

## SYNTHÈSE ENVIRONNEMENTALE

Requalification du hameau des Mayols

Département du Vaucluse (84), commune de Apt



Rapport final – Version 1

Dossier 20110017-V1 du 25/10/2021

réalisé par



**Auddicé Environnement**  
Route des Cartouses  
84 390 SAULT en Provence  
04 90 64 04 65



## Synthèse environnementale

Requalification du hameau des Mayols

Département du Vaucluse (84), commune de Apt

Rapport final – Version 1

Commune d'Apt

Version	Date	Description
Rapport final – Version 1	25 octobre 2021	Requalification du hameau des Mayols sur la commune d'Apt (84)

## TABLE DES MATIÈRES

---

1.1	SITUATION ET CONTEXTE DU SITE .....	4
1.2	RUBRIQUE RÉGLEMENTAIRE .....	5
1.3	ANTHROPISATION DU SITE .....	5
1.4	URBANISME.....	7
1.5	INTÉGRATION PAYSAGÈRE .....	8
1.6	CONCLUSION DE L'ÉTUDE ÉCOLOGIQUE .....	10
1.7	CONCLUSION DE L'ÉTUDE HYDRAULIQUE ET DU DLE .....	11
1.8	CONCLUSION DE L'ÉTUDE DE TRAFIC .....	11

## TABLE DES CARTES

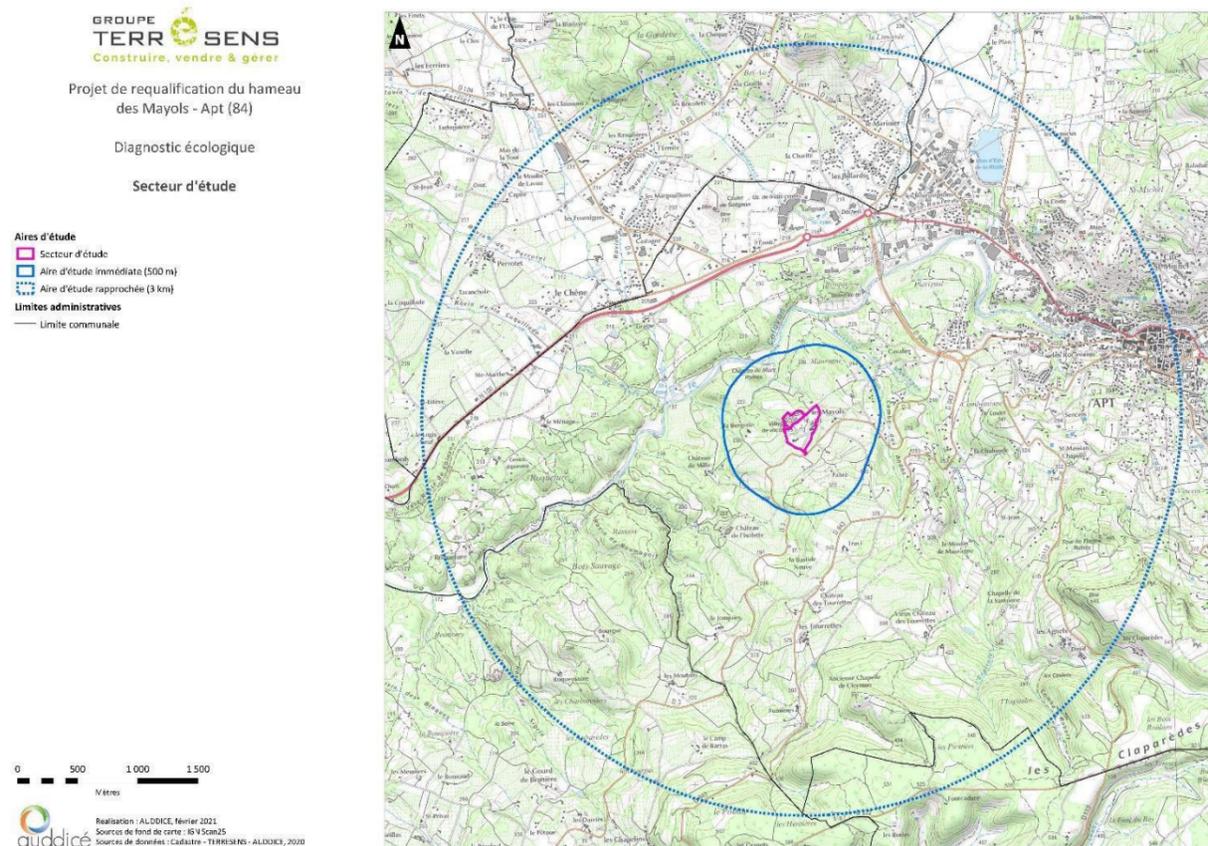
---

<b>Carte 1.</b>	Localisation du projet .....	4
<b>Carte 2.</b>	Localisation suite à la prise en compte de certains enjeux (ici paysage et écologie) .....	4
<b>Carte 3.</b>	Plan masse paysager .....	9
<b>Carte 4.</b>	Synthèse des enjeux écologiques.....	10

