



BEAUVILLARD
BOUTEILLER
AVOCATS ASSOCIES
Droit public
Droit de l'environnement et de
l'urbanisme

STÉPHANIE BEAUVILLARD

Avocate associée
Magistère et DEA Droit
Public, Droit de
l'Environnement et de
l'Urbanisme
Chargée d'enseignement
à l'Université Aix Marseille
stephanie.beauvillard@b-
avocats.fr

JULIEN BOUTEILLER

Avocat associé
Docteur en Droit
Spécialiste en Droit Public
julien.bouteiller@b-avocats.fr

PAULINE CHAMPEAU

Avocate
Master 2 Droit de l'Environnement
et Gestion du Territoire
pauline.champeau@b-avocats.fr

AUDE SEISSON

Juriste
Master 2 Droit public approfondi
Aude.seisson@b-avocats.fr

10, rue Dieudé
13006 Marseille
T 04 91 67 48 60
F 04 91 67 46 76
www.b-avocats.fr

Nos cabinets correspondants

PARIS

GRINAL KLUGMAN AUMONT

Avocats au Barreau de Paris



Association d'Avocats à Responsabilité Professionnelle Individuelle
Membre d'une association agréée

Siège social : 10, rue Dieudé – 13006 Marseille • SIRET 790 916 316 00025 • TVA FR47790916316 00025

**Monsieur Le Préfet de Région, Préfet
des Bouches du Rhône
Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement
Secrétariat général
16 rue ZATTARA - CS70248
13331 MARSEILLE**

Marseille, le 29 juillet 2020

Par dépôt en mains propres avec remise d'un accusé réception

**OBJET : RECOURS ADMINISTRATIF A L'ENCONTRE DE L'ARRETE
N°AE-F09320P0094 DU 10/06/2020 PORTANT DECISION AU CAS
PAR CAS RELATIF AU PROJET IMMOBILIER LES BONNAUDS 2
SUR LA COMMUNE DU PUY SAINT REPARADE PORTE PAR LA
SOCIETE COGEDIM PROVENCE (Pièce n°1)**

Monsieur le Préfet,

J'ai l'honneur d'intervenir dans les intérêts de la société COGEDIM PROVENCE dont je suis le Conseil.

Ma cliente a déposé, le 14 avril 2020, une demande d'examen au cas par cas préalable relative à son projet de construction de 210 logements collectifs en bâtiments R+2, 12 logements en maison individuelle et 490 places de stationnements sur la Commune du PUY-SAINT-REPARADE.

Cette demande qui comportait en annexes plusieurs études a été, ainsi, reçue le même jour, soit le 14 avril 2020 par vos services et considérée comme complète le jour même (**Pièce n°2 : demande déposée avec ses annexes**).

Par votre arrêté n°AE-F09320P0094 en date du 10 juin 2020 portant décision au cas par cas, vous avez considéré que ce dossier de demande d'autorisation du projet de construction de logements devait comporter une étude d'impact dont le contenu est défini par l'article R.122-5 du code de l'environnement (**Pièce n°1**).



Nous avons bien noté que la décision de réaliser une étude d'impact concernant notre projet avait été prise selon les modalités suivantes :

« *Considérant la localisation du projet :*

- *en entrée de ville, sur des terres agricoles actuellement en friche ;*
- *sur des parcelles non encore divisées situées en zone A et AU au PLU en vigueur;*
- *à 300 mètres du captage des Chênerilles dont les périmètres de protection sont en cours de réalisation ;*
- *dans une zone où l'aléa inondation par ruissellement est qualifié de "modéré à fort",*
- *à proximité de plusieurs sites Natura 2000 ;*

Considérant que le projet génère une augmentation significative de la population au regard de la commune ;

Considérant que les inventaires faune/flore réalisés se sont déroulés sur une demi-journée fin octobre 2019 pour les habitats naturels et l'entomofaune et sur une demi-journée début octobre 2019 pour l'avifaune et l'herpétofaune, représentant une période trop courte et défavorable pour certains groupes d'espèces de faune et de flore, et ne permettent donc pas de juger de l'absence d'incidences significatives sur les habitats et les espèces et potentiellement sur des espèces protégées, notamment les chiroptères ;

Considérant que le projet est susceptible d'avoir des impacts sur l'environnement en phase travaux et en phase d'exploitation qui concernent :

- *la perte de fonctionnalités écologiques des terres agricoles,*
- *la destruction potentielle d'espèces protégées,*
- *la modification des caractéristiques paysagères d'un espace à dominante agricole et des perceptions d'entrée de ville,*
- *l'artificialisation et l'imperméabilisation de sols à usage agricole,*
- *la modification des écoulements hydrauliques;*

Considérant que l'augmentation du trafic routier engendré par le projet est estimé à 6 %;

Considérant la proximité de bâtiments accueillant des populations vulnérables : centre aéré, EHPAD, collège ;

Considérant que le diagnostic écologique est incomplet ;

Considérant que le choix d'avoir réalisé une étude air et santé de niveau III, alors que la commune est concernée par un plan de protection de l'atmosphère, n'est pas argumenté 1 ;

Considérant que l'étude air et santé ne prend pas en compte les incidences des autres projets de logements situés au voisinage immédiat : Duo Verde, Closerie des Tonnelles et Bonnauds 1 ;



Considérant que le projet ne présente pas les aménagements valorisant les modes de déplacements alternatifs, et permettant de répondre aux objectifs du Plan de Déplacement Urbain de la Communauté du Pays d'Aix qui sont :

- Rendre les transports publics plus performants et plus attractifs ;*
- Réduire la place de la voiture et organiser les livraisons ;*
- Plus de place au vélo et à la marche à pied en revalorisant en profondeur la vie locale et de proximité ;*
- Inciter à de nouvelles pratiques de mobilité pour des déplacements plus intelligents ;*

Considérant l'absence de présentation des moyens de réduction sonore pour les bâtiments situés dans la zone de 100 mètres affectée par le bruit de part et d'autre des voies classées catégorie 3 ;

Considérant l'absence de présentation des espaces verts projetés ;

Considérant l'arrêté préfectoral n° AE-F09317P0143-2 du 23/02/2017 soumettant à étude d'impact le projet « Les Bonnauds » situé sur les mêmes parcelles que le présent projet.»

