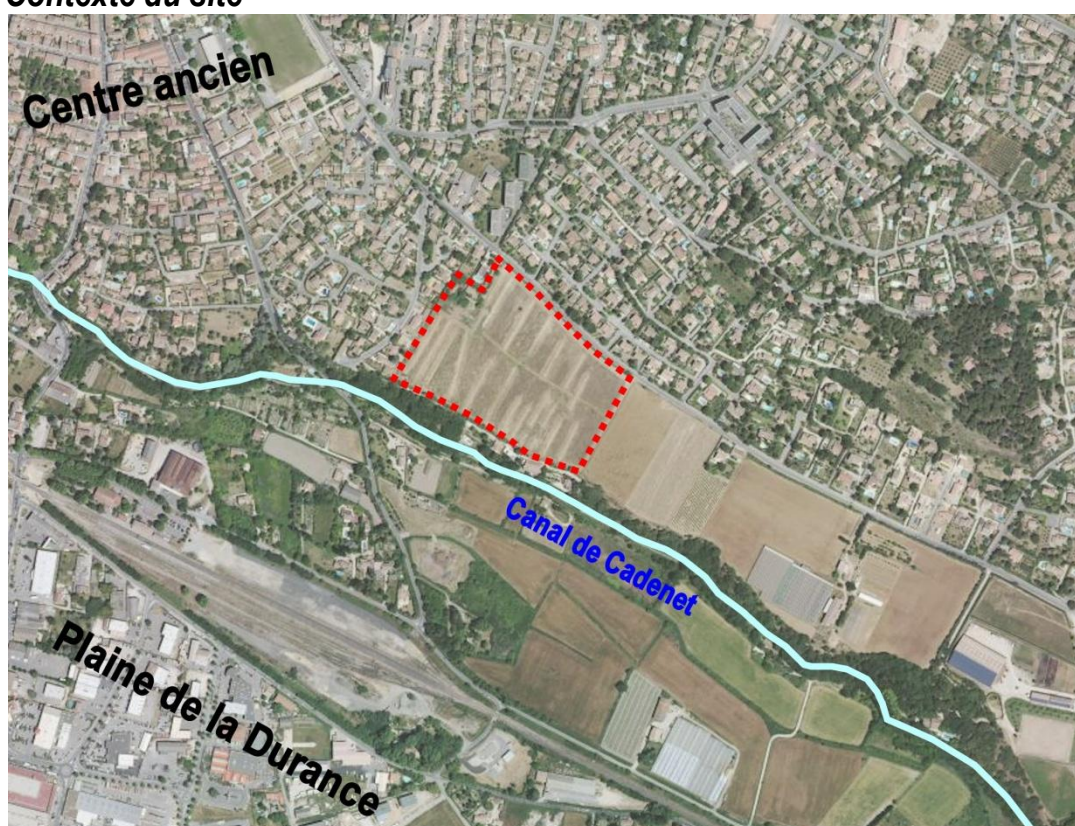
2.1 Objectif et situation du projet

L'objectif du projet est la création de logements sociaux et de logements en accession à la propriété sur la commune de Pertuis.

Le centre ancien de Pertuis est implanté sur une terrasse géologique de la Durance dominant la plaine. Le secteur d'étude se situe, sur ce coteau, au sud-est du centre ancien, rue Léon Arnoux. Il domine la plaine d'une vingtaine de mètres. A cet endroit, le rebord de la terrasse est matérialisé par une très nette rupture de pente, soulignée par un cordon végétal dense. Le canal de Cadenet passe en pied de coteau, au milieu de ce boisement.

Le secteur d'étude est sur des terres agricoles en fiche, dans un quartier résidentiel.

Contexte du site



2.2 Description du projet

La surface totale du foncier est de 47 763 m².

Le projet prévoit la création de 169 logements. Il s'agit uniquement de maisons individuelles (isolées ou accolées) ou intermédiaires (2 à 3 logements par blocs bâtis).

La plupart des logements est en accession à la propriété (dont certains en primo accession). Une soixante sont des logements sociaux.

L'ensemble des bâtiments sont en R+1. Cela représente une SDP (Surface De Plancher) de 13 800 m².

Le projet offre 319 places de stationnement (privé). Il ne prévoit ni commerce, ni activité ou service.

2.2.1 En phase de réalisation

Le terrain actuel est un terrain agricole en friche.

Le projet prévoit son urbanisation qui va se traduire par le terrassement du secteur, la pose des réseaux, la construction d'une voirie secondaire et l'implantation des habitations.

2.2.2 En phase d'exploitation

En phase d'exploitation, le projet présentera un fonctionnement classique de zone urbaine résidentielle.

Implantation dans le site- état initial



Implantation dans le site- état projeté



Plan du projet



3.1.2 Qualité des eaux

Le secteur d'étude ne renferme pas de sensibilité particulière vis-à-vis de la protection des eaux de surface ou des eaux souterraines. Aucun cours d'eau permanent ne traverse le secteur d'étude.

Le dossier de police de l'eau auquel le projet est soumis précisera ces éléments.

