

LA BARBARIE – DOMAINE DES OLIVIERS

COMMUNE DE LA CADIÈRE D'AZUR

ANNEXE 10 – LE PROJET ANALYSE SOUS LE PRISME DE L'AVIS DE LA MRAE SUR LE PLU

Préambule

La MRAe PACA (Mission régionale d'autorité environnementale) a émis en septembre 2017 un avis sur le PLU de la Cadière suite à son arrêt, dans le cadre de la consultation des PPA (n° saisine 2017 - 1590 ; n° MRAe 2017APACA45).

Le PLU a depuis été approuvé.

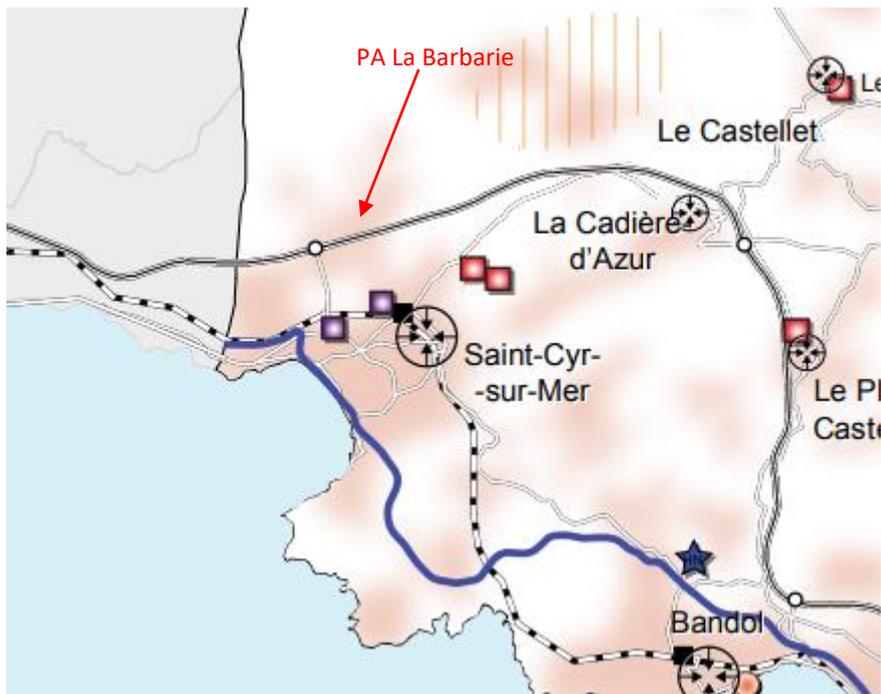
Néanmoins, la présente notice reprend les principales recommandations formulées par la MRAe sur le PLU, sous le prisme du projet de la Barbarie, l'une des principales zones à urbaniser identifiée dans le PLU.

I. Concernant la localisation des ouvertures à l'urbanisation

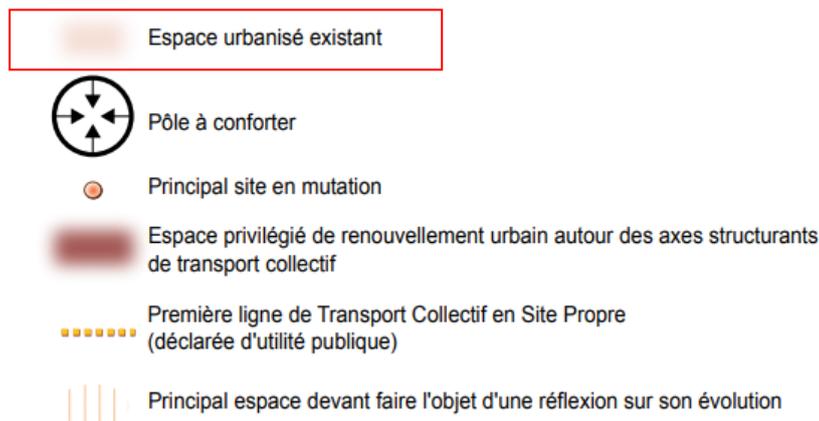
Recommandations de la MRAe, relative au PLU : Préciser les modalités de calcul du potentiel de densification et de mutation du PLU, notamment pour ce qui concerne la localisation des secteurs d'ouverture à l'urbanisation au regard de la gestion économe de l'espace communal.

Le projet de la Barbarie :

- Un secteur déjà anthropisé : ancienne résidence de tourisme, dont la requalification permet à la fois la valorisation du patrimoine existant, la reconversion du site pour qu'il ne tombe pas à l'abandon, et la réponse aux besoins en logements variés sur la commune.
- Un secteur qui bénéficie d'un bon niveau de desserte viaire et d'une proximité des grands axes de déplacement à l'échelle du bassin d'emploi. Une grande proximité de la gare intercommunale : 5min en voiture, 10min à vélo, 20min à pieds.
- Une densité de 30 logements à l'hectare à l'échelle du projet, dans la fourchette retenue par le PU de 20 à 40 log/ha. Gestion des hauteurs cohérente avec l'existant : du R+1, dans le respect du tissu résidentiel alentour, au R+2, comme l'actuelle résidence de tourisme requalifiée dans le cadre du projet.
- Un projet qui permet la création d'environ 100 logements locatifs sociaux, soit 26% des objectifs de la commune à l'horizon 2025 du PLU.
- Un projet compatible avec le SCoT Provence Méditerranée, cf. DOG : la Barbarie est considérée comme faisant partie d'un espace urbanisé préexistant, il s'agit donc bien d'une densification/reconversion et non pas d'une extension de l'urbanisation. Le classement en zone à urbaniser au PLU permet de garantir la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, plutôt que le morcellement du secteur, ainsi que son raccordement aux réseaux existants (ou sa gestion autonome).



