



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 mise en compatibilité du PLU de Ventabren (13)
avec l'aménagement du secteur de l'Héritière**

n°MRAe 2016-1167

Préambule

L'évaluation environnementale des plans et programmes est une démarche d'aide à la décision qui contribue au développement durable des territoires. Réalisée par le responsable du plan, elle vise à rendre plus lisibles pour le public les choix opérés au regard de leurs éventuels impacts sur l'environnement.

Le décret n°216-519 du 28 avril 2016 porte réforme de l'autorité environnementale et prévoit la création des missions régionales de l'autorité environnementale (MRAe). L'arrêté ministériel du 12 mai 2016, publié le 19 mai 2016, porte nomination des membres de la MRAe de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur.

À compter de la signature de l'arrêté de nomination, le 12 mai 2016, la MRAe de PACA exerce les attributions de l'autorité environnementale fixées à l'article R.104-21 du code de l'urbanisme.

La mission régionale de l'autorité environnementale dispose d'un délai de trois mois, à compter de la date de réception de la saisine en DREAL, pour formuler l'avis de l'autorité environnementale.

Conformément aux dispositions prévues par l'article R.104-24 du code de l'urbanisme, l'autorité environnementale a consulté l'Agence régionale de santé (ARS).

L'avis porte sur la qualité du rapport sur les incidences environnementales présenté par le responsable du plan et sur la prise en compte de l'environnement par le projet.

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

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-r1204.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

1	Procédures.....	4
2	Présentation du dossier.....	4
3	Principaux enjeux identifiés par l'autorité environnementale.....	6
4	Analyse de la qualité du dossier et de la démarche d'intégration des préoccupations d'environnement dans le dossier.....	6
4.1	Articulation entre le projet de ZAC et la mise en compatibilité.....	6
4.2	Consommation d'espace naturel et agricole.....	7
4.3	Espaces naturels et biodiversité.....	8
4.4	Paysages.....	9
4.5	Assainissement et protection du milieu récepteur.....	10
4.6	Déplacements.....	11
4.7	Cadre de vie.....	11
5	Conclusion.....	12

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 Procédures

Conformément aux dispositions prévues par les articles L.104-1 et suivants, R.104-1 et suivants du code de l'urbanisme, l'autorité administrative compétente en matière d'environnement usuellement appelée « autorité environnementale » a été saisie le 01/07/2016 pour avis sur le projet de mise en compatibilité du PLU de Ventabren (13) avec l'aménagement du secteur de l'Héritière.

L'élaboration de la mise en compatibilité du PLU de Ventabren (13) avec l'aménagement du secteur de l'Héritière entre dans le champ d'application des procédures d'urbanisme devant faire l'objet d'une évaluation environnementale au titre de l'article R.104-9 du code de l'urbanisme.

2 Présentation du dossier

La commune de Ventabren (13122), située en partie centrale du département des Bouches-du-Rhône, occupe une position privilégiée en interface entre le pays d'Aix, le pays salonnais et l'Est de l'étang de Berre, en bordure de plusieurs axes de déplacement structurants (Autoroute A8, RD10, RD19), et en liaison aisée avec plusieurs grands pôles d'emploi régionaux. Elle appartient à la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix (CPA), (p.8). Le territoire communal est concerné par :

- le SCoT¹ du Pays d'Aix, approuvé le 17 décembre 2015, qui a fait l'objet d'un avis de l'Autorité environnementale du 22 juin 2015² ;
- le PDU³ du Pays d'Aix, approuvé le 17 décembre 2015, qui a fait l'objet d'un avis de l'Autorité environnementale du 28 mai 2015⁴.

Le projet qui donne lieu à la mise en compatibilité du PLU correspond à la mise en œuvre de la première tranche d'aménagement de la ZAC de « l'Héritière » (16 ha) créée par délibération municipale du 09 mars 2011 (p.5). Il a pour objet essentiel la promotion d'une offre de logements diversifiée, visant notamment à « réduire le déficit de logement social sur la commune de Ventabren concernée au sens de la loi SRU » (DP⁵, p.13, 20). Ventabren compte 92,1 % de maisons individuelles (données 2012, p.51). Le programme d'aménagement comprend sur une surface d'environ 10 ha : 313 logements (dont 30 % de logement social), des commerces et des services de proximité, un pôle enfance, une résidence pour personnes âgées et un foyer, des équipements de viabilité, un bassin de rétention paysager (p.110).