3.1.3 Les risques naturels

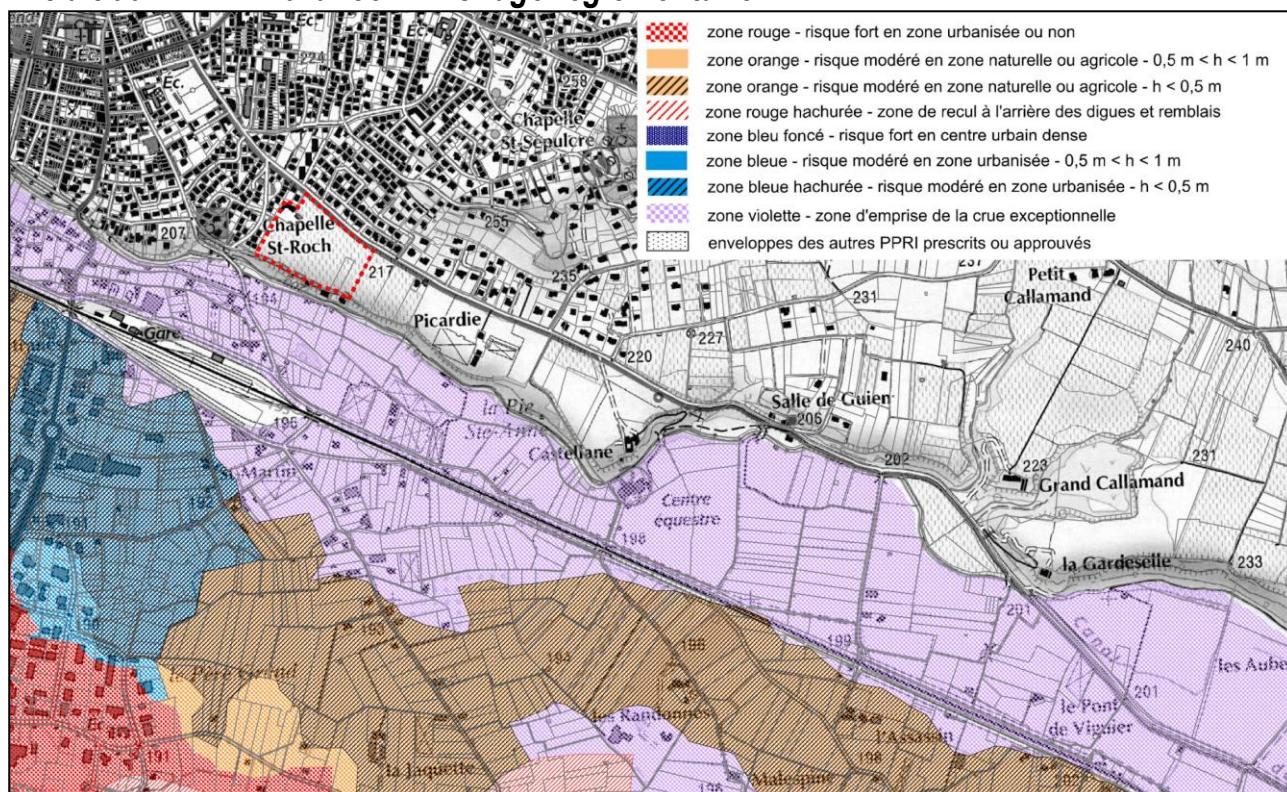
Au niveau des risques naturels, outre le risque d'inondation, le secteur d'étude est, comme toute la commune, en zone sismique (zone de sismicité 4, aléa moyen).

Au niveau des risques d'inondation, la commune de Pertuis est concernée par 2 Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) :

- PPRI de la Durance, approuvé le 3 juin 2016, sur les communes de Cavailon, Cheval-Blanc et Pertuis.
- Le PPRI de l'Eze, approuvé le 23/05/2001 modifié par arrêté préfectoral du 18 juin 2015, hors secteur d'étude

Le secteur d'étude est en dehors des zones d'aléa et ne fait pas l'objet de zonage réglementaire dans le PPRI.

Extrait du PPRI « Durance » - Zonage réglementaire



Le secteur d'étude ne renferme pas d'enjeu notable lié au milieu physique ou risque naturel.

3.2 Milieu naturel

Le secteur d'étude un espace agricole récemment abandonné. Son couvert végétal est constitué d'adventices (mauvaises herbe des cultures) caractéristiques de ces friches récentes.

La bordure sud-ouest (bordure de plateau, avec rupture de pente) est marquée par un cordon boisé qui occupe toute la pente. Ce boisement est dominé par le chêne (chêne vert et chêne blanc en mélange) avec tout le cortège d'espèces dites compagnes (laurier tin, alaterne, filaire, aubépine,...). Sur la bordure de nombreux Micocouliers sont également présents.

Au niveau faunistique, on est en présence des cortèges classique de ce type de milieu, avec des espèces ubiquistes à large aire de distribution. On peut citer par exemple, pour les oiseaux ; Pie bavarde, Corneille noire, Chardonneret élégant, Serin cini, Rossignol philomèle, Fauvette mélanocéphale, ...

Pour les amphibiens, en l'absence d'habitats aquatiques, le milieu est défavorable. Pour les reptiles, également, les grandes parcelles de cultures sont peu favorables et les observations (lézard vert, lézard des murailles) concernent plutôt les abords du projet, notamment au sud où des murets en pierres sèches sont présents sur le rebord de plateau (hors emprise du projet).



