



Mission régionale d'autorité environnementale
PROVENCE ALPES CÔTE D'AZUR

Avis délibéré
de la Mission régionale d'autorité environnementale
Provence-Alpes-Côte d'Azur

**sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du
plan local d'urbanisme (PLU) de La Fare les Oliviers (13) liée au
projet de logements au sein de la zone économique "Les
Barrales"**

**N° MRAe
2023APACA16/3383**

PRÉAMBULE

Conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (délibération du 15 avril 2021), cet avis sur le déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de La Fare les Oliviers (13) liée au projet de logements au sein de la zone économique "Les Barrales" a été adopté le 13 avril 2023 en « collégialité électronique » par Philippe Guillard, Jean-François Desbouis, Sandrine Arbizzi, et Sylvie Bassuel, membres de la MRAe.

En application de l'article 8 du référentiel des principes d'organisation et de fonctionnement des MRAe approuvé par les arrêtés du 11 août 2020 et du 6 avril 2021 chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de PACA a été saisie par la Métropole Aix Marseille Provence pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 24/01/2023.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R104-23 du Code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L104-6 du même code, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article R104-24 du même code, la DREAL a consulté par courriel du 03/02/2023 l'agence régionale de santé de Provence-Alpes-Côte d'Azur, qui a transmis une contribution en date du 06/02/2023.

Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public. Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document.

Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent.

L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité. Le présent avis est publié sur le [site des MRAe](#). Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.

Table des matières

PRÉAMBULE.....	2
AVIS.....	4
1. Contexte et objectifs du plan, enjeux environnementaux, qualité de l'évaluation environnementale.....	4
1.1. Contexte et objectifs du plan.....	4
1.2. Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe.....	6
1.3. Qualité, complétude et lisibilité du dossier.....	6
1.4. Compatibilité avec le SCoT et cohérence avec le PADD.....	6
2. Analyse de la prise en compte de l'environnement et des impacts du plan.....	7

AVIS

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

- rapport de présentation (RP) valant rapport sur les incidences environnementales (RIE),
- projet d'aménagement et de développements durables (PADD),
- règlement et plan de zonage.

1. Contexte et objectifs du plan, enjeux environnementaux, qualité de l'évaluation environnementale

1.1. Contexte et objectifs du plan

La commune de la Fare-les-Oliviers, située dans le département des Bouches-du-Rhône, compte une population de 8 800 habitants (recensement INSEE 2020) sur une superficie de 13,98 km². Dotée d'un PLU approuvé en juin 2007, elle est comprise dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale (SCoT) Agglopolo Provence, approuvé en 2013.