Ce faisant, votre décision repose sur des motifs contestables dans la mesure où les études produites en annexe de la demande ainsi que celles produites aujourd'hui en pièces complémentaires attestent, au contraire, de la parfaite prise en considération des incidences du projet sur l'environnement et sur les différents éléments visés par votre arrêté.

De manière générale, la société COGEDIM entend déjà rappeler que le projet a été conçu dès l'origine dans un souci constant de respect de l'environnement avec, notamment :

- Une **réflexion environnementale du projet réalisée en amont de sa conception**, en cohérence avec la définition du PLU de la ville et assurant la prise en compte des **enjeux environnementaux à une échelle globale** ;
- La prise en compte des **problématiques liées à l'eau** à travers des mesures de rétentions et de traitement des eaux sous la forme d'une étude hydraulique ;
- Une **étude faune-flore sur 4 saisons**, spécifique au projet, réalisée sur la base d'inventaires effectués aux saisons automne, hiver, printemps et été, ayant permis de finement prendre connaissance des enjeux locaux et **d'intégrer des mesures d'évitement et de réduction assurant l'intégration du projet** vis-à-vis de la biodiversité environnante,
- Des **mesures d'insertion paysagères particulièrement importantes**, avec le maintien d'une surface très importante d'espaces verts en pleine terre, la mise en valeur des espaces verts et des aménagements valorisant les modes de circulation douce au sein du projet,



- Une **réflexion environnementale du projet menée en prenant en compte les effets cumulés des projets environnants**, notamment dans les études de trafic et les études sur les pollutions sonores et acoustiques, dont les projets immobiliers Duo Verde, Closerie des Tonnelles et Bonnauds 1.

* *

*

Afin de répondre à vos interrogations, la société COGEDIM a fait réaliser de nouvelles études qui permettent de compléter les données préalablement transmises dans le cadre du dossier car par cas dont les résultats sont présentés dans le présent recours.

Afin de s'assurer du parfait respect du projet avec l'environnement, la société COGEDIM s'est adjoint les compétences de plusieurs bureaux d'étude spécialisés et notamment :

- Etude faune-flore – Bureau d'étude ECOTONIA ;
- Etude trafic - Bureau d'étude ASCODE ;
- Etude bruit – Bureau d'étude CIA ;
- Etude air - Bureau d'étude CIA ;
- Etude hydraulique – Bureau d'étude CERRETTI ;
- Conception des Voiries et Réseaux Divers – Bureau d'étude CERRETTI ;
- Insertion architecturale des bâtiments – 331 CORNICHE ARCHITECTES ;
- Etude environnementale généraliste - Ensemblier – Bureau d'étude EKOS Ingénierie.

De plus et lorsque l'Autorité environnementale se prononce sur la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale, elle est soumise au respect des dispositions de l'article R.122-3 du code de l'environnement dans sa version applicable au moment de votre décision¹, dont il résulte que :

« IV. – L'autorité environnementale dispose d'un délai de trente-cinq jours à compter de la réception du formulaire complet pour informer le maître d'ouvrage par décision motivée de la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale.

Elle examine, sur la base des informations fournies par le maître d'ouvrage, si le projet doit faire l'objet d'une évaluation environnementale au regard des critères pertinents de l'annexe III de la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement.

L'autorité environnementale indique les motifs qui fondent sa décision au regard des critères pertinents de l'annexe III de la directive 2011/92/UE du 13 décembre 2011, et compte tenu le cas échéant des mesures et caractéristiques du projet

¹ Depuis le 5 juillet 2020, les dispositions de l'ancien article R.122-3 figurent à l'article R.122-3-1 du code de l'environnement



présentées par le maître d'ouvrage et destinées à éviter ou réduire les effets négatifs notables de celui-ci sur l'environnement et la santé humaine.

Cette décision ou, en cas de décision implicite, le formulaire accompagné de la mention du caractère tacite de la décision est publiée sur son site internet et figure dans le dossier soumis à enquête publique ou à participation du public par voie électronique en application des dispositions de l'article L. 123-19.

L'absence de réponse de l'autorité environnementale dans le délai de trente-cinq jours vaut obligation de réaliser une évaluation environnementale. »

Conformément à ce texte, l'Autorité environnementale doit rendre une décision motivée, et examiner, sur la base des informations fournies par le maître d'ouvrage, si le projet doit faire l'objet d'une évaluation environnementale au regard des critères pertinents de l'annexe III de la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011.

Aux termes de l'annexe III de la directive 2011/92/UE susvisée, les critères pertinents à prendre en compte sont de trois ordres et portent sur :

- **« Les caractéristiques du projet :** *Les caractéristiques des projets doivent être considérées notamment par rapport à la dimension du projet ; au cumul avec d'autres projets, à l'utilisation des ressources naturelle, à la production de déchets, à la pollution et aux nuisances, au risque d'accidents, eu égard notamment aux substances ou aux technologies mises en œuvre., aux risques pour la santé humaine.*
- **La localisation du projet :** *La sensibilité environnementale des zones géographiques susceptibles d'être affectées par le projet doit être considérée en prenant notamment en compte l'utilisation existante et approuvée des terres; la richesse relative, la disponibilité, la qualité et la capacité de régénération des ressources naturelles de la zone (y compris le sol, les terres, l'eau et la biodiversité) et de son sous-sol; la capacité de charge de l'environnement naturel (en accordant une attention particulière aux zones humides; côtières; aux zones de montagnes et de forêts; aux réserves et parcs naturels; zones répertoriées ou protégées par la législation des États membres; zones de protection spéciale désignées, aux zones à forte densité de population et aux paysages importants du point de vue historique, culturel et archéologique).*
- **Les caractéristiques de l'impact potentiel du projet :** *Les incidences notables qu'un projet pourrait avoir doivent être considérées en fonction des critères énumérés aux points 1 et 2, notamment par rapport à l'étendue de l'impact (zone géographique et importance de la population affectée), à la nature transfrontalière de l'impact, à l'intensité et la complexité de l'impact ; à la probabilité de l'impact ; à la durée, à la fréquence et à la réversibilité de l'impact, le cumul de l'impact avec celui d'autres projets existants et/ou approuvés et la possibilité de réduire l'impact de manière efficace »*

C'est notamment au regard de ce dernier critère sur l'impact potentiel du projet sur l'environnement que vous estimez aux termes de votre arrêté du 10 juin 2020 que le présent projet devait comporter une étude d'impact.



