



**MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



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

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

**Avis délibéré
de la Mission régionale d'autorité environnementale
Provence-Alpes-Côte d'Azur sur la révision générale du plan
local d'urbanisme (PLU) de La Celle (83)**

N°MRAe
2021APACA22 / 2833



PRÉAMBULE

La MRAe PACA, s'est réunie le 20 mai 2021, à Marseille. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de révision générale du plan local d'urbanisme (PLU) de La Celle (83).

Étaient présents et ont délibéré collégalement : Philippe Guillard, Jean-François Desbouis, Marc Challéat, Sandrine Arbizzi, Sylvie Bassuel, Jean-Michel Palette et Frédéric Atger.

En application de l'article 8 du référentiel des principes d'organisation et de fonctionnement des MRAe approuvé par les arrêtés du 11 août 2020 et du 6 avril 2021, 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 La Celle pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 24 février 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 3 mars 2021 l'agence régionale de santé de Provence-Alpes-Côte d'Azur, qui a transmis une contribution en date du 25 mars 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 La Celle, située dans le département du Var, compte une population de 1 477 habitants (recensement INSEE 2017) sur une superficie de 2 100 ha. La commune fait partie de la communauté d'agglomération Provence Verte, elle est comprise dans le périmètre du SCoT de Provence Verte Verdon.

Le PLU révisé retient un taux moyen de croissance démographique de 0,7 % par an, correspondant au taux moyen fixé par le SCoT. Il prévoit, à l'horizon 2040, d'accueillir 220 habitants supplémentaires, induisant la production de 111 logements.

Les principales évolutions apportées par le PLU révisé sont :

- le déclassement de 130 ha de zone naturelle en zone agricole (Af) dans le cadre d'un plan de reconquête agricole, impliquant également la suppression d'espaces boisés classés (EBC).
- l'implantation de quatre STECAL, en zone agricole ou naturelle, pour une superficie totale de 4ha :
- la délimitation de l'emplacement réservé n°11 destiné à la réalisation d'un programme mixte de constructions ;
- le déclassement de 1,5 ha au lieu-dit Le Vallon destiné à accueillir un nouveau logement (sous-secteur Uca).

Par ailleurs, le secteur Ue du PLU révisé, ouvert à l'urbanisation dans le cadre du PLU actuel, concerné par des enjeux paysagers et patrimoniaux, fait l'objet d'une opération d'aménagement et de programmation (OAP), dite du secteur de l'Allée.

Le dossier est très succinct en termes d'analyse de la biodiversité, ce qui rend fragile la justification de certains choix.

Les évolutions du PLU appellent notamment les recommandations suivantes de la MRAe :

- justifier la compatibilité du déclassement des 130 ha (zone Af du PLU révisé) avec le SCoT Provence Verte Verdon et la cohérence du règlement avec le PADD ;
- expliquer les choix retenus au regard notamment de critères environnementaux, analyser les incidences et le cas échéant proposer des mesures d'évitement et de réduction ;
- justifier l'implantation de quatre STECAL¹ par une analyse globale, à l'échelle du territoire communal, du besoin en termes d'hébergements touristiques, renforcer la description des projets et procéder à une évaluation de leurs incidences ;
- évaluer les incidences de l'aménagement projeté au sein du secteur délimité par l'emplacement réservé 11, en particulier au titre de la prise en compte du risque d'inondation (exposition des occupants et des biens, éventuelle aggravation du risque par imperméabilisation et modification des écoulements) ;
- justifier le déclassement du sous-secteur du lieu-dit Le Vallon en zone urbaine (Uca) et évaluer les incidences de ce déclassement au regard des enjeux environnementaux identifiés.

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

1 Secteur de taille et de capacité limitées

Table des matières

1 Contexte et objectifs du plan, enjeux environnementaux, qualité du rapport sur les incidences environnementales et de la démarche de révision du PLU....	5
1.1 Contexte et objectifs du plan.....	5
1.2 Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe.....	8
1.3 Qualité de la démarche environnementale et de l'information du public.....	8
1.4 Compatibilité avec le SCoT Provence-Verte Verdon et cohérence avec le PADD.....	11
2 Analyse de la prise en compte de l'environnement et des impacts du plan... ..	14
2.1 Besoins fonciers et gestion économe de l'espace.....	14
2.2 Biodiversité (dont Natura 2000).....	14
2.2.1 Généralités.....	14
2.2.2 Déclassement de 130 ha de zones naturelles en zones agricoles.....	15
2.2.3 Déclassement des EBC.....	16
2.2.4 Natura 2000.....	17
2.3 Paysage.....	17
2.3.1 Situation.....	17
2.3.2 Secteurs présentant des enjeux paysagers.....	17
2.4 Risques naturels.....	18
2.4.1 Risque d'inondation.....	18
2.4.2 Risque d'incendie de forêt : généralités.....	19
2.4.3 Risque d'incendie de forêt : secteurs particuliers.....	20
2.5 Ressource en eau et eau potable.....	20

Avis

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

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

1 Contexte et objectifs du plan, enjeux environnementaux, qualité du rapport sur les incidences environnementales et de la démarche de révision du PLU

1.1 Contexte et objectifs du plan

La commune de La Celle, située dans le département du Var, compte une population de 1 477 habitants (recensement INSEE 2017 – 1533 habitants en 2020 selon le dossier) sur une superficie de 2 100 ha. La commune fait partie de la communauté d'agglomération Provence Verte, elle est comprise dans le périmètre du SCoT de Provence Verte Verdon². Elle se situe au centre du département du Var, au cœur de la montagne de la Loube, elle est incluse en totalité dans le périmètre du parc naturel régional de la Sainte-Baume.



