

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE

SAINT-MITRE-LES-REMPARTS

01 MODIFICATION N°1 AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES ET DE LA MRAe

HISTORIQUE DU PLU

- Approbation par le Conseil Municipal : le 13 mars 2017
- Mise à jour n°1 du PLU par arrêté du Maire de Saint-Mitre-les-Remparts : le 23 novembre 2017
- Modification simplifiée n°1 du PLU approuvée par le Conseil Métropolitain : le 18 octobre 2018
- Mise à jour n°2 du PLU par arrêté du Président du Conseil de Territoire du Pays de Martigues : le 29 janvier 2019
- Mise à jour n°3 du PLU par arrêté du Président du Conseil de Territoire du Pays de Martigues : le 2 novembre 2020
- Modification simplifiée n° 2 du PLU approuvée par le Conseil Métropolitain : le 18 février 2021
- Modification n° 2 du PLU approuvée par le Conseil Métropolitain : le 12 octobre 2023
- **Modification n° 1 du PLU engagée par arrêté de la Présidente de la Métropole : le 6 octobre 2022**

DOSSIER D'ENQUÊTE

01-a SUIVI DES NOTIFICATIONS AUX PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES ET TRANSMISSION POUR AVIS DE LA MRAe

NOTIFICATIONS AUX PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

n° courrier	Date d'envoi	Accusé de réception	PPA	Réponse
AR 2 C 162 875 3382 7	15/07/2024	17/07/2024	Commune de Saint-Mitre	X
AR 2C 127 968 3757 9	15/07/2024	17/07/2024	Chambre d'agriculture	X
AR 2C 127 968 3755 5	15/07/2024	17/07/2024	CCI	X
AR 2C 127 968 3756 2	15/07/2024	22/07/2024	Préfecture région PACA - DDTM	Le 19/09/24
Ar 2C 163 455 9431 9	15/07/2024	17/07/2024	Conseil Départemental	Le 05/03/2025
AR 2C 163 455 9432 6	15/07/2024	17/07/2024	Chambre des métiers et artisanat	Le 05/09/2024
AR 2C 127 968 3759 3	15/07/2024	18/07/2024	Conseil Régional	X
AR 2C 163 455 9429 6	15/07/2024	Remis en point relais le 18/07. Envoi numérique le 31/07	Comité Régional Conchyliculture	X

TRANSMISSION POUR AVIS A LA MRAe

n° courrier	Date d'envoi	Accusé de réception	Réponse
AR 2 C 163 55363059	06/08/2024	17/08/2024	Le 06/11/2024

01-b AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Le Président,
De niveau départemental

Monsieur Pascal Montecot
Premier Vice-Président délégué à la
commande publique, l'aménagement, le
SCoT, la planification, le suivi de la loi 3DS
de la Métropole Aix-Marseille
BP 48014
13567 Marseille Cedex 02

Dossier suivi par :
Monsieur Mathieu Masia
DGD Aménagement durable habitat inclusion
et cohésion territoriale

Marseille, le 05 septembre 2024

Objet : Avis de la CMAR PACA - Modification simplifiée n°1 du PLU de la commune de Saint-Mitre

Notre réf. : Direction Régionale des Entreprises et Territoires- Pôle Territoires – JCV/CV/EC – C40
Suivi : Estelle Calladine- e.calladine@cmar-paca.fr - 04.88.92.59.57

Monsieur le Premier Vice-Président,

Vous avez transmis à la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Région Provence-Alpes-Côte-D'azur (CMAR PACA) le projet de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Mitre, qui envisage l'ouverture à l'urbanisation de la zone du parc des Garrigues pour étendre la zone commerciale des Étangs.

Nous prenons acte de la volonté de la commune de soutenir le développement économique de son territoire, en accueillant de nouvelles entreprises. Toutefois, les motivations de ce projet, qui s'appuient en partie sur le SCoT Ouest Etang de Berre de 2017, appellent certaines remarques de notre institution.

- Dans ce document, le pôle commercial Étangs-Figuerolles est considéré comme "structurant à rayonnement SCoT", avec pour objectif de répondre aux besoins de la population locale. Pour ce faire, la zone commerciale des Étangs doit permettre : "l'arrivée de nouvelles enseignes et d'équipements commerciaux structurants susceptibles de diversifier l'offre existante et de présenter une alternative aux pôles régionaux voisins." Cependant, selon le **Schéma Directeur d'Urbanisme Commercial (SDUC) de la Métropole-Aix-Marseille Provence (AMP) 2022-2027**, le taux d'évasion commerciale est estimé à 6,4% des dépenses annuelles de consommation. **Un taux considéré comme incompressible pour toutes les familles de produits.** De plus, il précise que l'achat en ligne est la principale cause de cette évasion, tandis que "l'évasion physique vers les pôles marchands des territoires voisins est très faible."