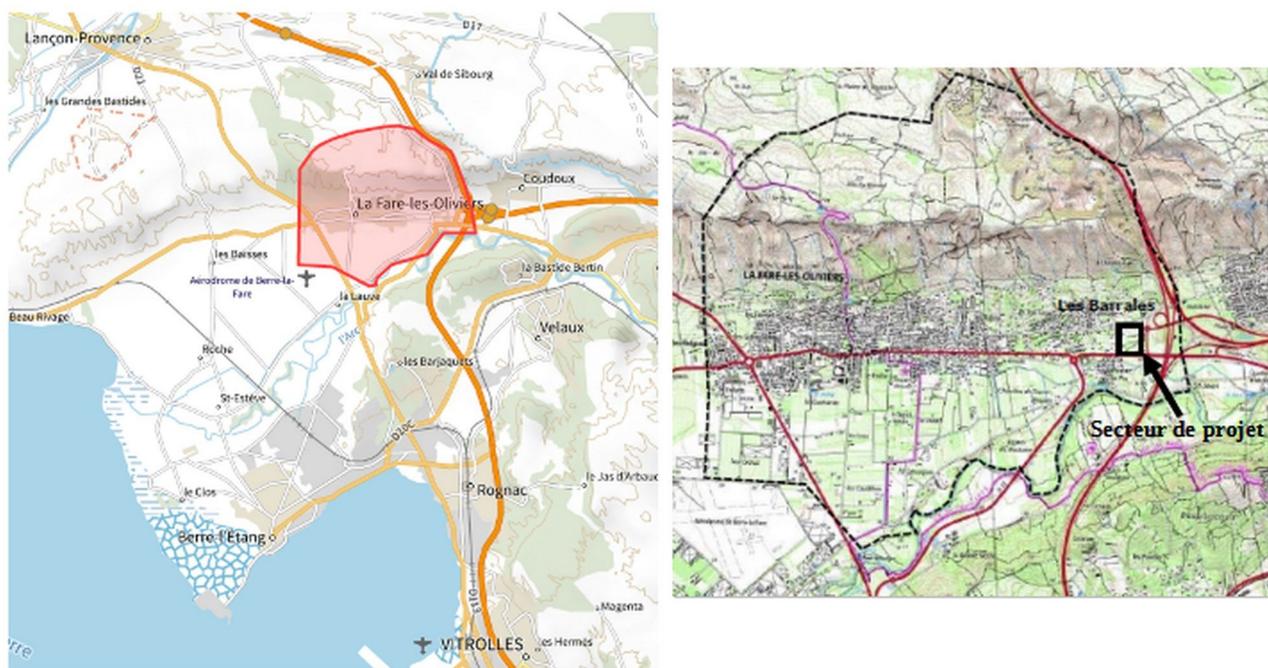


Figure 1: Localisation de la commune - Source : Batrame et localisation du secteur de projet - Source : Rapport de présentation

Par délibération en date du 5 mai 2022, le conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence a engagé une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité (DP-MEC) du PLU, pour permettre la réalisation de logements sur la zone économique des Barrales.

Actuellement, le règlement du PLU n'autorise pas la vocation de cette zone à accueillir de l'habitat.

Le présent avis porte sur une déclaration de projet emportant mise en compatibilité (DP-MEC) du PLU, sur le secteur économique des Barrales classé en zone 1AUE¹ (6,5 ha). Cette zone est composée de plusieurs lots dont certains, ainsi que des voiries, ont déjà été réalisés². Un des lots prévoyait notamment d'accueillir un EHPAD³ dont la création a été abandonnée. En remplacement, un projet à vocation résidentielle viendra s'implanter. Ce secteur de projet est l'objet du présent avis.

La mise en compatibilité prévoit :

- la modification dans le règlement écrit du sous-secteur 1AUEb⁴ en créant un sous-secteur en 1AUEbh⁵ à vocation d'habitat ;
- la modification du règlement graphique incluant un sous-secteur 1AUEbh, identifié secteur de mixité sociale (SMS) avec 50 % au minimum de logements sociaux ;
- des compléments dans les orientations du PADD afin de permettre l'implantation de logements dans cette zone d'activités réalisée.