Figure 1: Plan de situation (source : <https://www.geoportail.gouv.fr/>)

En termes d'organisation spatiale, la commune de La Celle se caractérise par de larges espaces forestiers, occupant la majorité du territoire communal (77 %), par une urbanisation resserrée à l'est et par la présence de deux bandes agricoles au centre ainsi qu'en bordure du cours d'eau le Caramy, au nord.

2 Avis de la MRAe du 29 octobre 2019 sur la révision du schéma de cohérence territoriale Provence Verte Verdon (83)

MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale

Avis du 20 mai 2021 sur la révision générale du plan local d'urbanisme (PLU) de La Celle (83)

Page 5/20

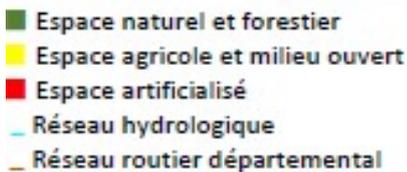
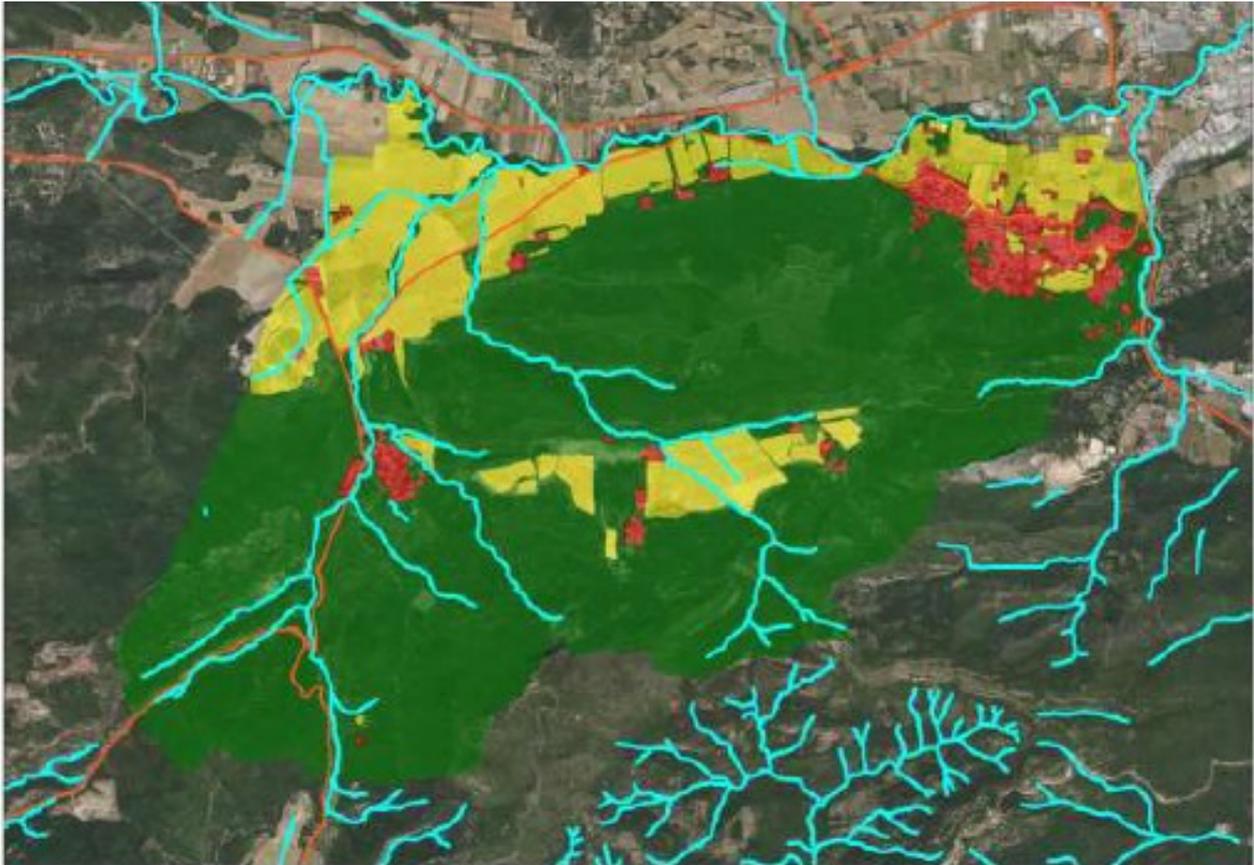


Figure 2: Occupation du sol (source : p. 107 du rapport de présentation)

Le PLU actuel a été approuvé le 22 décembre 2009 et sa révision générale a été arrêtée par délibération du conseil municipal du 24 juin 2015.