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Liberté - Égalité - Fraternité

CHAMBRE DE MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT DE RÉGION PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

5 boulevard Pèbre - CS 40011 - 13295 Marseille Cedex 8 • 04 91 32 24 24 • contact13@cmar-paca.fr

 www.cmar-paca.fr

Décret n° 2004-1164 du 2 novembre 2004.

- Le SCoT Ouest Etang de Berre de 2017 permet aux pôles structurants d'envisager une extension de leurs zones commerciales à condition de répondre aux enjeux économiques métropolitains. Or, le DAACL (Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique) du SCoT Métropolitain, arrêté au 27 juin 2024, classe la zone commerciale des Étangs comme un Secteur d'Implantation Périphérique intermédiaire. Cela signifie que **la création ou l'extension de surfaces de vente n'est admise qu'en densification ou renouvellement des espaces existants, ou sur des espaces déjà artificialisés, avec compensation intégrale**. De plus, le SDUC AMP considère la zone des Étangs comme un pôle intermédiaire monofonctionnel en périphérie, où seules les extensions visant la modernisation des zones commerciales sont autorisées, tout en limitant l'artificialisation des sols et la consommation de foncier.
La CMAR PACA estime que le présent projet de modification du PLU ne répond pas à ces critères.
- Par ailleurs, lors de la mission de revitalisation des centres-villes menée en 2020 par la Métropole, la CMAR PACA et la CCIAMP, une alerte avait déjà été émise sur le fragile équilibre de l'appareil commercial de la commune. Le centre-ville de Saint-Mitre concentre seulement 14% de l'offre de proximité, contre 41% pour la ZAC des Etangs. Une nouvelle extension commerciale risquerait de renforcer cette disparité et d'affaiblir davantage l'attractivité du centre-ville.
La CMAR PACA insiste sur l'importance de privilégier l'implantation des activités urbano-compatibles en centre-ville pour une redynamisation équilibrée du territoire.

En cohérence avec ces éléments et les principes du SDUC, et afin de préserver le tissu économique de proximité, **la CMAR PACA est donc défavorable** à l'urbanisation du Parc des Garrigues qui vise à étendre la zone d'activités des Etangs. Concurrencées par le développement commercial, les activités artisanales à caractère "productif" pourront être concentrées sur l'OAP des Emplaniers, à l'entrée nord de la ville. Ce secteur, conçu comme un village d'artisans, devra exclure les activités relevant de la sous-destination "artisanat et commerce de détail" pour être dédié exclusivement à la sous-destination "industrie".

Je vous prie de croire, Monsieur le Premier Vice-Président, en l'assurance de mes sentiments distingués.

Daniel SALENC
Président de niveau Départemental des Bouches-du-Rhône
de la CMA Provence-Alpes-Côte d'Azur





**PRÉFET
DES BOUCHES-
DU-RHÔNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des Territoires et de la Mer
des Bouches-du-Rhône**

Service urbanisme et risques /Pôle aménagement

Affaire suivie par : Vincent AURENCHE

Tél: 04 65 38 63 47

vincent.aurenche@bouches-du-rhone.gouv.fr

Marseille, le **19 SEP. 2024**

**Le Directeur départemental
des territoires et de la mer
des Bouches-du-Rhône**

à

**Madame la Présidente de la Métropole
Aix-Marseille-Provence**

Objet : Avis sur la modification N°1 du plan local d'urbanisme de Saint-Mitre-les-Remparts prescrit par la délibération du conseil de la métropole Aix-Marseille-Provence du 06/10/2022

Réf : Courrier de notification de la modification au préfet du 12/07/2024

La modification N°1 du plan local d'urbanisme de Saint-Mitre-les-Remparts a été prescrite par délibération du conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence en date du 06/10/2022. Elle a été notifiée à Monsieur le Préfet par courrier en date du 12/07/2024. Ce courrier a été reçu en préfecture le 22/07/2024.

Cette procédure de modification a pour objet l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU de 2,9 ha sur le secteur dit « Parc des Garrigues » sur la commune de Saint-Mitre-les-Remparts. Il s'agit d'une extension en dehors de l'enveloppe urbaine de la zone d'activité des Étangs.