Du point de vue de sa localisation, il en résulte que le projet n'a donc pas d'impact sur son environnement puisque :

- Le projet est situé en continuité du centre urbain existant et identifié dans le PLU comme des espaces de développement urbain en continuité de l'existant ;
- Le projet ne nuit pas à l'activité agricole car ces parcelles sont à l'abandon et enchâssées entre le collège au Nord, l'enveloppe urbaine à l'Est et la RD561b au Sud. Le projet n'induit donc aucune perte de fonctionnalité écologique des terres agricoles ;
- Puis, le projet entraîne l'urbanisation d'une surface de friche agricole de 6,1 ha, ayant un impact très faible sur l'activité agricole au regard des surfaces agricoles cultivées sur la commune et le projet n'a pas d'impact sur le canal d'irrigation situé à l'Est et utile à l'activité agricole communale ;
- L'aménagement paysager du projet permet une transition adaptée entre la zone agricole et la zone urbanisée, en parfaite conformité avec les OAP h2 Les Bonnauds du PLU de la Commune.

II. CONCERNANT LES IMPACTS DU PROJET SUR LA RESSOURCE EAU

Aux termes de votre arrêté, vous relevez que :

- le projet est situé à 300 mètres du captage des Chênerilles dont les périmètres de protection sont en cours de réalisation ;
- le projet est localisé dans une zone où l'aléa inondation par ruissellement est qualifié de "modéré à fort" ;
- le projet est susceptible d'avoir des impacts sur l'artificialisation et l'imperméabilisation de sols à usage agricole et sur la modification des écoulements hydrauliques.

L'ensemble des impacts liés à la ressource en eau a suffisamment été étudié aussi bien par l'étude EKOS que par la note hydraulique fournie en annexe.

S'agissant de l'impact du projet sur le captage des Chênerilles, l'étude EKOS qui s'est appuyée **sur les études d'hydrogéologues**, consacre tout un développement en page 40 et suivantes permettant de démontrer que **la zone de projet est située en dehors de tout périmètre de protection de captage et reste éloignée de plusieurs centaines de mètres du cône d'appel du captage AEP existant, le cône d'appel du captage étant localisé au-delà de la RD561 longeant le projet au Nord-est**

Aussi, le projet n'impacte t'il pas le captage des Chênerilles, ni son périmètre de protection.

Sur le risque inondation, là encore, le projet et les études ont parfaitement intégré cette problématique (Pièce n°3, pages 33 et suivantes).

Une cartographie de l'aléa inondation au droit de la zone d'étude a été réalisée spécifiquement en amont de la conception du projet. Elle classe la zone de projet en aléa de niveau résiduel à modéré en fonction des bâtiments, vis-à-vis du risque d'inondation par ruissellement.



Le niveau du rez-de-chaussée de chaque bâtiment a été établi en fonction de l'altimétrie maximale de ruissellement au droit de chaque zone.

En conséquence, le projet a été conçu tout en prenant en compte le risque inondation et ne présente donc à ce niveaux aucun risque.

Enfin, une étude hydraulique, pour chacune des zones Nord et Sud du projet, a été établie pour le projet par le bureau d'études CERRETTI (Pièce n°3, annexe 6 page 439).

Cette étude hydraulique décrit le fonctionnement hydraulique actuel et les enjeux hydrauliques, ainsi que le fonctionnement hydraulique futur du projet, les modifications des écoulements hydrauliques prévues et les mesures prises pour éviter, réduire et compenser les impacts de ces modifications.

Il résulte de ces études que :

- **En zone Nord du projet, le dispositif de rétention des eaux pluviales assurera un degré de protection d'occurrence 30 ans. La rétention des eaux pluviales sera assurée par 6 bassins de rétention de type paysager, dont le volume total utile est de 1 568 m³. Les rétentions se vidangeront dans le fossé pluvial au Nord-Est du projet. Le rejet sera assuré par un ouvrage de fuite limitant le débit à 34 l/s pour l'ensemble de l'opération. La canalisation du rejet de la rétention du projet sera raccordée sur l'attente du réseau d'Eaux Pluviales communal prévu à cet effet en aval du site.**

- **En zone Sud du projet, le dispositif de rétention des eaux pluviales assurera un degré de protection d'occurrence 30 ans. La rétention des eaux pluviales sera assurée par 2 bassins de rétention de type paysager, dont le volume total utile est de 502 m³. Les rétentions se vidangeront dans le fossé pluvial à 200m au Nord du projet. Le rejet sera assuré par un ouvrage de fuite limitant le débit à 13,5 l/s pour l'ensemble de l'opération.**

En définitive, les enjeux liés à la ressource en eau et au fonctionnement hydraulique du projet ont été suffisamment étudiés.

III. POUR CE QUI EST DE L'AUGMENTATION DE LA POPULATION

L'étude menée par EKOS en pages 30 et suivantes a pris en compte aussi bien les enjeux démographiques à l'état initial que les impacts de l'urbanisation sur l'augmentation de la population.

Il en résulte que l'offre de logements prévue par le projet est en cohérence avec la croissance démographique relevés par les derniers recensements INSEE de la commune et avec les orientations d'aménagement et le PADD du PLU de la commune.



En outre, cette augmentation de l'offre de logements répond à un besoin prévu d'ici 2030, par le PLU de la commune.

Aussi, l'augmentation de la population induite par le projet est bénéfique aux besoins de la Commune.

IV. S'AGISSANT DES INCIDENCES SUR LES HABITATS ET ESPECES PROTEGES ET DE LA COMPLETUDE DU DIAGNOSTIC ECOLOGIQUE

Si votre arrêté du 10 juin 2020 reproche au projet l'insuffisance des inventaires dans la mesure où ils ne se seraient déroulés qu'en automne, cette critique n'a plus lieu d'être dès lors que la société COGEDIM a fait réaliser, à titre complémentaire, des inventaires **sur l'ensemble des 4 saisons**, dont les résultats figurent au présent dossier (Pièce n°3, page 48 et son annexe n°1).

