

## **Construction d'un ensemble immobilier sur le secteur de l'hippodrome**

Commune de Cabriès (13)

### **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

### **Note d'accompagnement du formulaire CERFA**

juillet 2015

# SOMMAIRE

<b>1 PRESENTATION DU CONTEXTE</b>	<b>3</b>
<b>2 PRESENTATION DU PROJET</b>	<b>4</b>
<b>2.1 NATURE ET OBJECTIFS DU PROJET</b>	<b>4</b>
<b>2.2 DESCRIPTION DU PROJET</b>	<b>5</b>
2.2.1 En phase de réalisation	5
2.2.2 En phase d'exploitation	5
<b>3 LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DU SECTEUR D'ETUDE</b>	<b>7</b>
<b>3.1 MILIEU PHYSIQUE</b>	<b>7</b>
3.1.1 Aléa d'inondations	7
3.1.2 Qualité des eaux	8
3.1.3 Les autres risques naturels	8
<b>3.2 MILIEU NATUREL</b>	<b>9</b>
3.2.1 Les habitats naturels et la flore	9
3.2.2 La faune	10
3.2.3 Périmètre d'inventaire ou de protection	10
3.2.4 Corridors biologiques	12
<b>3.3 MILIEU HUMAIN</b>	<b>13</b>
3.3.1 Occupation du sol et activités	13
3.3.2 Risques technologiques	13
3.3.3 Situation vis-à-vis des documents d'urbanisme	14
3.3.4 Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement	14
<b>3.4 PAYSAGE ET PATRIMOINE</b>	<b>15</b>
3.4.1 Paysage	15
3.4.2 Patrimoine	19
<b>4 CONCLUSIONS</b>	<b>20</b>

Dossier déposé par :

**Bouygues Immobilier SA**

ZAC des deux ormes  
220, rue de la tramontane  
13 090 AIX EN PROVENCE

Tel : 04 42 50 74 41

Dossier réalisé par :



# 1 PRESENTATION DU CONTEXTE

La présente note porte sur un projet d'ensemble immobilier situé dans le secteur de l'hippodrome, sur la commune de Cabriès.

## 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 2 rubriques du tableau :

- Rubrique 36 : Travaux ou constructions soumis à permis de construire, sur le territoire d'une commune dotée, à la date du dépôt de la demande, d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale n'ayant pas fait l'objet d'une évaluation environnementale
  - Critères "cas par cas" : Travaux ou constructions réalisés en une ou plusieurs phases, lorsque l'opération crée une SHON supérieure ou égale à 10 000 mètres carrés et inférieure à 40 000 mètres carrés.
    - ↳ La SDP (Surface De Plancher) est de 12 433 m<sup>2</sup>.
- Rubrique 51 : Défrichements et premiers boisements soumis à autorisation - sous rubrique (a)
  - Critères "cas par cas" : Défrichements soumis à autorisation au titre de l'article L. 341-3 du code forestier et portant sur une superficie totale, même fragmentée, de plus de 0,5 hectare et inférieure à 25 hectares.
    - ↳ Superficie totale à défricher de 6,15 ha maximum

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

## 2 PRESENTATION DU PROJET

### 2.1 Nature et objectifs du projet

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

Le projet est situé dans le secteur de l'hippodrome. Il est à proximité d'un poste de transformation électrique de RTE, très marquant dans le paysage en raison de la présence des pylônes électriques, et du champ de course de l'hippodrome.

#### Contexte du site



La surface totale du foncier est de 61 558 m<sup>2</sup>. Il s'agit d'un espace naturel en grande partie boisé par une pinède à pin d'Alep. Le parcellaire concerné renferme également une prairie artificielle enrichie.

Le projet prévoit la création de 133 logements répartis de la façon suivante :

- 46 logements en collectif : 40 logements sociaux et 6 en accession à la propriété, répartis sur 2 bâtiments en R+2 et 3 bâtiments en R+1,
- 87 logements individuels (villas),

ce qui représente une SDP (Surface De Plancher) de 12 433 m<sup>2</sup>.

Le projet offre 310 places de stationnement :

- 87 places de stationnement couvertes (garages des villas),
- 223 places de stationnement extérieures, dont 44 places visiteurs.

Le projet ne prévoit ni commerce, ni activité ou service.

## ***2.2 Description du projet***

### **2.2.1 En phase de réalisation**

Le terrain actuel est occupé par une prairie et des boisements de pin d'Alep. 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.