En ce sens, le dossier de modification n°1 du PLU de Saint-Mitre-les-Remparts prévoit :

- une modification du règlement écrit et du règlement graphique avec la création d'un zonage 1AUEa (zone urbaine à vocation économique) pour le secteur « Parc des Garrigues » ;
- la modification de l'OAP « Parc des Garrigues » présente dans le PLU en vigueur ;
- une notice avec l'exposé des motifs et des changements apportées.

Les autres pièces du PLU restent inchangées.

L'analyse de la modification appelle les réserves suivantes de ma part :

- La justification des besoins pour l'ouverture de la zone, porte principalement sur le fait que les lots de la ZAC des étangs sont attribués et bâtis, avec une seule parcelle restant disponible. Sans définition précise du besoin, le règlement et l'OAP ne ciblent pas les destinations précisément (activités économiques, commerciales, artisanales ou bureaux sont permis..).
- L'ouverture de la zone AU, pour de l'activité économique sans discrimination, préfigure une extension de la zone commerciale des Étangs. Sur ce sujet précis, le Schéma Directeur de l'Urbanisme Commercial de la métropole rappelle dans son diagnostic la saturation de l'offre commerciale et le SCoT en vigueur, comme le SCoT arrêté ne prévoit pas d'extension des zones commerciales existantes.

En effet, bien qu'il soit indiqué dans le dossier que le projet de modification est compatible avec le SCoT Ouest Étang de Berre, je ne partage pas cette analyse. Le SCoT Ouest Étang de Berre identifie des possibilités d'extension d'urbanisation à vocation commerciale, dont le Parc des Garrigues ne fait pas partie. Le projet de modification est donc incompatible avec le SCoT en vigueur.

Au vu de l'avancement du SCoT métropolitain arrêté en juin 2024 et pour lequel la Métropole prévoit une approbation en mars 2025, une analyse de la compatibilité de la modification avec le projet de SCoT a été réalisée. Le Projet de DAACL du SCoT métropolitain identifie la ZAC Les Étangs sur Saint-Mitre-les-Remparts comme secteur d'implantation périphérique (SIP) dédié au commerce intermédiaire. Le Parc des Garrigues n'est pas repris dans le périmètre de cette SIP dans l'atlas cartographique du DAACL. Par ailleurs, la prescription P204 du projet de SCoT métropolitain prévoit de « *Stabiliser les espaces commerciaux périphériques au sein de leur emprise actuelle, en permettant leur évolution au sein des espaces déjà artificialisés* ». En ce sens, le projet d'ouverture à l'urbanisation pour permettre la création de commerces n'est pas compatible avec le projet de SCoT métropolitain.

L'analyse de la modification appelle les remarques suivantes de ma part :

- Concernant les risques :
 - Risque feu de forêt : Il conviendrait que l'OAP décline dans son schéma de composition les principes de défendabilité définis dans le règlement du PLU de Saint-Mitre-les-Remparts.
 - Risque inondation : L'OAP « Parc des Garrigues » se situe dans une zone inondable au titre des planches graphiques du PLU. Elle est impactée par de l'aléa fort et modéré (rouge et jaune sur l'illustration en annexe 1). L'OAP indique, dans son schéma d'orientation, qu'un talweg humide devra être pris en compte dans la réalisation du projet. Cependant le secteur de l'OAP est traversé par deux axes d'écoulement. De fait, l'OAP doit prendre également en compte le deuxième axe (voir les flèches vertes identifiant les axes d'écoulement représentées en annexe 1).
- La gestion des eaux pluviales se réfère au schéma d'assainissement pluvial annexé au PLU de la commune. L'OAP pourrait être plus incitative quant à une gestion à la source des eaux pluviales (revêtements perméables, micro-stockages, infiltration...), dans la dynamique des réflexions menées par la Métropole. »

En conséquence, au vu des réserves ci-dessus, l'analyse de cette modification m'amène à émettre un avis défavorable sur le projet de modification n°1 de Saint-Mitre-Les-Remparts.

Pour assurer la compatibilité avec le SCoT actuel et le futur SCoT métropolitain, une ouverture à l'urbanisation permettant la construction de commerces n'est pas recevable. Par contre, si le projet est revu pour permettre de l'activité économique hors commerces, sous réserve de compatibilité avec le SCoT et d'un besoin défini, une ouverture pourrait être envisagée.



