



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

**Conseil général de l'Environnement
et du Développement durable**

**Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale
Provence-Alpes-Côte d'Azur sur la modification n°5 du Plan
local d'urbanisme (PLU) de Cabasse (83)**

N°MRAe 2021APACA12/2803

PRÉAMBULE

Conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (délibération du 8 septembre 2020), cet avis a été adopté le 07 avril 2021 en « collégialité électronique » par Jean-François Desbouis, Sylvie Bassuel, Jacques Daligaux membres de la MRAe.

En application de l'article 8 du référentiel des principes d'organisation et de fonctionnement des MRAe approuvé par l'arrêté du 11 août 2020, 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 commune de Cabasse pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 08/01/2021.

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

Conformément aux dispositions de l'article R104-24 du même code, la DREAL a consulté par courriel du 19/01/2021 l'agence régionale de santé de Provence-Alpes-Côte d'Azur, qui a transmis une contribution en date du 08/02/2021.

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

Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public.

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

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

SYNTHÈSE

La commune de Cabasse, située dans le département du Var, dispose d'un Plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 11 juillet 2012. Son territoire est couvert par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Cœur du Var approuvé par le conseil communautaire le 12 avril 2016.

Le projet de modification n°5 du PLU a pour objet l'évolution d'une partie de la zone 6AUr située chemin de Chabaud, zonée en 7AUr et complétée d'une OAP, la modification d'emplacements réservés (suppression, réduction ou élargissement) et la modification du règlement en zones A et N.

S'agissant de l'évolution d'une partie de la zone 6AUr, la MRAe constate que le rapport de présentation n'explique pas que toutes les potentialités de densification et de renouvellement urbain ont été analysées avant d'envisager cette ouverture à l'urbanisation en extension de l'enveloppe urbaine. A cet égard, le rapport de présentation aurait pu analyser, concernant la consommation d'espace, d'autres choix tels que la zone 5AU libérée de son emplacement réservé plus proche du centre-ville.

La localisation du projet aurait mérité d'être également justifiée au regard des effets potentiels sur la tortue d'Hermann, espèce protégée, et ses habitats. A cet égard, la MRAe, constatant des lacunes en matière de connaissance sur la biodiversité, recommande d'actualiser les inventaires naturalistes afin d'être en mesure de préciser les enjeux, d'apprécier les éventuels impacts de la modification et de proposer des mesures proportionnées.

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

Table des matières

| | |
|--|----|
| 1 Contexte et objectifs du plan, enjeux environnementaux, qualité de l'évaluation environnementale | 5 |
| 1.1 Contexte et objectifs du plan..... | 5 |
| 1.2 Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe..... | 7 |
| 1.3 Prise en compte du PADD..... | 8 |
| 1.4 Qualité de l'évaluation environnementale..... | 8 |
| 2 Analyse de la prise en compte de l'environnement et des impacts du plan..... | 8 |
| 2.1 Besoins fonciers et gestion économe de l'espace..... | 8 |
| 2.2 Biodiversité (dont Natura 2000)..... | 10 |
| 2.2.1 Localisation du projet au regard des périmètres d'intérêt écologique..... | 10 |
| 2.2.2 Continuités écologiques..... | 10 |
| 2.2.3 Inventaires naturalistes et évaluation des incidences..... | 10 |
| 2.2.4 Incidences Natura 2000..... | 11 |
| 2.3 Assainissement..... | 11 |
| 2.3.1 Assainissement collectif..... | 11 |
| 2.3.2 Assainissement non collectif..... | 12 |
| 2.4 Paysage..... | 12 |

Avis

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

- rapport de présentation ;
- évaluation environnementale ;
- orientation d'aménagement et de programmation (OAP) ;
- règlement, plans de zonage.

