



Mission régionale d'autorité environnementale

Provence-Alpes-Côte d'Azur

**Avis de la Mission Régionale
d'Autorité environnementale
de Provence-Alpes-Côte d'Azur
sur la PLU de la commune d'Eguilles (13)**

**n° saisine 2017-1371
n° MRAe 2017APACA11**

Préambule

L'évaluation environnementale des plans et programmes est une démarche d'aide à la décision qui contribue au développement durable des territoires.

Elle donne lieu à l'élaboration d'un rapport sur les incidences environnementales du plan par le responsable de ce dernier et vise à rendre plus lisibles pour le public les choix opérés au regard de leurs éventuels impacts sur l'environnement.

Elle vise à permettre d'améliorer la conception du plan et la participation du public à l'élaboration des décisions.

La prise en compte de l'environnement par le plan et programme et la qualité du rapport sur ses incidences environnementales donnent lieu à un avis d'une autorité environnementale : la mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe).

La MRAe s'appuie sur la DREAL pour élaborer son avis et dispose d'un délai de trois mois, à compter de la date de réception de la saisine, pour formuler son avis pour lequel elle consulte notamment l'Agence régionale de santé (ARS).

L'avis devra être porté à la connaissance du public par le responsable du plan au cours de l'enquête publique.

Conformément aux dispositions de l'article R.104-25, l'avis est également publié sur le site de la MRAe: <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr> et de la DREAL : <http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/avis-de-l-autorite-environnementale-r2082.html>

Enfin, le responsable du plan rendra compte, notamment à l'autorité environnementale, lors de l'approbation du plan de la manière dont il prend en considération cet avis.

Sommaire de l'avis

| | |
|---|---|
| Préambule..... | 2 |
| Synthèse de l'avis..... | 4 |
| Avis..... | 5 |
| 1. Présentation du plan et enjeux environnementaux..... | 5 |
| 1.1. Présentation de la commune..... | 5 |
| 1.2. Présentation et objectifs du plan..... | 5 |
| 1.3. Principaux enjeux identifiés par l'autorité environnementale (Ae)..... | 5 |
| 2. Analyse des impacts du projet et des mesures de réduction de ces impacts..... | 6 |
| 2.1. Sur la préservation des espaces naturel et agricoles..... | 6 |
| 2.1.1. <i>Densification des espaces bâtis</i> | 6 |
| 2.1.2. <i>Ouvertures à l'urbanisation</i> | 6 |
| 2.2. Sur la préservation de la biodiversité, des continuités écologiques et du paysage..... | 7 |
| 2.2.1. <i>Biodiversité et continuités écologiques</i> | 7 |
| 2.2.2. <i>Paysage</i> | 9 |
| 2.3. Sur la prise en compte de la santé et de la gestion de l'eau..... | 9 |

Synthèse de l'avis

Le village d'Eguilles se situe à une dizaine de kilomètres à l'ouest d'Aix-en-Provence dans une plaine agricole qui s'oriente, au sud, vers le plateau de l'Arbois. Le PLU prévoit l'accueil d'environ 700 habitants supplémentaires d'ici à 2025.

Le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) exprime une volonté de densification au sein de l'enveloppe urbaine.

Un des enjeux principaux de ce PLU est en effet la préservation des espaces agricoles et naturels pour la protection des richesses du territoire en termes de biodiversité et de paysage.

Cet enjeu est pour partie pris en compte par la réduction des zones urbanisables par rapport au POS en vigueur : le PLU vise à contenir l'urbanisation dans l'enveloppe actuelle. Cependant les possibilités de densification des zones d'habitat diffus ne sont pas suffisamment explorées au regard des préconisations du SCoT.

Le règlement des zones agricoles, qui autorise notamment les équipements d'accueil touristiques, ne garantit pas suffisamment la préservation de la biodiversité et du paysage sur ces espaces.

Enfin la détermination des enjeux de biodiversité et les études paysagères sur l'ensemble des zones susceptibles d'être affectées par le PLU, pour l'essentiel les zones rendues constructibles, doit avoir un niveau de précision suffisant afin de déterminer les mesures de réduction des impacts de l'artificialisation de ces zones.

La déclinaison réglementaire des mesures d'évitement ou de réduction d'impact doit être exposée clairement, en particulier les mesures pour la préservation des éléments de patrimoine et des points de vue sur le grand paysage depuis le village perché.

Recommandations principales :

- ***rechercher la densification des zones urbaines d'habitat diffus ou justifier la faible densité de ces zones ;***
- ***élargir le diagnostic sur la biodiversité et les études paysagères à l'ensemble des zones susceptibles d'être affectées par le PLU ;***
- ***évaluer les risques sanitaires liés aux captages d'eau privés et les risques de pollutions diffuses liées à l'assainissement individuel.***

Avis

Cet avis est élaboré sur la base du dossier composé des pièces suivantes :

- projet de plan local d'urbanisme (PLU),
- rapport sur les incidences environnementales.