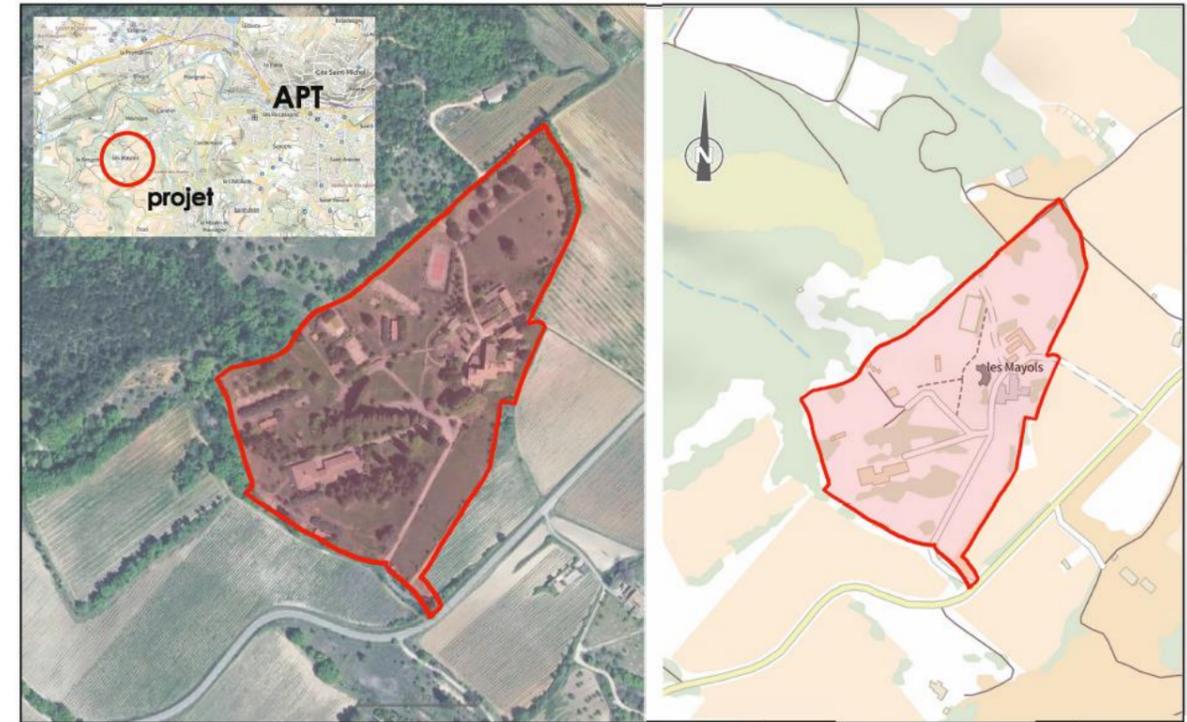
## 1.1 Situation et contexte du site

Le projet concerne une réhabilitation du hameau des Mayols dont l'implantation est prévue en lieu et place d'une ancienne colonie de vacances datant des années 1970, qui était gérée par le CCAS d'EDF GDF. Le terrain est situé à 6 km du centre d'Apt, sur la route départementale n°3 en direction de Bonnieux. Ce programme, dénommé "Les Hameaux de Mayol" sera géré par la société TERRESENS, qui est également maître d'ouvrage. Le souhait du maître d'ouvrage est de recréer un ensemble touristique, en lien avec le bâti existant et s'intégrant dans son environnement. Les unités d'hébergement prévues sont des unités de type T4, T5 et T60. Dans le bâti historique conservé et rénové, des appartements de type T1 et T2 sont prévus. Au total, le programme comportera 67 unités d'hébergement ainsi qu'un bâtiment regroupant des services hôteliers.

Le secteur d'études a été plus large au départ afin de bien étudier les enjeux environnementaux dont l'écologie, le paysage et l'eau. Les endroits de moindre impact ont ensuite été choisis pour y développer le projet.



Carte 1. Localisation du projet



Carte 2. Localisation suite à la prise en compte de certains enjeux (ici paysage et écologie)

## 1.2 Rubrique réglementaire

Le projet est soumis à Demande de Permis de Construire ainsi qu'à déclaration au titre de la Loi sur l'eau. Le projet de part ses caractéristiques est également soumis au passage « cas par cas » de l'autorité environnementale.