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

1.1 Contexte et objectifs du plan

Contexte

La commune de Cabasse, située au centre du département du Var (83), compte une population de 1 947 habitants (recensement INSEE 2017) sur une superficie de 45,5 km². La commune dispose d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 11 juillet 2012. Elle fait partie de la communauté de communes "Cœur du Var" créée en 2002 qui est couverte par le SCoT du même nom, approuvé le 12 avril 2016.

Objectifs de la modification n°5 du PLU

L'objet principal de la modification est d'ouvrir à l'urbanisation un secteur en faisant évoluer la zone 6AUr (zone d'urbanisation future avec des réseaux et voirie sans capacité suffisante et soumise à risques géotechniques¹), déjà constituée de deux zones distinctes, en deux parties :

- la partie nord, d'une superficie de 1,6 ha (figure 3), encore boisée et vierge de toute construction, sera zonée en 7AUr (zone d'urbanisation future avec des réseaux et voirie avec capacité suffisante et soumise à risques géotechniques) afin d'accueillir 10 logements individuels, soit environ 20 habitants, conduisant à une consommation d'espace de 0,85 ha hors enveloppe urbaine ;
- la partie sud reste zonée en 6AUr.

¹ Mouvement de terrain.

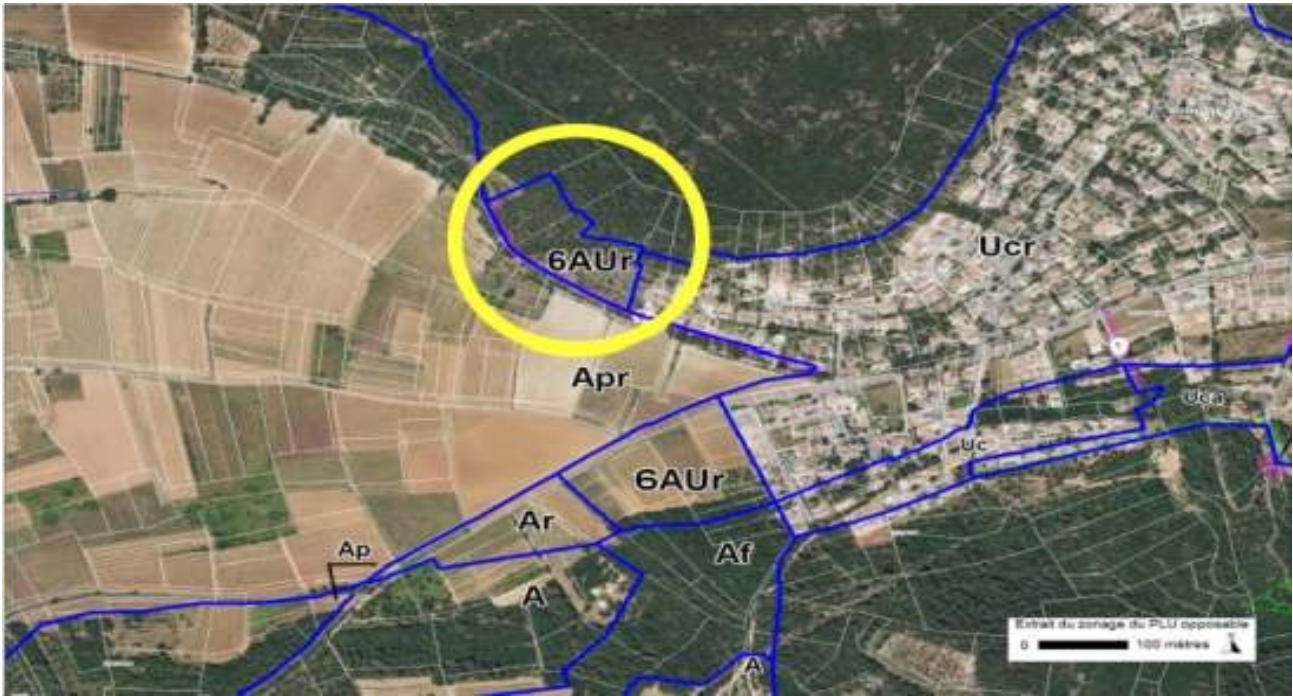


Figure 1: Situation initiale : les zones 6AUr - la partie concernée cerclée de jaune- (source : rapport de présentation)

La procédure modifie le zonage et crée un règlement dédié et des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) permettant d'encadrer l'aménagement de la zone.