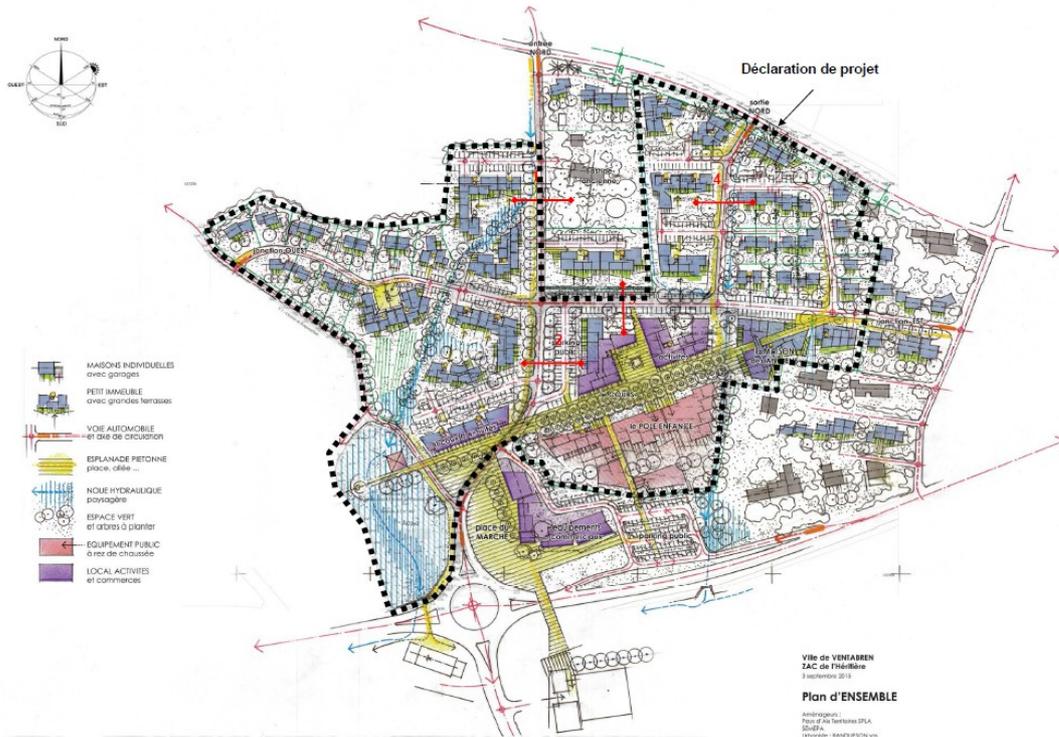
1 Schéma de cohérence territoriale

2 Consultable sur le site internet de la DREAL PACA : <http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr>.

3 Plan de déplacements urbains

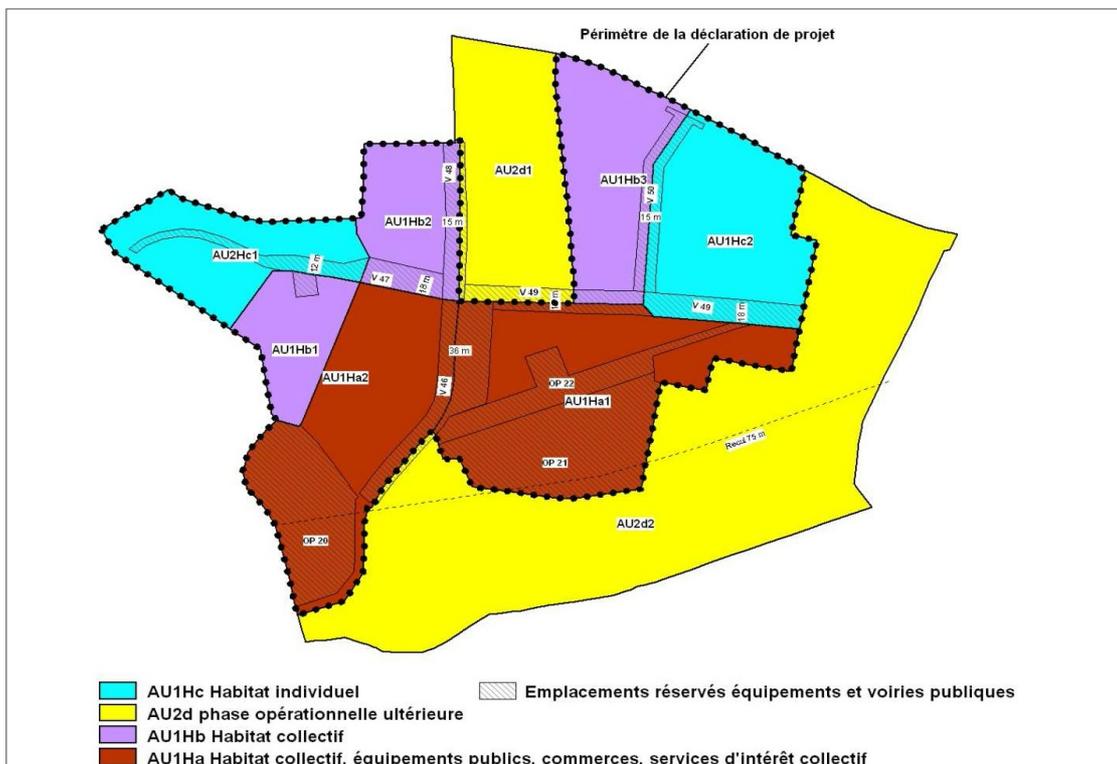
4 Consultable sur le site internet de la DREAL PACA : <http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr>.

5 Déclaration de projet



Plan masse du projet (source : dossier évaluation environnementale)

La mise en compatibilité du PLU de Ventabren approuvé le 1^{er} juillet 2009 (DP, p.5), nécessaire pour permettre la réalisation du projet d'aménagement décrit ci-dessus, prévoit sur une partie de la zone AU2 du PLU actuel, la création d'une zone AU1H (p.149, 150), déclinée en trois secteurs (AU1Ha, AU1Hb, AU1Hc) définissant notamment les critères de hauteur (AU1H.10) et d'aspect extérieur (AU1H.11) des constructions.



Zonage du PLU mis en compatibilité – secteur de projet (source : dossier évaluation environnementale)

3 Principaux enjeux identifiés par l'autorité environnementale

L'avis de l'autorité environnementale sur ce dossier sera focalisé sur les enjeux suivants, potentiellement significatifs compte tenu des caractéristiques du projet et de la sensibilité environnementale du site :

- la consommation d'espace naturel et agricole ;
- le paysage (mutation paysagère locale et grand paysage);
- la biodiversité ;
- les continuités écologiques ;
- les sites Natura 2000 ;
- l'assainissement et la protection du milieu récepteur ;
- les déplacements ;
- le cadre de vie (ambiance sonore et qualité de l'air) ;
- la desserte du site de projet par les transports en commun.

L'avis de l'autorité environnementale sur une mise en compatibilité (MEC) vise à évaluer la prise en compte de l'environnement par les préconisations du document d'urbanisme (localisation du projet, règlement de la zone d'implantation, effets cumulés sur le territoire) mais n'a pas vocation, en règle générale, à apprécier finement les incidences du projet lui-même. Cependant, la présente mise en compatibilité du PLU de Ventabren est liée à une déclaration de projet qui a été déclarée d'intérêt général sur la base de caractéristiques précises du projet, notamment environnementales, paysagères et architecturales (DP, chapitre 3, p.12 à 20). Dans ces conditions, les impacts de la mise en compatibilité sont à évaluer en prenant en compte ceux du projet auxquels elle est étroitement associée.

L'autorité environnementale est donc attentive au bon niveau de précision des mesures prises qui limitent les impacts dommageables de la mise en compatibilité (zonage et règlement), mais aussi du projet (mesures de réduction et, le cas échéant, de compensation des impacts).