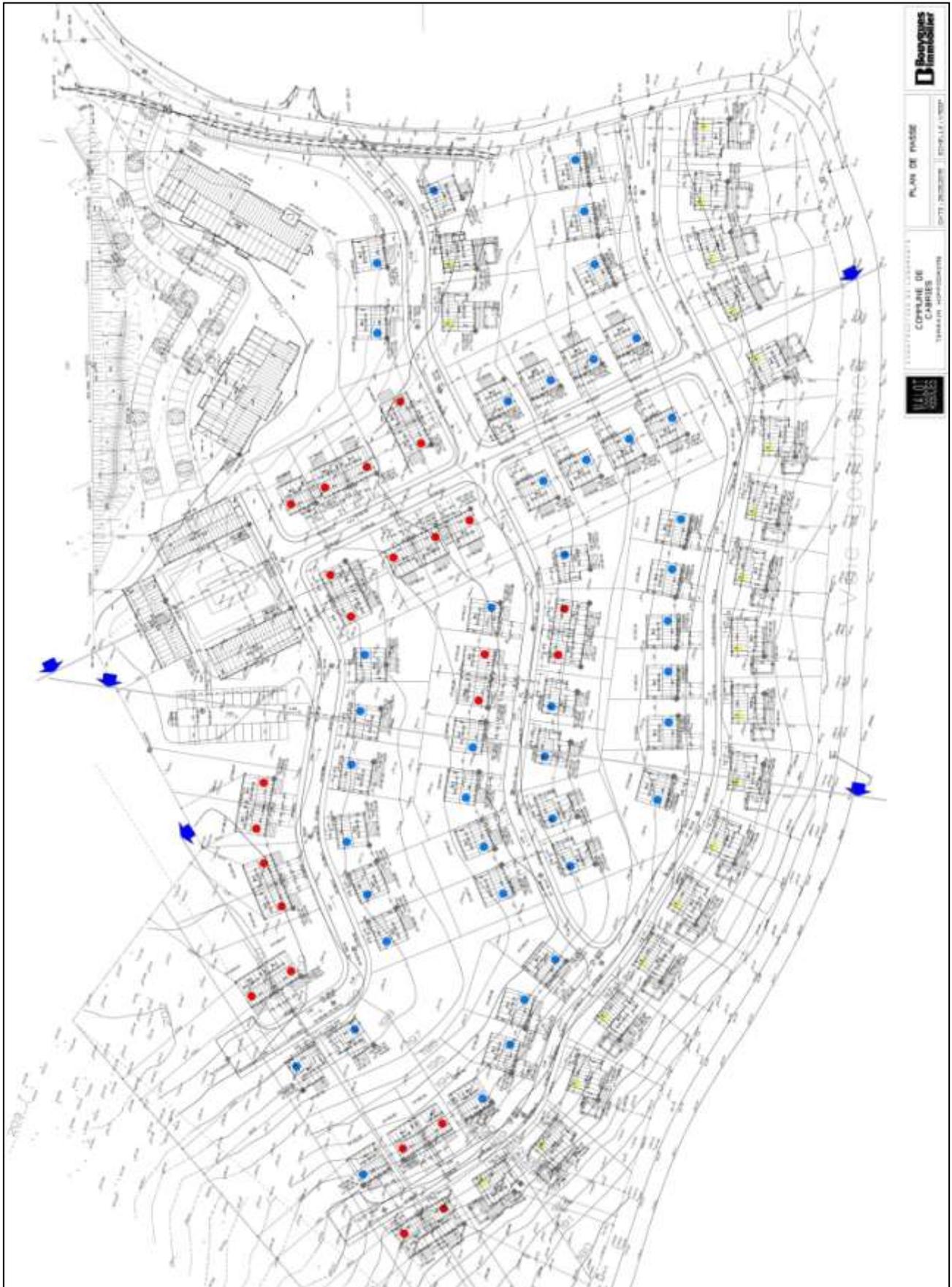
### **2.2.2 En phase d'exploitation**

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

### ***Implantation dans le site***



## Plan du projet



## 3 LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DU SECTEUR D'ETUDE

### 3.1 Milieu physique

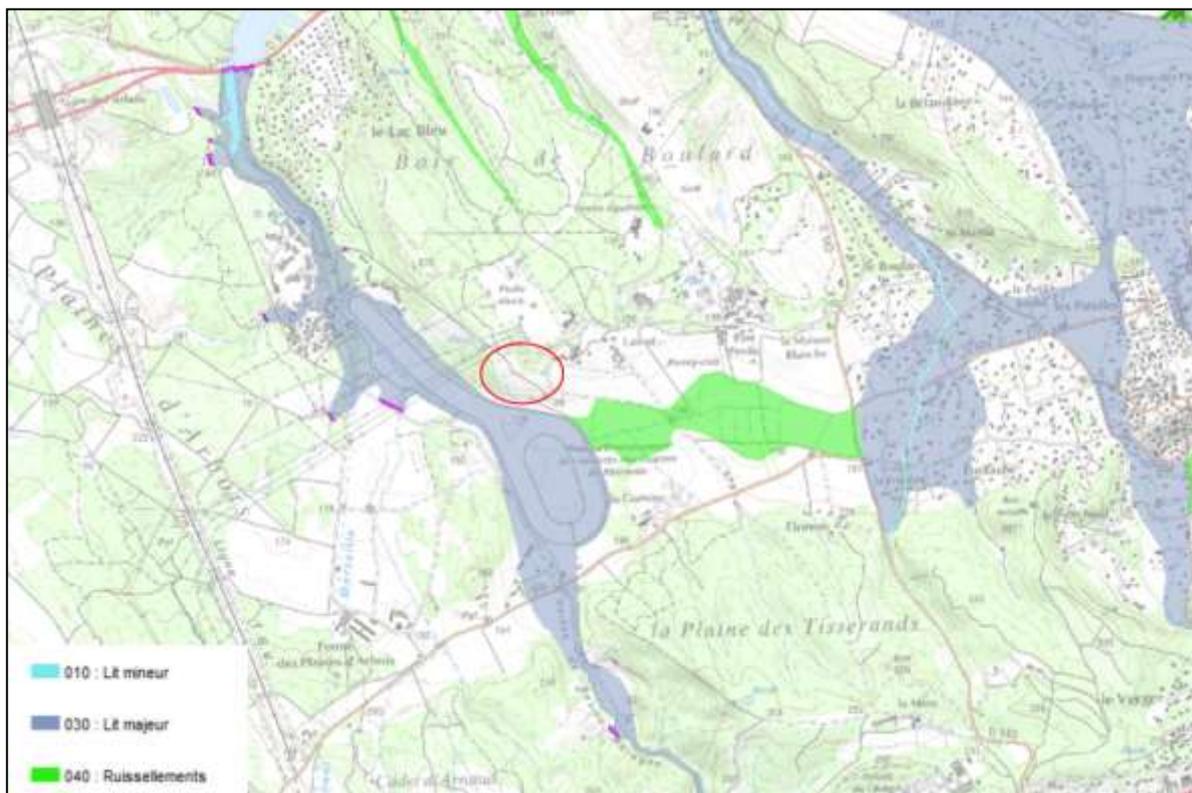
#### 3.1.1 Aléa d'inondations

Le secteur d'étude est situé dans le bassin versant du ruisseau du Vallon de Baume Baragne. Il s'agit du ruisseau s'écoulant depuis la retenue d'eau du Réaltor.