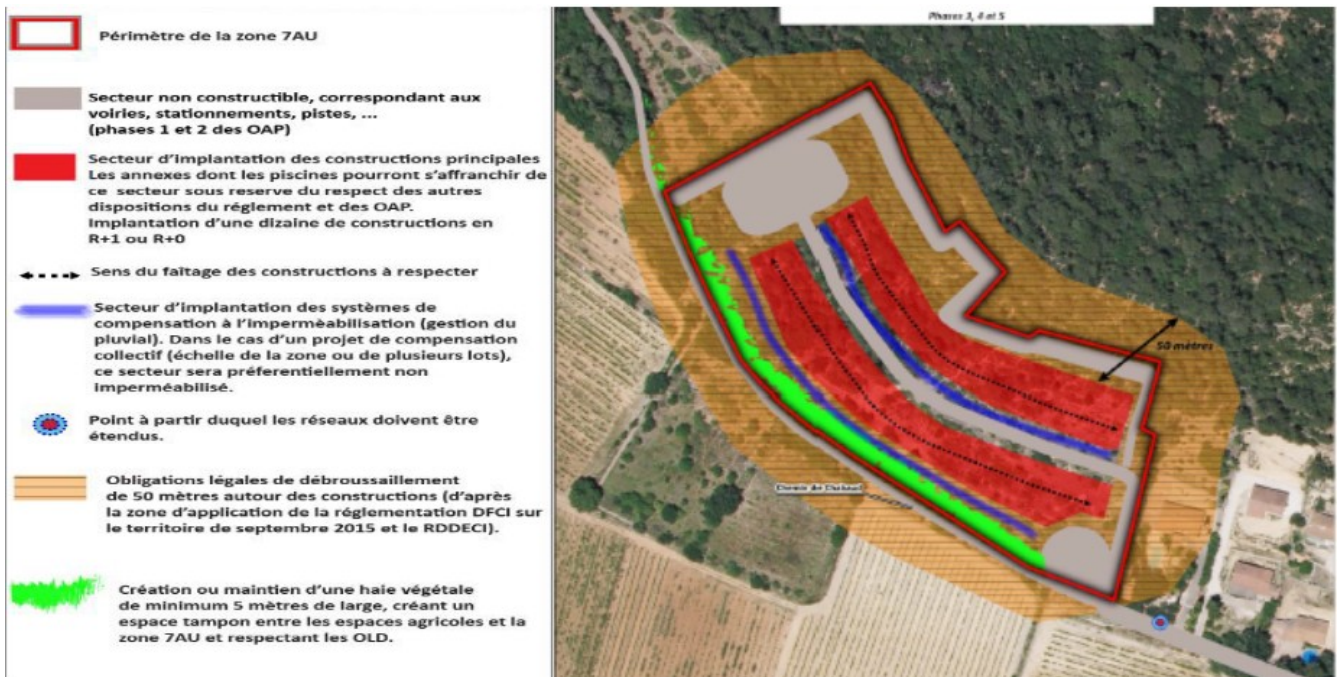


Figure 2: Présentation de l'OAP (source : rapport de présentation)

Principales différences du règlement entre la zone 6AUr et la zone 7AUr :

- En zone 6AUr, l'emprise au sol, les espaces libres, la hauteur du bâti, les voiries et le raccordement au réseau ne sont pas réglementés.
- En zone 7AUr, le raccordement au réseau collectif d'assainissement et d'eau potable est obligatoire. La hauteur maximale est limitée à 7m. Le règlement renvoie vers l'OAP pour les voiries, l'emprise au sol et les espaces libres.