1. Présentation du plan et enjeux environnementaux

1.1. Présentation de la commune

Le village d'Eguilles se situe à une dizaine de kilomètres à l'ouest d'Aix-en-Provence dans une plaine agricole qui s'oriente, au sud, vers le plateau de l'Arbois. Le site offre une vue panoramique exceptionnelle.

L'urbanisation d'Eguilles s'organise en plusieurs pôles : un noyau villageois et un tissu pavillonnaire dense en périphérie immédiate, des groupements de constructions de type pavillonnaire le long des axes de communications et au sein de massifs boisés, le hameau des Figons et la zone d'activités « Les Jalassières ». La commune est caractérisée également par un étalement urbain non maîtrisé avec un fort mitage des espaces agricoles.

1.2. Présentation et objectifs du plan

Le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) exprime une volonté de densification au sein de l'enveloppe urbaine pour la préservation des espaces naturels et agricoles.

L'objectif démographique envisagé par le PLU est de 8500 habitants soit environ 700 habitants supplémentaires (par rapport à 2013) et de 500 logements d'ici à 2025.

La commune souhaite conforter les activités économiques au sein de la zone d'activités des Jalassières et développer l'offre touristique.

1.3. Principaux enjeux identifiés par l'autorité environnementale (Ae)

L'enjeu principal de ce PLU est la préservation des espaces agricoles et naturels. Il est attendu du PLU qu'il justifie, au regard des enjeux environnementaux, les choix de développement et les ouvertures à l'urbanisation.

Par ailleurs les enjeux de biodiversité et paysagers sont significatifs sur le territoire de la commune. Le PLU a vocation à mettre en œuvre des politiques de préservation des points de vue remarquables, des écosystèmes et des continuités écologiques.

La commune est exposée à de nombreux risques (sismique, de mouvement de terrain, d'inondation et de ruissellement, technologique lié à des installations classées pour la protection de l'environnement¹).

2. Analyse des impacts du projet et des mesures de réduction de ces impacts

Le présent chapitre de l'avis n'a pas vocation à être exhaustif mais procède à la lecture critique du dossier pour les champs de l'environnement les plus impactés par la mise en œuvre du plan.

¹ Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) donnent lieu à autorisation et à des dispositions législatives précisées par l'article L. 511-1 et suivants du code de l'environnement

2.1. Sur la préservation des espaces naturel et agricoles

Le PLU réduit légèrement², par rapport au POS, les zones urbanisables.

La superficie des zones agricoles du PLU (A) est équivalente à celle délimitées par le POS mais le règlement du PLU pour ces zones autorise des extensions du bâti plus importantes : elles passent de 115 % à 125 %. En outre le PLU autorise des équipements d'accueil touristiques³ y compris dans le sous-zonage Ap pourtant présenté comme une protection renforcée.

La légère augmentation des zones naturelles est due pour l'essentiel au classement en N de zones d'habitat diffus (ex zones NB⁴ du POS) qui sont donc partiellement artificialisées.

Recommandation 1 : Renforcer la protection des zones agricoles, notamment en encadrant les autorisations d'équipements touristiques pour le sous-zonage Ap qui concerne des secteurs à forts enjeux.

2.1.1. Densification des espaces bâtis

Le PLU prévoit 255 logements soit près de la moitié des besoins par densification du tissu urbain⁵.

La majeure partie des espaces présentant un potentiel de densification dans l'enveloppe urbaine se situe en zone UD3. L'objectif du PLU, peu ambitieux de ce point de vue, est de 20 logements/ha en zone UD3 et de 10 logements/ha en zone UD4 alors que le SCoT envisage des densités de l'ordre de 30 logements/ha dans ce type de tissu urbain.

En outre le potentiel d'accueil de certaines zones constructibles semble sous utilisé, en particulier pour le secteur de 1,7 ha du chemin des Lauriers.

Recommandation 2 : Accroître l'objectif de densification des zones UD3 et UD4 en cohérence avec les objectifs du SCoT et au regard des objectifs de préservation des espaces naturels et agricoles.

2.1.2. Ouvertures à l'urbanisation

Le PLU prévoit 12 ha de zones à urbaniser (AU).

La superficie totale des espaces aujourd'hui non artificialisés classés en zones constructibles (U ou AU) est supérieure à la surface des quatre sites⁶ considérés dans le dossier comme « affectés par le PLU » C'est uniquement sur ces quatre sites qu'une étude permettant d'évaluer les incidences de leur futur aménagement a été réalisée avec un bon niveau de précision⁷.