4 Analyse de la qualité du dossier et de la démarche d'intégration des préoccupations d'environnement dans le dossier

Le présent chapitre de l'avis procède à la lecture critique du dossier et formule des recommandations.

4.1 Articulation entre le projet de ZAC et la mise en compatibilité

Le dossier de ZAC de « l'Héritière », soumis à étude d'impact au titre de la rubrique 33° du tableau annexe de l'article R122-2 du code de l'environnement, doit faire l'objet d'une saisine de l'autorité administrative compétente en matière d'environnement, usuellement appelée « *autorité environnementale* » conformément aux dispositions prévues par les articles L. 122-1 III et R. 122-7 du code de l'environnement. À ce jour l'autorité environnementale n'a pas été saisie pour avis sur ce projet de ZAC et son étude d'impact.

Recommandation 1: Rendre compte de l'état d'avancement de l'étude d'impact du projet de ZAC et des mesures de réduction d'impact qu'elle préconise.

4.2 Consommation d'espace naturel et agricole

La mise en compatibilité du PLU de Ventabren, nécessaire pour permettre les aménagements prévus par le projet de ZAC de « l'Héritière », se traduit par la mise en place d'une zone dédiée AU1H de 10,13 ha au sein de la zone à urbaniser AU2 du PLU en vigueur (p.148). Cette zone AU2 est actuellement occupée majoritairement par d'anciennes terres agricoles (p.14).

L'enjeu de la préservation des terres agricoles n'est pas examiné dans l'évaluation environnementale de la déclaration de projet, ni en termes d'analyse de l'état initial de l'environnement, ni pour ce qui concerne les incidences potentiellement négatives des aménagements envisagés.

Recommandation 2 : préciser la valeur agronomique des sols du site de projet.

Recommandation 3 : rappeler les principaux éléments de justification du classement du secteur de « l'Héritière », encore porteur d'un caractère agricole, en zone AU2 du PLU en vigueur.

La compatibilité de la déclaration de projet avec le SCoT de la CPA est affirmée sans démonstration sur la base d'éléments à caractère général sans référence précise au secteur de projet concerné (p.108) et aux aménagements envisagés.

Recommandation 4 : préciser la compatibilité de la déclaration de projet avec le SCoT de CPA (en termes de potentiel d'urbanisation, de densité, de typologie urbaine, ...)

L'étude des incidences de la mise en compatibilité du PLU sur l'espace agricole communal pourrait être conduite de façon globale sous forme d'un bilan à la fois qualitatif et quantitatif à l'échelle de la commune, basé notamment sur une évaluation plus précise du potentiel agronomique des terres consommées par le projet. Cette étude serait également l'occasion de définir finement les mesures de compensation éventuellement nécessaires.

Recommandation 5 : présenter une analyse de la consommation d'espace agricole sur la commune.

L'objectif de densification de la future zone AU1H est mentionné sous forme d'un « équivalent-COS de 0,31 » (p.110). Si l'on se réfère au descriptif du projet (p.115 à 122), la construction d'environ 313 logements sur un terrain de 10 ha fournit une densité de l'ordre de 31 logements à l'hectare (non compris les constructions à usage de commerce et de services). Le secteur AU1Hc dédié à l'habitat individuel occupe une surface de 2,82 ha, soit environ 27,8 % de la totalité de la zone AU1H (p.150). Ces dispositions constituent un compromis *a priori* satisfaisant entre la recherche d'économie d'espace et le respect de l'ambiance rurale et paysagère du lieu.

Toutefois l'objectif de construction de 30 % d'habitat individuel (zone AU1Hc) dans le cadre du projet mériterait d'être davantage justifié, compte tenu de la présence quasi-exclusive (92,1%) de ce type d'urbanisation sur la commune. La compatibilité du projet avec le SCoT doit être précisée en matière d'ambiance urbaine et de densité prévisionnelle.

Recommandation 6 : préciser l'objectif de densité prévisionnelle visé sur la zone AU1H.

4.3 Espaces naturels et biodiversité

Le rapport de présentation indique (p.34 à 37) que le site de projet n'est pas situé sur l'emprise d'un espace naturel remarquable d'inventaire ou réglementaire (zone humide, ZNIEFF⁶, site Natura 2000). Pour confirmer cette assertion, la prairie humide présente sur le site de projet (p.43) doit être caractérisée plus précisément à l'aune des trois critères réglementaires permettant de définir les zones humides.