L'atlas des zones inondables montre que ce ruisseau peut être à l'origine d'une zone inondable importante dans le secteur de l'hippodrome (voir carte ci-dessous).

Toutefois, la zone d'implantation du projet est en dehors de toute zone inondable.

#### Atlas des zones inondables



Le projet prévoit le rejet des eaux pluviales de ruissellement concentrées par les toitures et la voirie dans le milieu naturel en point bas vers le Vallon de Baume Baragne. La construction de bassin est également prévu afin de faire de la rétention et d'éviter l'augmentation des débits lors des phénomènes pluvieux.. Ils permettront de ne pas aggraver le risque d'inondations en aval. Ils serviront également à gérer le risque d'une pollution accidentelle par exemple par déversement d'un réservoir d'hydrocarbure de véhicule.

**Ces éléments seront détaillés dans le dossier de police de l'eau auquel le projet est soumis.**

### **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.

A noter que le ruisseau du Vallon de Baume Baragne est situé à environ 200 mètres en aval. Ses masses d'eau présente un état écologique moyen.

**Le risque de pollution est géré par la création de bassin de rétention (voir chapitre précédent).**

### **3.1.3 Les autres risques naturels**

Au niveau des risques naturels, outre le risque d'inondation (vu ci-avant), on peut noter les éléments suivants :

- Zone sismique : zone de sismicité 3, modérée,
- Zone de retrait-gonflement des argiles - sécheresse : zone faiblement à moyennement exposée,
- Zone exposée au risque d'incendie du fait de son caractère boisé : ce risque sera annulé, sur le site, par le défrichage lié au projet. Il perdurera dans le secteur nord-ouest boisé mais le site restera peu exposé du fait de son environnement peu boisé (hippodrome, cultures, poste électrique, zone déjà urbanisée...)

**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 se situe en limite entre une zone naturelle (le bois de Boulard prolongeant le plateau de l'Arbois) et un espace agricole (plaine de Cabriès-la Guérine) accueillant notamment le centre hippique.

D'ailleurs deux parties bien distinctes s'observent sur ce secteur d'étude :

- Une pinède à pins d'Alep sur garrigue à chêne kermès dense,
- Une prairie artificielle enfrichée, servant de pâturage aux chevaux du centre hippique.

### **3.2.1 Les habitats naturels et la flore**

La partie boisée du secteur d'étude est une pinède à pin d'Alep dont le sous-bois est constitué d'une garrigue à chêne kermès classique des zones méditerranéennes avec Ciste blanc, Filaire à feuille étroite, alaterne, Daphné garou,... Par endroit, lorsque le sol est un peu plus meuble, le romarin s'impose. Plusieurs bosquets à Chêne vert sont également présents sous la pinède.

La garrigue en sous-bois est très dense et ne permet pas le développement d'une végétation herbacée. Ce milieu est pauvre floristiquement.

La prairie est une prairie plantée mais qui s'enfriche avec l'apparition d'adventices (mauvaises herbes des cultures) et d'éléments buissonnants (par exemple Spartier à tiges de joncs).



*Photo 1 : garrigue dense et chêne kermès et pinède*



*Photo 2 : bosquet de chêne vert*



*Photo 3 : prairie artificielle enfrichée*

Aucune espèce floristique patrimoniale n'a été observée sur ces secteurs. La base de données SILENE (CBNP et CBNA) ne mentionne aucun enjeu sur ce secteur d'étude.

### 3.2.2 La faune

Le secteur d'étude est un espace assez perturbé avec une forte fréquentation humaine (habitations, centre équestre, collège, poste RTE) . Les espèces animales qui s'y rencontrent sont des espèces ubiquistes à large aire de distribution. On peut citer par exemple :

- Pour les mammifères l'écureuil roux, le hérisson, le renard,...
- Pour les oiseaux, dans les boisements ; Geai des chênes, Pie bavarde, Corneille noire, Mésange (charbonnière, huppé,...) Roitelet huppé, Grimpereau des jardins, Pigeon ramier, Rouge-gorge,... et dans la prairie ; Pie bavarde, Corneille noire, Chardonneret élégant, Serin cini, Rossignol philomèle, Fauvette mélanocéphale, ...

Le secteur peut favorable à des espèces forestières patrimoniales comme le Petit Duc, mais aucun arbre favorable (arbre creux) n'a été observé sur le secteur d'étude.

- Pour les amphibiens : en raison de l'absence d'habitats aquatiques, aucune espèce n'a été contactée en reproduction dans l'aire d'étude.
- Pour les reptiles : les milieux fermés sont également peu favorables aux reptiles. Des espèces communes ont été observées mais en faible densité (lézard vert, lézard des murailles).