Le projet de PLU révisé est soumis à évaluation environnementale suite à la décision de la MRAe, après examen au cas par cas, rendue le 19 décembre 2019. Dans le cadre de la procédure de révision, la MRAe a été saisie à trois reprises selon la procédure d'examen au cas par cas :

- suite à la première saisine, la MRAe a rendu une décision de non-soumission à évaluation environnementale (décision n°CU-2017-93-83-07 du 19 mai 2017) ;
- le projet de la commune ayant évolué, une deuxième saisine de la MRAe a conduit à une nouvelle décision de non-soumission à évaluation environnementale (décision n°CU-2018-93-83-04 du 19 avril 2018) ;
- dans le cadre d'une nouvelle évolution du projet de PLU révisé liée aux projets de STECAL, la MRAe a rendu une décision de soumission à évaluation environnementale (décision n°CU-2019-2460 du 19 décembre 2019).

Le PLU révisé retient un taux moyen de croissance démographique de 0,7 % par an, correspondant au taux moyen fixé par le SCoT. Il prévoit, à l'horizon 2040, d'accueillir 220 habitants supplémentaires, induisant la production de 111 logements ; il prévoit aussi :

- le déclassement de 130 ha de zone naturelle (N) en zone agricole (Af) dans le cadre d'un plan de reconquête agricole, impliquant la suppression d'espaces boisés classés (EBC) ;
- la création de logements hors enveloppe urbaine :
 - la délimitation de l'emplacement réservé n°11 destiné à la réalisation d'un programme mixte de constructions (nombre de logement non précisé),
 - le déclassement de 1,5 ha au lieu-dit Le Vallon (1,5 ha) destiné à accueillir un nouveau logement (sous-secteur Uca),
- la création de logements dans l'enveloppe urbaine (sur 8 ha) :
 - la zone Ub, désignant la première couronne du village, pour l'accueil de 27 logements (densité renforcée par rapport au PLU actuel) ;
 - la zone Uc, quartiers d'habitat à caractère résidentiel, pour l'accueil de 48 logements ;
 - la zone Ue, greffe villageoise, ouverte à l'urbanisation dans le cadre du PLU actuel et objet de l'OAP du secteur de l'Allée (1,5 ha), pour l'accueil de 35 logements (dont six logements sociaux) ;
- l'implantation de deux STECAL en zone agricole :
 - Ast1, pour permettre l'activité d'oenotourisme du domaine de Saint-Julien (activité existante),
 - Ast2, encadré par une OAP et destiné à accueillir une activité hôtelière et de restauration (domaine viticole de l'Escarelle),
- l'implantation de deux STECAL en zone naturelle :
 - Nst1 : destiné à accueillir une activité d'hébergement touristique (construction de six structures d'hébergement insolite) au lieu-dit les Escarassons,
 - Nst2 : destiné à accueillir une activité d'hébergement touristique (construction de dix structures d'hébergement insolite) au lieu-dit Domaine de Franco.
- le déclassement de 2,3 ha de zone naturelle en zone urbaine du PLU révisé correspondant à quatre « *poches bâties* »³),
- le maintien du secteur habité de Recabelière, situé au centre de la commune, en zone naturelle (Nh1).

Le territoire de la commune n'est pas couvert par un plan de prévention des risques d'inondation (PPRI), ni par un plan de prévention du risque incendie (PPRIF).

