



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 le projet de lotissement "La Treille" à Peynier (13)**

n° MRAe – 2018 – 1772

## Préambule

Conformément aux dispositions prévues par les articles L.122-1 et R.122-7 du code de l'environnement, l'Autorité environnementale » a été saisie par la commune de Peynier sur la base du dossier de lotissement « la Treille » situé sur le territoire de la commune de Peynier (13). Le maître d'ouvrage du projet est la commune de Peynier représentée par son Maire, M. Christian BURLE.

Le dossier comporte notamment :

- une étude d'impact sur l'environnement incluant une évaluation des incidences Natura 2000,
- un dossier de demande d'autorisation.

La DREAL PACA<sup>1</sup> a accusé réception du dossier à la date du 1<sup>er</sup> février 2018, date de départ du délai de deux mois pour formuler l'avis de l'Autorité environnementale.

Suite à la décision du Conseil d'État n°400559 en date du 6 décembre 2017, la mission régionale d'Autorité environnementale de la région Provence Alpes Côte d'Azur, a adopté le présent avis.

Pour établir son avis, la DREAL PACA a consulté, conformément aux dispositions prévues par l'article R.122-7 du code de l'environnement, l'Agence régionale de santé (ARS) et le préfet de département au titre de ses attributions en matière d'environnement.

L'avis porte sur la qualité de l'étude d'impact présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le projet.

L'avis devra être porté à la connaissance du public par l'autorité en charge de le recueillir, dans les conditions fixées par l'article R.122-7 du code de l'environnement, à savoir le joindre au dossier d'enquête publique ou le mettre à disposition du public dans les conditions fixées par l'article R.122-7 du code de l'environnement.

Conformément aux dispositions de l'article R.122-7-II, l'avis est également publié sur le SIDE (système d'information développement durable environnement) :

<http://www.side.developpement-durable.gouv.fr/EXPLOITATION/DRPACA/avis-ae-projets-paca.aspx>

accessible via le site internet de l'Autorité environnementale / DREAL :

<http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/autorite-environnementale-r1406.html>

L'avis de l'Autorité environnementale est un avis simple qui ne préjuge en rien de la décision d'autorisation, d'approbation ou d'exécution du projet prise par l'autorité compétente. En application des dispositions de l'article L.122-1-1, cette décision prendra en considération le présent avis.

---

<sup>1</sup>- Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Provence-Alpes-Côte d'Azur

## Sommaire de l'avis

Préambule.....	2
Synthèse de l'avis.....	4
1. Procédures.....	5
1.1. Soumission à étude d'impact.....	5
1.2. Procédures d'autorisation.....	5
2. Présentation du dossier.....	6
2.1. Contexte général.....	6
2.2. Objectifs et consistance.....	7
2.3. Concertation, gouvernance.....	8
3. Principaux enjeux identifiés par l'Autorité environnementale.....	8
4. Analyse de la qualité du dossier et de la démarche d'intégration des préoccupations d'environnement et de santé dans le projet.....	9
4.1. Avis sur le contenu général du dossier, le caractère complet de l'étude d'impact et le résumé non technique.....	9
4.2. Avis sur la présentation du projet.....	10
4.3. Avis sur la justification des choix, le scénario de référence et les solutions de substitution envisagées.....	11
4.4. Avis sur le contenu de l'étude d'impact et la prise en compte de l'environnement par le projet au regard des enjeux.....	12
4.4.1. Biodiversité, y compris incidences Natura 2000.....	12
4.4.2. Paysage.....	18
4.4.3. Risques naturels.....	20
4.4.4. Isolation thermique, énergies renouvelables.....	20
4.4.5. Cadre de vie, santé humaine.....	21
4.4.6. Consommation d'espace et de terres agricoles.....	24

## Synthèse de l'avis

La commune de Peynier (13) présente un projet de permis d'aménager, en vue de l'urbanisation d'un terrain d'une superficie totale de 14,53 hectares dans le secteur de « la Treille », localisé au nord-ouest du centre-ville, jouxtant la zone d'activités de Rousset-Peynier-Fuveau.

L'Autorité environnementale est saisie pour avis sur ce permis d'aménager, après avoir rendu un avis le 29 juillet 2016 sur la mise en compatibilité du POS<sup>2</sup> de Peynier, à la suite d'une déclaration de projet (reclassement de la zone classée NC<sup>3</sup> au POS en zone NAT<sup>4</sup> pour permettre l'urbanisation du secteur de « la Treille » sous la forme d'un aménagement d'ensemble).

Le projet prévoit la réalisation de six lots à usage d'activités (bureaux, services, artisanat et hôtellerie), d'habitat (individuel et collectif), d'équipements (EHPA<sup>5</sup>, EHPAD<sup>6</sup>) et de résidence sociale pour seniors, soit une surface de plancher totale envisagée de 52 200 m<sup>2</sup>.

Le projet concerne un terrain aujourd'hui essentiellement occupé par des friches post-culturelles, des jachères et des boisements. Il est traversé de part en part selon un axe sud-nord, par le cours d'eau du Verdalaï et sa ripisylve<sup>7</sup>, cours d'eau qui se jette dans l'Arc.

Les principaux enjeux du projet relevés par l'Autorité environnementale sont :

- la biodiversité : le projet est situé à proximité de zonages réglementaires (Natura 2000<sup>8</sup>) et d'inventaires (Znieff<sup>9</sup>) ; plusieurs espèces protégées ou patrimoniales sont présentes (reptiles, chiroptères, insectes, oiseaux),
- le paysage : le projet s'insère dans l'unité paysagère du « pays d'Aix et la haute vallée de l'Arc » de l'atlas des paysages des Bouches-du-Rhône ; le site de « la Treille » se situe à l'interface du couvert forestier du massif du Régagnas et de la plaine agricole de l'Arc,
- la gestion des eaux usées et des eaux pluviales,
- les risques naturels,
- le bruit, la qualité de l'air et les émissions de gaz à effet de serre,
- la gestion des déplacements,
- la consommation d'espaces agricoles.

---

<sup>2</sup> POS : plan d'occupation des sols.

<sup>3</sup> La zone NC fait l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur agricole des sols.

<sup>4</sup> NAT : zone d'urbanisation future.

<sup>5</sup> EHPA : établissement d'hébergement pour personnes âgées.

<sup>6</sup> EHPAD : établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes.

<sup>7</sup> Ripisylve : ensemble des formations boisées présentes sur les rives d'un cours d'eau.

<sup>8</sup> Les sites Natura 2000 constituent un réseau européen en application de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » (codifiée en 2009) et de la directive 92/43/CEE « Habitats faune flore », garantissant l'état de conservation favorable des habitats et espèces d'intérêt communautaire. 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).

<sup>9</sup> Lancé en 1982, l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (Znieff) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. On distingue deux types de Znieff : les Znieff de type I : secteurs de grand intérêt biologique ou écologique ; les Znieff de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

### **Recommandation principale**

- ***L'Autorité environnementale estime l'étude d'impact insuffisante sur de nombreux points importants (dans les domaines de la biodiversité, du paysage, des énergies renouvelables, du bruit, de la qualité de l'air, de la desserte et les transports), y compris sur l'appréciation des incidences du projet sur plusieurs habitats et espèces ayant justifié la désignation de sites Natura 2000.***

***Elle recommande au maître d'ouvrage de reprendre l'étude d'impact à l'aune de l'ensemble des recommandations qui figurent dans le présent avis, en y intégrant la présentation et l'examen de la réalisation des voiries indispensables à la réalisation du projet.***

## **Avis**

### **1. Procédures**

#### **1.1. Soumission à étude d'impact**

Le projet de lotissement « la Treille » compte-tenu de sa nature, de son importance, de sa localisation et/ou de ses incidences potentielles sur l'environnement, est soumis à étude d'impact conformément aux articles L.122-1 et R.122-2 du code de l'environnement.