Cette étude a vocation à être élargie à l'ensemble des espaces voués à l'artificialisation. Leur localisation devra être précisée et cartographiée. Le choix de ces secteurs devra être justifié au regard des incidences sur l'environnement de leur artificialisation.

² cf. p 133 du livret 1.2 (Tome 2 du rapport de présentation)

³ Cette disposition est en contradiction avec la réglementation et la jurisprudence.

⁴ Il s'agit de zones non raccordées au réseau où une urbanisation diffuse principalement à usage d'habitat a pu se développer.

⁵ cf.p 61 du livre 1.2, le potentiel théorique est évalué à 268 logements (p 80)

⁶ cf.p 21 du livre 1.2

⁷ cf.p 44 à 53 du livre 1.2 ou le volet naturel de l'évaluation environnementale

Recommandation 3 : Cartographier les zones susceptibles d'être artificialisées et justifier leur choix au regard des incidences potentielles et des solutions de substitution.

Trois Orientations d'aménagement et de programmation⁸ (OAP) ont été définies dans le cadre du PLU, sur des zones en discontinuité de l'urbanisation, au sud du centre village et à proximité de la zone d'activité des Jalassières. Cette zone où va se développer, de fait, un nouveau quartier, une « nouvelle centralité » selon le dossier⁹ mériterait une réflexion d'ensemble. Le choix de ce secteur est à justifier ainsi que les orientations sur la forme urbaine pour favoriser notamment l'intégration paysagère de ce nouveau quartier et les modes actifs de déplacement avec le centre-village.

- L'OAP n°1 du site Agate (3,23 ha et 80 logements) ne justifie pas ses orientations foncières et la marge de recul de 50 m non utilisée le long de l'axe routier.
- L'OAP N° 2 (7,5 ha dont 2,2 non bâtis) correspond à un développement de la zone d'activité des Jalassières mais ne traite pas de l'aménagement global de cette zone et de son intégration au fonctionnement urbain (développement des services, mutualisation des stationnements, etc..)
- L'OAP N° 3 (3,5 ha) vise à accueillir des équipements publics (gendarmerie et établissement de santé qui seront délocalisés du centre village) et de l'habitat. La localisation de ces équipements en discontinuité du centre-village, dans une zone à vocation agricole, doit être justifiée au regard de solutions de substitution qui favoriseraient les objectifs de préservation des espaces naturels et agricoles.

Enfin, le PLU avalise des emplacements réservés importants (exemples : ER 70 de 2,2 ha, ER 19 de 1,5 ha ou ER 6 de 1,2 ha) sans en évaluer les incidences. Par ailleurs, un ER n° 8 apparaît sur la plan de zonage sans être répertorié dans l'annexe comportant la liste des ER. Cette incohérence devra être levée.

Recommandation 4 : Justifier la localisation des emplacements réservés de grande superficie en discontinuité du centre-village et évaluer leurs incidences sur l'environnement.

2.2. Sur la préservation de la biodiversité, des continuités écologiques et du paysage

2.2.1. Biodiversité et continuités écologiques

La commune bénéficie d'une riche biodiversité. L'ouest du territoire communal fait l'objet de plusieurs protections réglementaires : la Zone de protection spéciale¹⁰(ZPS) «Garrigues de Lançon et Chaînes alentour», le Plan national d'action pour l'Aigle de Bonelli et trois Zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF). Les milieux humides de la Touloubre et sa ripisylve, qui délimitent le territoire communal au nord, contrastent avec l'aridité des autres milieux et correspondent à des zones de richesse biologique.

Le livret intitulé « volet naturel de l'évaluation environnementale » et l'évaluation des incidences sur Natura 2000 présentent un diagnostic proportionné et de qualité. Il établit un zoom sur « quatre zones naturelles destinées à un changement de vocation ¹¹» qui ont donné lieu à des prospections et qui correspondent selon le dossier aux « zones susceptibles d'être affectées de manière notable par le PLU » décrites en p 21 du livret 1.2.

⁸ cf. livret 3 sur les OAP

⁹ cf. livret 3 p 12

¹⁰ Parmi les sites Natura 2000A, les sites inventoriés au titre de la directive « habitats » sont des sites d'intérêt communautaire (SIC) ou des zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui le sont au titre de la directive «oiseaux» sont des zones de protection spéciale (ZPS).

¹¹ P 6 du livret considéré

Parmi ces quatre sites, les parcelles 1 et 3 ont une sensibilité écologique¹² « modérée » et sont des sites potentiels pour certaines espèces protégées.

L'autorité environnementale suggère, en vue de sécuriser les futurs pétitionnaires de permis de construire, des prospections complémentaires sur ces parcelles, en période appropriée, pour garantir leur constructibilité.

L'étude des incidences sur Natura 2000 débouche sur des préconisations en faveur de zones tampons ou de la conservation d'arbres ou de haies. Le dossier ne précise pas quelles sont les traductions réglementaires de ces mesures de réduction d'impact.