Les résultats des prospections de terrain, réalisées en complément de l'analyse bibliographique par le cabinet H2Geo de septembre 2010 à juin 2011 et « affinées en septembre 2014 » (p.41), mettent en évidence l'absence d'habitat naturel, de flore et de faune remarquables sur le site de projet. Les enjeux concernant les oiseaux (avifaune nicheuse, p.45) et les chiroptères (p.48) sont jugés respectivement très faibles et faibles dans le dossier.

Toutefois les incidences du projet sur les oiseaux pourraient être analysées de façon plus détaillée, notamment en termes de perte potentielle de territoire vital, compte tenu de la proximité de plusieurs sites sensibles (deux ZPS⁷ du réseau Natura 2000, et un espace identifié au titre du plan national d'action de l'Aigle de Bonelli).

Recommandation 7: compléter l'inventaire écologique par une analyse plus détaillée des incidences potentielles du projet sur les oiseaux.

Les continuités écologiques sont abordées dans le dossier de mise en compatibilité du PLU qui constitue l'outil privilégié d'analyse de cette problématique au niveau communal (p.40). Les incidences de la mise en compatibilité du PLU sont jugées peu significatives du fait de la localisation du secteur de « l'Héritière » considéré, malgré la relative proximité de plusieurs corridors écologiques notables (vallée de l'Arc et surtout Vallat des Eyssarettes longeant la limite sud du secteur de projet, p.147), comme une enclave naturelle au sein d'un environnement artificialisé fragmenté par l'urbanisation et les voies de communication (p.40).

Le rapport de présentation pourrait comporter une analyse plus détaillée du réseau local de continuités écologiques. Par ailleurs, les dispositions du SRCE⁸ de la région PACA concernant le territoire de projet ne sont pas rappelées.

Recommandation 8: préciser le réseau local de continuités écologiques, notamment le Vallat des Eyssarettes, les dispositions du schéma régional de cohérence écologique et les incidences potentielles du projet sur ces continuités.

En application de la réglementation en vigueur (article R.414-19 et suivants du code de l'environnement), une évaluation des incidences Natura 2000 a été réalisée, sur la base des inventaires de terrain mentionnés ci-avant (p.41), pour la ZPS « Garrigues de Lançon et Chaînes alentour » la plus proche de l'aire d'étude (p.128). Compte tenu des arguments produits (environnement anthropisé (p.129) et faible superficie du site de projet (p.130)), la conclusion de l'étude faisant état de l'absence d'incidence significative du projet sur le site Natura 2000 paraît justifiée, sous réserve d'une étude plus détaillée concernant les oiseaux (cf. observation ci-dessus). On notera toutefois que l'étude complète des incidences Natura 2000 n'est pas jointe en annexe au dossier, contrairement à ce qui est indiqué dans le rapport de présentation (p.129).

Recommandation 9: préciser la situation et les interactions éventuelles du secteur de projet avec l'emprise et les fonctionnalités du domaine de l'Aigle de Bonelli.

6 Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique

7 Zone de protection spéciale – Directive oiseaux

8 Schéma régional de cohérence écologique

4.4 Paysages

Le paysage, dans ses vues proches comme dans ses perspectives lointaines, est dans l'ensemble correctement décrit. La présence du nouveau quartier est présentée de manière satisfaisante dans ses dimensions et sa localisation. Les structures et éléments de paysage sont identifiés à l'intérieur de l'emprise du projet (haies, fossés, talus, arbres isolés). Une attention particulière est portée aux principes de composition du nouveau quartier, appuyée sur les éléments identifiés lors de l'analyse de l'état initial de l'environnement.

Toutefois, le contenu du dossier pourrait être plus développé, compte tenu de l'importance de l'enjeu paysager. L'argumentaire est peu détaillé sur la manière dont les éléments paysagers du site sont pris en compte ou non, notamment en cas de destruction, pour ce qui concerne :

- la continuité du fossé ouest du site ;
- la disparition du boisement du giratoire (cf. infra les questions de composition urbaine) ;
- l'orientation du mail qui ne s'appuie sur aucun élément structurant du site (cf. infra remarque sur le parcellaire).