▲ Friche agricole récente où repousse la vigne

▼ Cordon boisé en bordure sud-ouest

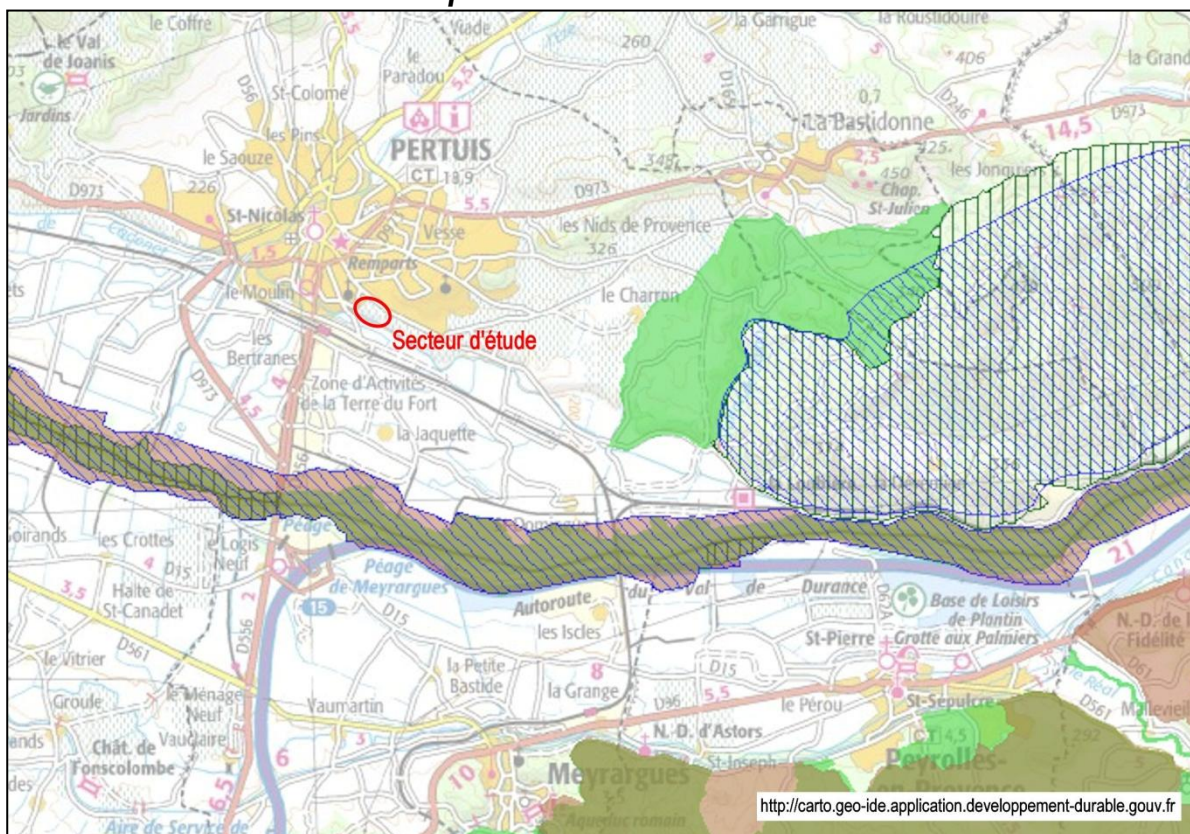


3.2.1 Périmètre d'inventaire ou de protection

Le secteur est dans le Parc Naturel Régional du Luberon. Il n'est concerné par aucun autre périmètre d'inventaire ou de protection des espaces naturels.

Les périmètres les plus proches sont ceux de la Durance (ZNIEFF et sites Natura 2000, à 2 km). Ils concernent des milieux complètement différents du secteur d'étude, sans lien fonctionnel.

Périmètres d'inventaires et de protections



Périmètres de ZNIEFF (en vert) et Natura 2000 (ZPS en hachuré bleu et ZSC en marron)

Le secteur d'étude est également éloigné des zones humides (répertoriées à l'inventaire des zones humides) qui sont situées en contrebas, dans la plaine de la Durance. Aucune zone humide, non inventoriée, n'est observée sur le site.

Il est également en dehors de tous les périmètres Schéma Régional des Corridors Ecologiques –SRCE– (Corridors écologiques et réservoirs de biodiversité).

3.2.2 Sensibilités potentielles

Le secteur d'étude ne renferme aucune zone humide.

Il ne renferme aucun arbre âgé et/ou sénescents favorable aux insectes sapro-xylophages.

Il ne renferme aucun arbre favorable à l'accueil de chiroptères, c'est-à-dire présentant des branches/troncs creux, des caries ou des loges de pics, des écorces décollées.

Au niveau du bâti, seul un corps de ferme est présent en bordure de zone. Ce bâtiment doit être rasé. Il est actuellement muré et n'est donc pas accessible. Une observation crépusculaire a été menée afin de s'assurer de l'absence d'occupation (chiroptères, rapace nocturnes). Cette observation crépusculaire a été menée le 9 octobre 2018 dans des conditions favorables (absence de pluie et de vent, ciel légèrement voilé, température 19°C). Aucune activité n'a été observée sur le bâtiment (sortie de gîte).

Le cordon boisé sur le rebord du plateau constitue un corridor écologique local. Il est mentionné au PLU (voir chapitre 3.3.3.) et protégé en tant que tel. Dans le cadre du projet, il sera préservé (il est hors emprise) et il sera même élargi puisque le projet prévoit de préserver les espaces en limite avec ce boisement en les maintenant en espaces verts.