Déposé le 24 novembre 2017 au titre du permis d'aménager, il entre dans le champ de l'étude d'impact au titre de la rubrique 39 du tableau annexe du R 122-2 en vigueur depuis le 16 mai 2017 : travaux, constructions et opérations constitués ou en création qui créent une surface de plancher supérieure ou égale à 40 000 m<sup>2</sup> ou dont le terrain d'assiette couvre une superficie supérieure ou égale à 10 hectares.

Le contenu de l'étude d'impact est précisé à l'article R.122-5 du code de l'environnement.

#### **1.2. Procédures d'autorisation**

Le projet relève des procédures d'autorisation suivantes : permis d'aménager, autorisation de défrichement, procédure loi sur l'eau (déclaration ou autorisation). Pour ces deux dernières procédures, l'Autorité environnementale recommande au maître d'ouvrage de préciser les dates de dépôt des dossiers de demande auprès des autorités compétentes.<sup>10</sup>

<sup>10</sup>Les incidences sur l'environnement d'un projet dont la réalisation est subordonnée à la délivrance de plusieurs autorisations sont appréciées lors de la délivrance de la première autorisation (article L 122-1-1-III du code de l'environnement), en l'occurrence le permis d'aménager. Si le projet fait l'objet de plusieurs autorisations échelonnées dans le temps, le maître d'ouvrage, si les incidences du projet n'ont pu être identifiées ni appréciées lors de la première autorisation, actualise l'étude d'impact dans le cadre des autorisations suivantes. Cette nouvelle évaluation s'effectue dans le périmètre de l'opération pour laquelle l'autorisation a été sollicitée et en appréciant leurs conséquences à l'échelle globale du projet.

Un premier avis de l'Autorité environnementale a été formulé le 29 juillet 2016 au titre des plans et programmes, sur la base d'une déclaration de projet sur le secteur de « la Treille », en vue de la réalisation d'un quartier durable axé sur le développement d'activités tertiaires et de services, et la diversification de l'offre en logements de la commune. L'objet de la mise en compatibilité prévoyait un reclassement de la zone classée NC au POS en zone NAT, permettant l'urbanisation du secteur sous la forme d'un aménagement d'ensemble.

Ce premier avis est à disposition sur le site internet de la DREAL PACA : <http://www.side.developpement-durable.gouv.fr/EXPLOITATION/DRPACA/avis-ae-projets-paca.aspx>

## 2. Présentation du dossier



*Hypothèses d'implantation des constructions. Source : étude d'impact.*

### 2.1. Contexte général

Le projet est situé au nord-ouest du centre-ville de Peynier (Bouches-du-Rhône), au sein du quartier de « la Treille ». Le lotissement est délimité au nord par la RD6, à l'ouest par la RD56C, à l'est

par le chemin de la Corneirelle et au sud par le chemin de la Treille qui constitue l'accès principal au terrain d'assiette du projet.

La zone d'étude borde, dans sa partie nord, la zone industrielle établie sur les communes de Peynier et de Rousset. Cette forte anthropisation contraste avec un grand paysage verdoyant et identitaire visible depuis le site : le Massif du Regagnas au sud, la Barre du Cengle et la montagne Sainte Victoire au nord, qui ceignent la haute vallée de l'Arc et ses affluents. Le Verdalaï, affluent direct de l'Arc, traverse le site d'étude du sud au nord créant ainsi une continuité boisée lisible relayée par des haies témoignant de l'ancien tramage agricole du secteur. Des parcelles ouvertes alternent avec des bosquets qui ferment peu à peu le paysage.

La commune de Peynier est intégrée dans le périmètre du Scot<sup>11</sup> du Pays d'Aix approuvé le 17 décembre 2015.

Le site s'inscrit dans une zone à urbaniser (AU), secteur 1AUt relatif au projet de zone d'activités de « la Treille » et partiellement en Zone N<sup>12</sup> (Vallat du Verdalaï) du plan local d'urbanisme (PLU) de Peynier approuvé le 21 mars 2017.

Le PLU de Peynier comprend une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur le secteur de « la Treille », qui fixe notamment des principes de fonctionnement, de raccordement aux réseaux et de composition urbaine et paysagère.

## 2.2. Objectifs et consistance

Le maître d'ouvrage affiche les objectifs suivants en p. 274 : répondre aux objectifs du Scot en matière d'offre résidentielle d'une part, accroître l'offre de logements sociaux et de centres d'accueil pour les personnes âgées d'autre part.

Les projets d'aménagement prévus par l'OAP et par le permis d'aménager sont récapitulés ci-dessous :

projet d'aménagement prévu par l'OAP	projet d'aménagement prévu par le permis d'aménager
Surfaces d'activités (de 750 à 1 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher)	Lot n°1 : Activités (bureaux – services, hôtellerie et artisanat) 25 000 m <sup>2</sup>
Surface tertiaire (environ 7 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher)	
Un EHPA et un EHPAD (environ 5 100 m <sup>2</sup> )	Lot n°4 : EHPA – EHPAD 12 000 m <sup>2</sup>
Une résidence senior (environ 4 400 m <sup>2</sup> )	Lot n°5 : Résidence senior sociale 3 200 m <sup>2</sup>
Une cuisine centrale (environ 1 800 m <sup>2</sup> )	

<sup>11</sup> Scot : schéma de cohérence territoriale. C'est l'outil de conception et de mise en œuvre d'une planification intercommunale. Il remplace l'ancien schéma directeur.

<sup>12</sup> La zone N recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.



Logements sociaux	Lot n°3 : Habitat avec Bureau - services / logement social 1 500 m²
Logements pour actifs (une centaine de logements en tout)	Lot n°2 : Habitat (accession maîtrisée) 4 000 m² Lot n°6 : Habitat individuel (accession libre) 6 500 m²

### 2.3. Concertation, gouvernance

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU sur le secteur de « la Treille » en vue de la réalisation d'un quartier durable a fait l'objet d'une enquête publique du 5 octobre au 7 novembre 2016.

## 3. Principaux enjeux identifiés par l'Autorité environnementale

Les principaux enjeux d'environnement du territoire identifiés par l'Autorité environnementale et susceptibles de présenter des sensibilités vis-à-vis du projet sont les suivants :

- la préservation de la **biodiversité** : le projet est inclus dans le « domaine vital » du Plan national d'action en faveur de l'Aigle de Bonelli. D'autres périmètres à statut situés à proximité de la zone d'étude soulignent la richesse du patrimoine naturel dans lequel elle s'insère : la Réserve naturelle nationale « Sainte-Victoire », cinq sites du réseau Natura 2000 (la ZSC « Montagne Sainte Victoire », la ZSC « Chaîne de l'Étoile massif du Garlaban », la ZSC « Massif de la Sainte-Baume », la ZPS « Montagne Sainte-Victoire », la ZPS « Sainte-Baume occidentale »), trois Znieff de type I et sept Znieff de type II ;
- le respect du **paysage** : le projet s'insère dans l'unité paysagère du « pays d'Aix et la haute vallée de l'Arc » de l'atlas des paysages des Bouches-du-Rhône. Au nord, une vaste plaine cultivée est dominée par la longue falaise de la montagne Sainte-Victoire, au sud « le massif du Régagnas » ferme l'horizon de collines basses, de bosquets de pinèdes et petits bassins cultivés, qui forment un maillage parcouru d'un réseau dense de routes, chemins et sentiers ;
- la gestion des **eaux usées** et des **eaux pluviales** ;
- l'exposition aux **risques naturels** : inondation, feu de forêt, retrait-gonflement des sols argileux ;
- la bonne prise en compte du **bruit**, de la **qualité de l'air** et des **émissions de gaz à effet de serre** ;
- la gestion des **déplacements** ;
- la **consommation des espaces agricoles**.



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

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

### 4.1. Avis sur le contenu général du dossier, le caractère complet de l'étude d'impact et le résumé non technique

L'étude d'impact n'aborde pas l'ensemble des éléments prévus par les articles L.122-1 et R.122-5 du code de l'environnement.