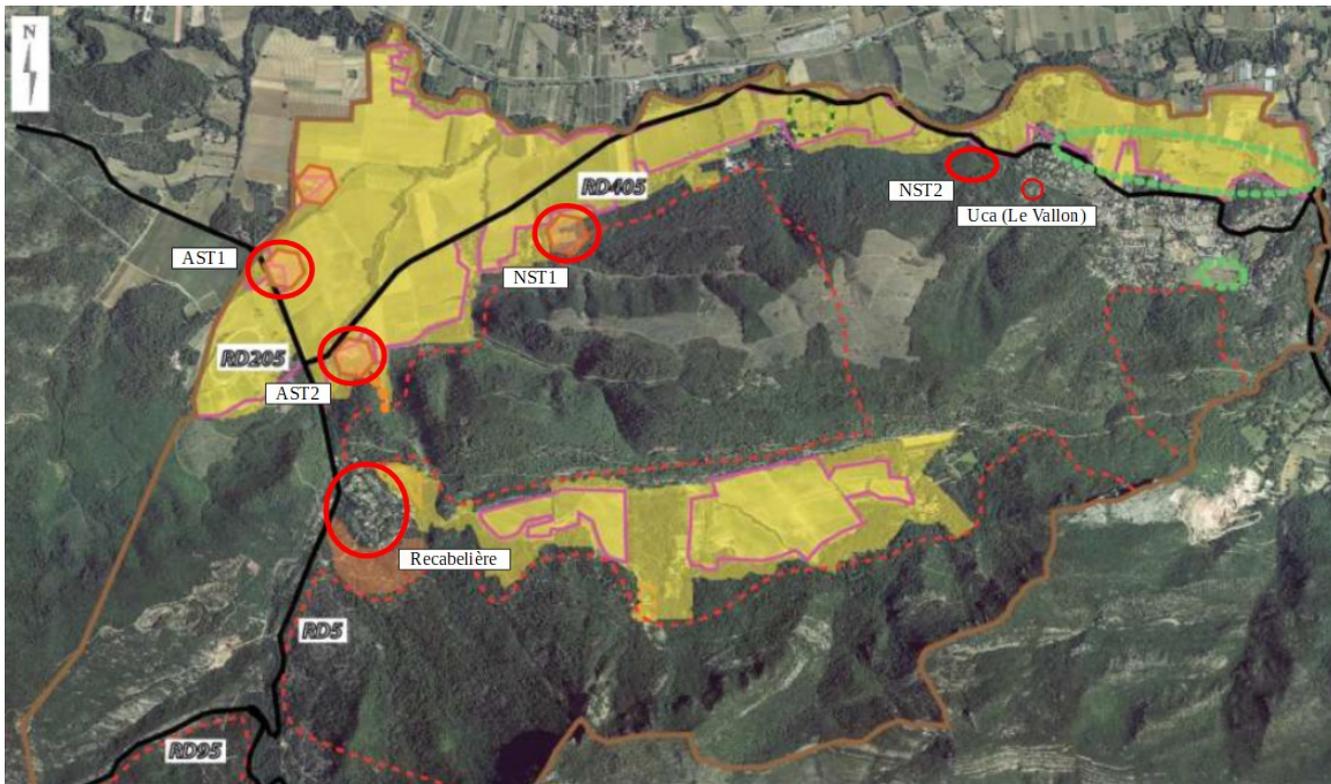


Figure 3: Localisation des quatre Stecal, du secteur Uca (Le Vallon) et du quartier de la Racabelière

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 préservation des milieux naturels et des continuités écologiques ;
- la prise en compte du risque d'inondation par ruissellement et par débordement de cours d'eau et du risque d'incendie de forêt ;
- la protection de la ressource en eau potable ;
- la préservation du paysage ;
- la préservation de la ressource en eau et des milieux associés.

1.3 Qualité de la démarche environnementale et de l'information du public

Secteurs à enjeux multiples dont les incidences ne sont pas analysées dans le dossier

Le projet de révision concerne plusieurs secteurs de la commune. La MRAe relève des lacunes dans l'analyse des incidences environnementales pour les secteurs géographiques suivants :

a) Emplacement réservé n°11

La MRAe relève que le PLU révisé délimite un emplacement réservé (ER 11), pour la réalisation d'une opération mixte de logements et d'une aire de covoiturage. Ce secteur, situé en entrée de ville, est en zone naturelle à proximité d'espaces boisés classés et en zone d'aléa inondation résiduel par ruissellement (selon « l'étude inondation et ruissellement » jointe au dossier). L'aménagement de ce

secteur est donc potentiellement concerné par des enjeux touchant à la préservation du milieu naturel et des paysages ainsi qu'à la prise en compte du risque d'inondation.

Le dossier ne fournit cependant aucune évaluation des incidences de l'aménagement de ce secteur sur les thématiques précitées. En particulier s'agissant du risque d'inondation, le positionnement de zones de développement dans des secteurs à risques (certes hors aléa fort) et dans un contexte de changement climatique est à justifier par l'analyse et la comparaison avec d'autres localisations possibles où la population et les utilisateurs de la zone seraient moins exposés. En outre, ce secteur n'est pas intégré dans le calcul de la consommation foncière du PLU révisé.