En effet, une étude faune-flore spécifique au projet a été réalisée par le bureau d'étude ECOTONIA **sur 4 saisons**, sur la base d'inventaires effectués d'octobre 2019 à fin juin 2020 et donc sur les 4 saisons : automne, hiver, printemps et été.

Cette étude a permis de finement prendre connaissance des enjeux locaux et d'intégrer des mesures d'évitement et de réduction assurant l'intégration du projet vis-à-vis de la biodiversité environnante.

Il résulte de cette étude que le site d'étude **est essentiellement un milieu de friche issu de l'évolution naturelle de cultures abandonnées.**

Les milieux arbustifs qui caractérisent également l'abandon d'entretien et la fermeture progressive du milieu et **qui présentent le plus d'enjeux se situent en bordure des parcelles et en dehors du projet.**

L'enjeu écologique global de l'aire d'étude élargie est évalué **à modéré essentiellement en raison d'enjeux situés en dehors de la zone de projet.**

Des enjeux écologiques modérés sont recensés au droit du fossé d'irrigation situé à l'Est.

Or, un retrait est effectué par rapport à ce fossé de manière à éviter tout impact.

Il est à noter que les impacts sur les chiroptères ont été largement étudiés.

4 espèces de chiroptères ont pu être mises en évidence lors de l'analyse réalisée sur site d'étude et l'étude d'ECOTONIA précise que les enjeux sur site concernant les chiroptères sont donc évalués faibles.

La zone concentrant les enjeux principaux est donc située en dehors de la zone de projet.



Différentes mesures permettront de préserver les espèces à enjeux identifiés et d'abaisser les impacts bruts potentiels sur la biodiversité présente :

- Préservation du fossé en eau situé en dehors de la zone de projet ;
- Préservation des arbres sénescents situés en bordure du fossé en eau, situé en dehors de la zone de projet ;
- Préservation éventuelle du talus avec zone tampon de 3 mètres ou mise en place de pierriers pour permettre à l'herpétofaune de fuir vers les bordures de l'aire d'étude lors des travaux ;
- Le calendrier de débroussaillage peut être adapté au cycle de vie des espèces à enjeux. La période d'intervention à éviter se situe entre mars et octobre ;
- Calendrier de débroussaillage pour les oiseaux.

Au regard des enjeux analysés, des impacts et des mesures envisagées, force est de constater que le projet immobilier envisagé n'est pas susceptible d'avoir des impacts négatifs significatifs sur les habitats et espèces susvisés.

V. SUR LES IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT S'AGISSANT DE LA MODIFICATION DES CARACTERISTIQUES PAYSAGERES D'UN ESPACE A DOMINANTE AGRICOLE ET DES PERCEPTIONS D'ENTREE DE VILLE

Il est constant que le projet s'insère parfaitement dans son environnement dès lors qu'il permet une parfaite transition entre les espaces à dominante agricole situés à proximité et les perceptions d'entrée de ville.

Afin d'en attester de plus fort, l'on renverra à l'étude du BET EKOS, pages 65 et suivantes et à la notice paysagère qui a été réalisée par le cabinet de paysagistes P.P.Pétel (Pièce n°3, Annexe 8).

L'intégration paysagère du projet, conçu selon un concept de ville-jardin, permet d'établir la transition avec la zone agricole, par la prise en compte des mesures suivantes :

- L'implantation des constructions permet de créer de nombreux aménagements paysagers notamment en limite de terrain (clôtures agrémentées par des haies d'essences méditerranéennes) ;
- A l'Ouest, le théâtre de verdure, les jardins collectifs et le parcours sportif permettront la mise en place d'espaces verts et extérieurs qui sont également des lieux d'activité et de partage pour le quartier. Ils constitueront un tampon paysager entre la maison de retraite et le projet et participeront à la transition avec le milieu agricole ;
- A l'Est, une coulée verte est aménagée, conformément aux OAP du PLU. Elle est constituée par les bassins paysagers de rétention des eaux pluviales, qui seront végétalisés. Cette coulée verte assurera la transition avec l'espace agricole ;



- Sur la partie Sud-Est du projet, l'aménagement d'une zone de logement moins dense (villas individuelles) de type groupé est effectuée afin de réaliser une transition en direction de l'espace agricole à l'Est ;
- Au Nord, une placette piétonne est prévue en liaison avec les espaces verts d'activités et de partage (jardins collectifs, théâtre de verdure) et les habitations ;
- La hauteur des bâtiments est limitée : en R+2 au maximum avec un niveau de sous-sol, limitant l'impact visuel ;
- L'architecture du projet est de style provençal à l'instar des constructions alentour ;
- Des toitures en tuiles sont utilisées avec des décalages de niveaux permettant une bonne intégration du projet dans son environnement ;
- Les teintes des volets et des enduits sont choisis en harmonie avec les constructions environnantes ;
- Le mode doux de circulation est favorisé au sein du projet ;
- Ainsi, l'aménagement du projet sous forme de ville-jardin permettra de préserver un espace de transition entre le milieu urbain et le milieu agricole.

En conclusion, force est de constater que les aménagements envisagés (à savoir la définition architecturale qualitative, la conservation d'un maximum d'espaces verts, l'aménagement d'espaces verts collectifs (jardins collectifs, théâtre de verdure), de circulations douces et de coulées vertes en zone tampon entre le projet et la zone agricole ou la maison de retraite) participeront à créer la transition entre la zone urbanisée et la zone agricole et seront donc de nature à réduire l'impact du projet sur les caractéristiques paysagères.

Vous ne pourrez, ainsi, que constater l'absence d'impact significatif du projet sur les caractéristiques paysagères et les perceptions.

VI. SUR L'AUGMENTATION DU TRAFIC ROUTIER

Le projet engendrera une augmentation locale de la circulation qui a été étudiée dans le cadre de l'étude de trafic conduite par la société ASCODE (Pièce n°3, page 55 et suivantes, son annexe n° 2).

