

SC Le Panoramique



Pièce 8.2 - Effets du projet et mesures prises

Décembre 2015

Préambule

La pièce 8.2 vient compléter le formulaire cas par cas.
Elle précise les principaux effets du projet sur l'environnement et la manière dont les enjeux environnementaux ont été pris en compte dès la conception du projet immobilier.

Sommaire

1	Objectifs du projet	3
2	Effets sur le ruissellement urbain.....	3
3	Effets sur le paysage	4
4	Effets sur le milieu naturel	6
5	Circulation interne et raccordements aux réseaux.....	6

1 Objectifs du projet

Avec 8473 habitants au recensement de 2012, la commune de Lançon-de-Provence dispose d'un parc de logements de 3400 unités, dont 84% sont des maisons. Le parc locatif social ne représente que 1,1% (36 logements) du parc total de logements de la commune.

Lançon-de-Provence faisant partie d'une agglomération de plus de 50 000 habitants au sens EPCI, la commune est soumise à l'obligation d'atteindre 20% de logements sociaux sur son territoire (art 55 de la loi SRU).

Le retard de la commune en matière de logement social est important.

Le PLU pointe le secteur des Pinèdes en zone UC avec obligation de mixité sociale : 50% de la capacité totale d'habitat affectée à des logements locatifs sociaux.

→ Le projet « SC Le Panoramique » répond à cette obligation en prévoyant 66 logements de type locatifs sociaux et participe au retard de production de logements sociaux sur la commune.

A Lançon-de-Provence, comme dans de nombreuses autres communes de l'Aggloprovence, l'habitat récent s'est développé autour du noyau villageois, sous la forme du pavillonnaire, forme consommatrice de foncier. Afin de limiter l'étalement urbain, des formes plus denses sont désormais prescrites par les documents d'urbanisme.

→ Le projet SC Le Panoramique prévoit 132 logements sur une parcelle de 17 407m², soit une densité de 76 logements/ha, ce qui est bien supérieur au taux du pavillonnaire environnant.

2 Effets sur le ruissellement urbain

Le projet induit l'imperméabilisation d'une parcelle de garrigue. Les débits pluviaux doivent être régulés afin de ne pas aggraver le risque « inondation par ruissellement urbain » en aval de l'opération.

La surface imperméabilisée prend en compte :

- La surface des toitures et des terrasses,
- La surface des voiries, trottoir et parking,
- La surface des cheminements piétons.

La totalité de la surface imperméabilisée représente une superficie de 12 100 m².

Le PLU de la commune impose un système de rétention de 850 m³/hectare, avec un débit de fuite de 15 L/s/hectare.

Dans le cadre de l'aménagement de l'opération, le réseau pluvial collectera l'ensemble des eaux des toitures, de la voirie et des cheminements piétons. Afin de respecter les prescriptions du PLU, un bassin de rétention sera créé en partie basse de l'opération, en limite sud du projet.

En tenant compte du débit de fuite autorisé, ce bassin de rétention aura un volume utile de 973 m³.

Le bassin sera bâti en limite de propriété ; il sera constitué d'un mur servant de paroi étanche au bassin. Ce mur viendra se retourner de chaque côté du bassin pour venir mourir au niveau du terrain naturel.

La hauteur maximale du bassin ne dépassera pas 1m. De ce fait le bassin ne sera pas vu depuis le domaine public.

Le schéma suivant présente une coupe du bassin de rétention situé en aval de la parcelle aménagée (entre les bâtiments les plus bas et la limite parcellaire de la gendarmerie ; cf plan masse de la pièce 8.1 pour sa localisation).