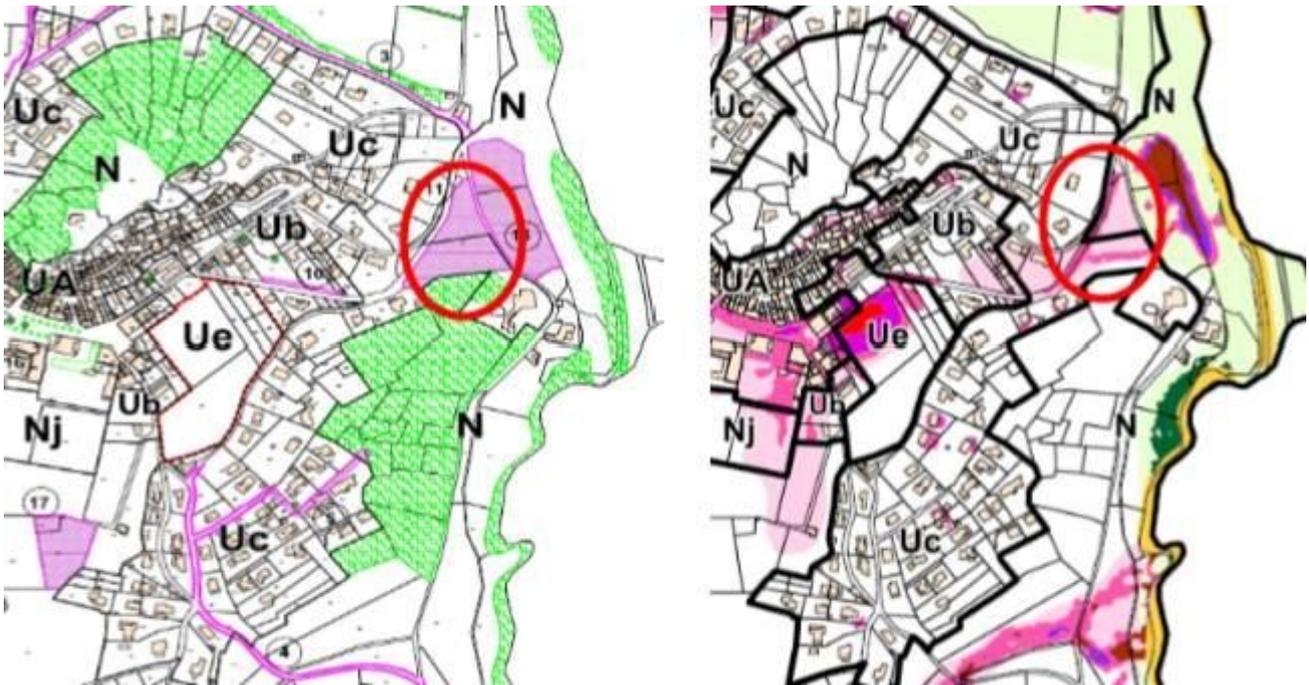


Figure 4: Localisation de l'ER 11 (entouré en rouge) sur le plan de zonage général (à gauche) et le plan de zonage du risque d'inondation (la couleur rose clair désignant un aléa ruissellement résiduel et rose foncé un aléa faible).

La MRAe recommande d'évaluer les incidences de l'aménagement projeté du secteur délimité par l'emplacement réservé 11, en particulier au titre de la prise en compte du risque d'inondation (exposition des occupants et des biens, éventuelle aggravation du risque par imperméabilisation et modification des écoulements).

b) Sous-secteur du lieu-dit « Le Vallon »

Le PLU révisé déclassé un sous-secteur, situé en zone naturelle du PLU actuel (au lieu-dit Le Vallon), en zone urbaine (Uca), au sein duquel est prévue la construction d'un logement. Ce sous-secteur, d'une superficie de 1,5 ha et d'une densité faible, est concerné par plusieurs enjeux environnementaux : il est situé au sein d'un réservoir de biodiversité et d'un paysage remarquable identifié par le plan du PNR de la Sainte-Baume et il est concerné par les risques d'inondation (aléa fort au niveau d'une bande sud) et d'incendie de forêt.

Au regard des éléments exposés ci-dessus, le dossier ne justifie pas le déclassé de ce secteur. Son maintien en zone naturelle permettrait de protéger les réservoirs de biodiversité et les paysages

remarquables qui n'ont pas vocation à être ouverts à l'urbanisation. La MRAe relève, en outre, que les incidences du déclassement de ce sous-secteur ne sont pas évaluées.

La MRAe recommande de justifier le déclassement du sous-secteur du lieu-dit Le Vallon en zone urbaine (Uca) et d'évaluer les incidences de ce déclassement au regard des enjeux environnementaux identifiés.

c) Les quatre STECAL

Le PLU révisé projette l'implantation de quatre STECAL pour l'accueil de projets touristiques en zone agricole et naturelle pour une superficie totale de 4 ha.

Le dossier donne les descriptions suivantes des projets envisagés :

- Le STECAL AST1 correspond à une activité d'hébergement touristique existante, le PLU révisé autorisant 250 m² d'emprise au sol supplémentaire.
- Le STECAL AST2 se situe sur le domaine de l'Escarelle et doit permettre la création d'un hôtel et d'un restaurant sur une partie du domaine dont les bâtiments ne sont plus utilisés dans le cadre de l'activité viticole. Il est également prévu la construction de « lodges » et d'un espace de détente. Ce projet fait l'objet d'une OAP afin de préserver les éléments patrimoniaux remarquables et assurer l'intégration paysagère du projet.
- Le STECAL NST1 situé au lieu-dit les Escarassons prévoit l'accueil d'une activité « d'hébergement insolite ». Selon les termes du dossier, « il prend place dans un projet plus vaste de reconquête agricole (oléiculture, trufficulture, apiculture, activités équinnes » porté par les propriétaires » (p.141 – RP).
- Le STECAL NST2 du domaine Franco doit permettre l'implantation de 10 structures « d'hébergement insolites » sous forme de « cabanes sur pilotis ».