Rubrique concernée	Description
<u>CAS PAR CAS ENVIRONNEMENTAL :</u> 39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement.	La surface de plancher du projet d'aménagement est de 6 316,51 m <sup>2</sup> .  116 places de stationnement privées sont prévues au sein de l'opération d'aménagement.
<u>IOTA :</u> 2.1.5.0	"Rejets d'eaux pluviales dans les sols et sous-sols" selon la Loi sur l'eau



## 1.3 Anthropisation du site

### > L'anthropisation du site

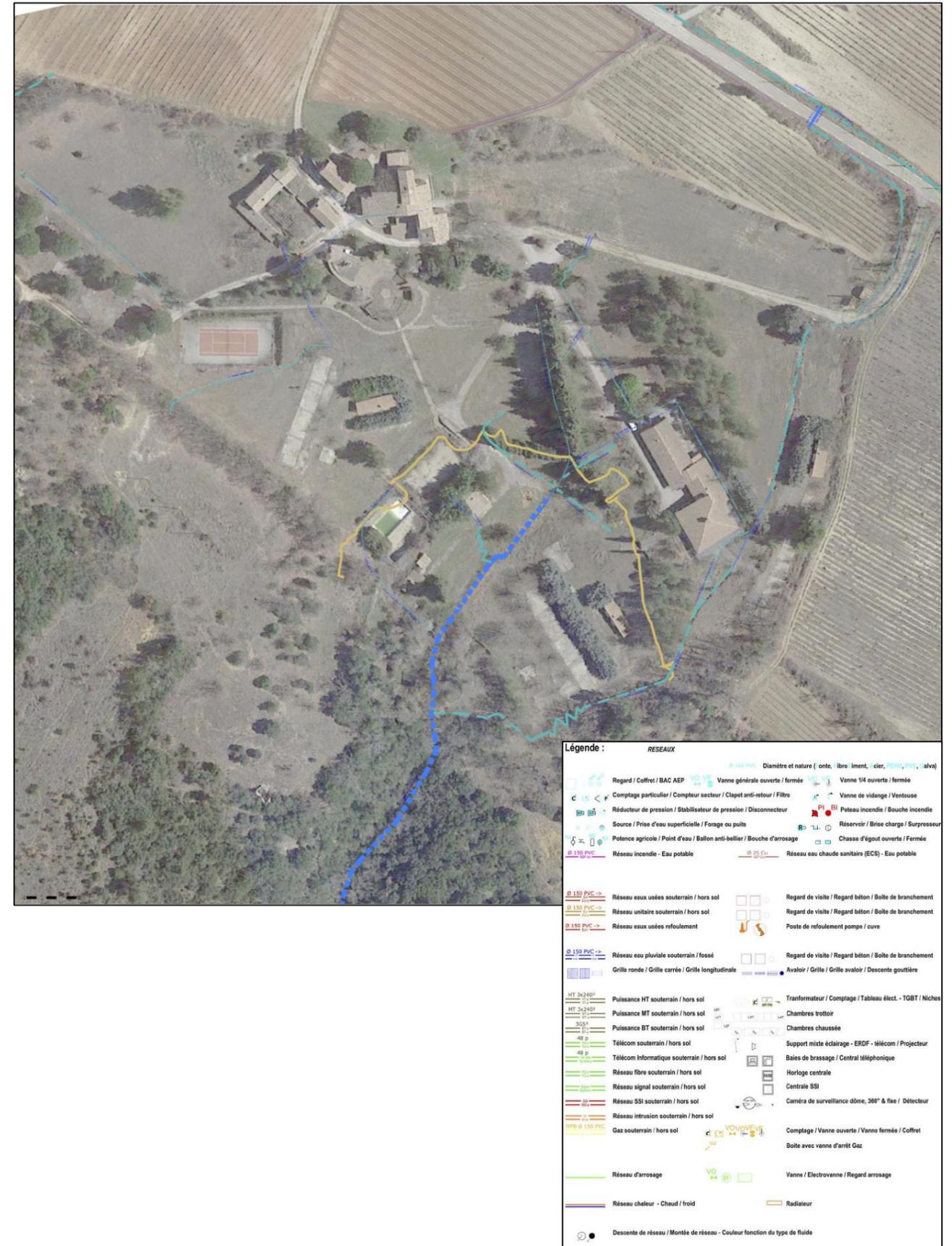
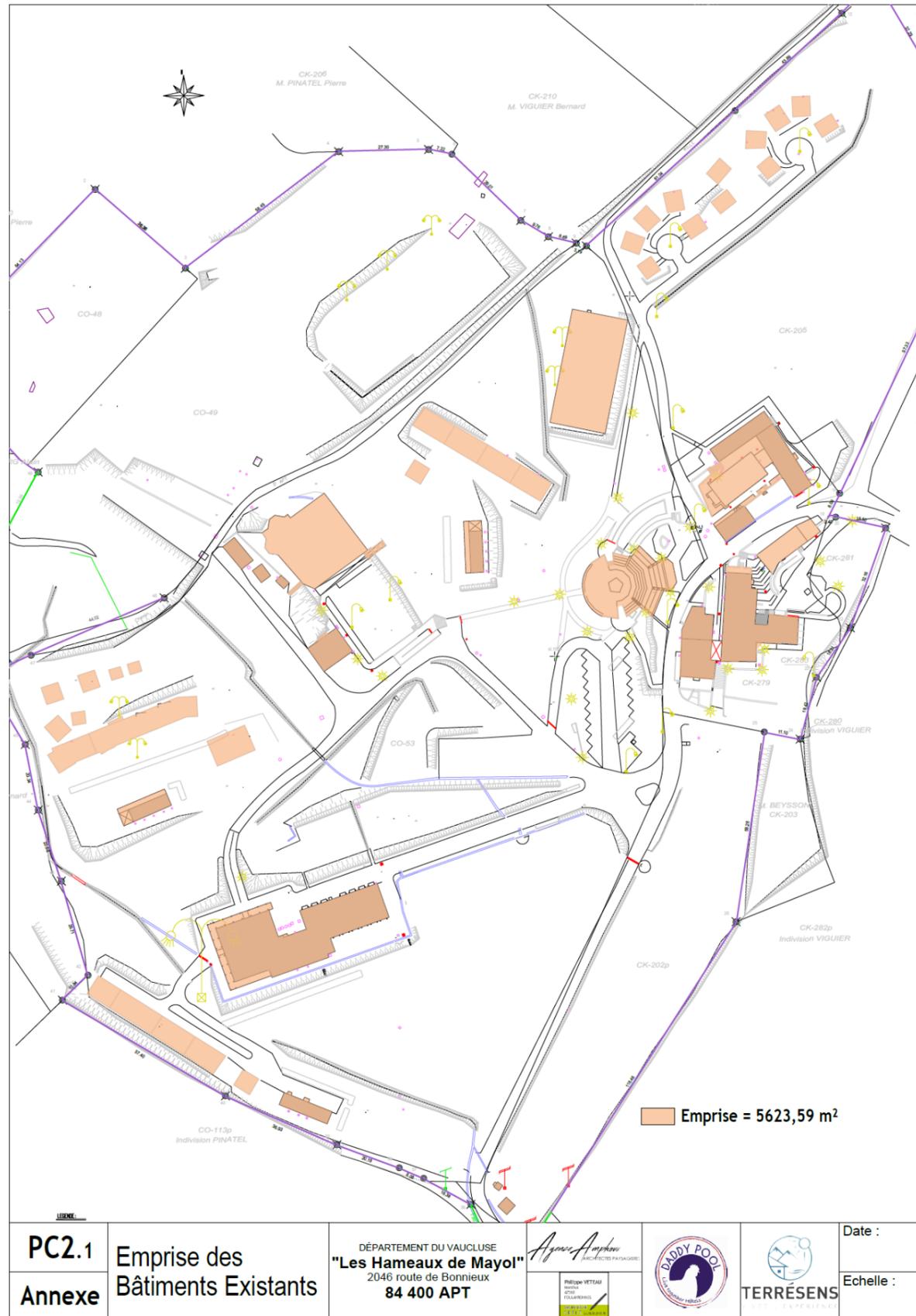
Afin de proposer une offre touristique complémentaire sur la commune et de ses environs, le projet s'inscrit sur des parcelles partiellement urbanisées et faisant l'objet d'un STECAL au sein du PLU. Les nouvelles constructions respecteront les limites de recul par rapport aux limites séparatives voisines et les règles d'urbanisme.

