LRAR n° 1A061 758 5063 1

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DU VAR

MAIRIE DE LA CRAU
29 AOUT 2012
ARRIVEE SERVICE TECHNIQUE

8432

Direction régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement
de Provence-Alpes-Côte d'Azur

Service Territoires Evaluations Logement
Aménagement Connaissances

Unité Politique des Territoires

Toulon, le 27 AOUT 2012

MAIRIE DE LA CRAU
28 AOUT 2012
ARRIVÉE

Le Préfet du Var

à

Monsieur le Maire de La Crau
Hôtel de Ville
Boulevard de la République
83260 LA CRAU

Objet: Avis de l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement pour le PLU de La Crau (R.121-15 du code de l'urbanisme)

L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme est une démarche d'aide à la décision qui contribue au développement durable des territoires. Réalisée sous l'autorité du maître d'ouvrage, elle contribue à rendre plus lisibles pour le public les choix opérés par la commune de La Crau au regard de leurs éventuels impacts sur l'environnement.

L'avis rendu au titre de l'évaluation environnementale, par application des articles L.121-10 et R.121-15 du code de l'urbanisme est émis en parallèle de l'avis rendu par l'État au titre des personnes publiques associées sur le projet de PLU arrêté par la commune en application des articles L.123-9 et R.123-19 du code de l'urbanisme.

Dans ce cadre, et en réponse à votre saisine reçue le premier juin, vous trouverez ci-joint l'avis de l'autorité environnementale sur le projet de PLU de La Crau.

Cet avis devra être mis à la disposition du public dans le cadre de l'enquête publique (R 121-15 du Code de l'Urbanisme). Il sera également mis en ligne sur le site internet de la préfecture et sur celui de la DREAL.

En outre, je vous remercie de bien vouloir me transmettre, avec copie à la DREAL, les indications relatives à la manière dont il a été tenu compte de cet avis lors de l'approbation du PLU (cf: L 121-14 du CU).

Bien à vous.

Le Préfet
Pour le Préfet et par Délégation
Le Secrétaire Général

Olivier DE MAZIERES

Siège :
DREAL PACA
16, rue Antoine Zattara
13332 MARSEILLE cedex 3

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PLU DE LA CRAU (83 260)
AVIS DE L'AUTORITÉ ADMINISTRATIVE DE L'ETAT COMPÉTENTE EN MATIÈRE ENVIRONNEMENTALE
(L121-12 DU CODE DE L'URBANISME)

Le PLU de La Crau est soumis à une évaluation environnementale au titre du L121-10 du code de l'urbanisme et donne lieu au présent avis de «l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière environnementale (L 121-12 du CU)».

L'évaluation environnementale présentée est incluse dans le rapport de présentation.

D'après les termes de l'article R.123-2-1 du code l'urbanisme, le rapport de présentation :

- expose le diagnostic et décrit l'articulation du plan avec les autres documents avec lesquels il doit être compatible ;

- analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

- analyse les incidences notables de la mise en œuvre du plan et expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, et en particulier sur les sites du réseau Natura 2000 ;

- explique les choix retenus et le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré par rapport aux autres solutions envisagées ;

- présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ainsi que des éléments sur l'analyse des résultats de son application au plus tard dans un délai de dix ans à compter de son approbation ;

- comprend un résumé non technique.

Il convient de rappeler à titre liminaire, que l'évaluation environnementale du document d'urbanisme ne se substitue pas à l'étude d'impact ou aux autorisations nécessaires pour les aménagements envisagés par le PLU lui-même. Elle vise à informer le public et représente une première approche pour assurer une bonne prise en compte de l'environnement par le projet d'aménagement du territoire. Elle a également pour vocation d'apprécier les impacts du PLU et de déterminer la faisabilité des opérations qu'autorise le PLU au regard de l'environnement.

Contexte ét enjeux du PLU

La commune de La Crau comptant 17 239 habitants sur un territoire d'environ 3 787 hectares, est située dans le département du Var, entre Toulon (15 km) et Hyères (5 km), à proximité du littoral méditerranéen.