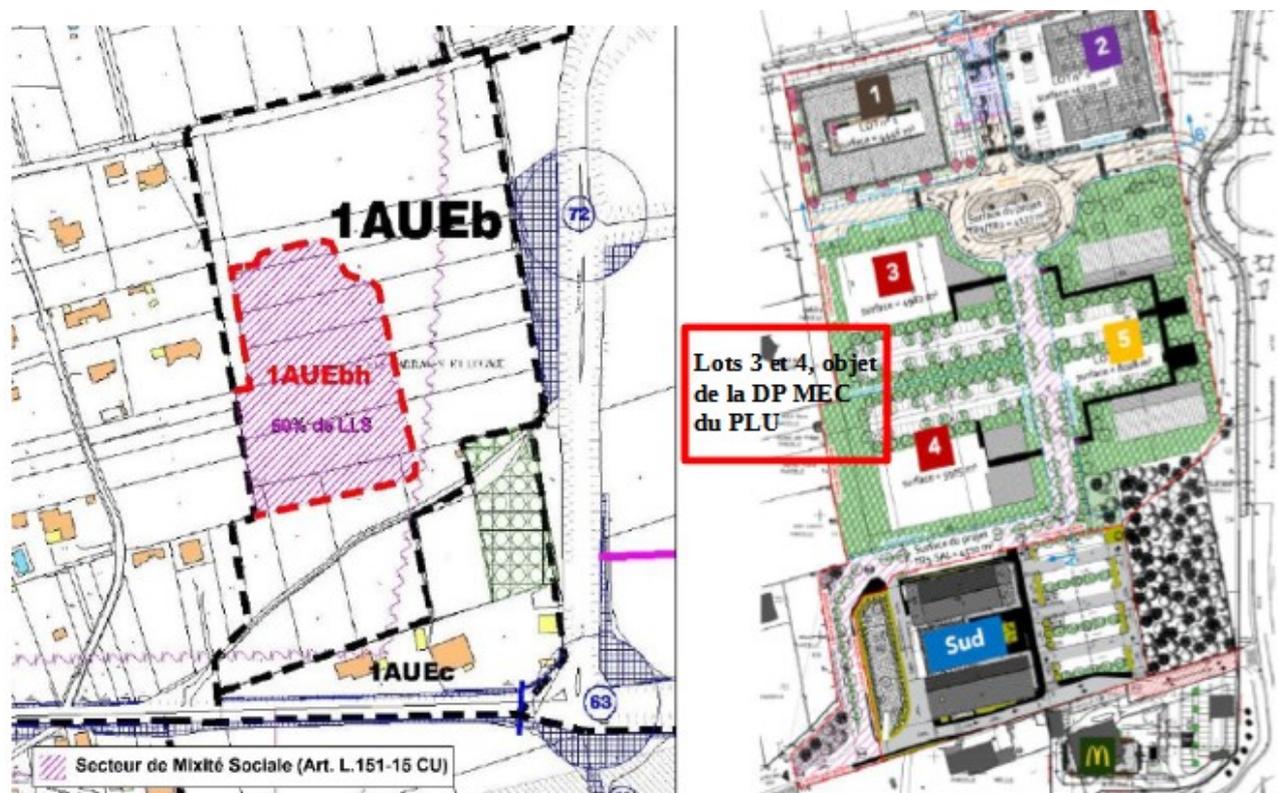


Figure 2: Zonage du projet de PLU mise en compatibilité et répartition des lots de la zone 1AUEb (sur la figure droite, encadré en rouge, légende ajoutée par la MRAe) - Source : Rapport de présentation

- 1 La zone des Barrales 1AUE de 6,5 ha correspond à « des zones en parties urbanisées destinées à accueillir des constructions à usage d'activités artisanales, commerciales, industrielles et de services ». Elle comprend 3 sous-secteurs 1AUEa, 1AUEb et 1AUEc.
- 2 Le rapport de présentation indique que le lot 2 et certaines voiries ont été réalisés, que le lot 1 est en cours de réalisation, et que le lot 5 PC a été déposé.
- 3 EHPAD : établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes, qui prévoyait la création de 100 lits.
- 4 1AUEb : Sous-secteur de la zone 1AUE, « où peuvent être réalisées des constructions à usage artisanal, entrepôts, bureaux, services, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les commerces et l'hôtellerie ainsi que des constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est strictement justifiée pour assurer le fonctionnement des installations et services de la zone » (règlement).
- 5 1AUEbh : extrait du règlement : « sont admises les constructions destinées à l'habitation, dans la limite de 5 000 m² de surface de plancher sous forme d'opération d'ensemble ».

Le projet, d'une superficie d'environ 11 000 m², se situe en périphérie est de la commune, entre le quartier de la Crémade et l'auroroute A7. Il prévoit la construction de 70 logements (environ 4 500 m² de surface de plancher), dont 50 % de logements sociaux, et de 123 places de stationnement dont 52 en sous-sol. Selon le dossier, le projet se compose de deux bâtiments similaires, de hauteur mesurée (R+2), orientés au sud, dont la toiture en terrasse sera végétalisée.

Le dossier indique que, dans le cadre de l'autorisation de défrichement, une demande d'examen au cas par cas a été déposée le 2 mars 2015 auprès de l'autorité environnementale compétente, et complétée le 15 avril 2015 pour la réalisation d'un complexe immobilier (supermarché, commerces, résidences seniors, cabinet médical). Elle comportait notamment une analyse de l'état initial et une évaluation des impacts du projet. Par arrêté du 21 mai 2015, le préfet de région a estimé qu'une étude d'impact n'était pas nécessaire compte-tenu de la nature du projet et de sa localisation et considérant « *que le pétitionnaire a fait réaliser une étude écologique qui n'a pas permis d'identifier d'enjeu de conservation notable* ». Par arrêté préfectoral du 6 octobre 2015, le porteur de projet a obtenu une autorisation de défrichement (2 748 m²).