En ce qui concerne les chiroptères, la zone de Calas-cabriès peut être assez favorable à ces espèces avec des milieux ouverts, la présence d'eau (lac du réaltor, ruisseau du Vallon de Baume Baragne,...), des bordures forestières. Sur le secteur d'étude, la prairie peut constituer un territoire de chasse pour ces espèces mais les enjeux n'y sont pas élevés (zone de taille réduite au milieu d'un vaste complexe de zones agricoles et ouvertes). Enfin, il n'y a pas d'indice de gîte sur le secteur d'étude :

- Pas d'arbre offrant des cavités favorables,
- Pas de bâtiment.

Aucune espèce à enjeu patrimonial n'a été observée ou n'est potentiellement présente sur le secteur. Les espèces présentes sur les lieux (avifaune, lézards des murailles, ...), anthropophile, ne seront pas impactées par les aménagements dans la mesure où des espaces refuges sont existants aux alentours.

### 3.2.3 Périmètre d'inventaire ou de protection

Le secteur d'étude est situé en bordure de la ZNIEFF de type II n°13-111-100 « Plateau d'Arbois - chaîne de Vitrolles - plaine des Milles ». C'est une ZNIEFF qui s'étend depuis Ventabren jusqu'à Cabriès. Elle constitue un bel ensemble naturel, au relief tourmenté, peu artificialisé, intégrant la chaîne de Vitrolles et le Plateau de l'Arbois. Le secteur d'étude est en dehors de cette ZNIEFF.

En raison de la nature du secteur d'étude (voir ci-avant) et de l'ampleur de la ZNIEFF, le projet n'aura aucune incidence sur le maintien des enjeux patrimoniaux de la ZNIEFF.

Le projet n'est pas concerné par d'autres périmètres d'inventaire (ZNIEFF, Zones humides,...) ou de protection (réserve, arrêté de biotope,...).

Le périmètre de site Natura 2000 le plus proche est situé à 1,5 km : il s'agit de la ZPS n°FR9312009 « Plateau de l'Arbois » et plus précisément de sa partie « retenue du Réaltor ». Les enjeux écologiques de cette zone n'ont aucune similitude avec le contexte écologique du secteur d'étude. Il n'y a pas de lien fonctionnel notable entre le secteur d'étude et le site Natura 2000.

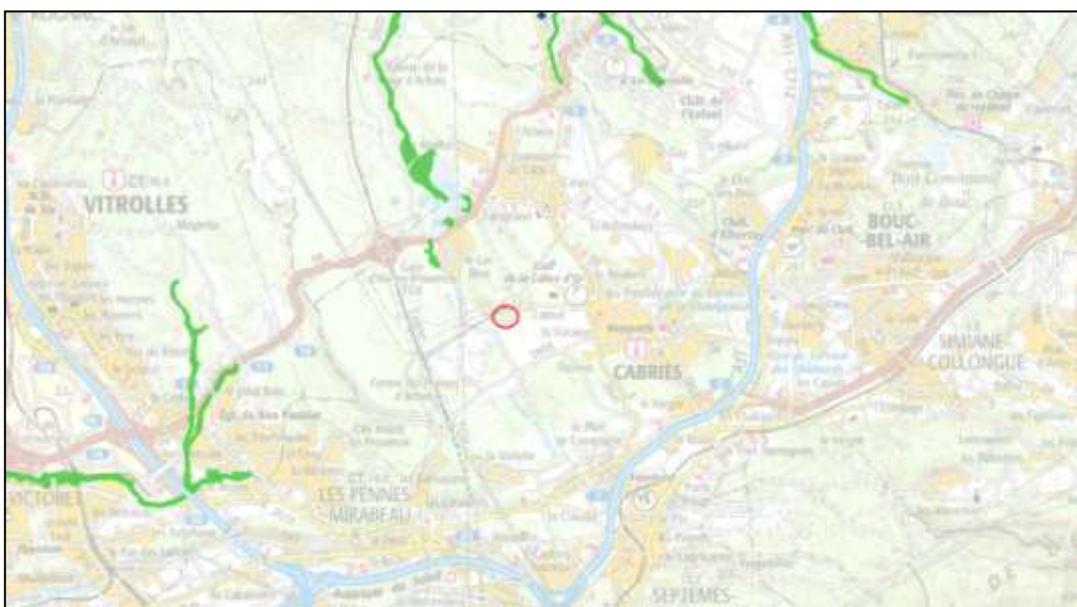
### **Périmètres d'inventaires et de protections**



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. A noter qu'aucune zone humide, non inventoriée, n'est présente sur le site.