On notera que secteur d'étude voit se développer une espèce végétale exotique envahissante, l'Ailante glanduleux, qui devra être pris en compte durant la phase travaux (voir mesures – chapitre suivants).



Ailante glanduleux

➤ **Exploitation des bases de données Silène**

Les données existantes sur la flore patrimoniales sont regroupées au sein de la base de données « Silène Flore » (Conservatoires Botaniques Nationaux Méditerranéen et Alpin). De la même façon que pour la flore, les données existantes sur la faune patrimoniale sont regroupées au sein de la base de données « Silène Faune » (dont l'administrateur est le Conservatoire d'Espaces Naturels Paca).

On rappellera que ces bases de données sont une synthèse des connaissances actuelles mais ne constitue en aucun cas un pointage exhaustif des espèces floristiques ou faunistiques patrimoniales sur la commune.

En ce qui concerne la flore, la base de données « Silène Flore » ne signale aucun relevé d'espèces protégées sur le secteur d'étude.

Pour la faune également, « Silène Faune » ne signale aucun relevé d'espèces protégées sur le secteur d'étude. Les pointages les plus proches mentionnent des espèces liées aux milieux humides (Héron, aigrette,...) dont l'habitat ne correspond pas au secteur d'étude. La présence de la Chouette chevêche est aussi signalée dans les environs du secteur d'étude mais aucune activité n'a été notée sur site (dans le bâtiment) lors de l'observation crépusculaire (voir ci-dessus).

3.2.3 Mesures proposées pour la phase travaux

Le projet soulève peu d'incidences sur le milieu naturel. Toutefois quelques mesures seront mises en œuvre :

- pose de barrière de chantier au sud-ouest pour éviter toute dégradation du cordon boisé,
- prise en compte des espèces végétales exotiques envahissantes (Ailante glanduleux) au démarrage du chantier pour ne pas favoriser leur propagation (arrachage/abattage/dessouchage, transport et évacuation conformes aux prescriptions du Conservatoire Botanique National),
- pour l'éclairage public : mise en œuvre d'un éclairage adapté à la préservation de la biodiversité :
 - réduction de la puissance d'éclairage,
 - réduction des périodes d'éclairage,
 - optimisation de l'efficacité des faisceaux lumineux afin de limiter, voire supprimer, la gêne pour les chiroptères et l'avifaune.

La mise en place de ces mesures et précautions permet de proposer un projet d'aménagement qui ne soulèvera aucune incidence notable sur les enjeux de biodiversité.

3.3 Milieu humain

3.3.1 Occupation du sol et activités

Le secteur d'étude se situe en zone résidentielle. Le projet est implanté sur une ancienne zone agricole, en friche. Le secteur d'étude ne renferme pas d'activités

Le projet est en continuation avec l'urbanisation existante. Il n'induit pas d'incidence notable dans le contexte urbain du secteur.

3.3.2 Risques technologiques

La commune de Pertuis ne dispose pas de Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) et le secteur d'étude n'est pas soumis à ce type de risque.

3.3.3 Situation vis-à-vis des documents d'urbanisme

Le projet est prévu au PLU de Pertuis, approuvé le 15 décembre 2015 :

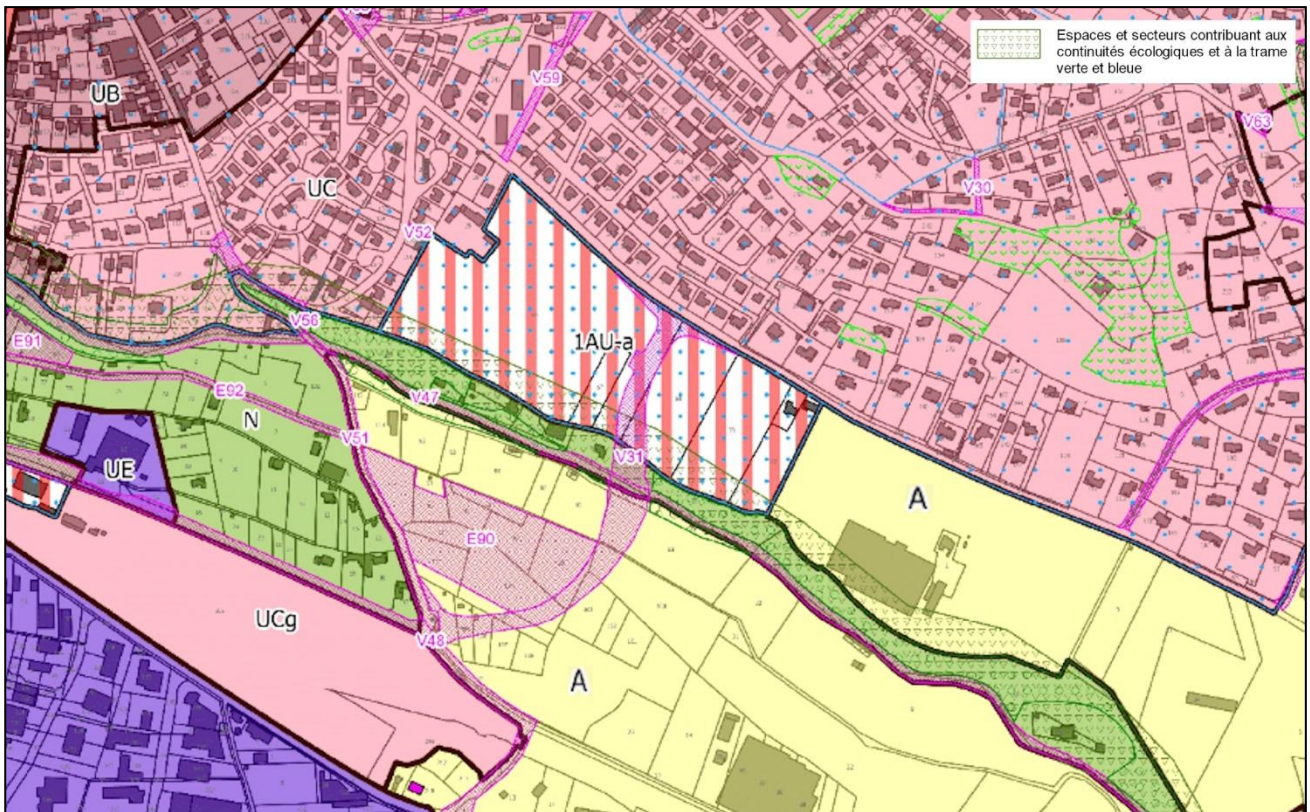
- Il est inscrit en zone à urbaniser 1AU (zone à urbaniser à dominante d'habitat insuffisamment équipée) avec un petit secteur en zone urbanisées UC (zone urbaine de densité moyenne à dominante d'habitat),
- Il fait l'objet d'un Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