Le dossier mentionne par ailleurs que, dans le cadre du permis d'aménager de la zone 1AUEb, une déclaration au titre de la loi sur l'eau a été déposée en 2019 et a fait l'objet d'une non-opposition du préfet des Bouches-du-Rhône en février 2020⁶. Le projet ayant évolué, un nouveau dossier de déclaration sera déposé.

1.2. Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe

Au regard des spécificités du territoire et des effets potentiels du plan, la MRAe identifie les enjeux environnementaux suivants :

- la prise en compte du risque d'inondation ;
- la prise en compte des déplacements.

1.3. Qualité, complétude et lisibilité du dossier

Le rapport de présentation contient les éléments énumérés à l'article R151-3 du Code de l'urbanisme relatif au contenu de l'évaluation environnementale.

Le résumé non technique, placé au sein du tome 2 *Évaluation environnementale du projet et des incidences Natura 2000*, n'est pas facilement identifiable et ne présente aucune carte illustrant la procédure de mise en compatibilité du PLU (évolution réglementaire, illustration des enjeux et incidences).

La MRAe recommande de présenter le résumé non technique dans un document distinct, illustré d'une cartographie synthétisant les enjeux et les incidences de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

1.4. Compatibilité avec le SCoT et cohérence avec le PADD

Le rapport de présentation présente l'articulation du PLU avec le SCoT Aggloprovence et le programme local de l'habitat (PLH) Aggloprovence.

Il fait la démonstration de la compatibilité du PLU avec le SCoT Aggloprovence.

⁶ La Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) des Bouches-du-Rhône note qu'à ce jour, l'opération d'aménagement n'étant pas achevée et le programme ayant évolué, un nouveau dossier de déclaration loi sur l'eau est attendu.

Les compléments apportés au PADD n'ont pas vocation à changer les orientations définies par le PADD et ne remettent pas en question l'équilibre générale du PLU.

2. Analyse de la prise en compte de l'environnement et des impacts du plan

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU ne prévoit pas l'ouverture de nouveaux secteurs à l'urbanisation et conserve les mêmes caractéristiques en termes d'emprise au sol. Cette mise en compatibilité n'est pas de nature à produire davantage d'incidences significatives sur les sites Natura 2000 et la biodiversité que le PLU en vigueur.

Concernant les inondations, le dossier indique que « *Le secteur des Barrales apparaît en dehors de l'emprise de crue exceptionnelle du PAC de 2016* ». Toutefois, l'étude hydraulique de « *caractérisation de l'aléa inondation* » réalisée dans le cadre du permis d'aménager a identifié que « *seuls les bâtiments prévus à l'ouest de la parcelle sont concernés par un aléa faible à modéré et/ou modéré* ». Les lots n°3 et 4 sont concernés pour leur frange ouest et l'implantation des bâtiments projetés tient compte de cet aléa. Ainsi, l'étude conclut que l'évolution du programme des lots n°3 et 4 n'aggrave pas l'incidence du projet ni sa vulnérabilité⁷. Les principes de construction, qui intègrent cet aléa, ont d'ores et déjà été validés par les services de l'État dans le cadre de la procédure de déclaration Loi sur l'eau.

Concernant les mobilités, le dossier précise l'existence d'un cheminement doux (piste cyclable et trottoir aménagé) jusqu'au groupe scolaire et la programmation de liaisons piétonnes entre chaque lot.

La MRAe n'a pas de remarques à formuler.

⁷ Le projet de règlement (articles 2-6 et 7) intègre la prise en compte du risque d'inondation en zone 1AUEbh, en interdisant l'implantation de constructions dans la zone soumise à la crue de référence et en précisant qu'en l'absence de modélisation de la crue exceptionnelle, les premiers planchers sont à au moins + 0,20 m par rapport au terrain naturel.