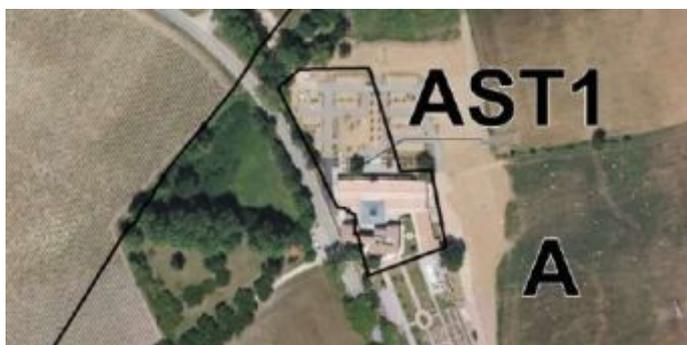


Figure 5: Vue aérienne du STECAL AST1 (source : p.138 - EI)



Figure 6: Vue aérienne du STECAL AST2 (source : p.139 - EI)



Figure 8: Vue aérienne STECAL NST1 (source : p. 140 - EI)



Figure 7: Vue aérienne du STECAL NST2 (p.142 - EI)

La MRAe relève que le dossier ne contient pas de carte permettant d'avoir une vision globale des STECAL sur le territoire de la commune et de se rendre compte facilement de leur localisation vis-à-vis des risques naturels et de la trame verte et bleue communale. Par ailleurs, à l'exception du STECAL AST1, ces projets impliquent une consommation d'espaces au sein de secteurs naturels préservés. Les secteurs concernés sont potentiellement soumis à un risque de feu de forêt du fait de leur environnement boisé et, pour deux d'entre eux (NST1 et AST2), concernés par le risque d'inondation par ruissellement. Ils sont également localisés en bordure (NST1 et NST2) ou à l'intérieur (AST2) d'un corridor écologique identifié par la TVB communale. Le STECAL AST2 est, de plus, situé dans le périmètre de protection éloigné du forage du Vallon (cf paragraphe dédié à la ressource en eau *infra*). Or, le dossier ne donne pas assez d'éléments pour justifier de l'implantation de ces STECAL, dispositif à caractère exceptionnel. Il manque une analyse globale sur le territoire communal des besoins d'hébergements touristiques. En outre, les descriptions des projets envisagés sont succinctes (capacité d'accueil, conditions d'implantation des futurs hébergements non précisées) et le dossier n'évalue pas leurs incidences sur le milieu naturel. De même, en matière d'assainissement des eaux usées, les quatre Stecal sont situés dans des zones non desservies par le réseau collectif et les informations fournies ne permettent pas de s'assurer de leur absence d'incidences sur le milieu récepteur. En conséquence, la MRAe estime que la justification des STECAL et l'analyse de leurs incidences sur l'environnement sont incomplètes.

La MRAe recommande de justifier l'implantation de quatre STECAL par une analyse globale à l'échelle du territoire communal du besoin d'hébergements touristiques. La MRAe recommande également de renforcer la description des projets et de procéder à une évaluation de leurs incidences.

1.4 Compatibilité avec le SCoT Provence-Verte Verdon et cohérence avec le PADD

Le rapport de présentation examine la compatibilité du projet de PLU révisé avec le SCoT. En tant que document intégrateur, ce dernier traite notamment de la compatibilité avec la charte du PNR de la Sainte-Baume (la commune de La Celle étant comprise dans le périmètre du parc).

Dans ce cadre, le rapport de présentation mentionne l'abandon du projet d'implantation d'un parc photovoltaïque au sol au lieu-dit « forêt de Saint-Julien »⁴, le rapport de présentation indiquant que « *l'avis technique du parc a été retenu pour exclure du PLU2 [PLU révisé] le zonage dédié à l'installation d'une centrale photovoltaïque au sol, qui ne répondait pas, en l'état, aux objectifs de préservation des réservoirs de biodiversité du Parc* » (p.200 – RP).

S'agissant du déclassement de 130 ha d'espaces naturels en zones agricoles effectué par le PLU révisé, ce dernier se conforme aux recommandations du DOO du SCoT qui indique que l'identification de ces espaces dits « *agricolables* » est recommandée dans les PLU :

« Les espaces agricolables sont des espaces hors de l'enveloppe bâtie qui répondent aux critères cumulatifs suivants :

Non bâtis ET non cultivés ou en friche depuis plus de 20 ans, ET présentant un potentiel agricole comme une faible pente, un potentiel exploitable ou irrigable, autrefois cultivés, à la pédologie favorable, aux essences forestières favorables à l'arboriculture. Exemple : anciennes oliveraies, châtaigneraies, terres classées AOC/AOP, (re)conquête agricole... Les documents d'urbanisme communaux traduisent les « espaces agricolables ». Il est recommandé de recourir à un zonage agricole, de préférence indicé et spécifique (ex. : « Af » pour « agricole futur »).