Recommandation 10: Fournir les détails qui justifient sur le plan paysager l'insertion du fossé ouest du site, la suppression du boisement du giratoire et l'orientation du mail.

Un projet de ce type, dans un espace fortement marqué par son passé agricole, doit au minimum démontrer comment le parcellaire est intégré à la nouvelle composition urbaine, en termes d'orientations, de gabarits, de vis-à-vis, etc.

Le dossier pourrait comporter des schémas d'insertion dans le site (par exemple des croquis à partir des photos de l'existant) en complément des documents graphiques (plans, coupes), afin d'illustrer la silhouette du nouveau quartier dans son environnement paysager.

Recommandation 11: Illustrer la silhouette du nouveau quartier dans son environnement paysager.

Le règlement n'est pas très contraignant en matière de plantation sur les parcelles. Il pourrait être complété par des palettes végétales, des localisations de masses boisées en compensation de celles qui sont détruites.

Recommandation 12: Renforcer les prescriptions en matière de plantations afin de garantir l'unité et la cohérence des éléments paysagers.

La fourniture d'un tableau de surfaces détaillé (surface totale, équipements publics, voiries, parcelles cessibles) permettrait de vérifier la cohérence des chiffres annoncés en ce qui concerne la surface constructible par rapport à la superficie totale du site de projet.

Recommandation 13: Fournir un tableau détaillé de l'utilisation des surfaces

Les modalités d'intégration des bâtiments existants à la composition du nouveau quartier (plans de détail des mitoyennetés, des ruptures de niveau, etc.) devraient être présentées de manière plus explicite.

Recommandation 14: Expliciter les modalités d'intégration des bâtiments existants dans le nouveau quartier.

La consistance du programme peut poser question, en termes de pertinence de certains éléments d'aménagements projetés, notamment pour ce qui concerne :

- la destruction du boisement du giratoire, alors que la maison existante à proximité semble conservée ;
- la « place du marché » risquant de ressembler à terme à une dilatation de l'espace routier avec sa signalétique, son vocabulaire propre et une ambiance sonore peu adéquate à un lieu de vie ;
- la prise en compte par l'aménagement prévu, de la pente, des plantations, du franchissement du fossé, de l'arrêt de bus, de la sécurité en sortie de giratoire, etc. ;
- la continuité des espaces publics orientés vers le parking du supermarché ;
- l'organisation des stationnements souvent perpendiculaires aux voies, ce qui donne une ambiance particulièrement peu urbaine et produit une dilatation de l'espace routier peu favorable aux déplacements piétonniers ;
- l'implantation préférentielle, voire imposée (règlement) des stationnements en sous-sol avec une nappe semble-t-il très proche de la surface (1,5 m à 2,6 m, page 17), ce qui nécessite des cuvelages, des pompes d'exhaure, un réseau d'assainissement complexe...

Le dossier pourrait être complété par un plan masse détaillé, avec une échelle graphique et une légende appropriées, qui repère clairement tous les éléments du projet, notamment :

- la différence entre le bâti conservé et les constructions nouvelles ;
- le signalement du bâti démoli (pointillé) ;
- la différence entre végétation existante et végétation créée ;
- la légende des différents types de végétation créés ;
- les palettes végétales ;
- la localisation du programme (par exemple où se trouve la (ou les) résidence(s) personnes âgées annoncée(s)) ;
- des coupes plus nombreuses sur les limites du projet en particulier ;
- un dessin précis des dispositifs de gestion des eaux pluviales, ...

Recommandation 15: présenter un plan masse détaillé, avec une échelle graphique et une légende appropriée.

4.5 Assainissement et protection du milieu récepteur

Concernant les eaux usées, le rapport sur les incidences environnementales précise que les réseaux existent sous la voirie bordant le site et que l'aménagement envisagé (313 logements) est compatible avec la capacité de la station d'épuration (STEP) intercommunale (p.92). Le règlement (article AU1H4) de la zone AU1H du PLU mis en compatibilité mentionne l'obligation de raccordement des futures constructions au réseau public d'assainissement.