Le Directeur Départemental
des Territoires et de la Mer 13
Patrick VAUTERIN

Laure-Agnès CARADEC
Conseillère départementale - Vice-Présidente
Déléguée à l'aménagement du territoire, aux équipements
structurants et au financement des transports

Marseille, le 05 MARS 2025

Monsieur Pascal MONTECOT
Premier Vice-Président délégué à la Commande
Publique Aménagement SCOT Planification
PLUI Suivi de la loi 3DS
Métropole Aix-Marseille-Provence
BP 48014
13567 MARSEILLE CEDEX 02

Monsieur le Premier Vice-Président,

Par courrier en date du 12 juillet 2024, le conseil de métropole Aix-Marseille-Provence a transmis au Département des Bouches-du-Rhône le projet de modification n° 1 du PLU de Saint-Mitre-les-Remparts, prescrite par arrêté n°22/316/CM du 6 octobre 2022.

Cette modification a pour objet unique l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUE (passage de la zone 2AUE en zone 1AUE) du « parc des Garrigues » qui correspond à l'extension de la zone d'activités des Etangs.

L'objectif est de permettre l'extension de la zone d'activité afin de répondre aux besoins de développement économique du territoire. Cette modification implique la création d'un sous zonage 1AUEa.

L'ouverture à l'urbanisation permet d'inscrire une Opération d'Aménagement Programmée (OAP) en extension de la zone d'activité des Etangs. Le schéma de l'OAP programme un accès au secteur de projet depuis la rue des Tamaris à l'est, ainsi qu'un accès depuis le sud, au niveau du giratoire sur la RD5.

L'urbanisation de ce secteur devra s'accompagner de garanties quant aux conditions de sécurité et de fluidité du trafic sur la RD5 et ses abords immédiats. Ainsi, le stationnement devra être organisé au sein de ce secteur afin de préserver la RD5 de toute gêne. La voie d'entrée de ce secteur ne pourra se faire que par un seul accès depuis la RD5, à sens unique. Cet accès devra garantir des conditions de sécurité optimales, notamment en termes de localisation par rapport au giratoire. Elles devront être accompagnées d'une limitation de la vitesse et d'une signalétique adaptée. La voie de sortie de ce secteur pourra se faire via un raccordement à la rue des Tamaris.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Premier Vice-Président, l'expression de mes sentiments distingués.

Laure-Agnès CARADEC



01-c AVIS DE LA MRAe



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



MRAe

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 modification n°1 du plan local d'urbanisme de Saint-
Mitre-les-Remparts (13)

N° MRAe
2024APACA61/3826

MRAe

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

Avis du 6 novembre 2024 sur la modification n°1 du plan local d'urbanisme de Saint-Mitre-les-Remparts (13)

PRÉAMBULE

Conformément au règlement intérieur et aux règles de délégation interne à la MRAe, cet avis a été adopté le 6 novembre 2024 en collégialité électronique par Jean-François Desbouis, Sylvie Bassuel et Johnny Douvinet, membres de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe).

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 sur la modification n°1 du plan local d'urbanisme de Saint-Mitre-les-Remparts (13). Le dossier est composé des pièces suivantes :

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

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R104-23 du Code de l'urbanisme (CU) relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L104-6 CU, il en a été accusé réception en date du 8 août 2024. Conformément à l'article R104-25 CU, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article R104-24 CU, la DREAL a consulté par courriel du 13 août 2024 l'agence régionale de santé de Provence-Alpes-Côte d'Azur, qui a transmis une contribution en date du 10 septembre 2024.

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

Le présent avis est publié sur le [site des MRAe](#). Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.

Cet avis porte sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou le document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, et la participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. Il ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

L'article R123-8-I-c) CE fait obligation à la personne responsable de mettre à disposition du public une réponse écrite à l'avis de la MRAe. Enfin, une transmission de cette réponse à la MRAe (ae-avispp.uee.scade.dreal-paca@developpement-durable.gouv.fr) serait de nature à contribuer à l'amélioration des avis et de la prise en compte de l'environnement par les porteurs de projets. Il ne sera pas apporté d'avis sur ce mémoire en réponse.

SYNTHÈSE

La commune de Saint-Mitre-les-Remparts, située dans le département des Bouches-du-Rhône, comptait une population de 5 816 habitants en 2021 (recensement INSEE) sur une superficie de 21 km². La commune est comprise dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale (SCoT) Ouest Étang de Berre. Elle est dotée d'un plan local d'urbanisme (PLU) en vigueur depuis le 13 mars 2017. Depuis le 1^{er} janvier 2018, les compétences en matière d'urbanisme ont été transférées à la Métropole d'Aix-Marseille-Provence.

L'objet du projet de modification n°1 du PLU est l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUe « Parc des garrigues » de 2,9 ha (reclassement en zone 1AUe d'urbanisation future à vocation économique), située en extension de la zone d'activités économiques des Étangs.