### **Inventaire des zones humides**



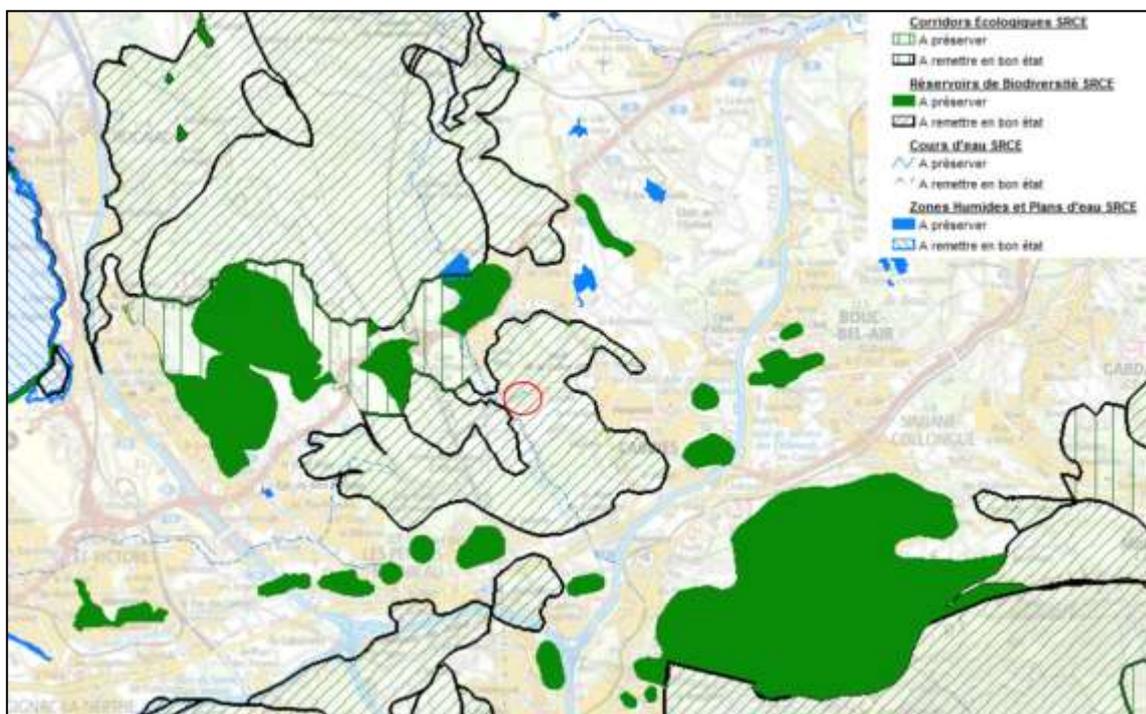
Enfin, on notera que le secteur d'étude se trouve à l'intérieur du périmètre du Projet d'Intérêt Général de Protection (PIG) « Massif de l'Arbois ». Ce périmètre ne constitue pas une contrainte par rapport au projet (voir chapitre 3.4.1.).

### 3.2.4 Corridors biologiques

Le secteur d'étude ne renferme pas d'espace naturel d'importance pour la biodiversité (voir ci-avant). Il n'y a pas de zone à enjeu notable pour les corridors de déplacements (trame verte ou bleue) que ce soit à une échelle locale ou plus large.

Au niveau du Schéma Régional des Corridors Ecologiques (SRCE), ce dernier situe le secteur d'étude dans un « réservoir de biodiversité » à remettre en bon état : c'est le massif de l'Arbois (voir ci-avant). Toutefois le secteur d'étude, très localisé, n'est pas confronté à des enjeux écologiques notables : le projet n'a donc pas d'incidence notable sur les grands corridors écologiques (et les réservoirs) définis au SRCE.

#### Extrait du SRCE



### 3.3 Milieu humain

#### 3.3.1 Occupation du sol et activités

Le secteur d'étude se situe en zone naturelle, mais il est entouré par les activités humaines :

- Champ de course de l'hippodrome au sud,
- Poste électrique de transformation RTE au nord,
- Cultures au sud-est,
- Urbanisation au nord-est : habitations, bureau RTE, équipement sportifs, collège,...

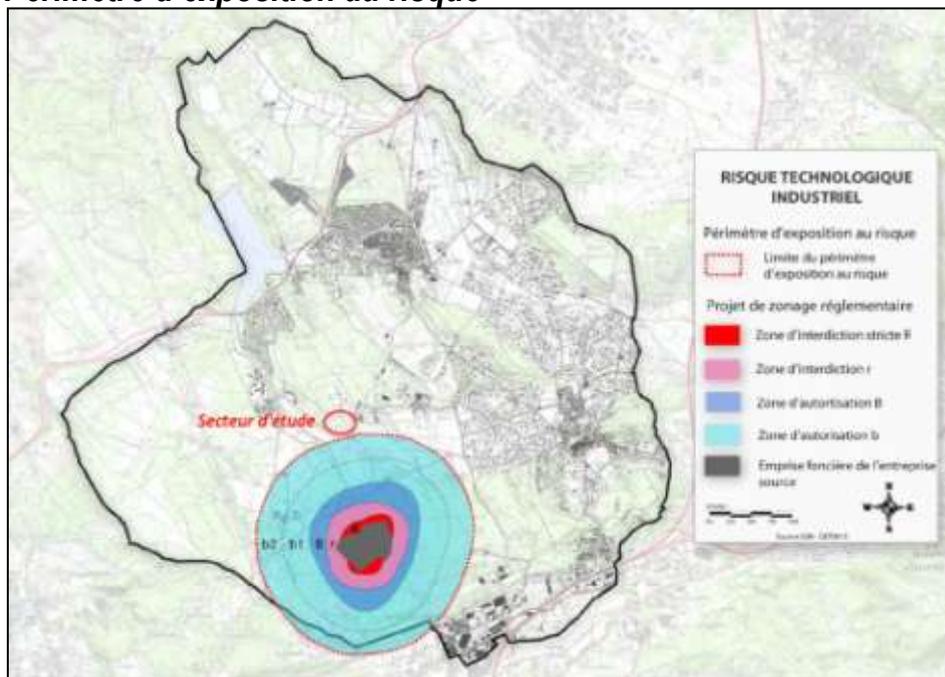
**Les activités du secteur d'étude ne constituent pas une contrainte pour le projet d'aménagement. Le projet n'induit pas d'incidences sur ces activités.**

#### 3.3.2 Risques technologiques

La commune de Cabriès est dotée d'un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) approuvé le 28 avril 2010. Les risques sont liés à la présence de l'usine NITRO BICKFORD / EPC-France (Dépôts d'explosifs).