La commune de La Crau fait partie du SCoT «Provence Méditerranée» approuvé le 16/10/2009 (p.15).

Elle dispose d'atouts importants:

- un cadre de vie attrayant,
- une position stratégique à la jonction des 2 autoroutes A57 et A570,
- une connexion aisée avec 2 pôles urbains importants (Toulon, Hyères),

La commune de La Crau se donne pour objectif avec ce PLU (Orientations du PADD, p.155) d'encadrer la croissance démographique et la consommation d'espace, et de préserver et valoriser les espaces naturels et agricoles.

L'autorité environnementale prend acte de ces orientations qui vont dans le sens du développement durable du territoire. Elle constate cependant que ce PLU et son règlement sont susceptibles d'impacts notamment sur la consommation d'espace, les espèces protégées (dont la tortue d'Hermann), les continuités écologiques, l'insertion paysagère, le risque inondation, et la préservation du milieu récepteur.

Sur la qualité de l'évaluation environnementale et la prise en compte de l'environnement

Incidences généralités

Conformément à l'article R.123-2-1 du code de l'urbanisme, le rapport environnemental identifie 4 « *zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU* » (p.149). A savoir :

- la zone 1AUh de la Gensolène,
- la zone 1Aus de la Bastidette,
- la zone 1Aue de Gavary,
- la zone UD des Avocats.

Cette liste trop restrictive ne reflète pas l'ampleur des aménagements prévus par le PLU. Ne sont notamment pas mentionnées : la majorité des zones constructibles à terme (zones AUh du PLU pour un total de 85,7 ha), les zones résidentielles UD et UDa issues du reclassement d'une majeure partie des zones NB du POS, ainsi que les zones UH (extension urbaine dans le voisinage des hameaux).

Gestion économe de l'espace

L'urbanisation de La Crau se compose essentiellement des entités suivantes :

- les deux pôles urbains majeurs : le village et le hameau de la Moutonne,
- des extensions axées essentiellement sur l'habitat individuel,
- le pôle d'activités des Gavary en bordure de l'autoroute,
- un certain nombre d'îlots urbains (hameaux, p.184) disséminés dans la plaine agricole.

L'habitat individuel est largement prédominant (environ 80% du parc de logements, p.28). L'accroissement de la population connaît un rythme soutenu (p.24). La commune (soumise à la Loi SRU) compte 376 logements sociaux (6% du parc, p.31) en 2009, dans un contexte immobilier tendu.

Selon les objectifs d'accroissement de la population à l'horizon 2020, La Crau comptera un nombre d'habitants compris entre 21 000 et 23 000 (PADD p. 7 et rapport p.223), soit un taux de croissance de l'ordre de 22% à 33%. Le besoin en logements correspondant est estimé entre 1 900 et 2 800 unités supplémentaires (p.223). Le PLH 2010-2016 (p.34, 35) mentionne la nécessité de la réalisation de 930 logements supplémentaires sur 6 ans, dont 310 logements sociaux.

Compte tenu des atouts indéniables signalés ci-avant (situation géographique privilégiée, qualité de la desserte autoroutière), la pression foncière sur la commune de La Crau est vraisemblablement importante.

Le PLU ne semble pas marquer une inflexion positive significative par rapport au POS en terme de gestion économe de l'espace. Au vu du tableau de surfaces (p.237, 238), au demeurant erroné pour ce qui concerne le total des zones constructibles à terme (POS et PLU, p.238), la surface totale urbanisée ou urbanisable est sensiblement identique entre le POS (U, NA, NB, pour 714 ha) et le PLU (U et AU pour 701 ha). Le reclassement de 54 ha de zones NA/NB du POS en zones A et N du PLU (p.253), est pratiquement neutralisé par le déclassement de 46 ha de terres agricoles NC du POS au profit du zonage constructible du PLU (p.246).

Bien que le rapport ne comporte pas de bilan synthétique quantitatif détaillé, le rapport (p.67 à 100) laisse entendre que la quasi-totalité des zones NB du POS a fait l'objet d'un reclassement en zones U et AU du PLU.