Concernant le pluvial, il est indiqué que le réseau existant est constitué par un réseau de fossés dont l'exutoire est le Vallat des Eyssarettes (affluent de l'Arc) de l'autre côté de la RD10 (p.21, 22, 96). Toutefois le dossier est peu détaillé pour ce qui concerne les caractéristiques techniques et les points de dysfonctionnement éventuels du système. La gestion des eaux pluviales en situation future, telle que décrite dans le contenu du projet (DP, p.25 à 29) et dans le règlement (article AU1H4) de la zone AU1H du PLU mis en compatibilité, prévoit un dispositif de collecte et de traitement en aérien composé de noues hydrauliques et d'un bassin de rétention. Les modalités de fonctionnement du dispositif doivent être précisées dans le dossier d'autorisation au titre de la loi sur l'eau (p.132).

En application de la directive européenne n° 91/271/CEE du 21 mai 1991 relative aux eaux résiduaires urbaines (directive ERU), la mise à niveau des dispositifs d'assainissement constitue un préalable à toute extension de l'urbanisation.

4.6 Déplacements

Il est attendu que le projet d'aménagement du site de « l'Héritière » s'inscrive dans un objectif de rationalisation des flux circulatoires, de limitation de l'usage de la voiture individuelle (notamment dans le cadre des déplacements domicile-travail), tout en privilégiant la qualité du cadre de vie des futurs résidents et utilisateurs du nouveau quartier.

Le dossier (notamment l'étude de trafic réalisée par le bureau d'études Horizon conseils en 2010/2016, p.87) ne met pas en évidence d'impacts négatifs du projet sur l'ensemble des points évoqués ci-dessus (p.135, 137).

Les dispositions du plan de déplacements urbains (PDU) de CPA concernant Ventabren sont rappelées (p.85). Toutefois, les modalités de desserte du site, en situation actuelle et future, par les transports en commun sont peu détaillées (p.86). Compte tenu de l'importance de l'enjeu et de l'aménagement prévu (augmentation d'environ 10 % de la population de Ventabren), le dossier de déclaration de projet pourrait comporter une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique décrivant les modalités de desserte du site par les transports en commun et les modes de déplacements doux (pistes cyclables et voies piétonnes).

Recommandation 16 : préciser l'articulation entre l'extension de l'urbanisation prévue par la mise en compatibilité du PLU et les perspectives de développement du réseau de transports en communs et des modes de déplacement alternatifs.

4.7 Cadre de vie

Qualité de l'air

La commune est exposée aux émissions dues au transport, au secteur résidentiel/tertiaire et à l'activité industrielle, qui n'ont pas été quantifiées. Le projet est implanté au cœur d'un réseau routier dense (12 000 véhicules/jour sur la RD10). Il n'est pas mentionné la présence de l'autoroute A8, axe à fort trafic, située à environ 350 m de la limite nord du site de projet.

Ambiance sonore

Le niveau sonore du secteur de projet est impacté par plusieurs infrastructures de transport bruyantes classées par arrêté préfectoral (A8, ligne TGV, RD10). Le dossier ne comporte pas d'étude acoustique. Aucune mesure compensatoire (réduction de vitesse, isolation phonique des bâtiments) n'est présentée dans le dossier qui conclut à une évolution de l'ambiance sonore non significative en phase de fonctionnement du projet.

Impact sur la santé humaine

Les risques sanitaires liés à l'urbanisation dans ce secteur exposé aux nuisances rappelées ci-dessus sont présentés de façon succincte dans la partie 4.2.12 de l'étude d'impact. Le programme d'aménagement (800 nouveaux habitants) prévoit des établissements recevant du public et des populations sensibles : un pôle enfance (crèche et groupe scolaire) et un pôle pour personnes âgées (résidence, foyer). L'enjeu sanitaire est donc très important pour ce projet et implique une quantification de l'exposition des personnes aux polluants atmosphériques, aux retombées sur les sols et aux nuisances sonores, une évaluation des risques sanitaires ainsi que la mise en place, le cas échéant, de mesures de réduction des risques.