Le II 6° de l'article R. 122-5 du code de l'environnement dispose que l'étude d'impact doit inclure « une description des incidences négatives notables attendues du projet sur l'environnement qui résultent de la vulnérabilité du projet à des risques d'accident ou de catastrophe majeurs en rapport avec le projet concerné. Cette description comprend le cas échéant les mesures envisagées pour éviter ou réduire les incidences négatives notables de ces événements sur l'environnement et le détail de la préparation de la réponse envisagée à ces situations d'urgence ». Cette partie n'est pas présentée dans l'étude d'impact et le dossier doit être complété sur ce point.

**Recommandation 1 : Compléter l'étude d'impact par une description de la vulnérabilité au risque d'inondation par ruissellement.**

Dans le chapitre consacré aux effets cumulés (p. 240), le dossier conclut sans précision que « selon les informations présentes sur le site de la DREAL PACA et du SIDE PACA, aucun projet n'est susceptible de créer des impacts cumulés avec le projet d'extension de la zone d'activité Rousset/Peynier-La Treille ». Le dossier doit pourtant recenser les projets susceptibles d'impacts cumulés avec le projet concerné (tels que définis au 5° e. du II de l'article R.122-5 du code de l'environnement) et effectuer l'analyse des incidences notables que le projet est susceptible d'avoir sur l'environnement, résultant des effets cumulés avec les projets recensés, pour chaque thématique.

Par ailleurs un certain nombre de thématiques sont traitées de manière trop superficielle ce qui ne permet pas d'évaluer correctement les incidences du projet sur l'environnement.

**Recommandation 2 : Sur le fond, l'étude d'impact présente des insuffisances sur de nombreuses thématiques : la biodiversité, le paysage, les énergies renouvelables, le bruit, la qualité de l'air, la voirie (trafic et desserte) et les transports, alors même que les enjeux environnementaux présents et les impacts potentiels du projet sont importants.**

Sur la forme, il subsiste quelques informations à actualiser, à corriger ou à requalifier :

- certaines données du dossier paraissent obsolètes. Par exemple, il est mentionné en p. 69 que « les milieux liés à une activité anthropique sont dominants à l'échelle du site d'étude, ils recouvrent une superficie totale de 22,5 ha, soit 75 % du site », or, la superficie totale du terrain d'assiette n'est que de 14,53 hectares (de plus, l'aire d'étude qui figure sur la

carte des habitats naturels en p. 71, semble correspondre au périmètre du site initial du projet (cf. p. 170)).

- le dossier comporte des erreurs. Il mentionne (p. 145) d'une part que « *la commune de Peynier dispose de deux infrastructures de catégorie 2 et 4 : D6 et route communale* » et d'autre part que « *le secteur d'étude se situe en bordure de la D6 au sud, de catégorie 1* ». Par ailleurs, il fait référence à l'atlas des paysages du Var (p. 32), alors qu'il s'agit en réalité de celui des Bouches-du-Rhône.
- des mesures proposées par le maître d'ouvrage sont mal qualifiées. Par exemple, la mesure d'évitement ME2 « *mise en place d'un chantier vert* » regroupe en fait des mesures d'accompagnement (nomination d'un référent « chantier propre », sensibilisation des intervenants...) et des mesures de réduction (mise en place de bâches protectrices au droit des zones de stockage de carburants, d'aire de nettoyage des roues de camions...). La mesure d'évitement ME3 « *mise en défens des zones sensibles* » par un balisage, est une mesure de réduction. L'installation de panneaux pédagogiques prévue dans la mesure de réduction MR10 « *gestion et préservation de la ripisylve et de ses abords* », est une mesure d'accompagnement.

L'Autorité environnementale recommande de reprendre dans le résumé non technique, de manière synthétique, les modifications résultant de la prise en compte des recommandations du présent avis.

#### 4.2. Avis sur la présentation du projet

##### Respect des prescriptions du Scot

Afin de « *créer les conditions d'accueil adaptées aux besoins des entreprises et des salariés* », le Scot prescrit que « *dans les sites économiques existants et projetés, localisés dans les espaces de développement prioritaire<sup>13</sup> [...], il s'agit de favoriser l'implantation et le développement des entreprises des filières stratégiques : Optique / Photonique / Micro-électronique : Rousset - Peynier - Fuveau* ». Le dossier n'indique pas comment il entend favoriser l'implantation et le développement de ces filières.

##### Respect du PLU

Le dossier indique à plusieurs reprises (p. 11, 152, 175, 176, 233, 234, 236, 240, 268, 275), que le projet prévoit la construction d'un espace de commerces, sans préciser la nature de l'activité commerciale. Il emploie le terme de « *shopping* » en p.233. Or, aux termes des dispositions de l'article 1AU2 (occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières) du règlement du PLU, la seule activité commerciale autorisée dans le secteur 1AUt est l'activité d'hôtellerie<sup>14</sup>. L'Autorité environnementale constate également que le règlement du lotissement ne prévoit pas d'obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement pour l'activité d'hôtellerie.

L'Autorité environnementale constate que le projet n'est pas compatible avec l'OAP, puisqu'il prévoit la construction d'au moins 25 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'activités et de tertiaire alors que l'OAP n'en prévoit que 9 000 m<sup>2</sup> (hypothèse haute), la construction d'un EHPA et d'un EHPAD

<sup>13</sup> Espaces identifiés dans la carte n°4 du document d'orientations et d'objectifs (création du pôle d'activités de Peynier)

<sup>14</sup>Dans le secteur 1AUt du PLU, seules sont autorisées les constructions à usage d'habitat, d'artisanat, de bureaux, d'industrie et d'hôtellerie à condition de respecter les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

de 12 000 m<sup>2</sup> alors que l'OAP n'en prévoit que 5 100 m<sup>2</sup>. Le nombre de logements prévus pour les actifs n'est pas précisé.

L'Autorité environnementale préconise d'indiquer globalement l'affectation de chacun des six lots, figurant sur le plan masse PA9 « hypothèses d'implantation des constructions » de la demande de permis d'aménager. Elle recommande également de compléter la présentation du projet par le calendrier prévisionnel des travaux et l'organisation du chantier dans son ensemble (dans l'espace et dans le temps).

#### **4.3. Avis sur la justification des choix, le scénario de référence et les solutions de substitution envisagées**

L'Autorité environnementale recommande de consolider le dossier en complétant l'étude d'impact, par une description plus précise du "scénario de référence"<sup>15</sup> et de la comparaison de l'évolution de l'environnement selon que le projet est mis en œuvre ou non.

*Afin d'« assurer un développement urbain économe en espace », le Scot prescrit que « l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la justification de l'utilisation optimale des espaces urbanisés existants situés sur la commune ».*

Concernant le présent projet, il n'est pas fait état de variantes examinées et rejetées. Le dossier explique comment et pourquoi le périmètre du projet a évolué, notamment en raison de la présence de nombreuses espèces protégées à l'extrémité sud. Ce sont uniquement les différentes et successives configurations du projet communal de « la Treille » qui sont présentées comme les solutions de substitution étudiées et rejetées.

Cette justification reste incomplète puisque le dossier n'apporte pas de solutions alternatives ou d'autres implantations possibles envisagées. L'étude d'impact ne présente pas d'analyse comparative de variantes et ne permet donc pas de comprendre ce qui a permis, sous l'angle de l'analyse de l'impact du projet sur l'environnement, d'aboutir au choix du site de « la Treille ».

***Recommandation 3 : Décrire les solutions de substitution étudiées et retracer l'analyse comparative des variantes au regard des enjeux environnementaux identifiés, en tenant compte d'une des prescriptions du Scot qui consiste à étudier les possibilités de requalification des secteurs déjà urbanisés avant toute ouverture à l'urbanisation.***

---

<sup>15</sup> Scénario de référence : description des aspects pertinents de l'état actuel de l'environnement et de leur évolution en cas de mise en œuvre du projet.