⁴ Avis du 20 septembre 2019 sur le projet de création d'un parc photovoltaïque au lieu-dit "Forêt de Saint-Julien" à La Celle (83)

Néanmoins, la MRAe relève que l'ensemble des dispositions du SCoT n'a pas été pris en compte et que ces 130 ha sont situés dans des « cœurs de nature » identifiés par le DOO du SCoT et pour lesquels il est précisé :

« *ORIENTATIONS POUR PRÉSERVER LES CŒURS DE NATURE ET LES ZONES D'EXTENSION DES CŒURS DE NATURE [...] Les communes précisent et délimitent à l'échelle locale les cœurs de nature et leurs zones d'extension associées, localisés sur la carte de la Trame verte et bleue. Elles assurent la préservation de ces zones en renforçant leur statut réglementaire au sein des PLU. Les PLU conservent les surfaces et l'intégrité des fonctionnalités écologiques des cœurs de nature et de leurs extensions.* »

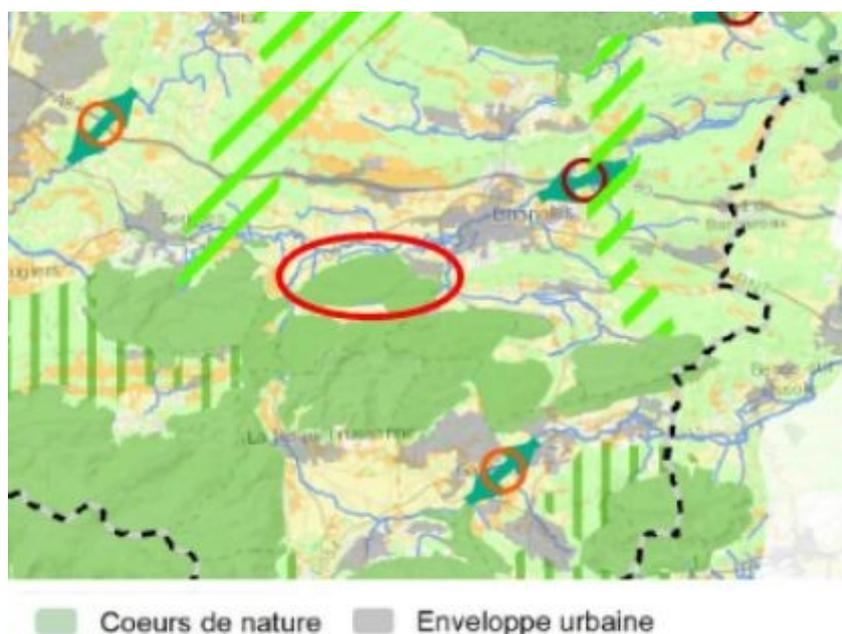


Figure 9: Extrait de la carte du réseau écologique du SCoT Provence Verte, la commune de La Celle est entourée en rouge (source : DOO du SCoT)

Pour la MRAe, la compatibilité de ce déclassement avec le SCoT n'est donc pas suffisamment justifiée.

D'autre part, le PADD indique « *Identifier le patrimoine naturel et paysager du territoire, dans le double objectif de maintien du cadre et de la qualité de vie des Cellois et de préservation du fonctionnement écologique du territoire* » :

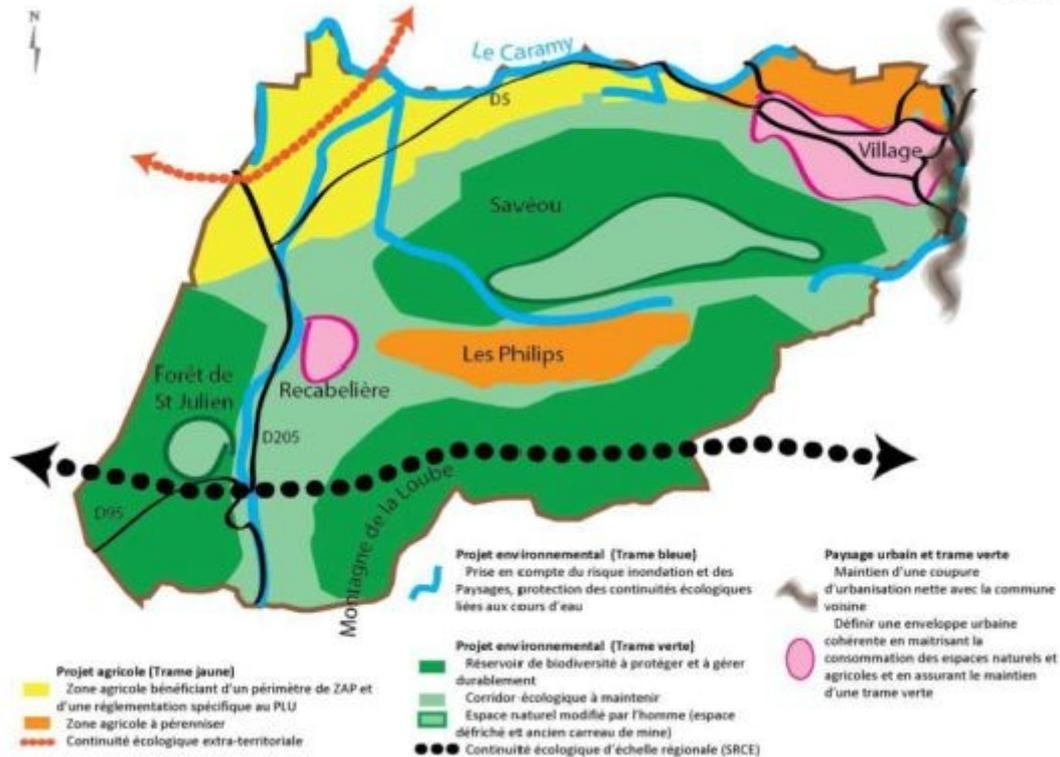


Figure 10: Carte de la TVB du PADD (source ; PADD)



Figure 11: Localisation des secteurs faisant l'objet d'une modification de classement, de N en A, au PLU révisé (source : p.117 du rapport de présentation)

La superposition de la carte de la trame verte et bleue du PADD (figure 10) et de la localisation des espaces déclassés (figure 11), montre que ces derniers se trouvent en grande partie au niveau d'un « réservoir de biodiversité à protéger » ou d'un « corridor écologique à maintenir ».