**Ce projet vient alors requalifier et densifier le secteur des Mayols dans un objectif de maîtrise de l'étalement urbain sur le territoire et d'accueil du tourisme sur le territoire. Le projet s'insère dans son environnement et vient parfaire l'aménagement global de ce secteur.** De nombreuses mesures écologiques et environnementales sont alors intégrées au projet.

**Photo 1.** Vue aérienne et zoom sur les zones anthropisées existantes



**Photo 2.** Emprise du bâti existant sur le site et des réseaux existants



## 1.4 Urbanisme

Le projet se situe dans la zone Nh.

### ARTICLE N1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Le projet est un village de vacances qui a un statut d'hébergement hôtelier, située sur une zone précisément identifiée pour cet usage.

### ARTICLE N2 : OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les villages de vacances et installations liées sont admises.

### ARTICLE N3 : ACCES ET VOIRIE

Le terrain est accessible depuis le domaine public par l'accès actuel qui sera amélioré pour répondre aux exigences de la sécurité routière selon le rapport réalisé par le bureau d'études HORIZON CONSEIL joint au présent dossier. Cet accès utilise l'emprise cadastrale ainsi qu'une servitude bornée en avril 1988 sur la gauche en entrant mordant sur la CO 113. Les voies privées seront assez larges pour permettre aux engins de secours de manœuvrer et faire demi-tour et sont indiquées sur le plan masse, ainsi que toutes les pentes.