#### 4.4. Avis sur le contenu de l'étude d'impact et la prise en compte de l'environnement par le projet au regard des enjeux

##### 4.4.1. Biodiversité, y compris incidences Natura 2000

- **L'état initial**

Ce volet est basé sur l'exploitation des données bibliographiques et des résultats des prospections de terrain menées dans le cadre du projet (entre avril et septembre 2017). Il porte également sur l'analyse des fonctionnalités écologiques.

Les prospections de terrain ont été réalisées par des spécialistes lors de diverses périodes du calendrier écologique et avec une pression d'inventaire suffisante pour bien caractériser toutes les composantes écologiques de la zone d'étude (p. 57). Cependant, selon le dossier, la période de passage pour rechercher la Gagée des champs a été trop tardive pour l'observer en fleur. « *Une prospection supplémentaire au printemps sera réalisée pour confirmer l'absence de la Gagée des champs* » (cf. p.72). L'Autorité environnementale approuve cette proposition mais réserve donc son avis sur l'analyse des impacts du projet sur cette espèce.

De nombreuses parcelles abritent des pieds de Scabieuse colombar, qui est la plante hôte de la chenille du Damier de la Succise, papillon protégé au niveau national. L'Autorité environnementale préconise de localiser sur une carte, les habitats où la Scabieuse colombar a été observée. En effet, la carte présentée en p. 76 ne localise que les orchidées.

Quelques espèces protégées à enjeu local de conservation (ELC) "modéré", "fort" ou "très fort" ont été observées dans la zone d'étude :

- deux espèces de reptiles à ELC modéré : la Couleuvre de Montpellier et le Seps strié,
- des espèces de chiroptères à ELC modéré : le groupe des Sérotules (la Noctule de Leisler et la Sérotine de Nilsson sont les espèces pressenties), la Pipistrelle pygmée,
- deux espèces d'insectes à ELC modéré : le Damier de la Succise et le Grand Capricorne,
- des espèces d'oiseaux à ELC fort et modéré : le Milan royal (fort), le Chardonneret élégant, la Fauvette mélanocéphale, le Gobemouche noir, le Martinet noir, le Serin cini, le Pic épeichette, le Pic noir (modéré),
- un habitat naturel à ELC modéré : les pelouses à Brachypodes rameux constituent un habitat d'intérêt communautaire prioritaire au titre de la directive Habitats : « Pelouses substepmiques de graminées et annuelles du Thero-Brachypodietea » (EUR27 : 6220).

A ces espèces et habitats avérés s'ajoutent huit espèces potentielles que les prospections n'ont pas permis de détecter, en particulier deux espèces d'oiseaux à ELC fort : le Bruant jaune, la Linotte mélodieuse, cinq espèces d'oiseaux à ELC modéré : le Bouscarle de Cetti, le Bruant proyer, le Faucon crécerelle, la Tourterelle des bois, le Verdier d'Europe et une espèce de chiroptère à ELC modéré : la Pipistrelle de Nathusius.

Le dossier identifie en p. 54 un « couloir ouvert d'axe est-ouest propice au déplacement des espèces », en outre « la partie centrale et l'extrême sud du site [sont] marqué[s] par la présence de boisements denses qui cloisonnent l'espace, formant des corridors arborés ou arbustifs d'axe est-ouest », « le Verdalaï et sa ripisylve forme[nt] un corridor d'axe nord-sud ».

- **Les effets (impacts) y compris les effets cumulés**

La présentation des effets du projet sur le milieu naturel mérite d'être améliorée :

- distinguer la phase construction et la phase exploitation,
- dans le tableau de synthèse des impacts (p. 191), pour la trame verte, il convient de distinguer les types d'habitats naturels affectés et d'indiquer la surface concernée, de même pour la trame bleue, il est nécessaire de préciser la surface des zones humides altérées (flaques temporaires, résurgence, ornières humides...),
- préciser les effets du busage du Verdalaï sur la vie et les milieux aquatiques ainsi que sur la fonctionnalité du cours d'eau.

L'évaluation des effets du projet sur certaines espèces floristiques et faunistiques pose question car le dossier indique en p. 188 que « le projet d'aménagement n'impactera que très peu l'habitat du Damier de la Succise », alors qu'en examinant le plan masse du projet on constate que la voie de desserte du lotissement, un bassin de rétention, ainsi que de l'habitat individuel sont prévus sur un tiers de la surface de l'habitat du Damier de la Succise (qui figure sur la carte 22 p. 111). L'impact sera donc une destruction d'habitats par effet d'emprise. L'impact brut ne peut donc pas être évalué comme modéré et doit être revu.

**Recommandation 4 : Revoir l'appréciation des impacts bruts du projet pour l'habitat du Damier de la Succise.**

Les effets du projet sont jugés modérés sur les milieux forestiers, le cours d'eau, les amphibiens (Crapaud commun et Rainette méridionale), les reptiles (Lézard des murailles, Lézard vert occidental et la Couleuvre de Montpellier), les mammifères (Écureuil roux, Hérisson d'Europe, Lapin de garenne), les chiroptères (Noctule de Leisler), les insectes (Damier de la Succise), les oiseaux (Chardonneret élégant, Serin cini, Verdier d'Europe) et jugés forts sur les reptiles (Seps strié), les insectes (Scolopendre ceinturé), les oiseaux (Bruant proyer, Fauvette mélanocéphale).

Les effets de l'éclairage des lampadaires et autres sources lumineuses de nuit de la zone d'activités (lot n°1) méritent d'être précisés, en particulier sur les insectes et les chiroptères.

Le dossier indique en p. 185 que le projet n'aura pas d'effet sur le corridor nord sud : « la ripisylve sera conservée et préservée ». Cet argument est recevable, en revanche l'autorité environnementale souligne qu'il aura des effets sur le corridor est ouest puisque le dossier mentionne que « les travaux impacteront temporairement les haies et alignements d'arbres. Une partie du boisement de Pins d'Alep sera également détruite ».

- **Les mesures ERC<sup>16</sup> et dispositif de suivi**

L'évaluation des impacts résiduels du projet sur certaines espèces floristiques et faunistiques pose question :

- le dossier indique dans le tableau 34 p. 225 que les impacts résiduels sur le Damier de la Succise seront très faibles ou faibles après application des mesures. Or, la mise en place des mesures d'évitement ne permet pas d'éviter la destruction d'un tiers de la surface de l'habitat du Damier de la Succise. L'impact résiduel ne peut donc pas être évalué comme très faible ou faible et doit être revu ;
- le dossier indique dans le tableau 34 p. 223 que les impacts résiduels sur le Seps strié seront modérés après application des mesures. Or, la mise en place des mesures d'évitement ne permet pas d'éviter la destruction d'une grande partie des cinq habitats naturels favorables à la présence du Seps strié : les garrigues hautes à Romarin et basse à Thym commun, les pelouses à Brachypode de Phénicie, à Brachypode rameux et à Aphyllanthes. L'impact résiduel ne peut donc pas être évalué comme modéré et doit être revu.

**Recommandation 5 : Revoir l'appréciation des impacts résiduels du projet pour l'habitat du Damier de la Succise et le Seps strié.**

Seule la mesure ME1 « *réflexion sur l'emplacement du projet et respect des emprises en phase chantier* », peut être considérée comme une véritable mesure d'évitement (cf. paragraphe 4.1 du présent avis). Cependant, l'absence de superposition des zones à forte sensibilité écologique (ripi-sylve, « Pelouses substeppiques de graminées et annuelles du Thero-Brachypodietea », habitat de reproduction du Damier de la Succise...) avec le projet d'aménagement, ne permet pas d'apprécier pleinement l'efficacité de cette mesure d'évitement ME1.

Afin de renforcer la prise en compte de la mesure d'évitement ME1, il est nécessaire de prévoir des prescriptions littérales dans le règlement du lotissement et un report cartographié sur le projet de division foncière présenté en p. 273.