Les zones AU d'extension de l'urbanisation sont relativement importantes (85,70 ha soit un accroissement d'environ 12% par rapport aux zones d'urbanisation U, NA et NB du POS).

Le PLU établit un certain nombre de zones de constructibilité (zone UH, zone résidentielle UD et UDa), en périphérie du village et de plusieurs hameaux de la plaine agricole, dans des secteurs pour certains actuellement faiblement urbanisés, avec une enveloppe parfois large par rapport au bâti existant, et par ailleurs dotées d'une densité prévisionnelle très faible (pourcentage d'espaces verts de 80% sur la parcelle, COS de 0,15 pour UD).

Le potentiel de renouvellement urbain de La Crau paraît insuffisamment exploré ni chiffré, en lien notamment avec la capacité d'accueil résiduelle et les possibilités de densification sur les secteurs effectivement construits du POS. La capacité d'accueil du PLU (tableau p.223), est globalement en cohérence avec l'objectif prévisionnel d'accroissement de population à l'horizon 2020. Toutefois, il apparaît que la contribution cumulée des diverses zones UD est de 246 logements soit environ 11% du montant total.

Une cartographie d'ensemble comparative des zonages POS/PLU aurait été appréciable.

Espace agricole

L'activité agricole bien que s'inscrivant dans un contexte de déprise marquée (perte d'environ 18% d'espace agricole en 20 ans, p.45) occupe encore une place particulièrement importante sur La Crau (p.43). L'agriculture organisée et diversifiée (viticulture, horticulture, maraîchage, …, p.47), forte de plusieurs AOC (Vin Côtes de Provence, carte p.44), occupait en 2000 environ 32% du territoire communal.

La volonté de valorisation du potentiel agricole affichée par la commune (confortation des espaces agricoles existants et recours aux filières innovantes) se traduit notamment par un bilan comparatif POS/PLU (p.238) dans l'ensemble positif. Toutefois au delà de cet aspect purement quantitatif, la valeur agronomique comparée des terres agricoles déclassées au profit de l'urbanisation (zones U, 1Au et 2AU, p.247) d'une part, et des espaces agricoles nouvellement gagnés notamment sur les espaces naturels (zones NA, NB, ND, p.244), doit être précisée. Un document graphique présentant en superposition les deux cartes des pages 44 (localisation des AOC) et 247 (reclassement des zones NC du POS) aurait été opportun. En particulier, il apparaît que la zone UD du secteur du hameau des Avocats consomme l'emprise d'un site AOC (carte p.44).

Espaces naturels et biodiversité

- *Hors sites Natura 2000*

Les divers espaces naturels remarquables de la commune (ZNIEFF, sites Natura 2000, espaces naturels sensibles (ENS), zones humides, zone de sensibilité de la Tortue d'Hermann, espaces boisés, sont recensés et cartographiés (p.116 à 128). Toutefois, la localisation et le descriptif s'avèrent insuffisamment détaillés pour ce qui concerne la zone humide du Plan de la Garde. A noter la richesse écologique toute particulière de la zone humide de l'Estagnol comptant parmi « *les tout derniers marais d'eau douce de basse altitude de France méditerranéenne* » (p.120)..

La grande majorité de ces espaces naturels remarquables (sous réserve de la remarque ci-avant relative à la zone humide du Plan de la Garde) apparaît préservée (cartes p.242 et 243 et plans de zonage du PLU) par un classement approprié en zone N ou A. Toutefois, l'absence de carte de superposition à une échelle appropriée (p.243), ne permet pas d'apprécier finement les impacts potentiels du PLU sur certains espaces remarquables situés en limite des secteurs d'aménagement prévus. En particulier, pour ce qui concerne le site sensible de l'Estagnol, le recouvrement entre le périmètre de la ZNIEFF et le zonage du PLU : Ns (zones humides), Nl (camping, loisirs), Nt (hébergement touristique) est difficilement appréciable. Or le règlement de certaines zones N est susceptible d'induire des impacts significatifs.