Il faut préciser ici que l'étude de trafic a naturellement pris en compte les projets voisins et notamment les incidences des autres projets de logements situés au voisinage immédiat : Duo Verde, Closerie des Tonnelles et Bonnauds.

Il ressort de cette étude que l'état actuel des trafics est faible à modéré sur le réseau viaire de la zone opérationnelle.

Le niveau de service des carrefours A-B-C sera satisfaisant en situation de projet « Les Bonnauds 2 » et en prenant en compte l'ensemble des projets immobiliers et d'équipements du quartier.

Les réserves de capacité attendues sont satisfaisantes (> 30%), l'écoulement sera fluide.



Rappelons que l'étude a été menée sur la base d'hypothèses en fourchette haute ou défavorables au projet.

En conséquence, le réseau viaire actuel et projeté est compatible, sur le plan circulaire, avec la mise en service du projet Bonnauds-2 (et des autres projets immobiliers ou d'équipement public déjà programmés).

Il en résulte que les effets du projet sur les flux de trafics cumulés avec les autres projets ont été suffisamment pris en compte et que le réseau est en mesure d'absorber l'impact circulaire du projet.

Vous ne pourrez, ainsi, que constater l'absence d'impact du projet sur les flux de trafic cumulés avec les autres projets.

VII. SUR LA PROXIMITÉ DE BÂTIMENTS ACCUEILLANT DES POPULATIONS VULNÉRABLES : CENTRE AÉRIEN, EHPAD, COLLÈGE

Il est reproché au projet de ne pas avoir pris en compte les autres bâtiments à proximité.

Or, c'est tout l'inverse car le projet a été envisagé et conçu justement au regard de cette proximité.

Tout d'abord, il faut rappeler ici que la volonté de la COGEDIM était d'intégrer le projet des Bonnauds 2 dans cette zone de transition entre centre urbain et zone agricole et la proximité du projet avec les autres bâtiments accueillant du public représente un véritable atout au regard des objectifs du PLU.

D'ailleurs, ce projet immobilier les Bonnauds 2 a été pensé dès l'origine de manière à créer une vie de quartier, à assurer une mixité de la population mais également une mixité fonctionnelle en regroupant de habitations à proximité d'équipements de service.

L'étude du BET EKOS dans le cadre de l'analyse des abords de la zone du projet envisage la présence de ces trois bâtiments et explique les raisons pour lesquelles la proximité du projet avec d'autres projet est bénéfique pour la population (Pièce n°3, pages 27 et suivantes).

Il en résulte que la proximité de bâtiments accueillant des populations vulnérables : centre aéré, EHPAD, collège constitue donc une volonté du PLU de la commune, déclinée dans les OAP h2 Les Bonnauds, afin de favoriser :

- La mixité par l'intégration de logements familiaux aux abords d'un EHPAD, d'un centre aéré et d'un collège (mixité de la population et mixité fonctionnelle par l'intégration d'habitations à proximité d'équipements de service) ;
- La vie de quartier par la proximité d'un centre aère, d'un collège, d'un parcours sportif et de jardins collectifs à proximité du projet d'habitations ;



- La mise en place de modes doux de déplacement par la proximité des logements, des établissements publics que sont le centre aéré et le collège, des jardins collectifs.

Enfin, la maison de retraite existante sera située en bordure directe des jardins collectifs, et non des habitations du projet Bonnauds 2.

Quant au collège existant, il est situé à distance du projet, un projet immobilier et le projet de centre aéré le séparant du projet Bonnauds 2.

Les études réalisées prennent en compte les impacts cumulés des projets aux abords : occupation des sols, étude des déplacements, conception des voiries et des espaces verts, intégration paysagère, études de trafic et analyses des pollutions sonores et atmosphériques.

A titre d'exemple, aussi bien l'étude Air et santé (Pièce n°3, Annexe n°3), l'étude de trafic que l'étude acoustique (Pièce n°3 : Annexe n°4) précisent que la zone d'étude abrite des bâtiments accueillant des populations vulnérables : l'EHPAD KORIAN « Les Lubérons » et le collège « Louis Philibert », centre aéré, bâtiments qui sont donc largement pris en compte dans le cadre de l'analyse des impacts du projet sur l'air, la santé, les nuisances sonores et sur le trafic.

La proximité des bâtiments accueillant des populations vulnérables a donc été particulièrement prise en compte dans la réalisation du projet.

VIII. SUR L'ETUDE AIR ET SANTE

S'agissant de l'étude Air Et Santé, l'arrêté préfectoral attaqué reproche de ne pas avoir justifié du choix d'avoir réalisé une étude air et santé de niveau III, alors que la commune est concernée par un plan de protection de l'atmosphère.

L'arrêté vise, à ce titre, la note technique du 22 février 2019 qui prévoit de remonter les études Air et santé d'un niveau en présence d'un plan de protection de l'atmosphère.

Ce motif appelle de la part de la société COGEDIM les observations suivantes.

Rappelons que l'article L.220-1 du code de l'environnement fixe les objectifs à atteindre en matière de protection de la qualité de l'air en ces termes :

« L'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs établissements publics ainsi que les personnes privées concourent, chacun dans le domaine de sa compétence et dans les limites de sa responsabilité, à une politique dont l'objectif est la mise en œuvre du droit reconnu à chacun à respirer un air qui ne nuise pas à sa santé.

Cette action d'intérêt général consiste à prévenir, à surveiller, à réduire ou à supprimer les pollutions atmosphériques, à préserver la qualité de l'air et, à ces fins, à économiser et à utiliser rationnellement l'énergie. La protection de l'atmosphère intègre la prévention de la pollution de l'air et la lutte contre les émissions de gaz à effet de serre. »



Cet objectif se traduit par la prise en compte au sein des études d'impact des effets du projet sur la santé de la pollution de l'air.

La note technique du 22 février 2019 relative à la prise en compte des effets sur la santé de la pollution de l'air dans les études d'impact des infrastructures routières, qui est visée par l'arrêté préfectoral attaqué, ainsi que son guide méthodologique donnent des indications sur l'élaboration et le contenu attendu du volet « air et santé » **des études d'impact des infrastructures routières du réseau routier national**.