Recommandation 17: Évaluer précisément l'exposition des habitants du quartier justifiant la demande de mise en conformité du PLU aux facteurs de risque sanitaire que sont les polluants atmosphériques et le bruit liés au trafic routier.

Recommandation 18: Évaluer le niveau de risque pour la santé des futurs habitants et prescrire des mesures de réduction qui limitent ces risques.

Recommandation 19: Prendre en compte de façon spécifique les établissements sensibles (crèche, école et maison de retraite) dans l'évaluation de risque et proscrire le cas échéant leur installation dans les lieux à forte exposition.

5 Conclusion

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Ventabren associée au projet d'aménagement de la ZAC « *de L'Héritière* » porté par la Commune de Ventabren devrait permettre de contribuer activement à la production de logements, et notamment de logements sociaux sur la commune actuellement en situation de carence au regard des lois SRU et ALUR.

Compte tenu des enjeux du site de l'Héritière, de la nature et de l'importance du programme d'aménagement envisagé et de l'étude d'impact dont elle a eu connaissance la mission régionale d'autorité environnementale émet une série de recommandations dont la liste est fournie page suivante. Celles-ci concernent notamment les incidences potentiellement dommageables du projet de mise en compatibilité sur l'environnement et la santé qui doivent être précisées et réduites, notamment sur le plan paysager, des déplacements, et sanitaire.

liste des recommandations

- Recommandation 1:Rendre compte de l'état d'avancement de l'étude d'impact du projet de ZAC et des mesures de réduction d'impact qu'elle préconise.....6
- Recommandation 2:préciser la valeur agronomique des sols du site de projet.....7
- Recommandation 3:rappeler les principaux éléments de justification du classement du secteur de « *l'Héritière* », encore porteur d'un caractère agricole, en zone AU2 du PLU en vigueur..... 7
- Recommandation 4:préciser la compatibilité de la déclaration de projet avec le SCoT de CPA (en termes de potentiel d'urbanisation, de densité, de typologie urbaine, ...).....7
- Recommandation 5:présenter une analyse de la consommation d'espace agricole sur la commune..... 7
- Recommandation 6:préciser l'objectif de densité prévisionnelle visé sur la zone AU1H.....7
- Recommandation 7:compléter l'inventaire écologique par une analyse plus détaillée des incidences potentielles du projet sur les oiseaux..... 8
- Recommandation 8:préciser le réseau local de continuités écologiques, notamment le Vallat des Eyssarettes, les dispositions du schéma régional de cohérence écologique et les incidences potentielles du projet sur ces continuités.....8
- Recommandation 9:préciser la situation et les interactions éventuelles du secteur de projet avec l'emprise et les fonctionnalités du domaine de l'Aigle de Bonelli.....8
- Recommandation 10:Fournir les détails qui justifient sur le plan paysager l'insertion du fossé ouest du site, la suppression du boisement du giratoire et l'orientation du mail.....9
- Recommandation 11:Illustrer la silhouette du nouveau quartier dans son environnement paysager..... 9
- Recommandation 12:Renforcer les prescriptions en matière de plantations afin de garantir l'unité et la cohérence des éléments paysagers..... 9
- Recommandation 13:Fournir un tableau détaillé de l'utilisation des surfaces.....9
- Recommandation 14:Expliciter les modalités d'intégration des bâtiments existants dans le nouveau quartier..... 9
- Recommandation 15:présenter un plan masse détaillé, avec une échelle graphique et une légende appropriée..... 10
- Recommandation 16:préciser l'articulation entre l'extension de l'urbanisation prévue par la mise en compatibilité du PLU et les perspectives de développement du réseau de transports en communs et des modes de déplacement alternatifs.....11
- Recommandation 17:Évaluer précisément l'exposition des habitants du quartier justifiant la demande de mise en conformité du PLU aux facteurs de risque sanitaire que sont les polluants atmosphériques et le bruit liés au trafic routier.12
- Recommandation 18:Évaluer le niveau de risque pour la santé des futurs habitants et prescrire des mesures de réduction qui limitent ces risques.....12

Recommandation 19:Prendre en compte de façon spécifique les établissements sensibles (crèche, école et maison de retraite) dans l'évaluation de risque et proscrire le cas échéant leur installation dans les lieux a forte exposition.....12