Les effets de la zone 1AUs (réglementée) sur le site de la Bastidette, vis à vis de la ZNIEFF « ripisylves et agrosystèmes de Sauvebonne et de Réal Martin » doivent être analysés de façon plus détaillée. Il en est de même pour ce qui concerne les effets du PLU sur le périmètre de sensibilité de la tortue d'Hermann (majorité du territoire communal à des degrés de sensibilité divers) en liaison avec le protocole du plan national d'action (PNA), (p.241).

Ces incidences doivent, soit être analysées plus précisément dans le cadre d'une évaluation de niveau stratégique du PLU, soit faire l'objet d'un engagement précis du maître d'ouvrage pour ce qui concerne la réalisation effective des études appropriées en phase projet.

Les espèces protégées (faune et flore) sont essentiellement localisées à ce stade amont d'évaluation stratégique, sur une base documentaire, au niveau des espaces naturels remarquables (ZNIEFF, zones humides, sites Natura 2000, carte de sensibilité de la tortue d'Hermann) mentionnés ci-avant. Un inventaire naturaliste a été réalisé sur le site du marais de l'Estagnol (p.129).

Des garanties doivent être apportées par le Maître d'Ouvrage pour ce qui concerne la prise en compte de l'environnement au niveau des diverses zones d'urbanisation future prévues par le PLU (zones AU et franges constructibles de la zone U). Aucune indication relative à la biodiversité n'est fournie dans le rapport de présentation. Un inventaire naturaliste approprié devra être réalisé préalablement à la mise en œuvre des aménagements. La même exigence s'applique aux divers secteurs de « reconquête agricole » sur lesquels les effets des défrichements éventuels seront à apprécier de façon globale en terme de destruction potentielle d'espèces protégées.

En particulier, les modalités de prise en compte des dispositions du plan national d'action en faveur de la tortue d'Hermann devront être précisées.

En matière d'espèces protégées, il est rappelé que l'atteinte aux individus, la perturbation et la dégradation des habitats, sont interdites, sauf procédure exceptionnelle de dérogation (Article L.411-2 du code de l'environnement).

Une analyse insuffisante des incidences sur l'environnement au stade du PLU peut accroître sensiblement le risque de remise en cause de la faisabilité des projets au stade opérationnel , entraînant ainsi des difficultés de rentabilisation des investissements publics (acquisitions foncières, équipements, …).

Le schéma de fonctionnement écologique de la commune (réservoirs de biodiversité et continuités écologiques) est caractérisé (espaces boisés sur les reliefs, espaces agricoles ouverts, cours d'eau, zones humides) et cartographié au niveau de l'état initial de l'environnement (p.117). Un rôle tout particulier au niveau de la trame bleue est assuré par les trois cours d'eau principaux traversant le territoire (Gapeau, Réal Martin et Eygoutier). L'autoroute A570 constitue un effet de barrière est-ouest très important vis à vis du déplacement des espèces.

Les incidences des divers aménagements du PLU sur le réseau de continuités écologiques doivent être caractérisées et cartographiées de façon plus détaillée (p.240).

Pour ce qui concerne la protection des ripisylves du Gapeau et du Réal Martin, un sous-secteur de la zone N doté d'une réglementation spécifique aurait été approprié à l'importance de ces deux corridors. Les diverses zones non aedificandi (Eygoutier, quartier du Collet Long-Maraval) mentionnées dans le rapport (p.240) ne sont pas cartographiées. Par ailleurs, l'effet des zones d'activités 2AUa étirées le long de l'autoroute n'est pas pris en compte.

D'une façon générale, les éléments principaux de continuités écologiques de la commune doivent faire l'objet d'un niveau de protection renforcé (sous-secteur spécifique du zonage N ou A, espaces boisés classés (EBC), article R.123-1-5, 7° du code de l'urbanisme), garant de leur conservation.

➢ *Sites Natura 2000*

Une évaluation des incidences Natura 2000 a été réalisée en application de la réglementation (article R.414-19 et suivants du code de l'environnement), (rapport p.263 à 291).