Le règlement écrit modifié ne définit pas le type d'activités économiques autorisées dans la nouvelle zone 1AUe. Le projet de SCoT métropolitain identifie dans son document d'aménagement artisanal, commercial et logistique, la ZAE des Étangs comme faisant partie des secteurs d'implantation périphérique dédiés au commerce intermédiaire. Le document d'orientations et d'objectifs du schéma de cohérence territoriale demande de « *stabiliser les espaces commerciaux périphériques au sein de leur emprise actuelle, en permettant leur évolution au sein des espaces déjà artificialisés* ». De même, le SCoT en vigueur n'identifie pas cette zone comme faisant partie des secteurs d'extension d'urbanisation à vocation économique.

La MRAe recommande de démontrer la compatibilité de la modification n°1 du PLU de Saint-Mitre-les-Remparts avec le SCoT en vigueur et le projet de SCoT métropolitain.

L'ensemble des recommandations de la MRAe est détaillé dans les pages suivantes.

Table des matières

PRÉAMBULE.....	2
SYNTHÈSE.....	3
AVIS.....	5
1. Contexte et objectifs du plan, enjeux environnementaux, qualité de l'évaluation environnementale.....	5
1.1. Contexte et objectifs du plan.....	5
1.2. Les objectifs de la modification n°1 du PLU.....	6
1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe.....	6
1.4. Qualité, complétude et lisibilité du dossier.....	7
1.5. Compatibilité avec le SCoT et cohérence avec le PADD.....	7
2. Analyse de la prise en compte de l'environnement et des impacts du plan.....	8
2.1. Biodiversité (dont Natura 2000).....	8
2.2. Risques naturels.....	9

AVIS

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

1.1. Contexte et objectifs du plan

La commune de Saint-Mitre-les-Remparts, située dans le département des Bouches-du-Rhône, comptait une population de 5 816 habitants en 2021 (recensement INSEE) sur une superficie de 21 km². La commune est comprise dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale (SCoT) Ouest Étang de Berre approuvé en octobre 2015 et qui sera à terme remplacé par le SCoT Métropolitain unique en cours d'élaboration. Elle est dotée d'un plan local d'urbanisme (PLU) en vigueur depuis le 13 mars 2017. Depuis le 1^{er} janvier 2018, les compétences en matière d'urbanisme ont été transférées à la métropole d'Aix-Marseille-Provence.

Le périmètre du projet concerné par la modification n°1 du PLU est localisé en entrée sud de la ville, dans le secteur de la zone d'activités économiques des Étangs, à environ 2 km du centre-ville. Il s'inscrit dans une zone en partie urbanisée (ZAE), bordée au nord et à l'est par des espaces agro-naturels. Le secteur est traversé par la route départementale RD5 qui permet de rejoindre le centre-ville.

Ce projet de modification n'a pas fait l'objet d'une demande de cas par cas préalable. Du fait des modifications dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), il est soumis à évaluation environnementale systématique.



Figure 1: Commune de Saint-Mitre-les-Remparts et localisation du secteur de la modification (source : rapport de présentation)

1.2. Les objectifs de la modification n°1 du PLU

L'objet du projet de modification n°1 du PLU est l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUe « parc des garrigues » de 2,9 ha (reclassement en zone 1AUe d'urbanisation future à vocation économique), située en extension de la ZAE des Étangs.

Cette procédure a pour conséquence de modifier l'OAP n°7 « parc des garrigues » et les dispositions des règlements écrit et graphique associés.



1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe

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

- la préservation de la biodiversité ;
- la prise en compte du risque naturel d'inondation par ruissellement.

1.4. 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. Il aborde l'ensemble des thématiques requises pour la caractérisation des enjeux concernés par le PLU.

1.5. Compatibilité avec le SCoT et cohérence avec le PADD

Le dossier fait état de la compatibilité de la modification n°1 du PLU avec le SCoT Ouest Étang de Berre en vigueur, expliquant que la ZAE des Étangs est fléchée en tant que « pôle commercial principal » (niveau 1), qu'il convient selon le document d'orientations et d'objectifs de « conforter ». Selon le dossier, le SCoT affirme « la nécessité pour les zones structurantes existantes de pouvoir engager une évolution passant par l'extension de celles-ci [...] ».

La MRAe constate que la ZAE des Étangs ne fait pas partie des secteurs d'extension d'urbanisation à vocation économique délimités par la carte « urbanisation et extension de l'urbanisation à vocation économique » du document d'orientations et d'objectifs (DOO), et aucune prescription du DOO ne prévoit l'extension des pôles commerciaux de niveau 1.