Les espaces du renouvellement urbain



II. Concernant l'analyse des incidences sur la biodiversité

Recommandations de la MRAe, relative au PLU : Élargir et préciser l'analyse des incidences sur la biodiversité à l'ensemble des secteurs de projet.

Le projet de la Barbarie :

- Le projet a donné lieu à diagnostic biodiversité au printemps 2016 : cf. **annexes 8 et 9**.
Il en ressort en synthèse :
 - **Habitat** : Les enjeux locaux de conservation des habitats anthropisés sont jugés faibles. Seuls les abords du cours d'eau intermittent en limite ouest du site présentent des enjeux de conservation modéré et devront donc être préservés.
 - **Continuité écologique** : Seul le cours d'eau intermittent en limite ouest du site est considéré comme un corridor écologique, favorable notamment à la chiroptérofaune (mais le corridor est rompu au niveau de l'A50). **Il est maintenu en l'état par le projet.**

- **Flore** : Absence d'enjeux.
- **Faune** : Cinq espèces de reptiles constituant un cortège herpétologique commun en région PACA ont été recensées, principalement aux abords du cours d'eau, dont les enjeux de conservation sont jugés faibles (lézard des murailles, lézard vert occidental, couleuvre de Montpellier, tarantule de Mauritanie, orvet fragile). Toutefois, en raison de leur statuts (protection nationale), **des mesures devront être mises en œuvre préalablement au chantier afin de garantir l'absence d'impact sur ces sujets et leur protection (déplacement sur site et reconstitution d'habitat favorable).**
 - o Le crapaud commun, faiblement patrimonial a été contacté aux abords du cours d'eau.
 - o Trois espèces de chiroptères ont été contactées lors des inventaires de terrain, communes et anthropophiles : la pipistrelle commune, la Pipistrelle de Kuhl, le Murin de Daubenton. Le site présente peu de gîtes arboricoles potentiels (le long du cours d'eau).
 - o Concernant l'avifaune, l'engoulevent d'Europe et la Huppe fasciée ont été contacté en chasse/cours d'alimentation, le secteur ne présente pas de sites de nidification favorable.
- **Natura 2000** : le projet est sans incidence sur Natura 2000 (Zone Spéciale de Conservation (ZSC) FR9301602 « Calanques et îles marseillaises - Cap Canaille et massif du Grand Caunet », à environs 6 kms au nord du secteur d'étude.).

III. Concernant l'assainissement des zones à urbaniser

Recommandations de la MRAe, relative au PLU :

- ***Préciser les possibilités de construction d'un nombre important de logements sur les secteurs excentrés (La Barbarie et La Colette), au regard des possibilités de viabilisation et de desserte.***
- ***Démontrer que les performances des systèmes d'assainissement collectif et non collectif sont adaptées au développement envisagé de l'urbanisation.***

Le projet de la Barbarie :

- Les conditions de desserte viaire et l'impact du projet sur les conditions de trafic actuelle ont été vérifiées. Le projet est compatible avec les infrastructure existante et quasi neutre en terme de trafic supplémentaire (**cf. annexe 7 pour les détails**).
- En matière d'alimentation en eau potable, suite au diagnostic réseau et aux rencontres avec les concessionnaires, une solution mixte a été retenue pour la défense incendie, cohérente avec la capacité des réseaux : alimentation d'un poteau par le réseau AEP, et alimentation du second poteau incendie par l'eau brute du canal de provence (SCP), via une citerne prévue sur site.
- En matière d'eau usées, après discussion avec la Société des Eaux de Marseille, le raccordement sur le réseau existant plus au sud n'est pas retenu, notamment pour des motifs techniques et financiers. Il est donc prévu une gestion sur site de manière autonome via une station de traitement des eaux usées par traitement phytosanitaire. La station consiste en plusieurs filtres plantés dans lesquels sont implantés des espèces

végétales locales spécialement sélectionnées en fonction de leurs propriétés épuratoires. Les performances de la station respecteront les valeurs fixées par l'arrêté de juillet 2015, à en matière de concentration et de rendement. Les rejets seront effectués vers le cours d'eau du vallon de la Barbarie. Aucun dispositif de rejet ne fera obstacle à l'écoulement naturel des eaux. Le vallon de la Barbarie étant à sec une partie de l'année, les rejets seront infiltrés. Le terrain se situe dans une zone apte à l'infiltration d'après la carte d'aptitude des sols de PLU, mais sensible à la remontée de nappe. Une étude géotechnique viendra préciser les caractéristiques de perméabilité du sol.

- En matière d'eau pluviale, le projet sera hydrauliquement transparent grâce aux bassins prévus sur site en point bas.

Le projet est soumis à un dossier loi sur eau, ainsi qu'à une demande de dérogation relative à la distance entre l'installation de traitement et les habitations. Le dossier et la demande de dérogation seront soumis aux services de l'Etat, DDTM et ARS, ainsi qu'au service public d'assainissement non collectif.