Outre les dix constructions, sont prévues également une voie de desserte, une aire de retournement, des places de stationnement et une piste périmétrale pour les véhicules de secours (figure 6 ci-après).

La modification n°5 porte sur d'autres points susceptibles d'incidences environnementales:

- la modification du règlement, relative à l'autorisation d'extension, sous conditions, des bâtiments techniques existants, des constructions à destination d'habitation et annexes liées en zones A ;
- la modification du règlement, relative à l'autorisation, sous conditions, d'extension des constructions à destination d'habitation et des annexes en zones en zone Nh² et Nu³ (hameaux) ;
- la modification du règlement, relative à l'autorisation, à condition d'être directement liés et nécessaires à l'exploitation agricole, de bâtiments d'exploitation, installations et ouvrages techniques nécessaires à la production agricole en zone Af⁴.

S'agissant des constructions, extensions et annexes autorisées en zone A, Nh et Nu, le rapport de présentation indique qu'elles peuvent conduire à la création d'environ 6 000m² d'emprise supplémentaire au sol. Ces extensions peuvent entraîner des incidences sur l'eau via l'assainissement non collectif (cf chapitre 2.4.2)

1.2 Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe

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

- la protection de la biodiversité et des continuités écologiques ainsi que la prise en compte du périmètre de sensibilité défini dans le plan national d'actions en faveur de la préservation de la tortue d'Hermann et des habitats qui lui sont favorables ;
- la prise en compte du risque de feu de forêt ;
- la gestion de la ressource en eau et l'assainissement ;
- la préservation de la qualité paysagère.

2 Secteur naturel représentant 64,5 ha du territoire communal, où l'extension des constructions d'habitations existantes est autorisée.

3 Secteur naturel à caractère central d'habitat, de services et d'activités de tailles et de capacités d'accueil limitées.

4 Secteurs agricoles inconstructibles, représentant 125 ha du territoire, destinés à être mis en culture et à accueillir de l'élevage.

1.3 Prise en compte du PADD

Au-delà de son projet urbain visé à l'article 2.1 du présent avis, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD⁵) du PLU de Cabasse a pour objectif de préserver le patrimoine environnemental par une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains et ruraux, notamment les espaces boisés, dont « l'écrin végétal du Défens », site de la zone 7AUr.

La MRAe recommande de justifier le choix d'une ouverture à l'urbanisation de la zone 7AUr, conformément aux préconisations du DOO du SCoT Coeur du Var et du PADD du PLU de la commune.

1.4 Qualité de l'évaluation environnementale

Le code de l'urbanisme indique que le rapport doit comprendre « un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée » (art. R151-3 7°).

Il ne comprend pas, de manière synthétique, tous les éléments requis par le code de l'environnement (raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution, critères, indicateurs et modalités de suivi).

La MRAe recommande de compléter le résumé non technique afin qu'il retrace l'ensemble des éléments requis par l'article R151-3 du code de l'urbanisme et de le présenter sous la forme d'un document séparé afin de faciliter l'information du public.

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

2.1 Besoins fonciers et gestion économe de l'espace

Le rapport des incidences environnementales ne mentionne pas les prévisions démographiques et les besoins répertoriés en matière d'habitat. (art. L 151-4 CU)

La modération de la consommation d'espace n'a pas été prise en compte dans le dossier. Or la libération d'une zone plus proche du centre (cf. ci-dessous zone AU5) aurait pu être l'occasion de réexaminer ce choix consommateur d'espace naturel.

⁵ PADD: Document obligatoire qui informe les élus et les administrés dans le cadre de l'approbation d'un plan local d'urbanisme, visant à indiquer les souhaits de développement d'un territoire.