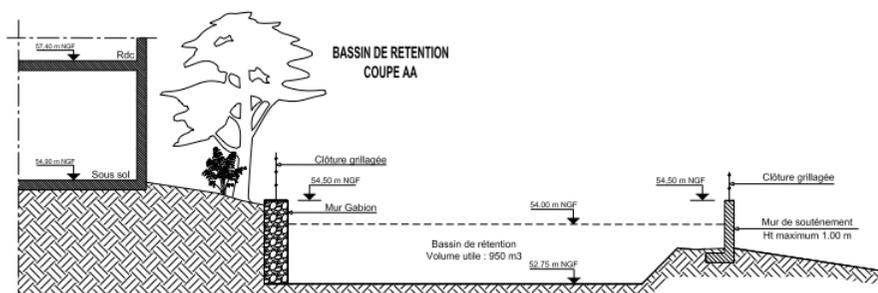


Figure 1 : coupe du bassin de rétention

Un exutoire constitué d'un tube de diamètre \varnothing 200 sera équipé en point bas d'un orifice calibré permettant le débit de fuite autorisé. La partie haute du tube servira de surverse. Le débit de fuite du bassin sera raccordé au réseau pluvial existant sur la voie d'accès, chemin des Pinèdes.

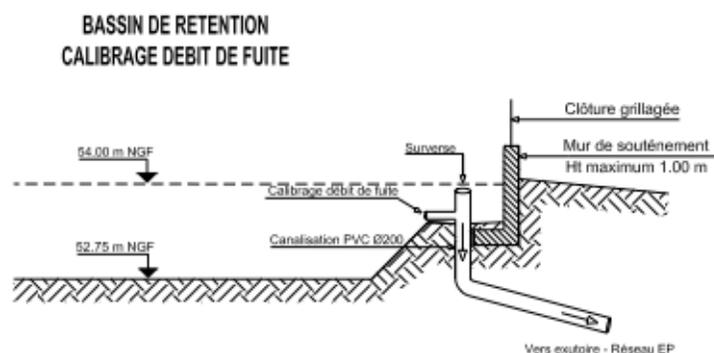


Figure 2 : détail du calibrage du débit de fuite

L'aménagement depuis l'espace public devant le bassin sera paysagé afin de s'intégrer à l'environnement de l'opération.

3 Effets sur le paysage

Le terrain présente une pente générale orientée nord-sud ; le point haut, au nord, se situe à une altitude de 68m ; le point bas au sud est à 52m.

Au vu de la topographie du terrain, le projet est conçu selon le principe des restanques provençales et épouse de ce fait le relief de la parcelle. Les bâtiments sont construits en trois bandes parallèles aux lignes de niveau.

Le niveau inférieur de chaque bâtiment, qu'il soit à usage de stationnement ou d'habitation, est toujours enterré au nord.

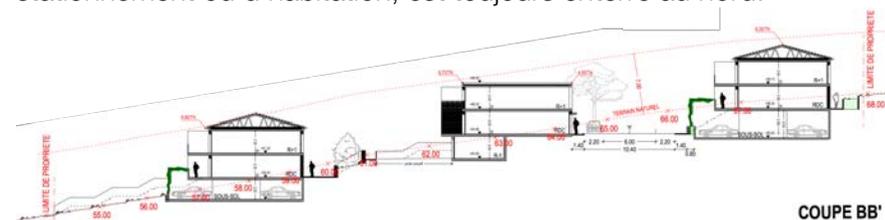


Figure 3 : coupe BB' illustrant l'insertion du projet vis-à-vis du relief

La forme choisie de petits collectifs type maisons de ville accolées s'intègre bien au paysage lançonnais. La grande partie des couvertures est en toit-terrasse ; quelques toitures à doubles pentes viennent ponctuer l'épanelage général.

La voie publique d'accès est située en point bas du terrain.

Le photomontage suivant permet d'apprécier l'intégration paysagère du programme.



Avant



Après - INSERTION

Figure 4 : photomontage du projet, vue zoomée depuis le village ancien

4 Effets sur le milieu naturel

Le projet entrainera une perte sèche de 1,7 ha de garrigues à Chênes kermès (habitat dominant) accompagné de pelouses méditerranéennes à Brachypode rameux (habitat minoritaire mais d'intérêt communautaire).