Recommandation 5 : Préciser quelles sont les traductions réglementaires des mesures de réduction d'impact préconisées par les études sur la biodiversité.

Ces parcelles étudiées cependant ne représentent pas l'ensemble des secteurs susceptibles d'être touchées par le PLU (cf. chapitre 2.1.2 du présent avis).

Pour une meilleure lisibilité du document, le lien entre les secteurs décrits dans ses différents chapitres sous différents libellés (« zones d'étude, zones susceptibles d'être affectées,...) et les secteurs concernés par des OAP aurait dû être explicite.

Recommandation 6 : Élargir l'étude sur la biodiversité dite « volet naturel » à l'ensemble des zones artificialisables et notamment aux emplacements réservés qui ne font pas l'objet d'une étude ciblée.

Le PLU prend en compte les coupures d'urbanisation identifiées par le SCoT qui favorisent la pérennisation des continuités écologiques délimitées par le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE).

Le classement des secteurs de Rastel et de Fabrègues en zone naturelle (N) contribue à stopper l'extension de l'habitat diffus et à la prise en compte des enjeux liés au site Natura 2000. La confirmation de la vocation agricole (avec un zonage Ap de protection renforcée) de la zone proche de la RD18 va dans le même sens¹³.

Les principaux cours d'eau (Touloubre et Malvallat) et la trame bleue sont préservés par des classements en Espace Boisé Classé (EBC) et par une marge de retrait pour les constructions. Cette prescription s'applique à tous les cours d'eaux : Vallat des Marseillais, Valadet-ravin du Pas de Bouc, Ruisseau du Bouillidou, ruisseau des Figons, et aux canaux d'irrigation les plus importants (article 11 des dispositions générales du règlement).

La délimitation pour les secteurs soumis au risque inondation d'une zone tampon (zonage Ni) favorise également la protection de la ripisylve.

¹² sensibilité écologique qualifiée de « modérée » par l'étude

¹³ Sous réserve de prise en compte des observations du chapitre 2.1 du présent avis sur le règlement des zones agricoles

2.2.2. Paysage

Les enjeux paysagers et les vues sur le grand paysage sont importants pour ce village perché. Le PLU met en exergue les atouts patrimoniaux et paysagers de la commune. Les paysages font l'objet d'une prise en compte par :

- la mise en avant de diverses protections¹⁴ pour les zones d'intérêt paysager ;
- la détermination de cônes de vue à préserver.

Les règles applicables aux éléments à protéger recensés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme sont, notamment au sein des zones N et A, à préciser dans le règlement. Les préconisations liées à la protection des cônes de vue sont dispersées dans les divers règles propres à chaque zonage et méritent d'être exposées dans un chapitre identifié du règlement pour une meilleure lisibilité.

Selon le rapport de présentation¹⁵, l'aménagement de nouveaux équipements d'intérêt collectif au sud de la zone d'activité des Jalassières aura une incidence dommageable sur les paysages agricoles. Cet aménagement décrit par l'OAP n° 3 doit donc donner lieu à des études et préconisations paysagères supplémentaires pour compléter la dite OAP. Il conviendrait de préciser et améliorer la lisibilité des mesures de protection des paysages délimités par les cônes de vue ainsi que des éléments identifiés **au titre des articles L.151-19 et L.151-23** pour leur qualité patrimoniale ou paysagère.

Recommandation 7 : Compléter le volet paysager du projet d'aménagement au sud de la zone d'activité des Jalassières.

2.3. Sur la prise en compte de la santé et de la gestion de l'eau

Les zones NB du POS (85 hectares) ont été reclassées en zones constructibles (U) ou en zone naturelle (N) selon leur potentiel ou niveau de raccordement aux réseaux d'assainissement. Ces zones N dont la superficie n'est pas chiffrée, sont cependant pour l'essentiel des espaces d'habitat diffus et d'assainissement non collectif.

Dans ces zones naturelles, comme dans les zones agricoles, des extensions du bâti sont admises alors que l'alimentation en eau potable peut dépendre d'un captage privé et que le dispositif d'assainissement est individuel faute de raccordement au réseau. Ces possibilités d'extension sont susceptibles d'impacts dommageables dans la mesure où elles concernent de nombreuses habitations (ex : Fabrègues, Landon, Les Bastidannes) sur des terrains disposant d'une mauvaise aptitude à l'assainissement non collectif (secteurs rouges de la carte d'aptitude des sols annexée au PLU).

Recommandation 8 : démontrer l'absence de risques sanitaires liés aux captages privés et de risques de pollutions diffuses liées à l'assainissement individuel ou, le cas échéant, limiter les possibilités d'extension des constructions concernées

¹⁴ EBC, utilisation des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme

¹⁵ Livret 1.2 p 33