**Recommandation 6 : Compléter le dossier par un plan qui superpose les zones à forte sensibilité écologique et le projet d'aménagement. Sur cette base, actualiser si nécessaire la séquence « éviter, réduire, compenser ». Insérer des prescriptions dans le règlement du lotissement et cartographier sur le projet de division foncière, les zones d'évitement identifiées dans la mesure ME1.**

Le maître d'ouvrage envisage la mise en place de mesures de réduction, que l'autorité environnementale propose de préciser :

- Concernant la mesure MR1 « *adaptation du phasage des travaux à la biologie des espèces* » : un calendrier prévisionnel, représentant les phases de travaux (déboisement, travaux de construction...) et les périodes sensibles et de moindre sensibilité pour les différentes espèces, apporterait une meilleure lisibilité.
- Pour la mesure MR2 « *conservation d'éléments à enjeu déterminant pour le maintien d'espèces sur le site* » : si les éléments à conserver (résurgence, muret en pierres sèches)

<sup>16</sup> Éviter, réduire, compenser



sont bien localisés (cf. p. 205 et 206), en revanche les éléments de la trame verte à conserver (bosquets, haies...) doivent être repérés sur une carte afin de mieux les identifier pour les conserver.

- Concernant la mesure MR5 « *limitation et adaptation de l'éclairage* » : des prescriptions concernant le type d'éclairage et la réduction de l'utilisation méritent d'être étudiées au stade de l'étude d'impact avec l'appui d'un expert naturaliste et d'être intégrées dans le règlement du lotissement.
- Les pierriers installés au titre de la mesure MR6 « *création d'habitats terrestres favorables aux reptiles* », les plantations de haies et de feuillus réalisées au titre de la mesure MR8 « *recréation et valorisation de la Trame Verte* » doivent être localisés sur une carte.
- L'Autorité environnementale recommande de compléter la mesure MR8 « *recréation et valorisation de la Trame Verte* », afin de décrire et localiser les mesures qui sont envisagées pour maintenir les corridors arborés ou arbustifs d'axe est-ouest.
- Au titre de la mesure MR9 « *aménagements paysagers et gestion en faveur du Damier de la Succise* », le dossier indique que « *la prairie abritant la reproduction du Damier de la Succise pourra être mise en protection sur plusieurs années. La gestion pourrait être confiée à certains acteurs, notamment le CEN PACA<sup>17</sup>* ». L'Autorité environnementale invite le maître d'ouvrage à prendre contact avec le CEN PACA afin de préciser ses engagements.

L'Autorité environnementale incite le maître d'ouvrage à intégrer au dossier d'étude d'impact, la note technique qui détaille :

- les opérations d'entretien à programmer (l'abattage ciblé, le recépage, l'enlèvement des embâcles, l'élagage...) et les pratiques à proscrire (les coupes à blanc, l'entretien à l'épaveuse, le désherbage chimique...) pour la mesure MR10 « *gestion et préservation de la ripisylve et de ses abords* »,
- les mesures à mettre en œuvre pour favoriser la biodiversité au sein et aux abords des bassins de rétention, pour la mesure MR11 « *aménagements des bassins en faveur de la biodiversité* ».

Le dossier identifie des impacts résiduels après la mise en œuvre des mesures susvisées. Il s'agit pour les plus sensibles, d'effets modérés sur les reptiles (Seps strié), les mammifères (Écureuil roux, Hérisson d'Europe), les chiroptères (Noctule de Leisler, Pipistrelle de Nathusius, Pipistrelle pygmée), les insectes (Scolopendre ceinturé), et les oiseaux (Bruant jaune, Linotte mélodieuse, Bruant proyer, Fauvette mélanocéphale).

D'ores et déjà, des impacts résiduels significatifs persistent sur de nombreuses espèces. Ils nécessitent la mise en place de mesures de compensation qui ne sont pas prévues dans le dossier d'étude d'impact. Le maître d'ouvrage se rapprochera du service biodiversité eau et paysages de la DREAL PACA, pour évaluer l'éventuelle possibilité de déroger à l'interdiction de détruire des espèces protégées et le cas échéant l'opportunité de proposer un dossier pour déroger à cette interdiction.

---

<sup>17</sup> Conservatoire d'espaces naturels de Provence-Alpes-Côte d'Azur



**Recommandation 7 : Définir des mesures de compensation proportionnées aux impacts résiduels sur les espèces protégées.**

Le dossier prévoit un suivi scientifique après travaux, « *pour vérifier l'efficacité des mesures mises en place : pierriers et hibernaculum, ouvrage au niveau du cours d'eau au sud, bassins, habitat du Damier de la Succise* ». Le suivi se déroulera sur trois ans pour les trois premiers habitats avec la réalisation de trois passages annuels et la rédaction de comptes-rendus fournis au maître d'ouvrage. Un suivi sur dix ans de l'habitat du Damier de la Succise sera réalisé. Deux passages annuels en n+1, n+2, n+3, n+5 et n+10 seront effectués et accompagnés de comptes-rendus.

Pour les passages envisagés, la période de l'année n'est pas indiquée. En outre, ce suivi scientifique ne concerne pas l'ensemble des espèces et habitats impactés.

Le dispositif de suivi de la mise en œuvre des mesures n'est pas décrit.

**Recommandation 8 : Décrire le dispositif de suivi qui sera mis en place pour accompagner la mise en œuvre des mesures ERC. Compléter la description du suivi scientifique par l'indication de la période envisagée pour les visites de terrain et l'étendre à l'ensemble des compartiments biologiques nécessitant un suivi.**

- **Évaluation des incidences Natura 2000**

Le dossier d'évaluation des incidences Natura 2000, joint en annexe 5 de l'étude d'impact, présente des insuffisances.

Sur la forme, il doit être complété par le calendrier des inventaires qui ont été réalisés.

Sur le fond, le dossier indique que les deux zones de protection spéciales (ZPS) : FR 9310067 « Montagne Sainte Victoire » située à 4,3 km et FR 9312026 « Sainte-Baume occidentale » située à 17,5 km, ont été évaluées en raison de possibles liens écologiques avec le site du projet (« *les oiseaux se déplacent plus aisément que les espèces terrestres* »).

ZPS « Montagne Sainte Victoire »

Concernant la ZPS « Montagne Sainte Victoire », le dossier a évalué les incidences du projet sur la seule espèce du FSD<sup>18</sup> contactée : le Milan royal. Le dossier n'a en revanche pas évalué les incidences du projet sur sept espèces potentielles alors que le site de projet présente des milieux qui leur sont favorables, au motif qu'elles « *n'ont pas été contactées* » et en raison de « *la proximité du bâti, le dérangement d'origine humaine et d'autres facteurs [qui] peuvent expliquer leur absence* ». L'Autorité environnementale considère toutefois que le dossier conclut de manière justifiée que « *le projet n'aura aucune incidence sur les populations d'oiseaux de la ZPS « Montagne Sainte Victoire »* », en raison de la rupture de continuité écologique au nord du site.

<sup>18</sup> FSD : Formulaire standard de données. Sorte de fiche d'identité d'un site Natura 2000, regroupant les informations sur les espèces et habitats ayant justifié la désignation ainsi que d'autres informations.

### ZPS « Sainte-Baume occidentale »

Concernant la ZPS « Sainte-Baume occidentale », aucune espèce du formulaire standard de données (FSD<sup>19</sup>) n'a été contactée. Le dossier n'a pas évalué les incidences du projet sur quatre espèces potentielles (présence d'un « milieu favorable »), parce qu'elles « n'ont pas été contactées » et en raison de « la proximité du bâti, le dérangement d'origine humaine et d'autres facteurs [qui] peuvent expliquer leur absence ». Le dossier conclut que « le projet n'aura aucune incidence sur les populations d'oiseaux de la ZPS « Sainte-Baume occidentale » ».

L'Autorité environnementale considère, que compte-tenu des corridors écologiques (identifiés au sud et sud-est en p. 18 du rapport d'incidences) entre « l'aire d'étude et ... [la] ZPS FR 9312026 « Sainte-Baume occidentale » », une évaluation des incidences du projet sur ce site Natura 2000 doit être menée pour quatre espèces potentielles : l'Engoulevent d'Europe, l'Alouette lulu, la Fauvette pitchou et la Pie-grièche écorcheur. Elle estime que la conclusion qui prévoit une absence d'incidence sur les populations d'oiseaux de ce site Natura 2000 doit être revue à l'aune des résultats de cette nouvelle évaluation.