Cette étude convenablement structurée et détaillée pour ce qui concerne la prise en compte des incidences du PLU notamment en termes d'effets potentiels à distance induits par les principales zones d'ouverture à l'urbanisation, n'appelle pas d'observation particulière de la part de l'autorité environnementale.

Volet paysager

La commune de La Crau possède un cadre paysager de qualité (p.111, 239). Les principaux secteurs susceptibles d'être impactés par le PLU sont les espaces identitaires agricoles et les reliefs structurants du territoire communal.

L'évaluation des incidences du PLU sur le grand paysage (secteurs urbanisés de Maraval, Collet Long, Mont Redon) est peu développée (p.245)

Des garanties doivent être apportées sur le fait que les études d'incidence appropriées seront bien menées préalablement à la réalisation des projets d'extension de l'urbanisation.

La faible densité de constructions sur certaines zones urbanisées (UD, UDa) est justifiée essentiellement au regard de certaines considérations en faveur de l'insertion paysagère des futures constructions (taille minimale des parcelles, pourcentage d'espaces verts, COS très faible,…). Il aurait été pertinent en matière de gestion économe de l'espace, de se poser *a priori* la question de la nécessité et de la faisabilité de l'extension de l'urbanisation sur de telles zones, notamment quand elles sont initialement faiblement urbanisées.

Milieu récepteur

Le rapport de présentation indique (p.109) que La Crau dispose d'une station d'épuration (STEP) récente d'une capacité de 80 000 eqh, est dotée d'un zonage d'assainissement depuis janvier 2003, et que 15 370 habitants sont raccordés à ce jour au réseau public d'assainissement (p.248).

De nombreux secteurs, notamment dans la plaine agricole ne présentent pas des conditions favorables à l'assainissement autonome (p.109)

La qualité des eaux est mauvaise pour le Gapeau et l'Eygoutiier, et bonne pour le Réal Martin (p.137)

L'évaluation des incidences du PLU en matière d'assainissement des eaux usées est sommaire (p.248). La capacité de la STEP (inter-communale) à absorber le surcroît d'effluents générés par l'extension prévisionnelle de l'urbanisation n'est pas explicitement précisée.

L'absence de carte de superposition entre le schéma directeur d'assainissement et le zonage du PLU ne permet pas d'apprécier précisément l'extension des secteurs d'urbanisation non raccordables, pour lesquels les modalités d'assainissement autonome en liaison avec la mauvaise aptitude des sols signalée précédemment, doivent être précisées.

Il est rappelé que, en application de la directive ERU, la mise à niveau des dispositifs d'assainissement constitue un préalable à toute extension de l'urbanisation.

Risque inondation

La commune de La Crau est concernée par le risque inondation lié aux débordements du Réal Martin, de l'Eygoutier, et surtout du Gapeau au niveau de la zone urbaine (p.142).

La prise en compte du risque inondation se fonde essentiellement sur le PPRI de La Crau (bien que récemment annulé par la juridiction administrative), dont les principales dispositions font l'objet d'une transcription dans le règlement du PLU des zones concernées (p.250).

Mesures

Les mesures (évitement, réduction, compensation) seront à préciser à l'issue des divers compléments demandés.

Conclusion

La commune de La Crau est concernée par des enjeux environnementaux très importants.

L'élaboration du PLU témoigne d'une volonté certaine de prise en compte de l'environnement.

Toutefois, l'évaluation environnementale du PLU ne permet pas d'évaluer avec suffisamment de précision ses effets, notamment sur certains espaces naturels remarquables (zones humides, dont site sensible de l'Estagnol), la tortue d'Hermann, les continuités écologiques, le paysage, la qualité du milieu récepteur.

L'Autorité Environnementale recommande de compléter l'évaluation environnementale sur ces thématiques, en particulier au niveau des zones considérées comme urbanisables.

Elle recommande également de revoir la délimitation ou le règlement des zonages les plus impactants (zones UD, UH,…) pour assurer leur cohérence avec les objectifs du PLU, particulièrement en matière de gestion économe de l'espace communal.

Le Préfet

Pour le Préfet et par Délégation
Le Secrétaire Général

Olivier DE MAZIERES

27 AOUT 2012