Dans ce contexte, le rapport de présentation souligne un potentiel de "dents creuses" dans les zones Ub et Uc, sans analyse des capacités de densification au sein de l'enveloppe bâtie; celles-ci pouvant être suffisantes pour satisfaire les besoins d'accueil de la population.

Pour la MRAe, le rapport de présentation n'explique pas en quoi toutes les potentialités de densification et de renouvellement urbain ont été analysées et investies avant d'envisager d'augmenter l'enveloppe urbaine. En effet, lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU, la commune doit démontrer que l'urbanisation est rendue nécessaire par un tissu urbain (zone U) qui n'offre pas d'autres possibilités pour la construction, conformément aux termes de l'article L153-38 du code de l'urbanisme.

En particulier, la zone 5AU (cf. figure 5), située à proximité directe du cœur villageois, pour laquelle le dossier projette de supprimer un emplacement réservé consacré au stationnement, offre des perspectives de densification dont les potentialités ne sont pas analysées.

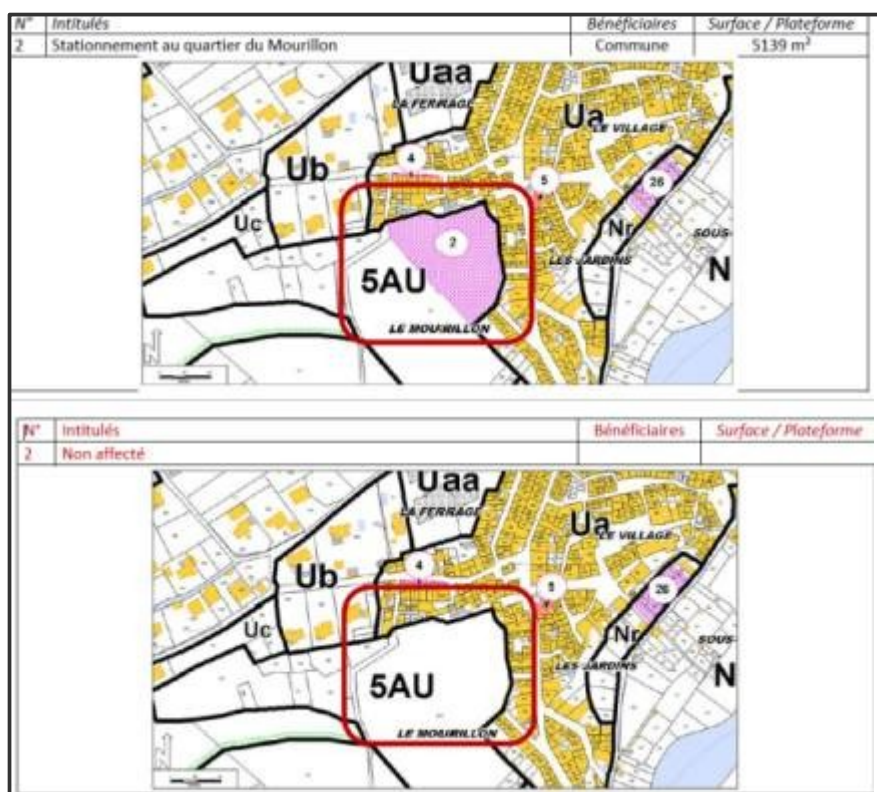


Figure 3: Zone 5AU avant et après modification source : rapport de présentation)

La MRAe recommande d'expliquer le choix d'ouvrir à l'urbanisation le secteur 6AUr, notamment au regard de la zone AU5 libérée de son emplacement réservé par la présente modification et, plus généralement, au regard des possibilités de densification offertes en zones Ub et Uc.

2.2 Biodiversité (dont Natura 2000)

2.2.1 Localisation du projet au regard des périmètres d'intérêt écologique

Les milieux naturels en présence sont caractéristiques du contexte méditerranéen et marqués par la proximité de l'urbanisation. Ils sont constitués de formations arbustives de type garrigue calcicole ou, plus localement, matorral à genévrier oxycède, plus ou moins envahis de chênes et de pins d'Alep à différents stades de développement. Quelques pelouses sèches occupent des secteurs plus ouverts.