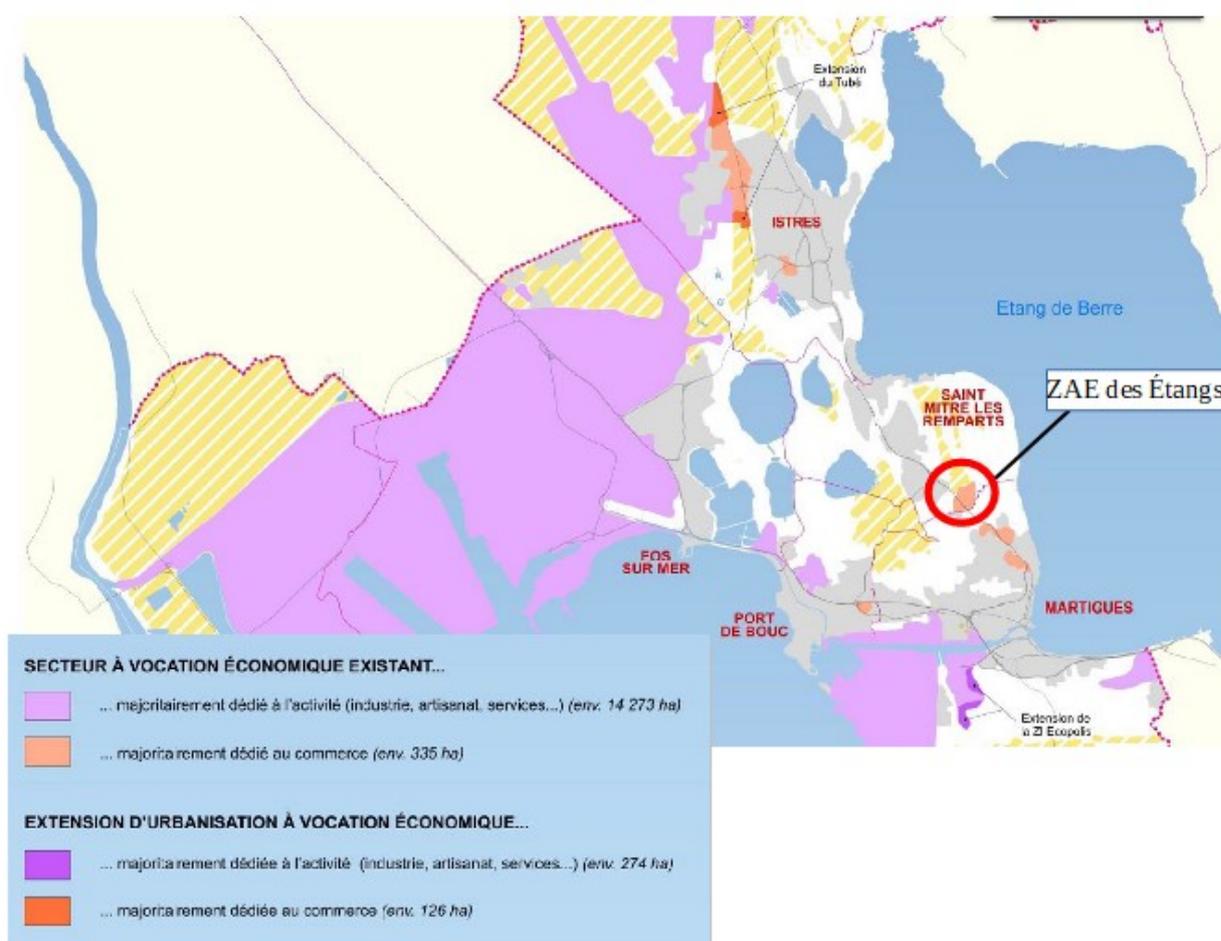


Figure 3: Extrait de la carte relative aux secteurs à vocation économique - DOO du SCoT ouest Étang de Berre (localisation du secteur de la modification ajoutée par la MRAe)

La MRAe observe par ailleurs que le dossier n'analyse pas la compatibilité de la modification n°1 du PLU avec le projet de SCoT métropolitain, arrêté en juin 2024 (cf [avis de la MRAe du 10 octobre 2024](#)).

Le projet de SCoT métropolitain identifie, dans son document d'aménagement artisanal, commercial et logistique, la ZAE des Étangs comme faisant partie des secteurs d'implantation périphérique dédiés au commerce intermédiaire, pour lesquels la prescription P202 du DOO demande de « *faciliter les adaptations qualitatives pour répondre aux nouveaux besoins [...]* » et de « *favoriser la mutation et le renouvellement des espaces commerciaux vacants [...]* ».