### ARTICLE N4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Le terrain est desservi par les réseaux qui lui sont nécessaires depuis la Route de Bonnieux

- Eau potable
- Électricité
- Téléphone
- Les eaux usées seront traitées par une nouvelle station d'épuration autonome privée, qui sera entretenue par l'exploitant. Les eaux traitées seront remises au milieu naturel vers le ruisseau dans lequel la station d'épuration de la colonie de vacances se rejetait
- Les eaux pluviales du projet sont remises au milieu naturel après rétention et débit limité, selon la note VRD du bureau d'études INGESURF annexé à la PC 4 conformément aux règles exigées.

### ARTICLE N5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

### ARTICLE N6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX MPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Le projet comporte en limite Ouest un chemin communal en terre très peu utilisé voire théorique par secteurs ; les constructions seront situées à 6 mètres minimum de son axe.

### ARTICLE N7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le projet est situé à un minimum de 10 mètres des limites séparatives car nous sommes dans un secteur non bâti, selon les indications des plans de masse des toitures PC2-2a et b.

### ARTICLE N8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Sans objet

### ARTICLE N9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est limitée à 10% de la surface de l'entité foncière Soit 5603,10 m<sup>2</sup> autorisés y compris piscines ou terrasses en émergence de plus de 60cm/au sol naturel. Le projet respecte cette disposition avec 5597,10 m<sup>2</sup> comprenant les bâtiments conservés selon le tableau ci-après :

### ARTICLE N10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Le projet respecte la hauteur de 4 mètres maximum par rapport au sol naturel pour les égouts de toiture et acrotères. Les bâtiments existants ne sont pas surélevés.

### ARTICLE N11 : ASPECT EXTERIEUR

Le programme est en harmonie avec son environnement bâti. Les volumes sont simples et l'habitat est organisé en hameaux, soit sous forme de maisons mitoyennes, soit de hameaux à peine plus diffus avec des corps de bâtiments très rapprochés les uns des autres.

TABLEAU DES EMPRISES AU SOL		PISCINES
VILLAGE	1619,41	
HAMEAU LES CYPRES	1255,69	120,72
DOMAINE DES VIGNES	1384,76	160,82
BASTIDE (bâtiments 1 et 2)	742,35	
BATIMENT 3	254,00	48,36
TRANSFO TARIF VERT	8,68	
	<b>5264,89</b>	<b>329,90</b>
<b>TOTAL EMPRISE AU SOL</b>	<b>5594,79</b>	<b>M<sup>2</sup></b>

Les toitures sont en très majoritairement en tuiles avec quelques rares toitures terrasses inaccessibles très limitées (à trois maisons pour un volume de liaison entre volumes tuiles et la toiture terrasse accessible du bar-restaurant). L'harmonie des couleurs est recherchée par rapport à la bastide conservée qui est imposante et située au point culminant du terrain et des revêtements en pierre sont avec joints mortiers sont prévus. Les limites du terrain ne comportent pas de clôture. Le portail de la résidence est en retrait de la voie publique en contrebas de l'accès, combiné au nouveau transformateur et à une aire de stockage des containers pour déchets et tri. Le portail sera coulissant, en acier corten ou équivalent.

### ARTICLE N12 : STATIONNEMENT

Il est exigé une place par logement touristique. Il est prévu 116 places pour les 67 unités d'hébergement du projet le personnel et les visiteurs. Des pergolas végétalisées seront prévues pour les unités d'hébergement si les stationnements ne sont pas arborés. 29 places PMR sont prévues pour rendre visitables toutes les maisons. Pour le stationnement des vélos, les maisons comportent toutes des celliers qui permettent le stationnement éventuel des vélos des résidents et il n'est pas prévu pour l'instant de concentrer leur stationnement. Si le besoin s'en fait ressentir pour les appartements de la bastide, des racks extérieurs pourront être disposés près de l'aire de pétanque sur un emplacement naturellement horizontal.

### ARTICLE N13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le projet respectera les préconisations de cet article selon les explications et descriptions des paragraphes 2 et 6. Des arbres masqueront les parkings visibles depuis la RD3. Les haies existantes suffisent pour servir d'écran végétal par rapport aux vignes secteur Nord ou seront créées par rapport aux maisons de village secteur Sud. Des arbres à haute tige seront plantés et les arbres remarquables existants conservés. Les espèces endémiques seront privilégiées. S'agissant d'un programme touristique de standing, un soin particulier sera porté à l'esthétique de la couverture végétale et à l'agrément que représentent les floraisons tout au long de la saison touristique.

### ARTICLE N14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

### ARTICLE N15 : PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

L'utilisation de matériaux durables sera privilégiée. Il n'est pas prévu de production d'énergie renouvelable.