### Autres sites Natura 2000

Sur les trois zones spéciales de conservation (ZSC) : FR 9301605 « Montagne Sainte Victoire » située à 4,3 km, FR 9301603 « Chaîne de l'Etoile - massif du Garlaban » située à 9 km et FR9301606 « Massif de la Sainte -Baume » située à 12 km, seule la ZSC « Massif de la Sainte -Baume » a été évaluée. Le dossier précise que les deux autres ZSC ont été écartées en raison d'une « rupture de continuité » avec le site du projet, due à « des autoroutes, diverses infrastructures et une importante urbanisation ». « Les espèces terrestres ne peuvent donc pas circuler entre l'aire d'étude et les ZSC localisées au Nord et au Sud-Ouest ».

Concernant la ZSC « Massif de la Sainte-Baume », le dossier indique que sur les dix espèces d'insectes visées par la ZSC, quatre espèces sont considérées comme présentes au sein de l'aire d'étude, sans préciser si elles ont été contactées ou sont considérées comme potentielles. Il s'agit du Lucane Cerf-volant, du Grand Capricorne, de l'Écaille Chinée et du Damier de la Succise. Pour ces quatre espèces, le dossier conclut sans analyse détaillée (analyse des effets temporaires ou permanents, directs ou indirects, effets cumulés, exposé des mesures qui seront prises pour supprimer ou réduire ces effets...) que les atteintes du projet sur ces espèces sont considérées comme négligeables ou très faibles.

L'Autorité environnementale rappelle que la mise en place des mesures d'évitement présentées dans le volet naturel de l'étude d'impact n'a pas permis d'éviter la destruction d'un tiers de la surface de l'habitat du Damier de la Succise. Elle estime que l'impact résiduel sur cette espèce ne peut donc pas être évalué comme très faible.

**Recommandation 9 : Réaliser (ou approfondir si on considère qu'elle a été ébauchée) l'évaluation des incidences Natura 2000 pour les quatre espèces d'oiseaux potentielles de la ZPS « Sainte-Baume occidentale » d'une part, et pour les quatre espèces d'invertébrés considérées comme présentes sur la ZSC « Massif de la Sainte-Baume » d'autre part.<sup>20</sup>**

<sup>19</sup> FSD : chaque site Natura 2000 présente une "fiche d'identité" appelée Formulaire Standard de Données. Celui-ci liste les espèces, qu'elles soient végétales ou animales, pour lesquelles le site a été retenu et qu'il est prioritaire de préserver.

<sup>20</sup> L'Autorité environnementale rappelle que lorsque, malgré les mesures d'évitement ou de réduction, des effets significatifs dommageables subsistent sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation d'un site Natura 2000, le dossier d'évaluation doit exposer, en outre :

#### 4.4.2. Paysage

- **L'état initial**

L'analyse de l'état initial est trop succincte.

L'aire d'étude n'est pas définie. Une carte des enjeux paysagers et des composantes paysagères d'un secteur d'étude limité est présentée (p. 36). Elle mériterait d'être élargie à l'aire d'étude qui reste à justifier et à définir.

Une analyse des paysages à l'échelle du territoire doit être menée. Elle recouvre : la mise en perspective du site dans son environnement physique, géographique et humain élargi, la mise en évidence de la manière dont le site s'inscrit dans une logique de trame paysagère, la caractérisation de la sensibilité visuelle du site. Pour cela, le dossier doit être complété par les éléments suivants :

- une représentation thématique exprimant la structure et l'occupation du territoire (relief, réseau hydraulique, réseau routier, implantations bâties, végétation...) : plans à l'échelle du 1/25 000 au 1/5 000, coupes paysagères à l'échelle territoriale situant le projet par rapport à des repères altimétriques,
- un reportage photographique rendant compte des perceptions du site depuis l'extérieur (avec plan de repérage des photos) : perception depuis les zones d'habitat, les grandes infrastructures, certains sites à forte valeur identitaire, paysagère, patrimoniale, etc.,
- une carte de la sensibilité visuelle du site, c'est-à-dire le repérage des zones ou des points singuliers depuis lesquels la perception du lotissement impacte fortement le paysage.

Il manque également une description fine et détaillée des ambiances, des motifs de paysage, des usages, de l'histoire des lieux.

Les enjeux principaux identifiés sur cette base sont :

- les cônes de vue sur la Sainte-Victoire et le Régagnas à maintenir depuis la RD56C (p. 36),
- la côte de 250 mètres d'altitude qui constitue une limite au-dessus de laquelle il ne faut pas construire,
- le Vallat du Verdalaï qui constitue un axe naturel à préserver,

---

1° la description des solutions alternatives envisageables, les raisons pour lesquelles il n'existe pas d'autre solution que celle retenue et les éléments qui permettent de justifier la réalisation du projet, dans les conditions prévues aux VII et VIII de l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

2° la description des mesures envisagées pour compenser les effets dommageables que les mesures d'évitement ou de réduction ne peuvent supprimer. Les mesures compensatoires permettent une compensation efficace et proportionnée au regard de l'atteinte portée aux objectifs de conservation du site Natura 2000 concerné et du maintien de la cohérence globale du réseau Natura 2000. Ces mesures compensatoires sont mises en place selon un calendrier permettant d'assurer une continuité dans les capacités du réseau Natura 2000 à assurer la conservation des habitats naturels et des espèces. Lorsque ces mesures compensatoires sont fractionnées dans le temps et dans l'espace, elles résultent d'une approche d'ensemble, permettant d'assurer cette continuité ;

3° l'estimation des dépenses correspondantes et les modalités de prise en charge des mesures compensatoires, qui sont assumées par le maître d'ouvrage.

- le maintien du caractère naturel de ce secteur car l'objectif est de proposer un « *quartier durable* » (p. 167) offrant une grande place au patrimoine naturel, notamment arboré, en conservant ce que la figure 16 (p. 54) nomme « *boisements d'intérêt paysager* » et « *haies arborées* ».
- **Les effets (impacts) y compris les effets cumulés**

L'analyse des effets est insuffisante.

L'étude d'impact devra s'attacher à expliquer la démarche d'intégration du paysage dans le projet, c'est-à-dire comment la conception du projet prend en compte le paysage existant et, dans un deuxième temps, quels sont les effets visuels qui en résultent (à l'aide de photomontages) au regard des enjeux identifiés.

Le plan masse PA9 doit s'étendre au-delà des limites du périmètre d'étude (raccordement sur la RD 56C...). La légende doit être complétée par les boisements existants et les haies existantes à conserver, les points de vue majeurs, les liaisons douces en distinguant le sentier de promenade et la piste cyclable, les noues...

Des coupes d'illustration doivent être présentées. Elles doivent faire figurer le projet en réutilisant les mêmes codes graphiques que le plan masse PA9. Des coupes de détail des équipements : voies, franchissement du Verdalaï, bassins de rétention, cheminements doux doivent figurer au dossier avec une partie des lots et du contexte (arbres existants, haies...) Elles doivent être localisées et précises et ne pas être simplement des coupes de principe comme celles présentées sur le plan PA05b.

- **Les mesures ERC et dispositif de suivi**

Les mesures ERC sur la thématique du paysage ne sont pas décrites. Les effets résiduels après mise en œuvre des mesures ne sont pas évalués (à l'aide de photomontages).