Toutefois, le secteur d'étude est en dehors du périmètre d'exposition au risque.

#### **Périmètre d'exposition au risque**



Source : projet de PLU de Cabriès

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

Le document opposable sur Cabriès est encore le POS approuvé le 4 septembre 1992. Le nouveau PLU est en cours d'élaboration.

Le projet s'inscrit dans une zone du POS destinée à accueillir de l'urbanisation : zone NAD. Il s'agit de secteur à vocation principale d'habitation, non équipée, où l'urbanisation ne peut s'y faire que sous forme d'opérations d'ensemble dans le cadre desquelles la réalisation des constructions est subordonnée à la réalisation des équipements.

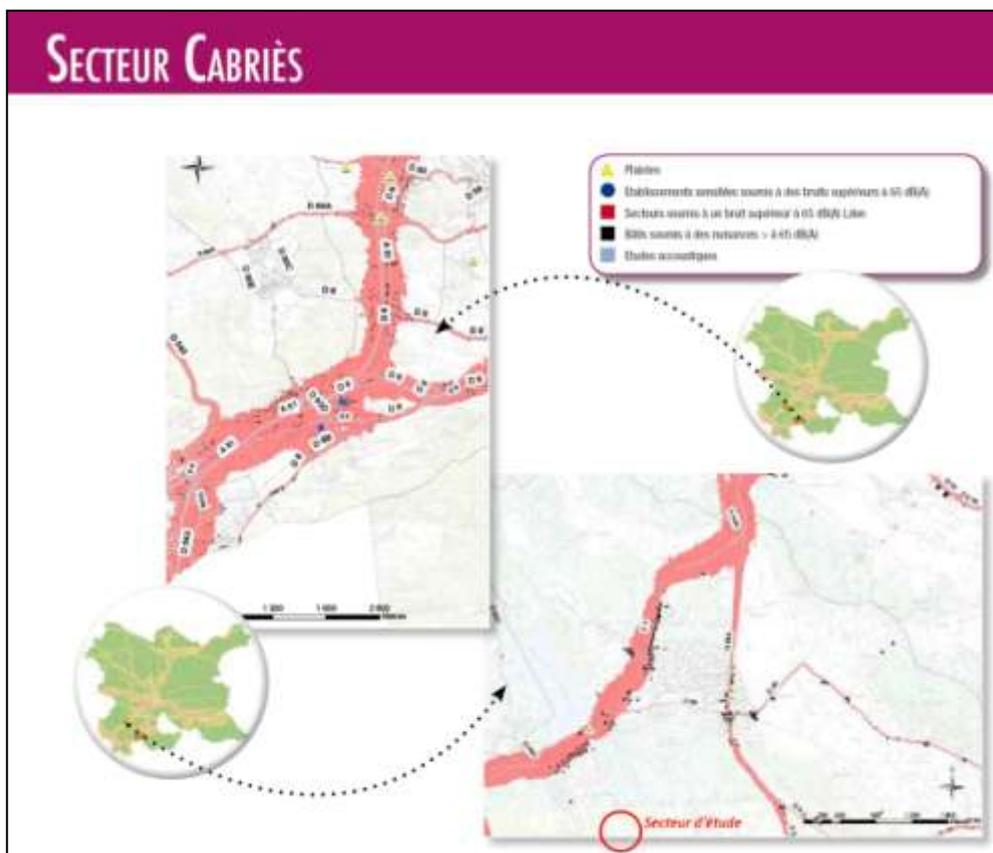
Le présent projet entre dans ce cadre.

Le POS actuel n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale.

### 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.

#### *Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement*



Extrait du PPBE

## **3.4 Paysage et patrimoine**

### **3.4.1 Paysage**

L'atlas des paysages des Bouches du Rhône (DREAL PACA-CG13-2007) place le secteur d'étude dans l'unité paysagère « Les plaines de Lagremeuse à Cabriès ».

Il s'agit d'une unité paysagère composée de grands domaines agricoles (labours, prés, vignes, vergers). Le paysage agraire qu'elle affiche s'étire entre des versants de pinèdes et garrigues mais la proximité urbaine se fait sentir avec le développement d'un pavillonnaire diffus autour de Calas et de Cabriès et le développement des activités de services et de loisirs (golf, centre équestre, collège, poste éclectique,...).

Cette unité offre de larges perceptions visuelles sur les plaines agricoles et au-delà sur les reliefs environnant et notamment la chaîne de l'Etoile, à l'horizon, vers le sud.