### ARTICLE N16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Sans objet

## 1.5 Intégration paysagère

### > Topographie

Le large éventail Nord/Sud depuis la bastide offre une typographie contrastée. Les côtes altimétriques sont 267 NGF en point haut, 250 NGF en point hors projet et 252 NGF 261 NGF transversalement.

### > Orientations du terrain

On peut observer trois zones distinctes sur le terrain, qui ont des caractéristiques topographiques et végétales bien distinctes :

- Le tiers Nord qui est le plus abrupt a une déclivité de 10% environ vers le Nord et l'Ouest de la Bastide. La pente est herbacée et en partie basse, une frange plus horizontale a été plantée de Pin parasols et comportait des aires de camping bétonnées ;

- La zone centre /ouest du terrain est plus profonde et elle a une topographie très irrégulière et tourmentée ainsi qu'une végétation anarchique. Cette partie de terrain est délimitée par une plateforme ancienne direction Sud/est depuis le bâti existant qui comporte un bâtiment de plain-pied imposant qui servait de restaurant au CCAS ;

- Enfin le dernier tiers situé au Sud du terrain est constitué de cette plateforme et d'une pente douce qui borde une parcelle de vigne du domaine de Mayol qui elle-même longe la RD3. Un bosquet assez dense de pins est situé contre la vigne sur 180 m de longueur. Ce secteur s'achève par un appendice autour du chemin d'accès au terrain depuis la route de Bonnieux.

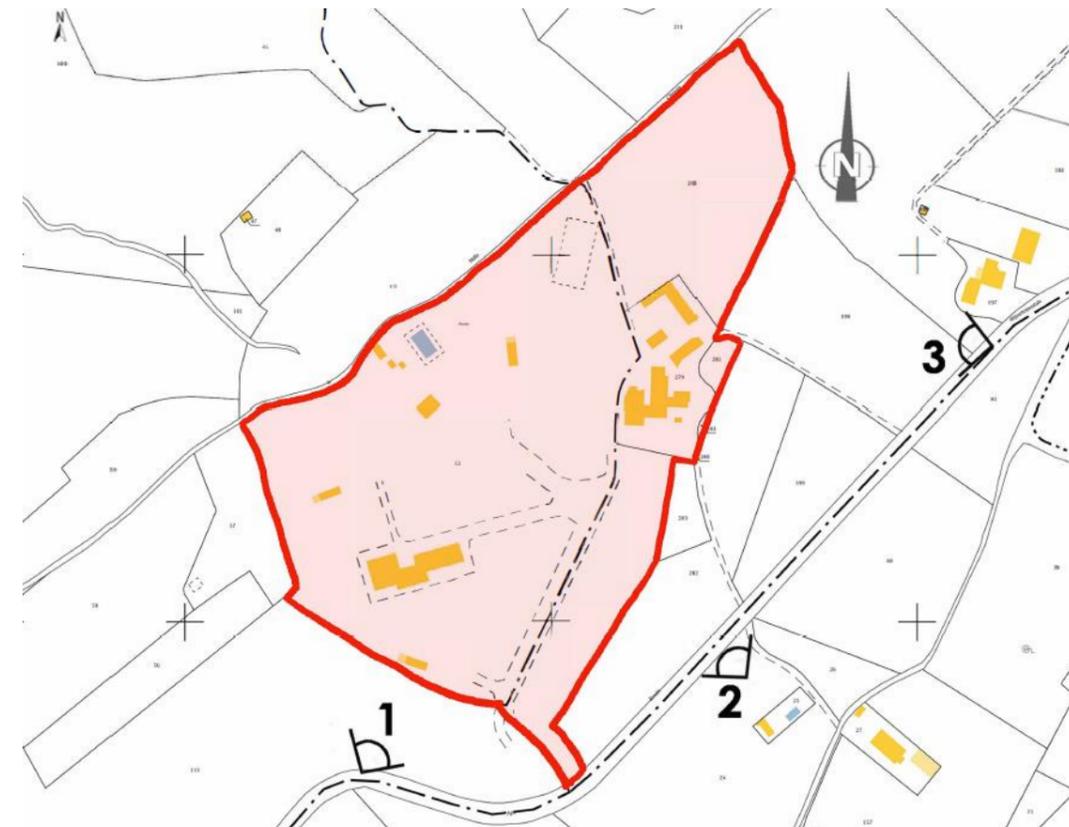
### > Environnement paysager

La volonté de l'équipe de conception est d'inscrire le projet dans le terrain en respectant sa topographie et ses éléments végétaux remarquables et en s'inscrivant dans l'environnement pour en limiter l'impact visuel en vision moyenne et lointaine. De ce fait, sous ses aspects fonctionnels, on peut préciser les points forts du plan de composition. Masqué par un microrelief et par une forme de pente Est, le projet s'inscrit dans un environnement spatial spécifique issu d'une friche de centre de vacances, le plan masse affirme les orientations suivantes :

- Le projet est en continuité à la fois de ces axes et orientations visuelles, de la topographie et de la typologie des maisons et de la bastide réhabilitée ;
- La bâti existant reste le point focal ;
- Les maisons masquées sur 3 côtés ne seront perceptibles que sur une séquence courte de 150 m sur la RD3 en partie Sud du projet mais avec un filtre paysager sur les limites puisque le PLU impose des plantations de hautes haies limitrophes aux vignes.