La zone 6AUr, encore non urbanisée, se situe en dehors de tout périmètre naturel remarquable réglementaire ou d'inventaire (site Natura 2000, ZNIEFF). Cependant cette ouverture à l'urbanisation consomme des espaces naturels boisés dans le périmètre de sensibilité moyenne à faible à la présence de la Tortue d'Hermann⁶.

2.2.2 Continuités écologiques

La zone 6AUr encore non urbanisée, se situe dans un réservoir de biodiversité de la trame verte identifié au SRADDET⁷ de la région PACA;

Le DOO du SCoT identifie cette zone naturelle et forestière, comme un « espace de continuités » qui correspond à des espaces de nature ordinaire préservée, au sein de la trame verte, support préférentiel pour la possible détermination des corridors à une échelle communale.

2.2.3 Inventaires naturalistes et évaluation des incidences

Si la date de l'inventaire (22 juin 2020) est conforme aux périodes favorables pour les prospections de terrain, la MRAe souligne qu'une étude d'inventaire ne peut se limiter à une seule visite et doit être renouvelée et étendue à l'ensemble des zones soumises aux obligations légales de débroussaillage (OLD).

Ainsi, cette prospection de terrain ne permet pas de confirmer la conclusion du rapport de présentation en ce qui concerne la faiblesse des impacts sur les espèces protégées qui pourraient être relevées comme présentes ou nichant dans la zone d'étude ou à proximité immédiate,

Hormis une description sommaire des habitats naturels et un avis sur la présence potentielle de certaines espèces protégées notamment les chiroptères (Petit et Grand Rhinolophe, Murin de Capaccini, Barbastelle d'Europe), l'appréciation de l'état réel des connaissances de la biodiversité locale du site et en particulier des espèces emblématiques à enjeu de préservation majeur telles que la Tortue d'Hermann n'est pas évaluée dans le rapport de présentation.

La MRAe souligne que ces espèces, notamment la tortue d'Hermann, sont susceptibles d'être impactées par ce projet d'extension de l'urbanisation. A cet égard, le code de l'environnement (article L411-1) prévoit l'interdiction de la destruction d'individus mais également, pour certaines espèces protégées telles que la tortue d'Hermann, de ses habitats qui en tout état de cause doivent rester fonctionnels. Le cas échéant, une demande de dérogation doit être sollicitée (L411-2).

⁶ La tortue d'Hermann est une espèce protégée en application de l'arrêté ministériel du 19 novembre 2007

⁷ Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires.

Les OLD sont prises en compte dans l'OAP (cf. figure 4), mais leurs effets sur le milieu naturel ne sont pas analysés.

La MRAe recommande de compléter les inventaires naturalistes et de préciser les éventuels impacts sur les espèces protégées, notamment sur la Tortue d'Hermann, ses habitats et leur fonctionnalité.

2.2.4 Incidences Natura 2000

L'évaluation des incidences a été réalisée au regard des atteintes potentielles aux habitats et espèces ayant justifié la désignation de la ZSC⁸ "Val d'Argens" située à un kilomètre de la zone 6AUr. Le rapport de présentation conclut que le projet ne portera pas atteinte à l'état de conservation des habitats d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation du site Natura 2000.

Compte tenu que cette analyse ne repose que sur l'éloignement du secteur de la ZSC (à relativiser concernant les chiroptères qui ont d'importantes capacités de déplacement) et sur la seule prospection de terrain du 22 juin 2020, la MRAe ne peut souscrire à cette conclusion.

La MRAe recommande de reprendre l'évaluation des incidences Natura 2000 en fondant l'analyse sur des inventaires et des études plus fines.