Au regard de la qualité des habitats en présence, dans la continuité du site Natura 2000 situé au nord, de véritables enjeux avifaunistiques sont à attendre sur ce type de parcelle. En effet, que ce soit en alimentation ou bien en reproduction, plusieurs espèces patrimoniales ont d'ores et déjà été observées ou sont jugées potentielles telles que la Fauvette passerinette, le Pipit Rousseline, la Pie-grièche méridionale, la Fauvette Pitchou ou encore l'Alouette lulu (les 3 dernières espèces sont avérées). De plus, la réalisation de cet aménagement peut être de nature à repousser au-delà des seules zones d'emprise les habitats d'occupation de ces mêmes taxons (structuration d'un espace tampon situé entre l'aménagement et la zone occupée par les espèces).

Le projet est susceptible d'engendrer des impacts au niveau d'espèces floristiques protégées tel que l'Ophrys de Provence (potentielle) ou l'Hélianthème à feuilles de marum (potentielle). Des incidences sont également envisageables au niveau des reptiles et notamment du Psammodrome d'Edwards et du Léopard Ocellé (deux espèces susceptibles d'exploiter ponctuellement le site).

→ Seuls des inventaires en période favorable pourront lever tout doute sur la présence ou non de ces espèces, notamment en ce qui concerne la flore.

Au regard entre autre du calendrier d'intervention, le projet est susceptible d'avoir des incidences négatives vis-à-vis de plusieurs espèces avifaunistiques listées au FSD du site Natura 2000. C'est le cas de certaines espèces d'ores et déjà identifiées lors de l'hiver 2015

et jugées potentielles en reproduction sur le site ou en périphérie immédiate telles que la Fauvette Pitchou, la Pie grièche méridionale ou encore l'Alouette lulu.

→ Le démarrage des travaux (en particulier les terrassements) devra éviter la période de reproduction de ces espèces (printemps). Une fois les terrassements réalisés, le terrain n'est plus attractif pour la faune qui alors, l'évite. Hors période de reproduction, les espèces animales peuvent fuir à l'arrivée des engins de chantier.

5 Circulation interne et raccordements aux réseaux

Les aménagements prévus dans le cadre de l'opération ont pour objet de viabiliser 132 logements en trois bandes.

Voirie interne

L'accès « véhicules » à la résidence se fait par deux entrées :

- Accès au parking en sous-sol situé sous les bâtiments les plus au sud (bâtiments G à K) depuis le rond-point existant,
- Accès à la voie de desserte interne et sous-sol des bâtiments les plus au nord (A à F) par le chemin des pinèdes à la cote 62mNGF.

La circulation interne à la résidence est prévue par escaliers et rampes. Un accès piéton est prévu par le bas de la résidence, ce qui offre un raccourci pour se rendre à l'école toute proche.

Réseau d'éclairage des voies

L'ensemble de la voirie et des cheminements piétons sera éclairé conformément à la réglementation PMR par un réseau d'éclairage des parties communes. Ce réseau aura son origine sur le poste

transformateur créé dans le cadre de l'opération et sera conforme aux prescriptions services techniques de la commune.



Figure 5 : ambiances internes des espaces communs

Réseaux

L'ensemble des réseaux classiques se trouve sous le chemin des Pinèdes ; le projet est donc raccordé au réseau existant, chemin des Pinèdes et sera conforme au cahier des charges de chaque concessionnaire gérant de réseau.

Deux poteaux incendie seront posés sur la conduite d'adduction d'eau potable, le diamètre de cette canalisation sera prévu pour assurer un débit suffisant à ces poteaux d'incendie.

Comme indiqué précédemment dans le § « effets sur les eaux », le réseau pluvial collectera l'ensemble des toitures, des voiries, des parkings et des cheminements piétons. Le bassin de rétention de volume total de 973 m³ permettra de réguler le débit de fuite dudit réseau.

Réseau basse tension

Au vu de l'importance de l'opération, il sera nécessaire de créer un poste transformateur électrique de 650 KVA sur le site ; depuis ce poste un réseau basse tension alimentera individuellement chaque logement. Ce réseau sera conforme au cahier des charges ERDF. Le réseau télécom aura son origine sur une chambre existante chemin des Pinèdes.