Le concept environnemental sera appliqué aux espaces libres ; les parkings seront revêtus de sols drainants, les voies de desserte en grave traitée :

- Les venelles, placettes caladées et/ou en béton désactivé ;
- Les piliers seront en pierre de Ménerbes équerrie ;
- Le mobilier signalétique sera dessiné pour l'opération avec des monolithes et acier corten ;
- Idem pour les parties faisant clôture (piscines, terrasses) ;
- Murs et soutènement : habillage pierre éclatée ou pierre de découverte ;
- Pergolas végétalisées pour les places de stationnement des unités d'hébergement.





## 1.6 Conclusion de l'étude écologique

Le secteur des Mayols est situé au sein du PNR du Luberon dans une zone déjà urbanisée qui peut être qualifié de hameau. Ce site est anthropisé de par son historique (bâti parsemé, court de tennis, piscine abandonnée, anciens emplacements de camping et caravaning, ...). Le projet est situé à 430 m de la ZNIEFF Type II "LE CALAVON", à 703 m de la ZNIEFF Type II "KARST DE ROQUEFURE" et à 2,5 km de la ZNIEFF Type II "PLATEAU DES CLAPARÈDES".

Le secteur d'étude a alors fait l'objet d'un inventaire faune/flore (cf. annexe diagnostic écologique) ; les résultats ont été pris en compte dans l'élaboration du projet au travers de mesures d'évitement, de réduction et d'accompagnement.



Carte 4. Synthèse des enjeux écologiques

On y recense : Lézard des murailles, Lézard à deux raies, Psammodrome d'Edwards, Alouette lulu, Chardonneret élégant, Serin cini. L'enjeu est maximal est modéré. Certains espaces verts sont préservés et l'ensemble est amélioré au travers du projet (essences locales, variées et favorables à la biodiversité).

Aucune zone humide au sens de l'arrêté ministériel du 24/06/2008 et de la note technique du 26 juin 2017 n'est présente au sein de la parcelle. Le projet est également en dehors des réservoirs de biodiversité identifiés au sein du SRCE et de la TVB locale.

La typologie du projet entrainera des **travaux de chantier qui ne seront pas susceptibles de toucher directement ou indirectement les habitats ou les espèces ayant justifiés la désignation du site Natura 2000 FR9301587 Le Calavon et l'Encreme**. En effet, le secteur étudié est un secteur déjà anthropisé avec une maintenance régulière. L'environnement du site est par ailleurs clairement différent de la nature du site Natura 2000.

**De manière globale, les secteurs à enjeu modéré ont été évités (application de la séquence ERCA dont ici « évitement »). Le projet s'est ensuite déployé sur les zones anthropiques existantes et les zones à enjeu faible. Des recommandations ont ensuite été appliquées :**

Tableau 1. Engagement du porteur de projet sur des mesures de réduction

TYPE	NUMERO	RECOMMANDATION
FLORE	RECFLORE1	Conservier une part d'espace vert
	RECFLORE2	Utiliser des essences indigènes et mellifères pour l'ornementation des espaces verts
	RECFLORE3	Bannir les phytosanitaires pour l'entretien
	RECFLORE4	Conservier la phragmitaie et les fonctionnalités de zones humides
	RECFLORE5	Lutter contre les espèces végétales exotiques envahissantes
FAUNE	RECFAUNE1	Respecter le calendrier écologique des espèces pour réaliser les travaux
	RECFAUNE2	Prévoir des passages à faune dans les clôtures ou murets
	RECFAUNE3	Réaliser un entretien des espaces verts respectueux de l'environnement
	RECFAUNE4	Prévoir la création d'une mare naturelle
	RECFAUNE5	Favoriser la biodiversité par l'aménagement de microhabitats naturels
	RECFAUNE6	Favoriser la biodiversité par l'aménagement de microhabitats de substitution
	RECFAUNE7	Conservier ou planter des haies arborées pour favoriser l'avifaune nicheuse
	RECFAUNE8	Conservier les arbres remarquables possédant des dendro-microhabitats

Une trame végétale sera préservée (dont arbres existants) et l'utilisation d'essences végétales locales, variées et adaptées sera mise en œuvre. Les espaces verts seront gérés de manière écologique (fauche tardive, gestion différenciée, zéro phytosanitaire, arrosage raisonné,...). Le nombre de luminaires sera minimisé et ils seront adaptés afin de limiter leurs effets sur la faune. Le porteur de projet s'engage à mettre en place des mesures de réduction complémentaires : lutter contre les espèces végétales exotiques envahissantes ; respecter le calendrier écologique des espèces pour réaliser les travaux ; prévoir des passages à faune dans les clôtures ou murets ; favoriser la biodiversité par l'aménagement de microhabitats naturels.