Or, en l'espèce, le projet ne porte pas sur la réalisation d'une infrastructure routière mais seulement sur la construction d'un projet immobilier visant à créer 222 logements.

Aussi, nous considérons que contrairement à ce que relève le Préfet dans son arrêté, les dispositions de la note technique ne sont pas directement transposables au présent projet qui n'est pas relatif à une infrastructure routière.

Pour cette première raison, ce motif devra être écarté.

Cela étant précisé, s'il est vrai que s'agissant des études d'impact routières, le Guide méthodologique annexé à la note technique du 22 février 2019² préconise de remonter d'un niveau le niveau d'étude en cas de plan de protection de l'atmosphère,³ il faut relever ici que :

- D'une part, le présent projet immobilier de faible ampleur ne concerne pas une infrastructure routière,
- Et que d'autre part, le guide méthodologique envisage la possibilité que l'étude ne soit pas remontée d'un niveau à condition de fournir un argumentaire.

Tel est bien le cas en l'espèce.

Rappelons que la société COGEDIM a choisi d'étudier avec précision l'impact du projet sur l'air et la santé en faisant réaliser, dans un premier temps, par le BET spécialisé CIA une étude Air Santé de Niveau III, répondant aux standards de ce qui est exigé en matière d'infrastructure routière (Pièce n°2 : Annexe à la demande d'examen au cas par cas).

Dans sa nouvelle version mise à jour en juillet 2020, l'étude Air et Santé réalisé par le Bureau d'étude CIA apporte les justifications techniques et donc **l'argumentaire permettant de démontrer que le recours à une étude de niveau III est suffisante en l'espèce** (Pièce n°3 : Annexe 3 air santé Juillet 2020 en cours de réalisation).

² Note technique relative à la prise en compte des effets sur la santé de la pollution de l'air dans les études d'impact des infrastructures routières, NOR : TRET1833075N

³ « d) l'existence d'un plan de protection de l'atmosphère Dans les cas où un plan de protection de l'atmosphère (PPA) est approuvé ou doit être réalisé sur un périmètre qui englobe la zone d'étude (cf. définition de la zone d'étude § 4.2.2 page 54), le niveau d'étude au droit de la zone faisant ou devant faire l'objet d'un PPA est remonté d'un niveau. Si non, un argumentaire doit être fourni. Les informations nécessaires peuvent être obtenues auprès des DREAL. »



Ainsi, l'on peut lire en page 4 de ladite étude que :

« Le projet étant un projet de construction de zone à bâtir de faible ampleur, avec un trafic moyen journalier annuel avoisinant les 10 000 véhicules/jour sur certains des axes routiers étudiés, une étude de niveau III est suffisante.

Dès lors que les concentrations des polluants dans la zone d'étude n'étaient pas alarmantes et que la commune du Puy-Sainte-Réparate n'est pas située dans une zone critique en termes de pollution atmosphérique, une étude de niveau III a donc préalablement été réalisée et annexée en pièce n°11 du dossier de demande d'examen au cas par cas.

Cette première étude concluait déjà à un impact très limité du projet sur la qualité de l'air :

« Les concentrations modélisées localement, **sont inférieures aux critères nationaux de qualité de l'air français et correspondent aux niveaux de fond mesurés habituellement par AtmoSud.**

Potentiellement les niveaux en particules et en dioxyde d'azote augmenteront ponctuellement en phase de travaux, suite à la remise en suspension de particules terrigènes et à la présence de véhicules de chantier.

*Cependant, au vu des concentrations actuelles les niveaux en phase de travaux ne devraient pas être significatifs ou dépasser les critères de qualité de l'air, ayant ainsi **peu d'impact sur la qualité de l'air local.*** »

Alors même qu'au regard de la réglementation, **une étude Air Santé de niveau III est suffisante compte tenu de l'ampleur du projet, la société COGEDIM a tout de même choisi afin de sécuriser au maximum son projet, de rehausser le niveau d'étude en niveau II en modifiant l'étude Air santé initialement transmise.**

Cette démarche supplémentaire de la Société COGEDIM démontre de plus fort sa bonne foi et sa volonté de répondre le plus précisément possible aux interrogations du Préfet.

Il a ainsi été décidé de compléter ce premier rapport en incluant les chapitres propres à une étude de niveau II (Pièce n°3 : Annexe 3 Etude AIR DE NIVEAU II en cours de réalisation).

Toutefois, compte tenu des délais de réalisation inhérent à la réalisation d'une étude de niveau II, cette dernière n'a pas pu être finalisée totalement à ce jour, notamment en ce qui concerne les campagnes de mesures.

Si cette étude n'est pas encore finalisée, ont, quand même, à ce stade, été décrits au sein de l'annexe 3 de la pièce n°3 les premiers éléments de l'étude air de niveau II et notamment les résultats des modélisations réalisées pour cette nouvelle étude.

En effet, deux campagnes de mesures de 4 semaines ont été réalisées ainsi qu'une modélisation de la dispersion atmosphérique et le calcul de l'Indice Pollution Population.

L'étude niveau II transmise présente les premiers résultats liés à la modélisation de la dispersion atmosphérique ainsi que le calcul de l'IPP dont il en résulte en conclusion que :



« La modélisation de la dispersion atmosphérique du dioxyde d'azote et des PM10 indique que toutes les concentrations modélisées sont largement en dessous des seuils réglementaires. Certes, les niveaux de concentration de polluants locaux seront donc plus élevés suite au projet immobilier, mais les impacts restent modérés et surtout en dessous des seuils réglementaires

Potentiellement les niveaux en particules et en dioxyde d'azote augmenteront ponctuellement en phase de travaux, suite à la remise en suspension de particules terrigènes et à la présence de véhicules de chantier.

Cependant, au vu des concentrations actuelles les niveaux en phase de travaux ne devraient pas être significatifs ou dépasser les critères de qualité de l'air, ayant ainsi peu d'impact sur la qualité de l'air locale.. »

La campagne estivale est actuellement en cours de réalisation et les résultats viendront compléter l'état initial de ce rapport ainsi que les conclusions de la modélisation de la dispersion atmosphérique.