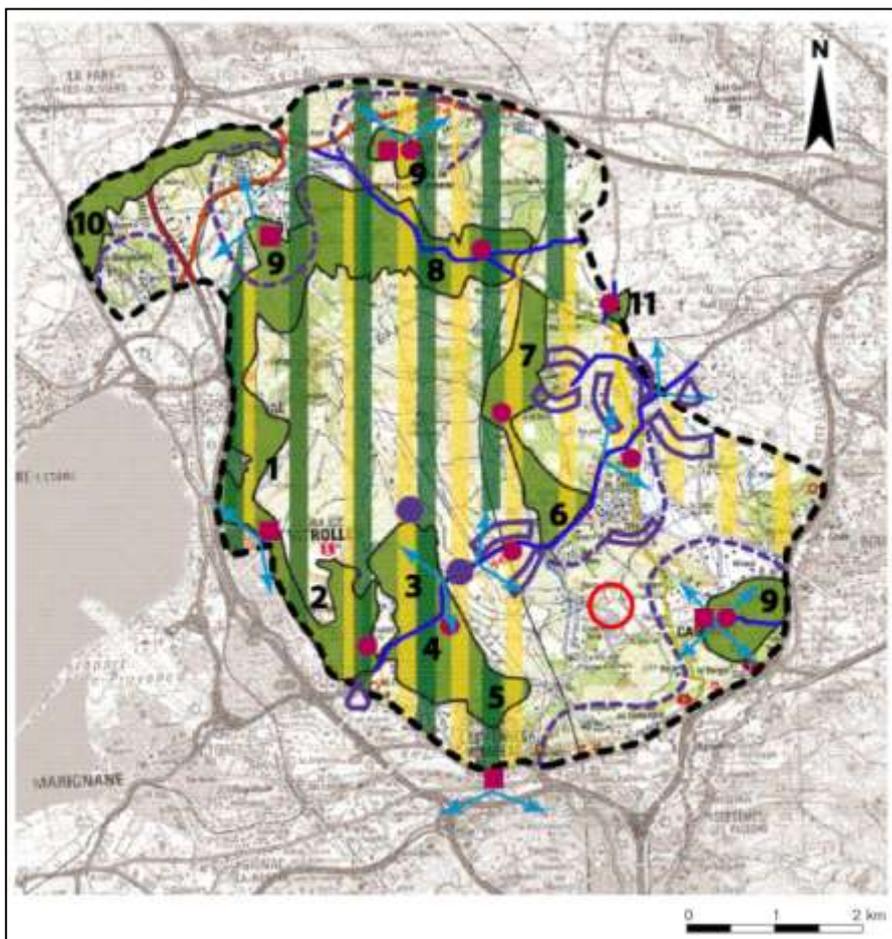
Sur le secteur d'étude même, les enjeux paysagers sont faibles : le secteur est en marge d'un espace boisé et d'espaces ouverts agricoles. Il est coincé entre le poste électrique de RTE, très visible dans le grand paysage en raison de la « forêt » de pylônes qu'il présente, et l'hippodrome du centre équestre.

Les perceptions sur le site sont masquées par les reliefs boisés depuis le nord, l'ouest et le sud. Le secteur n'est visible que depuis le sud-est (RD543, RD60a)

Aucune sensibilité particulière n'est pointée par l'atlas des paysages, sur le secteur d'étude, ni aucun enjeu paysager notable.

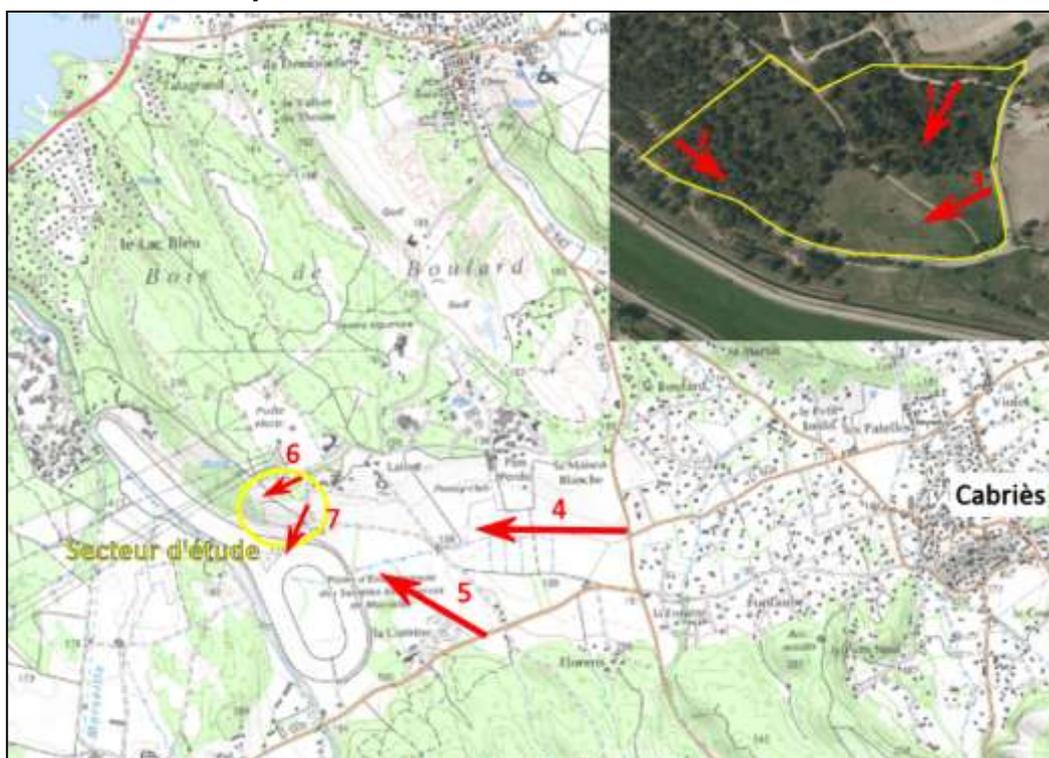
A noter par contre l'inscription du secteur d'étude dans le Projet d'Intérêt Général de protection (PIG) du massif de l'Arbois (voir ci-après) dont l'objectif est la protection des paysages remarquables.