L'urbanisation du secteur d'étude est notamment subordonnée ou doit être concomitante à la réalisation de la voie de desserte inscrite en emplacement réservée dans le PLU, ce qui sera le cas.

A noter que la bordure sud-ouest du secteur d'étude est caractérisée par une prescription spécifique se superposant au zonage. Il s'agit d'un « espace contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue ». Le règlement précise que dans ce sur-zonage, « les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle prescription doivent être conçus pour garantir la préservation de ces éléments d'intérêt écologique ».

C'est le cas puisque le plan d'aménagement du projet prévoit de ne réaliser aucune construction dans cette bande qui sera réservée à l'aménagement des jardins.

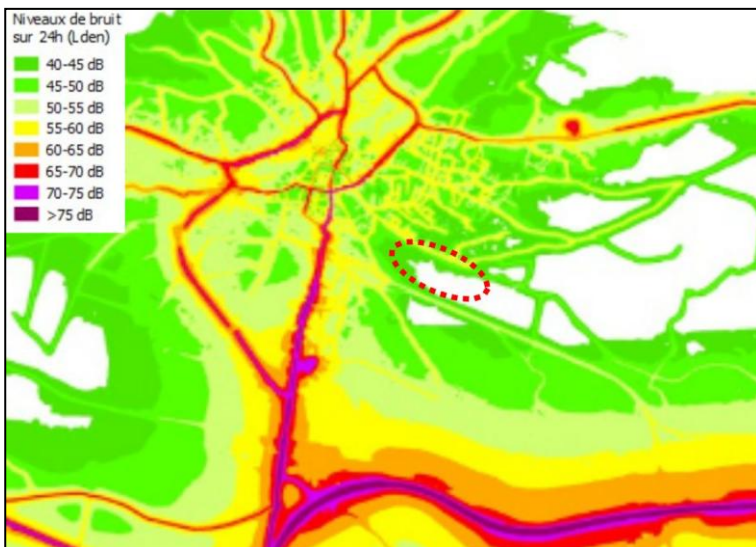
Extrait du Plan Local d'Urbanisme



3.3.4 Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement

Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) de la Communauté du Pays d'Aix validée par le Conseil Communautaire du 24 juin 2010. Le secteur d'étude n'est pas dans une zone soumise à nuisances dans ce plan.

Extrait du Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement



Extrait du PPBE

3.4 Paysage et patrimoine

3.4.1 Paysage

Le centre ancien de Pertuis est implanté sur une terrasse géologique de la Durance dominant la plaine.

Le secteur d'étude se situe, sur ce coteau, à l'Est du centre ancien, et domine la plaine d'une vingtaine de mètres. A cet endroit, le rebord de la terrasse est matérialisé par une très nette rupture de pente, soulignée par un cordon végétal dense. Ce cordon végétal constitue un élément fort dans le paysage et a une valeur patrimoniale notable.

Le canal de Cadenet passe en pied de coteau, au milieu de ce boisement.

Le périmètre d'étude même est un espace agricole (en friche sur le secteur même), qui se prolonge vers le sud-est. Au nord-est et à nord-ouest, le secteur est ceinturé par de l'urbanisation résidentielle récente (légèrement dominante sur une petite colline au nord-est).

Les vues depuis le secteur d'étude.

Vers le nord-ouest et le nord-est, les vues sont bloquées par le relief et l'urbanisation. Vers le sud-est, les vues se perdent sur l'horizon et sont plus ou moins bloquées par le bâti et les haies végétales.

Vers le sud-ouest, les vues sont bloquées par le cordon boisé accompagnant la rupture de pente. Elles n'offrent aucune perception sur la plaine. Par contre, les vues lointaines portent sur le cadre montagneux éloigné (chaîne de la Trévaresse, massif de Sainte-Victoire) avec des points d'appel visuel marqués (Sainte Victoire, Concors).