En outre, la prescription P205 du projet de DOO demande, afin de « *maîtriser la gestion de l'espace et limiter l'artificialisation des sols* », de « *stabiliser les espaces commerciaux périphériques au sein de leur emprise actuelle, en permettant leur évolution au sein des espaces déjà artificialisés* ».

Pour la MRAe, le dossier ne justifie pas de la compatibilité du PLU modifié avec le projet de SCoT métropolitain, dans la mesure où le règlement modifié de la zone ne définit pas expressément les destinations des futures activités autorisées à s'implanter dans la ZAE étendue. Cela implique qu'il sera possible d'y implanter des activités commerciales alors que le projet de SCoT métropolitain ne prévoit pas d'extension des zones commerciales existantes.

La MRAe souligne que l'extension de la zone d'activité, et la consommation d'espaces naturels qu'elle induit, implique des incidences sur la biodiversité et les continuités écologiques.

Il est à noter enfin que le [schéma directeur de l'urbanisme commercial de la Métropole](#) (2022) indique dans son diagnostic la saturation de l'offre commerciale sur son territoire.

La cohérence avec le PADD est démontrée.

La MRAe recommande de démontrer la compatibilité de la modification n°1 du PLU de Saint-Mitre-les-Remparts avec le SCoT en vigueur et le projet de SCoT métropolitain.

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

2.1. Biodiversité (dont Natura 2000)

2.1.1. Habitats naturels, faune et flore : analyse des zones touchées

Selon le dossier, le secteur de la modification est principalement occupé par des milieux diversifiés, ouverts et fermés, à savoir principalement des pelouses xériques et des pinèdes méditerranéennes, des restanques et des zones rudérales. Il comprend une zone humide artificielle liée à un bassin de rétention d'eau ainsi qu'un talweg à l'est.

Le dossier indique que des inventaires réalisés en janvier 2024 sur la zone du projet ont mis en évidence la présence d'une espèce protégée, l'Hélianthème à feuilles de marum, et que la présence de l'Alpiste paradoxal et de l'Alpiste à épi sont probables. Il est précisé que la diversité des milieux offre « *des habitats de reproduction, de nidification, de chasse à certaines espèces dont potentiellement des espèces à enjeux (chiroptères, rapaces...)* ». La MRAe rappelle que la destruction et l'altération des habitats ou d'espèces protégés sont interdites, conformément à l'article L411-1 CE.

S'agissant des continuités écologiques, le dossier indique que, selon l'évaluation environnementale du PLU, le secteur de la modification est localisé entre deux réservoirs de biodiversité. L'analyse des

La MRAe relève l'existence d'un second axe d'écoulement, au centre du secteur, matérialisé par une flèche verte dans la figure ci-dessus, qui est également à prendre en compte dans les dispositions de l'OAP. Par ailleurs, s'agissant de la gestion des eaux pluviales, le dossier se réfère au schéma d'assainissement pluvial annexé au PLU de la commune. Au vu des niveaux d'aléas existants pour ce secteur, il est attendu des dispositions plus incitatives au sein du règlement de la zone, permettant un maintien des axes d'écoulement, une infiltration (revêtement perméable) ou un stockage temporaire (dispositifs de micro-stockage) des eaux de pluie.

La MRAe recommande de renforcer les dispositions de l'OAP n°7 Parc des garrigues et du règlement écrit de la zone pour assurer une meilleure prise en compte du risque d'inondation par ruissellement de la future zone 1AUe.



MEMOIRE EN REponse

AVIS MRAE

Projet de modification n°1 du PLU de Saint-Mitre-les-Remparts



1. Préambule

Dans le cadre de la procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Mitre-les-Remparts, la Métropole Aix-Marseille-Provence a sollicité l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe). Celle-ci a adopté l'avis le **06 Novembre 2025** et l'a transmis le **07 Novembre 2025**. Dans cet avis, figurent **plusieurs recommandations**.

Ci-après, sont exposées **les premières réponses aux recommandations exprimées** dans cet avis.

En effet, lors de l'approbation du document d'urbanisme, une note précisera la manière dont il aura été tenu compte de cet avis.

2. Réponses aux recommandations détaillées de l'avis de la MRAe

Par la présente, la Métropole Aix-Marseille-Provence souhaite apporter des éclaircissements et des réponses aux recommandations émises par la MRAE sur le PLU de Saint-Mitre-les-Remparts.