## Enjeux paysagers



(Extraits de l'atlas des paysages des Bouches du Rhône - DREAL PACA-CG13-2007)

## Localisation des prises de vues



(Photos prises en juin 2015)



*Photo 4 : vue depuis la RD543*



*Photo 5 : vue depuis la RD60a*



*Photo 6 : secteur d'étude : zone boisée*



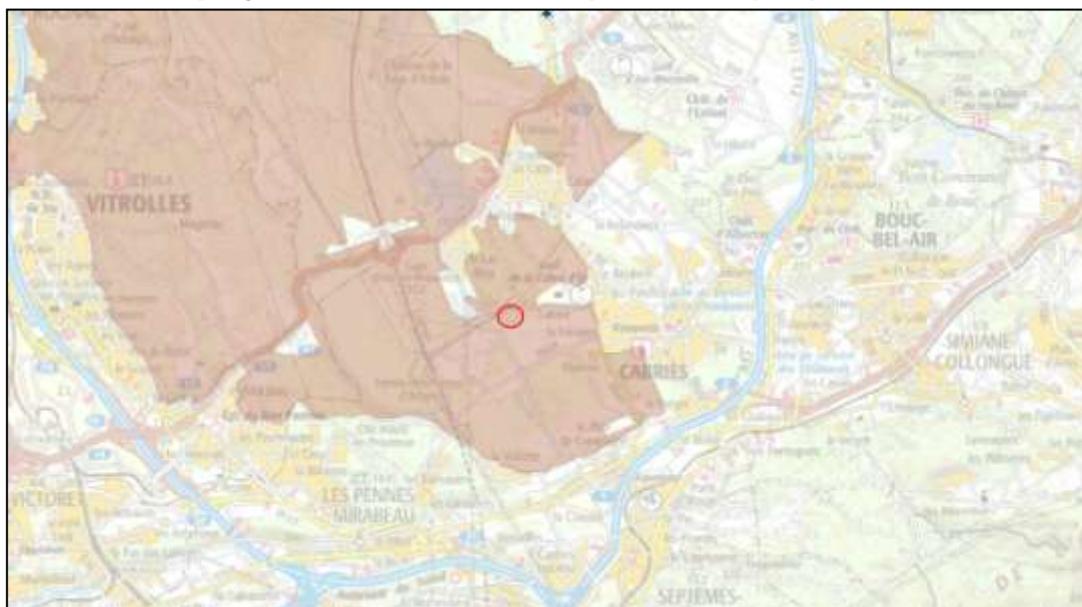
*Photo 7 : secteur d'étude : prairie et hippodrome en arrière plan*

## ↳ **Le PIG Massif de l'Arbois**

Le massif de l'Arbois est un vaste espace naturel et agricole dont la préservation de la qualité paysagère est un enjeu majeur dans le contexte de pression urbaine où il se trouve aujourd'hui. L'enjeu de protection du massif de l'Arbois est d'ailleurs repris dans la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) du département des Bouches du Rhône.

Dans ce cadre, un Projet d'Intérêt Général de protection (PIG) a été prescrit sur le territoire du massif de l'Arbois, par arrêté préfectoral du 15 octobre 2001. Ce PIG a été renouvelé tous les 3 ans depuis cette date. Il sert de phase préparatoire à classement du site au titre des articles L.341-1 et suivants du code de l'environnement.

### ***Périmètre de projet d'Intérêt Général de protection (PIG) du massif de l'Arbois***



Le secteur d'étude est dans le périmètre du PIG. Toutefois, il est hors périmètre de projet de classement, mis en enquête publique début 2013.

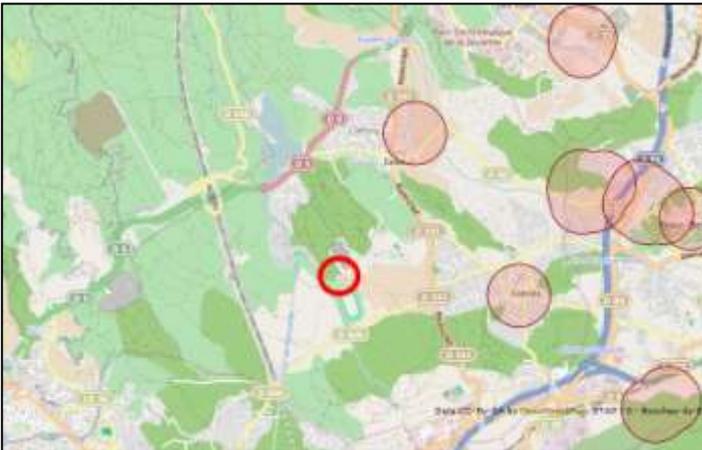
**Le périmètre de PIG sert d'alerte mais il ne constitue pas une contrainte par rapport au projet d'aménagement puisque le secteur d'étude est en dehors des zones sensibles au niveau paysager et au niveau écologique et qu'il est également en dehors du périmètre de projet de classement.**

### 3.4.2 Patrimoine

Il n'y a pas de site classé ou inscrit sur le secteur d'étude ou à proximité, si ce n'est le projet de classement du massif de l'Arbois (voir ci-dessus).

Il n'y a pas, non plus, de périmètre de protection du patrimoine (monument historique classé ou inscrit, ZPPAUP) sur le secteur d'étude ou à proximité.

#### ***Monuments historiques***



*Périmètre protection des monuments historiques  
(source : Atlas des patrimoines- Ministère de la Culture et de la Communication)*

Au niveau archéologique, le projet d'aménagement attendu sur la zone sera soumis à diagnostic archéologique.

## 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 et risque de pollution des d'eau. 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 boisés fermés ou 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.
- ↪ Le projet s'inscrit dans une zone dont la vocation est d'être urbanisée – Zone NAD au POS de Cabriès.
- ↪ 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.

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