▲ Photo 1 : vue vers le nord-ouest, depuis le secteur d'étude

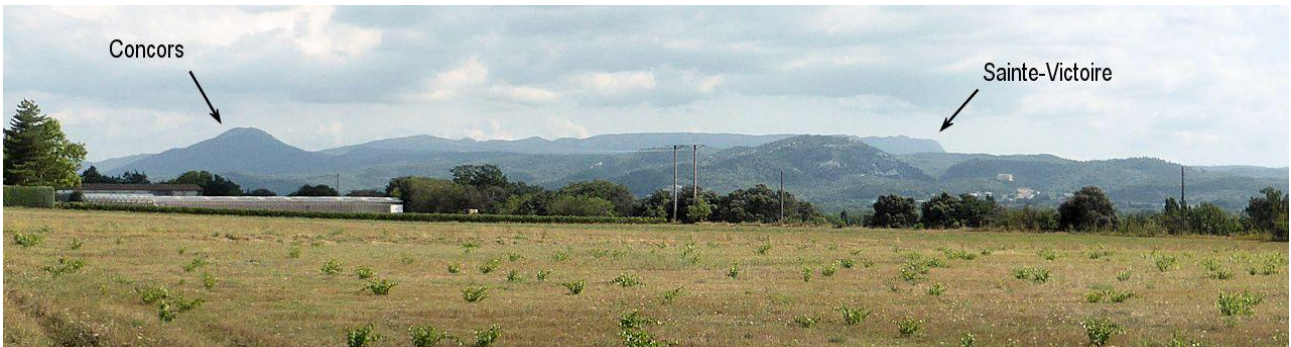
▼ Photo 2 : vue vers le nord-est depuis le secteur d'étude





▲ Photo 3 : vue vers le sud-est, depuis le secteur d'étude

▼ Photo 4 : vue vers le sud-ouest, depuis le secteur d'étude



▲ Photo 5 : points d'appel visuel, au sud

Vues sur le secteur d'étude et incidences paysagères

Le site est très peu visible depuis l'extérieur. Depuis la plaine de la Durance, il est complètement invisible, en position dominante et masqué par le cordon boisé accompagnant la rupture de pente.

Depuis les autres secteurs, il est visible depuis les positions proches : urbanisation entourant le site mais rapidement masqué par cette même urbanisation. Aucune vue dominante, depuis les collines au nord, n'est possible (sinon très fugace) en raison de cette urbanisation.

Il n'y a aucune perception sur le projet depuis les sites de promenade environnant (Chapelle Saint-Roch, Chapelle Saint Sépulcre, Canal de Cadenet).

Compte tenu des faibles perceptions sur le site, le projet n'aura aucune incidence sur le grand paysage. Localement, le projet va constituer un prolongement du paysage péri-urbain existant, limitant ses incidences.



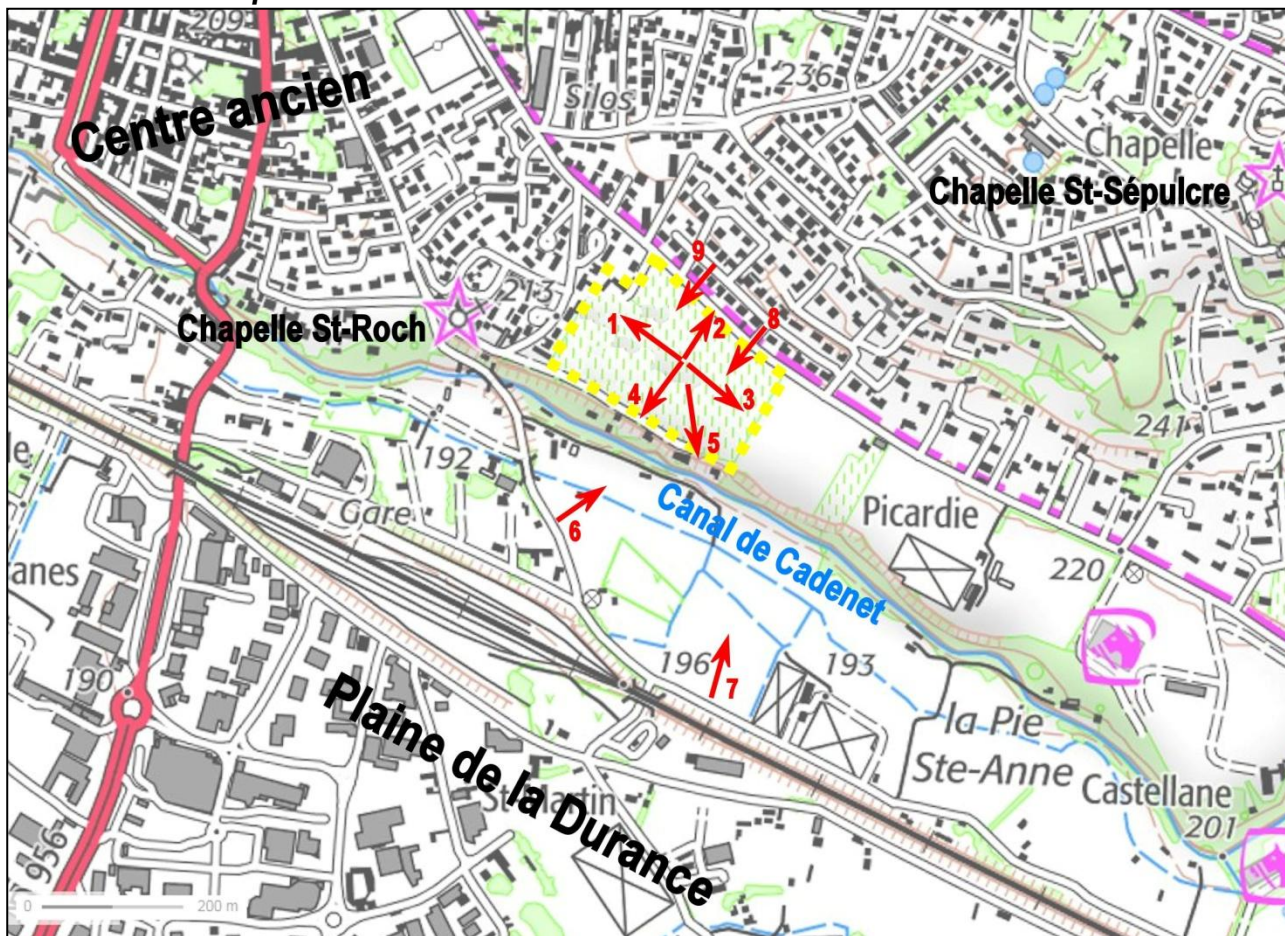
▲▼ Photos 6 et 7 : vues depuis la plaine vers le secteur d'étude, qui est masqué par le cordon boisé sur le rebord du coteau