Après finalisation des campagnes de mesures, les données de ces campagnes ainsi que l'analyse de ces données, seront intégrées à l'étude Air niveau II et dès lors que la COGEDIM disposera des résultats de cette campagne, elle les transférera dès réception au Préfet en complément du présent recours préalable.

En conséquence, l'Etude Air Santé réalisé par CIA est largement probante, d'autant plus que la COGEDIM a fait réaliser une étude Air niveau II alors que les résultats de l'étude Air niveau III étaient déjà par eux même suffisants.

Aussi, il résulte de ce qui précède que le projet aura un impact très faible sur la qualité de l'air.

IX. SUR LA PRISE EN COMPTE PAR L'ETUDE AIR SANTE DES INCIDENCES DES AUTRES PROJETS DE LOGEMENTS SITUES AU VOISINAGE IMMEDIAT : DUO VERDE, CLOSERIE DES TONNELLES ET BONNAUDS 1

Ainsi que cela ressort de l'étude réalisée par EKOS, les projets actuellement en cours ou en passe d'être réalisés aux abords de la zone d'étude du projet ont été analysés (Pièce n°3, page 18). 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 ;
- Du projet de centre aéré (chantier actuellement en cours).

De même, les études Air santé et acoustiques (Pièce n°3, Annexes 3 et 4) ont aussi pris en compte les incidences de ce projet.



Rappelons à cette fin que les études Air santé et acoustiques sont basées sur les données de l'étude de trafic du bureau d'étude ASCODE (Pièce n°3, Annexe n°2) qui intègre naturellement les incidences des autres projets de logements situés au voisinage immédiat (Duo Verde, Closerie des Tonnelles et Bonnauds 1).

Aussi l'ensemble des études acoustique et air prennent en compte, tout comme l'étude de trafic, les projets connus aux abords de l'opération immobilière les Bonnauds 2 (les projets immobiliers Duo Verde, Closerie des Tonnelles et Bonnauds 1 et le projet de centre aéré).

X. SUR LES AMENAGEMENTS VALORISANT LES MODES DE DEPLACEMENTS ALTERNATIFS, ET PERMETTANT DE REpondRE AUX OBJECTIFS DU PLAN DE DEPLACEMENT URBAIN DE LA COMMUNAUTE DU PAYS D'AIX

Rappelons ici que ce projet a été conçu dès l'origine avec une réelle volonté de favoriser les modes de circulation doux dans ce quartier (venelles piétonnes, pistes cyclables, surfaces importantes des cheminements et placette piétons).

Les différents aménagements envisagés par le projet attestent de la prise en compte de cette problématique.

A cet égard, l'on renverra à l'étude du BET EKOS qui précise en page 72 et suivantes que :

« Les principes d'aménagement de l'OAP concernant les dessertes et déplacements modes doux sont les suivants :

*« - Un cheminement spécifique **modes doux** sera réalisé en traversée de la zone et de façon à être raccordé aux circulations douces existantes ou projetées sur la commune (voir schéma général des OAP qui retrace les modes doux à l'échelle du centre bourg) ; **il permettra notamment d'accéder au collège et aux équipements sportifs situés à l'Ouest du village** »*

« Création de jardins pédagogiques et familiaux afin de préserver la perméabilité écologique de la zone :

- Préserver des espaces de respiration au sein du tissu urbanisé ;

- Préserver les éléments naturels présentant un caractère remarquable du fait de leurs qualités écologiques ou paysagères (haies, arbres, boisements, fossés)».

Les aménagements valorisent les **modes de circulation douce** au sein du projet, permettant de répondre aux objectifs du Plan de Déplacement Urbain de la Communauté du Pays d'Aix : **venelles piétonnes, 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.**

L'intégration de ces **circulations douces** aura pour vocation de **faire vivre les nouveaux lieux de « vie » du quartier.**

Un maximum de places de stationnement est prévu en sous-sol des bâtiments et ce afin de favoriser la circulation piétonne au sein de la zone projet.



Il résulte également de l'étude paysagère que le mode doux de circulation est favorisé au sein du projet.

En conséquence, le projet s'inscrit parfaitement dans le développement prévu par la commune dans le cadre de son PLU et dans les objectifs du plan de déplacement urbain de la Communauté du Pays d'Aix.

XI. SUR LES NUISANCES SONORES

La circulation liée à la création de nouveaux logements est susceptible de générer des nuisances sonores.

Afin d'évaluer les impacts du projet sur le bruit, une étude acoustique a été confiée au bureau d'études spécialisé CIA (Pièce n°3, Annexe n°4).

L'étude acoustique a permis d'identifier des préconisations concernant l'isolement acoustique des bâtiments prévus par le projet.

Les objectifs d'isollements varient entre 30 et 31 dB.

Des isolations acoustiques sont ainsi prévues sur les bâtiments.

Elles sont réglementaires et tiennent compte du bruit environnant. Ces objectifs d'isolement sont à considérer dès la conception des bâtiments.

De manière générale, l'étude acoustique a permis de définir les contraintes acoustiques du projet d'aménagement des Bonnauds 2 au Puy Sainte Réparate (13).

Les conclusions se basent sur une campagne de mesures acoustiques réalisées *in situ*, sur une modélisation acoustique du projet et sur les données de trafic relative au classement des voies. L'étude acoustique prend en compte les projets immobiliers connus aux abords, ainsi que le projet de centre aéré (inclus dans l'étude de trafic sur laquelle elle se base).

Les investigations menées ont montré que :

- **La zone d'étude se situe dans une ambiance sonore pré existante de type modérée,**
- **Les futurs bâtiments devront satisfaire aux objectifs d'isolement acoustique conformément à la réglementation du 23 juillet 2013.**

Aussi, le projet présente de moyens de réduction des nuisances sonores suffisants.



XII. SUR LA PRESENTATION DES ESPACES VERTS PROJETES

Le projet prévoit de conserver environ 1 ha d'espaces verts au Sud et 2,3 ha d'espaces verts au Nord sur une surface totale du projet de 6,1 ha, soit **environ 54 % d'espaces verts sur le projet, allant bien au-delà de l'OAP du PLU** demandant plus de 30 % d'espaces verts.