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

1.5 Compatibilité avec le SCoT et cohérence avec le PADD

La MRAe constate que la ZAE des Étangs ne fait pas partie des secteurs d'extension d'urbanisation à vocation économique délimités par la carte « urbanisation et extension de l'urbanisation à vocation économique » du document d'orientations et d'objectifs (DOO), et aucune prescription du DOO ne prévoit l'extension des pôles commerciaux de niveau 1.

La MRAe recommande de démontrer la compatibilité de la modification n°1 du PLU de Saint-Mitre-les-Remparts avec le SCoT en vigueur et le projet de SCoT métropolitain.

→ **Réponse apportée :**

Il est important de rappeler que le nouveau SCoT métropolitain en projet et arrêté est un SCoT intégrateur. Ce dernier s'inscrit dans des rapports de compatibilité ou de prise en compte des documents à portée de rangs supérieurs (DTA, SDAGE, SRADDET, PCAEM, PDM, etc.). Le SCoT intégrateur est donc pour le PLU, l'unique document de référence au regard des exigences de compatibilité et de prise en compte des dispositions supra-communales. [Aussi l'articulation de cette modification avec le SCoT métropolitain pourra être développée dans le rapport de présentation, dans le but de démontrer leur compatibilité, tel que demandé par la MRAe. Ce SCoT métropolitain est seulement arrêté à l'heure actuelle, la compatibilité avec le SCoT en vigueur sera donc également démontrée dans le rapport de présentation.](#)

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

2.1 Biodiversité

2.1.1 Habitats naturels, faune et flore : analyse des zones touchées

La MRAe recommande d'indiquer dans le dossier, s'agissant des inventaires naturalistes, la méthodologie mise en œuvre, la zone d'étude, les groupes taxonomiques recherchés, ainsi que les résultats obtenus, en particulier concernant les espèces floristiques protégées.

→ **Réponse apportée :**

Les inventaires naturalistes mis en œuvre durant l'étude ont été réalisés dans des conditions météorologiques adaptées (pluviométrie et vent faibles ou nuls). L'ensemble des habitats a été parcouru afin d'inventorier les espèces présentes et détectables. Les bases de données naturalistes (notamment Silène PACA) ont en outre été étudiées en amont des prospections de terrain, permettant de cibler les recherches concernant les espèces protégées, et d'adapter les efforts de prospection les concernant. Ces prospections de terrain ont permis de localiser plusieurs stations d'Hélianthème à feuilles de marum et d'observer la probabilité de présence de l'Alpiste paradoxal et de l'Alpiste à épi, sans toutefois la confirmer.

De plus, il est important de préciser que le projet prévoit la réalisation d'un inventaire floristique complémentaire en saison favorable afin de localiser précisément les stations qui devront être préservées.

Les résultats des inventaires sont d'ores et déjà présentés au sein de l'évaluation environnementale. Aussi, la méthodologie des inventaires naturalistes, la zone d'étude, les groupes taxonomiques recherchés et les résultats obtenus seront davantage développés et détaillés dans l'évaluation environnementale, particulièrement concernant les espèces floristiques protégées.

2.2 Risques naturels

La MRAe recommande de renforcer les dispositions de l'OAP n°7 Parc des garrigues et du règlement écrit de la zone pour assurer une meilleure prise en compte du risque d'inondation par ruissellement de la future zone 1AUe.

→ **Réponse apportée :**

L'évaluation environnementale précise que le secteur est concerné par un aléa inondation par ruissellement modéré à fort. Le projet d'OAP actuel permet de préserver le talweg existant, jouant un rôle important dans la gestion des ruissellements, face à ce risque. Il prévoit également de garantir une imperméabilisation limitée des sols, et de gérer les eaux pluviales à l'échelle de l'opération d'aménagement d'ensemble. Les ouvrages seront dimensionnés conformément au schéma d'assainissement pluvial pour une pluie d'occurrence 100 ans et un débit de fuite (Qf) de 20l/s/ha.

Un second axe d'écoulement est cependant matérialisé au centre du secteur, au niveau des cartographies des aléas inondation par ruissellement du PLU de Saint-Mitre-les-Remparts.

En parallèle du PLU, une étude concernant le ruissellement est portée par le service GEMAPI de la métropole, et permettra d'adapter l'aléa inondation du secteur. Si cette étude ne s'avérait pas suffisamment précise, une étude hydrologique pourra être effectuée par le porteur de projet, à l'échelle du secteur.

Toutefois, ces éléments seront détaillés au sein de l'évaluation environnementale, et des mesures complémentaires pourront être proposées afin de renforcer les dispositions de l'OAP et du règlement écrit de la zone et ainsi assurer une prise en compte satisfaisante du risque inondation par ruissellement de la future zone 1AUe.