▲▼ Photos 8 et 9 : vues sur le secteur d'étude, depuis les lotissements au nord



Localisation des prises de vues

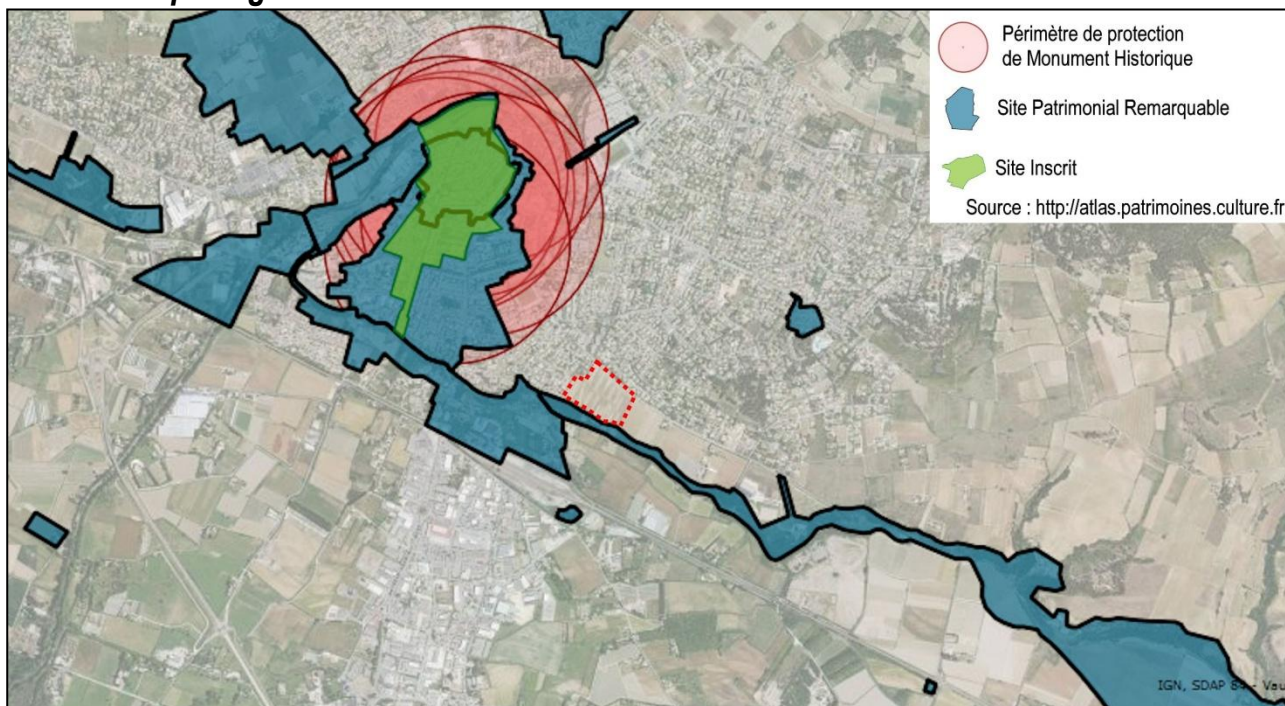


(Photos prises en août 2018)

3.4.2 Patrimoine

Le secteur d'étude est en dehors de tous les périmètres de protection du patrimoine de Pertuis (Monument Historique, site inscrit, Site Patrimonial Remarquable).

Patrimoine protégé



Par contre, le secteur d'étude est susceptible de renfermer des vestiges archéologiques. Il est d'ailleurs couvert par une zone de présomption de prescription archéologique (arrêté modificatif du préfet de région n°84089-3013).