Ainsi, les bâtiments d'habitation construits sont encadrés par des espaces verts plantés et arborés et des cheminements piétons.

La mise en place d'un grand nombre d'arbres et de plantations diverses permettra une transition avec le milieu agricole avoisinant.

La notice paysage (Pièce n°3, annexe n°8) décrit, de manière précise, les espaces verts projetés en ces termes :

« L'allée centrale, colonne vertébrale du projet, dessert l'ensemble des logements; c'est une large allée bordée de parterres plantés soit en massifs, soit enherbés, soit limitée par les haies taillées des jardins privatifs des logements des rez de chaussée.

A l'Est, les bassins de rétention, traités en petites dépressions successives, établissent la liaison aux cultures, au site.

A l'Ouest, les jardins potagers, les chemins de promenade aussi, forment un long continuum vert, qui s'animera au rythme des saisons et des cultures.

Le végétal, ce sont les arbres d'accompagnement des voies et chemins ; c'est aussi la trame des jardins privatifs qui structurent l'axe central, ce sont les bassins de rétention aux allures de roselières; ce sont bien sûr la grande bande verte qui borde le site sur toute sa frange Nord-Ouest.

Parmi les arbres proposés : érables, frêne, merisier, micocoulier, chênes blanc & vert, tilleul, orme, cormier, alisier, et aussi, cerisier, murier, figuier, pommier, poirier, abricotier, jujubier, plaqueminiér.

Les arbustes et plantes à fleurs sont légion aussi, choisis pour leur bonne adaptation au sol argilo-calcaire, au climat venté du site, au soleil omniprésent.

Vue perspective des principes des jardins privatifs, donnant sur la voie, limité par une haie et le chemin piéton. Les haies taillées donnent le caractère et assurent la bonne tenue dans le temps de l'aménagement paysager, sa cohérence d'ensemble.

Une charte végétale, présentant le projet, exposant la végétation mise en place dans le projet, assurera le suivi du projet au fil des années.

Les habitants pourront puiser dans une palette végétale régionale, bien adaptée, les végétaux qui composeront leur jardin; cette palette garantissant la cohérence du projet végétal.



De même, les principes pour un entretien respectueux de la biodiversité, seront indiqués dans un cahier à l'usage et tous, et notamment des équipes qui seront chargées de l'entretien du site. »

La notice paysage dresse ensuite la liste précise des arbres, arbustes, plantes, fleurs et même potagers, qui seront plantés.

Aussi, le projet décrit de manière suffisante les espaces verts qui seront plantés dans la zone du projet.

XIII. SUR LE FAIT QU'UN PRECEDENT ARRETE PREFECTORAL N° AE-F09317P0143-2 DU 23/02/2018 AIT SOUMIS A ETUDE D'IMPACT LE PROJET « LES BONNAUDS » SITUE SUR LES MEMES PARCELLES QUE LE PRESENT PROJET

Dans son dernier considérant, l'arrêté préfectoral contesté indique qu'un précédent arrêté préfectoral n° AE-F09317P0143-2 du 23/02/2017 avait soumis à étude d'impact le projet « Les Bonnauds » situé sur les mêmes parcelles que le présent projet.

Cet élément n'a aucune incidence en l'espèce.

En effet, il faut préciser ici que les deux projets « Les Bonnauds » et « les Bonnauds 2 » sont **deux projets immobiliers différents** qui sont portés par **des opérateurs privés distincts** (par BOUYGUES IMMOBILIER pour le premier et par la COGEDIM pour le second).

S'agissant du projet présenté le 15 mai 2017 par BOUYGUES IMMOBILIER, l'arrêté préfectoral n° AE-F09317P0143-2 du 23/02/2018 avait effectivement soumis à étude d'impact le projet « Les Bonnauds » au motif que cette demande ne contenait pas les études suffisantes pour justifier de l'absence d'incidences du projet sur l'environnement.

Ce projet a par la suite été abandonné par BOUYGUES IMMOBILIER.

La société COGEDIM a, quant à elle, présenté un nouveau projet immobilier le 14 avril 2020 (soit plus de trois ans après le dépôt de la demande réalisée par BOUYGUES IMMOBILIER), **qui s'appuie sur de nombreuses études beaucoup plus poussées que celles présentées par BOUYGUES IMMOBILIER qui permettent de démontrer l'absence d'incidence sur l'environnement du projet.**

C'est donc à tort que le présent arrêté vise le précédent arrêté pour conclure à la nécessité de présenter une étude d'impact.

* *

*



En conclusion, il résulte de ce qu'il précède, et notamment des différentes études réalisées, par des bureaux d'études spécialisés dans les différents domaines, que le projet a suffisamment pris en compte et limité ses impacts potentiels sur l'environnement.

Les différentes mesures que le projet immobilier s'engage à respecter et à mettre en œuvre sont suffisantes et permettent de s'assurer du bon respect de l'environnement par le projet.

C'est donc à tort que l'arrêté soumet ledit projet à la réalisation d'une étude d'impact.

En conséquence, je vous remercie de bien vouloir le retirer dans les conditions habituelles de retrait des actes administratifs illégaux et de statuer à nouveau sur la demande d'examen au cas par cas préalable formulée par ma cliente et relative à son projet immobilier « Les Bonnauds 2 » sur la Commune du PUY SAINT REPARADE dans les meilleurs délais.

Dans l'attente d'une issue favorable de ce recours gracieux, je reste, avec ma cliente, à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Préfet, l'expression de ma considération distinguée.

Stéphanie BEAUVILLARD
Avocate Associée


AARPI BEAUVILLARD - BOUTEILLER
Avocats Associés
14, rue Edmond Kossand - 13006 MARSEILLE
Tél. 04 91 67 48 60 - Fax 04 91 67 46 76
Contact@b-avocats.fr

BORDEREAU DES PIÈCES JOINTES AU PRÉSENT COURRIER :

- Pièce n°1 : Arrêté n°AE-F09320P0094 DU 10/06/2020**
- Pièce n°2 : Demande au cas par cas avec ses annexes**
- Pièce n°3 : Etude – Bureau d'étude EKOS et ses annexes**