2.3 Assainissement

2.3.1 Assainissement collectif

Selon le SCoT, les capacités de traitement actuelles des installations d'assainissement collectif sur la commune de Cabasse ne sont pas suffisantes pour traiter les effluents de la population prévue en 2030 ; le SCoT précise que l'ouverture à l'urbanisation d'un nouveau quartier résidentiel ou d'activités doit être conditionnée à la capacité de la station d'épuration à traiter les effluents supplémentaires correspondants aux besoins nouveaux.

Pendant, le rapport de présentation indique que "la station dispose à ce jour d'une capacité résiduelle de 12%, soit 240 Equivalents Habitants (EH) résiduels sur les 2000 Equivalents Habitants correspondant à sa capacité nominale, ce qui permet d'accueillir les effluents des 10 futures constructions prévues dans la zone 7AUr (estimés à environ une quarantaine d'EH supplémentaires)".

La MRAe constate donc une divergence entre le SCoT et le rapport de présentation au regard des besoins générés par la croissance démographique projetée, sans qu'aucune explication ne vienne éclairer cette différence (travaux réalisés depuis, par exemple).

La MRAe recommande de compléter le dossier en indiquant notamment si des travaux ont été réalisés sur l'assainissement collectif depuis l'approbation du SCoT.

⁸ Les ZSC visent à préserver les espèces et habitats naturels d'intérêts communautaires d'après la Directive Habitats de 1992.

2.3.2 Assainissement non collectif

Concernant les extensions permises en zone A et N par cette modification (cf. chapitre 1.1), le rapport de présentation ne donne aucune information sur l'état initial de l'assainissement sur ces zones (taux de conformité des installations, carte d'aptitude des sols,...), ni sur les incidences de ces extensions concernant l'assainissement.

La MRAe recommande de préciser les incidences sur la qualité de la ressource en eau des extensions autorisées en zones A et N .

2.4 Paysage

L'analyse paysagère et géomorphologique, en référence à l'atlas des paysages du Var produite dans l'étude, indique que la zone considérée par cette modification du PLU présente des enjeux paysagers sensibles. En effet la zone 7AUr se situe au croisement des ensembles paysagers remarquables « *Centre Var* » et du « *Val d'Issole* », composés de collines boisées et de vallons occupés par des domaines viticoles.

Au regard du rapport de présentation, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 7AUr (afin de permettre l'extension des constructions vers l'Ouest) implique l'urbanisation de terrains en restanques et pour partie jusqu'à la ligne de crête, donc visible depuis les points environnants. Malgré la présence de photos (rapport de présentation pages 56 à 76) pour prendre en compte ces considérations paysagères, les cônes de visibilité choisis depuis le bas de la pente et de la plaine des vignes sous-estiment l'incidence significative de l'extension du quartier sur le paysage collinaire environnant.

De plus, le projet d'aménagement de développement durable (PADD) du PLU de Cabasse, dans son projet environnemental, a pour ambition de préserver les espaces boisés et les collines, notamment la forêt domaniale du Défens, véritable écrin végétal en bordure du village de Cabasse.

Aussi, La MRAe observe que les incidences paysagères de l'urbanisation et de l'artificialisation des sols sur une topographie marquée, permises par cette modification de PLU, méritent d'être réexaminées et de réfléchir à la gestion des interfaces entre la zone considérée et les espaces naturels qui l'encadrent.

La création d'une OAP spécifique sur le secteur n°7AUr est une bonne opportunité pour traiter l'intégration paysagère de la zone, mais elle reste très sommaire : hormis « *la création d'une trame verte qui permettrait d'améliorer la qualité paysagère du secteur (et de nature à contribuer par ailleurs aux continuités écologiques)* », le schéma d'aménagement ne propose aucun parti d'aménagement à même d'assurer la bonne insertion architecturale et paysagère des futures constructions dans leur environnement.

La MRAe recommande de compléter l'analyse paysagère du projet d'urbanisation permis par la modification du PLU et de traduire dans l'OAP les mesures ERC.