Le projet paysager doit être revu, afin de respecter les enjeux identifiés lors de l'analyse de l'état initial et dans l'OAP « la Treille ». Les mesures suivantes doivent être appliquées :

- revoir l'implantation des bâtiments situés au sud-est du lot n°1 en bordure de la RD 56C, ne rien construire au-dessus de la côte de 250 mètres à cet endroit, pour maintenir les vues sur la Sainte-Victoire et le Régagnas,
- conserver impérativement tous les « boisements d'intérêt paysager » et les « haies arborées », inscrire une mesure de protection stricte de ces éléments dans le règlement du lotissement,
- créer des sorties en sens unique vers le chemin de la Corneirelle pour les voitures et les modes actifs<sup>21</sup> (une sortie pour les lots d'habitat n° 4 et 5, une sortie pour le lot n°6), afin de favoriser la couture urbaine prônée par l'OAP,
- proposer un franchissement du Verdalaï par un ouvrage d'art et non sous forme de remblais busé

<sup>21</sup> Nécessitant une activité physique : déplacements à pied, à vélo, trottinette, etc.

L'autorité environnementale propose plusieurs autres pistes d'amélioration du parti d'aménagement paysager :

- favoriser le bouclage des voies de desserte interne et éviter les voies sans issue avec retournement pour les zones d'habitat afin de garantir un maillage viaire efficient,
- éviter de placer la piste d'entretien le long de la ripisylve pour la positionner en amont des bassins et conserver un petit sentier de promenade séparé qui se prolonge le long du Verdalaï,
- planter une haie boisée le long de la RD 56C, pour masquer les bâtiments les plus importants du lot n°1,
- traiter les abords des bassins et les ouvrages d'évacuation dans le cadre d'une étude paysagère, et éviter autant que possible les grillages autour des bassins,
- construire un ouvrage d'art « transparent » pour la faune et l'eau sur le Verdalaï.

**Recommandation 10 : Consolider l'analyse du paysage par la définition d'une aire d'étude, la réalisation d'une analyse des paysages à l'échelle du territoire et à l'échelle du site, l'explication de la démarche de projet de paysage, l'analyse des effets visuels à l'aide de photomontages (avant et après mesures) et la description des mesures ERC.**

#### **4.4.3. Risques naturels**

##### Inondation par remontée de nappes phréatiques

Le secteur d'étude est localisé dans des zones de remontée potentielles de nappes. Au nord et dans toute la partie centrale du terrain, les sensibilités varient de « nappe sub-affleurante » à « sensibilité moyenne ». Pour le traitement de l'aléa d'inondation par remontée de nappes phréatiques, le dossier renvoie à l'étude hydraulique (p. 150).

Or, l'étude hydraulique présentée en annexe 6 traite des problématiques suivantes : l'aléa inondation induit par le Verdalaï, la compensation hydraulique à la suite de l'imperméabilisation des sols, les ruissellements de bassins versants amont. Le dossier ne prescrit aucune disposition constructive particulière pour prévenir le risque de remontée de nappes.

L'Autorité environnementale préconise de préciser les dispositions constructives particulières à mettre en place, pour prévenir le risque de remontée de nappes.

#### **4.4.4. Isolation thermique, énergies renouvelables**

Il n'est pas mentionné comment le projet répond à l'objectif BAT1<sup>22</sup> du SRCAE PACA<sup>23</sup> : « *porter une attention particulière à la qualité thermique et environnementale des constructions neuves* ». Le dossier indique simplement qu'« *il est obligatoire pour les développeurs de ce projet de prévoir*

<sup>22</sup> Bâtiment

<sup>23</sup> SRCAE : schéma régional climat-air-énergie Provence-Alpes-Côte-d'Azur

*l'isolation thermique des habitations* » (cf. p.236). Il ne définit pas des objectifs de performance thermique et environnementale des bâtiments.

Il n'est pas indiqué comment le projet répond à l'objectif ENR1<sup>24</sup> du SRCAE PACA : « *développer l'ensemble des énergies renouvelables et optimiser au maximum chaque filière, en conciliant la limitation des impacts environnementaux et paysagers et le développement de l'emploi local* ». L'Autorité environnementale note avec intérêt que l'étude d'impact fait état du potentiel élevé d'utilisation des énergies renouvelables et de la nécessité de développer leur utilisation notamment solaire. L'étude identifie les filières suivantes : « *le solaire photovoltaïque ainsi que la climatisation solaire semblent donc, des technologies à approfondir dans le programme* » (p. 137), « *l'éolien urbain représente l'une des technologies potentiellement mobilisables dans le secteur. Néanmoins, [...] la mise en œuvre de ce type de technologies devra s'accompagner d'une étude de vents plus poussée* » (p.141), « *la commune dispose à première vue d'un bon potentiel de développement de la filière bois-énergie. Ce potentiel devra toutefois être confirmé par une étude de faisabilité* » (p.142), concernant la biomasse (méthanisation) : « *cette potentialité est à étudier par des études plus approfondies* » (p. 142). Cependant, l'étude ne détermine pas réellement les potentiels en énergies renouvelables mobilisables sur le projet, n'effectue pas un tri des solutions qui, en fonction du contexte local et des objectifs, sont à privilégier, ne propose pas des scénarios de développement de ces énergies et ne donne pas, au final, les facteurs clés à prendre en considération pour choisir une énergie plutôt qu'une autre.

**Recommandation 11 : Présenter la cohérence du projet avec les objectifs du schéma régional climat-air-énergie Provence-Alpes-Côte-d'Azur sur les thématiques bâtiment, énergies renouvelables. Détailler les objectifs de performance thermique et environnementale des bâtiments. Réaliser une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables du lotissement.**

#### **4.4.5. Cadre de vie, santé humaine**

##### Bruit

Le site est directement bordé dans sa partie nord par la RD6 et dans sa partie ouest par la RD56C. La largeur du secteur affecté par le bruit est respectivement de 250 m et de 30 m de part et d'autre des voies.

Le dossier considère que « *cet enjeu sera donc à considérer* » (p. 145) et que les effets du projet sont jugés « *modérés* » en phase travaux (engins de chantier) et « *faibles* » en phase exploitation (p. 236-237), sans qu'aucune mesure acoustique ni modélisation n'aient été réalisées.

Une telle présentation ne permet pas de déterminer clairement quels bâtiments pourraient être concernés par des dépassements de seuils réglementaires.

**Recommandation 12 : Présenter dans le dossier des éléments permettant d'identifier quels bâtiments pourraient être concernés par des dépassements de seuils réglementaires en matière de bruit. Préciser, le cas échéant, les mesures qui seront mises en œuvre pour limiter le bruit.**

<sup>24</sup> Énergies renouvelables



## Qualité de l'air

Dans l'est des Bouches-du-Rhône, la pollution de l'air résulte principalement du transport routier ainsi que des activités industrielles, du secteur résidentiel et tertiaire.

L'analyse de la qualité de l'air est décrite de façon succincte. Aucune donnée (provenant d'une station ou d'une campagne de mesures) n'est fournie dans l'état initial. Concernant les effets, le dossier indique simplement que « *la qualité de l'air sera chargée en particules* », « *la nouvelle dynamique du milieu est susceptible de créer quelques pollutions de type gaz d'échappement, poussières...* » (cf. p. 233).

Il n'est pas non plus précisé en quoi le projet répond à l'objectif régional de réduction des émissions de gaz à effet de serre de -20 % à l'horizon 2020 et de -35 % à l'horizon 2030.

L'autorité environnementale indique qu'il conviendrait de réaliser une analyse de l'état initial de la qualité de l'air par type de polluants dans le périmètre du projet. Cette étude permettant de mieux cerner la problématique de pollution de l'air pour proposer, le cas échéant, les mesures qui seront mises en œuvre pour limiter les effets de la pollution de l'air.

### ***Voirie, transports, réseaux***

L'Autorité environnementale note une incohérence qu'il convient de lever, entre ce qui est écrit en p. 167 : « *le parti d'aménagement s'est attaché à utiliser les infrastructures existantes avec des accès principaux pour les activités depuis la RD 56C et des accès secondaires depuis les chemins qui ceignent le projet* » et les schémas des p. 168 et 169 qui ne représentent qu'un seul accès depuis le chemin de la Treille.