Un coordinateur environnement suivra les travaux et fera respecter ces recommandations. Le plan d'aménagement a été conçu en prenant compte autant que possible les enjeux environnementaux. Le projet respectera la RT 2012 et veille au bien-être des usagers en la matière (insertion du bâti dans le végétal permettant de conservier ombrage et fraîcheur, maintien d'une grande proportion d'espaces verts, ...).

Les parkings permettront de répondre à la demande tout en mettant l'accent sur le cheminement piéton et les modes actifs sur le site. Des arrêts de transport en commun sont situés non loin et le secteur vient se densifier dans la logique du renouvellement urbain pour proposer une offre cohérente avec les ambitions du territoire. Concernant la gestion des eaux, un bassin de rétention (dimension décennal - 2 240 m<sup>3</sup>) sera créé ainsi qu'une noue de rétention (305 m<sup>3</sup>).

## 1.7 Conclusion de l'étude hydraulique et du DLE

Les aménagements mis en place pour accompagner le projet sont :

- dévoiement du thalweg Sud à 5.3 m<sup>3</sup>/s
- un réseau « Sud » composé de :
  - conduites de DN 300 mm et DN 400 mm ;
  - conduite en DN 600 mm ;
  - un bassin de rétention / infiltration d'un volume de 2 240 m<sup>3</sup>.

Un réseau « Nord » composé de :

- conduites de DN 300 mm ;
- une noue de rétention / infiltration d'un volume de 305 m<sup>3</sup>.

**Au global, le site a une rétention de 2 545 m<sup>3</sup> compensant les 1.6 ha imperméabilisés.**

**L'impact des aménagements est négligeable. Le réseau accompagnant le projet favorise l'infiltration. Pour une pluie décennale, il ne déborde pas. Un rejet dans chaque thalweg Nord et Sud est respectivement contrôlé à 7 l/s et 37 l/s.** Pour des événements forts et exceptionnels, les ouvrages débordent par surverse (0.1 m / niveau utile). Pour une pluie centennale, les ouvrages débordent respectivement dans chaque thalweg.

Le projet est concerné par les rubriques 2.1.5.0 (seuil déclaration) de la nomenclature annexée à l'article R.214-1 du Code de l'environnement car le sous bassin versant intercepté par le projet représente 7,63 ha.

Le projet est soumis et conforme aux autres documents en vigueur :

- NF-752-2,
- SDAGE Rhône Méditerranée,
- PGRI Rhône Méditerranée,
- Doctrine de gestion des eaux pluviales de la DDT 84,
- SAGE du Coulon Calavon,
- PLU de Apt.

**Au vu des travaux et des mesures ERC mises en œuvre le projet n'aura pas d'incidence sur :**

- les eaux superficielles,
- les eaux souterraines.

## 1.8 Conclusion de l'étude de trafic

➢ **710 véhicules/jour ouvré deux sens**

➢ Un « pic » de trafic le vendredi, enregistrant un volume de près de 850 véhicules deux sens (+ 20 % par rapport à la moyenne des jours ouvrés)

➢ Une circulation légèrement déséquilibrée : 58 % des véhicules circulent dans le sens Bonnieux → Apt

➢ **Des flux journaliers très faibles sur cet axe départemental secondaire**

Quelques seuils à retenir en milieu interurbain pour un axe à 2 voies (volumes à dire d'expert) :

➢ **Trafic faible : moins de 2 500 véhicules/jour deux sens**

➢ Trafic limité : entre 2 500 et 5 000 véhicules/jour deux sens

➢ Trafic modéré : entre 5 000 et 10 000 véhicules/jour deux sens

➢ Trafic significatif : entre 10 000 et 15 000 véhicules deux sens

➢ Trafic élevé : au-delà de 15 000 véhicules deux sens

**Le projet touristique porté par Terrésens devrait générer un trafic automobile compris en moyenne entre 110 véhicules/jour hors période estivale et 170 véhicules en période estivale (flux entrant + sortant).**

Des adaptations ont tout de même été effectuées afin d'intégrer au mieux le projet dans l'environnement Bonnieux – Apt. Le carrefour projeté initialement a été redimensionné et décalé afin de se raccorder perpendiculairement à l'axe de la RD3, suivant un angle plus favorable à la visibilité depuis Bonnieux, sans dégrader les conditions côté Apt. La nouvelle configuration du carrefour assure une bonne identification et compréhension du fonctionnement circulatoire et des manœuvres des usagers. Les rayons de giration de 10 m et 12 m permettent d'assurer l'entrée et la sortie de véhicules destinés au ramassage des ordures ménagères.