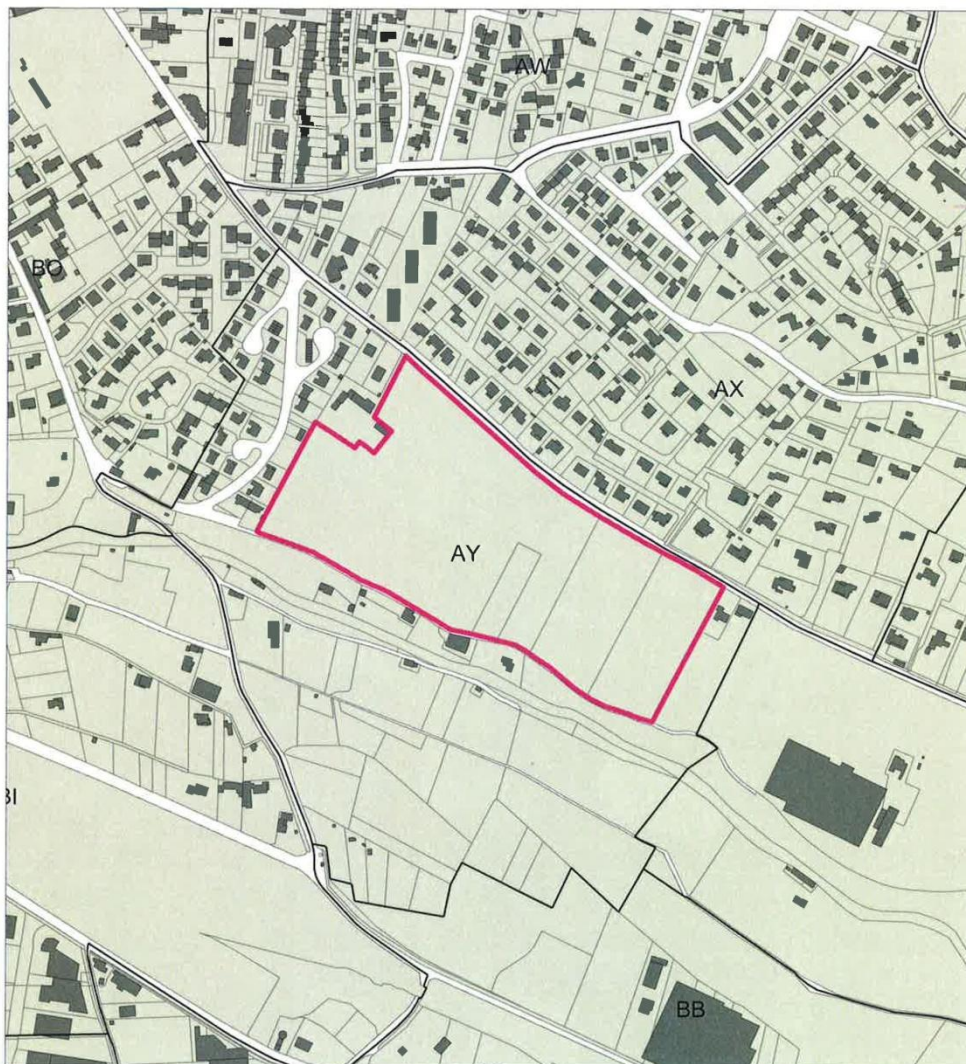
Dans ce contexte, un diagnostic archéologique a été mené par le propriétaire actuel et a abouti à la prescription de fouilles archéologiques. Les démarches sont en cours pour programmer le lancement de ces fouilles.

Zone de présomption de prescription archéologique



DIRECTION REGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES DE PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR
SERVICE REGIONAL DE L'ARCHEOLOGIE

Vaulcuse, Pertuis : vue détaillée de la zone 3
Arrêté n°84089-2013 pièce annexe 84089-C4



emprise de la zone de présomption de prescription archéologique

Echelle 1/5000 source : BD PARCELLAIRE V.1-2 (RGE de l'IGN)

Service régional de l'archéologie
Direction régionale des affaires culturelles
23 boulevard du Roi René - 13617 Aix-en-Provence Cedex 1
Tél. : (33) [0]4 42 16 19 00- Télécopie (33) [0]4 42 38 03 22- <http://www.paca.culture.gouv.fr/>

4 CONCLUSIONS

Le secteur d'étude ne renferme pas d'enjeu environnemental notable :

- ↪ Il n'y a pas d'enjeu lié au milieu physique, notamment pas de risque d'inondation. Les précautions prises dans ce cadre feront l'objet d'une instruction dans le cadre du dossier de Police de l'Eau auquel le projet est soumis.
- ↪ Au niveau du milieu naturel, on est dans des espaces de friches relativement pauvres au niveau faune et flore ; flore classique de ces milieux, sans espèce patrimoniale observée ou mentionnée dans les bases de données, et faune anthropophile, typique des espaces périurbains. Quelques mesures seront mises en œuvre pour améliorer la prise en compte des espaces naturels (voir chapitre 3.2.3.).
- ↪ Le projet s'inscrit dans une zone dont la vocation est d'être urbanisée – Zone 1 AU au PLU de Pertuis.
- ↪ Aucune activité n'est directement concernée par le projet.
- ↪ Le secteur n'a pas de valeur paysagère particulière, ni d'enjeu paysager spécifique notable en termes d'aménagement.
- ↪ Il n'y a pas de périmètre de protection au titre des paysages ou du patrimoine bâti. Des fouilles archéologiques sont prescrites et sur le point d'être engagées.

En conséquence, la réalisation d'une étude d'impact ne devrait pas apporter plus d'éléments en faveur de la protection de l'environnement.