Le site de « la Treille » bénéficie d'une bonne desserte par le réseau routier primaire (autoroutes A8 et A52, RD6, RD56B, RD56C, RD57A). Les modes actifs (piétons et cyclistes) sont peu développés. Le dossier mentionne en p. 239 que « *les transports en commun ne sont que peu présents dans la commune et absents à proximité du secteur d'étude (un bus sur demande, une ligne et aucune gare)* » et identifie « *la nécessité de développer le réseau de transport en commun* ». Il indique en p. 270 que « *le problème du stationnement des véhicules est en cours d'amélioration avec la création d'un parking à l'extérieur de la ville (pour les visiteurs, les touristes et au covoiturage)* », sans le localiser sur une carte.

Le dossier n'indique pas concrètement comment le projet répond à l'objectif T&U1<sup>25</sup> du SRCAE, à savoir : « *favoriser l'utilisation des transports alternatifs à la voiture* ». Il ne décrit pas précisément les dispositions qui seront mises en œuvre pour développer les modes actifs (marche à pied, vélo) et les transports en commun.

***Recommandation 13 : Décrire précisément les mesures envisagées pour favoriser l'utilisation des transports alternatifs à la voiture : modes actifs et transports en communs. Préciser le besoin en stationnement du lotissement « la Treille » et le dispositif prévu pour y répondre.***

L'étude d'impact n'apporte aucune information sur les conditions actuelles de circulation sur les principaux axes routiers proches de l'aire d'étude, ni sur les trafics générés par le projet en termes

<sup>25</sup> Transport et Urbanisme



de quantité de véhicules et de parc (véhicules légers, poids lourds), ni sur ses effets sur les voiries environnantes (RD6, RD56C, chemin de la Corneille et chemin de la Treille en particulier).

Une analyse des effets cumulatifs en termes de trafic à l'échelle de la zone industrielle de « Peynier – Rousset -Fuveau », qui comprend plusieurs zones d'activités mitoyennes, doit être menée.

**Recommandation 14 : Réaliser une étude de trafic routier et l'annexer au dossier d'étude d'impact.**

Par ailleurs, le dossier ne décrit pas les travaux indispensables pour l'accès routier au lotissement (nécessité d'un élargissement du chemin de la Treille par exemple), ainsi que pour tous les réseaux (transport et distribution d'énergie, approvisionnement en eau, assainissement, gestion des déchets, etc.) nécessaires à son fonctionnement.

**Recommandation 15 : Lister et décrire tous les travaux routiers indispensables à la desserte du lotissement et tous les travaux sur les réseaux nécessaires à son fonctionnement, les intégrer en tant qu'éléments constitutifs du projet, les prendre en compte dans tous les volets de l'étude d'impact (analyse des impacts, mesures, etc.).**

#### Eaux usées

Les eaux usées produites sur Peynier sont traitées par deux stations d'épuration (STEP) communales qui présentent une capacité nominale globale de 3 300 EH<sup>26</sup>.

Le dossier indique que « les eaux usées doivent être collectées par le réseau d'assainissement collectif. En fonction des conditions techniques, le raccordement au réseau d'assainissement collectif se fera en gravitaire ou par station de relevage » (cf. p. 167). Il n'y a aucune indication sur le flux d'effluents supplémentaires que va générer le projet, ni sur le lieu de traitement des eaux usées des nouveaux bâtiments (localisation, capacité d'accueil).

L'Autorité environnementale préconise de préciser quelle est la station d'épuration qui accueillera les eaux usées provenant du projet et de montrer qu'elle est suffisamment dimensionnée pour les traiter.

#### Eaux pluviales

Les modalités de gestion des eaux pluviales ont été définies à la suite d'une étude hydraulique jointe en annexe 6 de l'étude d'impact, en tenant compte de la présence du Verdalaï et de l'Arc en aval. Le plan figurant en p. 168 propose la mise en place de quatre bassins de rétention.

Il est conseillé au pétitionnaire de se rapprocher de l'Entente interdépartementale pour la démoustication, afin d'obtenir des informations et des conseils relatifs à l'aménagement des bassins, dans le but de limiter la prolifération du moustique tigre.

La constitution d'un dossier « loi sur l'eau » est évoquée p. 150, il serait nécessaire de préciser que le projet relève de la procédure d'autorisation (cf. article 4 du règlement du lotissement).

<sup>26</sup> EH : équivalent-habitant

## Eau potable

Le dossier n'a pas identifié la présence du captage d'eau destinée à la consommation humaine dit « Forage des Cannebiens » qui servira à alimenter en eau potable les communes de Peynier et de Rousset, ni celui des puits de l'Arc déjà utilisé comme ressource en eau.

Selon la nature des activités qui seront implantées et notamment en cas d'implantation d'une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE), l'avis d'un hydrogéologue agréé devra être requis et les services de l'Agence régionale de santé (ARS) consultés.

### **4.4.6. Consommation d'espace et de terres agricoles**

#### Consommation de terres agricoles

Le dossier indique en p. 32 que « *le paysage [communal] est façonné par l'agriculture avec les vignes, les vergers, les mas et les domaines viticoles* ». Selon l'étude préalable agricole de janvier 2018, réalisée par Even Conseil et figurant en annexe 7, la surface agricole utile (SAU) communale occupe 383 hectares au recensement agricole de 2010, soit 15 % de la superficie communale.

La réalisation du lotissement de « la Treille » a pour conséquence la consommation de 9,4 hectares (2,4 % de la SAU communale) de terres agricoles actuellement en friche. Il serait important de préciser en p. 24 de l'étude, qu'il s'agit de terres classées AOC<sup>27</sup>.

L'effet négatif du projet sur l'activité agricole est jugé par l'étude agricole comme « *minime* » à l'échelle du territoire communal.

L'analyse des effets cumulés conclut, sans le justifier, que « *dans le cas présent, aucun projet n'est mentionné comme répondant aux critères d'évaluation des effets cumulés. Il est donc possible de considérer qu'il n'y aura pas d'effet cumulé, en ce qui concerne les surfaces agricoles, entre le projet de la Treille et le restant du territoire communal* ». Pourtant, dans son avis du 21 octobre 2016 sur le plan local d'urbanisme de Peynier, l'Autorité environnementale attirait l'attention sur « *une consommation significative d'espaces agricoles (50 ha) au profit de zones U et AU au PLU (secteurs « La Treille » de la zone d'activité et « Chapelle Saint Anne* ») ».

L'Autorité environnementale rappelle que la séquence « éviter, réduire, compenser » a pour objectif de proposer des mesures visant à éviter les atteintes à l'environnement, à réduire celles qui n'ont pu être suffisamment évitées et, en dernier recours et si possible, à compenser les effets notables qui n'ont pu être ni évités, ni suffisamment réduits. Le respect de l'ordre de cette séquence constitue une condition indispensable et nécessaire pour en permettre l'effectivité et ainsi favoriser l'intégration de l'environnement dans le projet.

**Recommandation 16 : Compléter l'analyse des effets cumulés, en considérant notamment la consommation d'espaces agricoles sur la « Chapelle Sainte-Anne ». Décrire la séquence « éviter, réduire » qui a été appliquée avant la proposition de mesures compensatoires des espaces agricoles.**

<sup>27</sup> Appellation d'origine contrôlée

## Densité et forme urbaine

L'étude d'impact indique en p. 167 « [qu'] *un gradient de densité sera respecté pour assurer une transition apaisée entre les quartiers alentours existants et le nouveau quartier durable* ».

Il est nécessaire d'indiquer dans le dossier le nombre de logements prévus et le nombre d'habitants supplémentaires qu'il est prévu d'accueillir. L'étude doit démontrer que le projet est compatible avec les « *ordres de grandeur proposés par le Scot : entre 30 et 70 logements à l'hectare* » (cf. orientations de l'OAP).

L'Autorité environnementale préconise de rappeler les objectifs de l'OAP en matière de densité et de démontrer comment le projet répond à ces objectifs tout en intégrant les enjeux paysagers

Le président de la mission régionale  
d'Autorité environnementale



Jean-Pierre Viguié