La garantie de la cohérence du PADD et du règlement ne semble donc pas assurée.

La MRAe recommande de justifier la compatibilité du déclassement de 130 ha de zone naturelle en zone agricole (Af) avec le SCoT Provence Verte Verdon et la cohérence du règlement avec le PADD.

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 SCoT Provence Verte Verdon identifie La Celle en tant que « *commune d'appui au développement au sein du bassin de vie de Brignoles* ». Il fixe un taux moyen de variation de population annuelle de 0,7 % et un objectif maximal de production de 20 logements par an. La commune, dans son projet, se conforme à cette orientation. Elle table sur une hypothèse d'évolution démographique de 0,7 % par an, nécessitant la construction de 92 logements à horizon 2040 pour l'accueil de 221 habitants supplémentaires (selon une taille des ménages identique à l'heure actuelle de 2,4 personnes par ménage), soit un rythme moyen de 4,6 logements par an. Le dossier identifie 8 ha d'espaces non bâtis au sein de l'enveloppe urbaine et projetée, au final, la construction de 111 logements. Cette différence de 19 logements est justifiée par « *la nécessité de pallier aux phénomènes rencontrés dans tous les territoires, liés au desserrement des ménages et à la rétention foncière de certains propriétaires* » (p. 124 – RP).

La MRAe relève que le dossier ne précise pas comment les logements vacants (représentant 8,1 % du parc immobilier de la commune en 2017) sont pris en compte dans le cadre du renouvellement et de la densification des espaces urbanisés.

En outre, un secteur du PLU est classé en emplacement réservé destiné à « *l'aménagement de l'entrée de ville, la création d'une aire de covoiturage et la réalisation d'une opération mixte de logements comprenant 20 % de logements locatifs sociaux (ER 11)* » (p.148 – RP). Le nombre de logements prévus et la surface mobilisée, en dehors de l'enveloppe urbaine, doivent être précisés afin de les intégrer au nombre total des logements projetés à horizon 2040 et à la consommation foncière du PLU révisé.

Par conséquent, au regard de l'ensemble des éléments exposés ci-dessus, l'adéquation entre les besoins en logements et le foncier mobilisé n'est pas totalement justifiée.

La MRAe recommande de compléter l'analyse des besoins fonciers en logements afin de justifier de l'adéquation entre le nombre de logements projetés et le foncier mobilisé (notamment pour l'ER n°11).

2.2 Biodiversité (dont Natura 2000)

2.2.1 Généralités

Le territoire de la commune de La Celle est composé majoritairement d'espaces naturels forestiers qui confèrent au territoire une richesse écologique reconnue par la présence de trois Znieff terrestres de type II⁵. En termes de fonctionnement écologique, la partie sud du territoire de la commune est comprise dans un réservoir de biodiversité à préserver identifié par le SRADDET⁶. La trame verte et bleue communale reprend les éléments identifiés par le SRADDET ; elle délimite trois réservoirs de biodiversité

⁵ Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique : Znieff

⁶ Schéma régional d'aménagement

correspondant aux espaces forestiers et des corridors écologiques représentés par les milieux semi-ouverts du territoire.

Concernant les populations d'espèces présentes, l'analyse se base uniquement sur les données bibliographiques relatives aux périmètres de protection et d'inventaire, sans vision globale de la richesse de la faune à l'échelle du territoire communal. Il serait utile de compléter le diagnostic en exploitant à minima les bases de données existantes (telle Silene).

La MRAe recommande de compléter le diagnostic écologique en matière d'espèces, notamment protégées ou patrimoniales, présentes sur le territoire communal.

2.2.2 Déclassement de 130 ha de zones naturelles en zones agricoles

Dans le cadre du projet de reconquête agricole, le PLU révisé prévoit le déclassement de 130 ha de zones naturelles en zones agricoles, ces secteurs étant compris dans le périmètre de la Znieff de type II « Montagne de la Loube ».

Cette évolution présente donc potentiellement des incidences sur la biodiversité, car elle implique des défrichements pour permettre les mises en culture impactant les habitats et les espèces actuellement présents. En outre, certains secteurs semblent être compris dans un corridor écologique (Recabelière) ou un réservoir de biodiversité (Bois de Franco) de la trame verte et bleu communale, sans que le rapport ne présente d'analyse spécifique sur ces secteurs.

Le rapport ne contient aucune analyse sur les incidences écologiques du passage en zone agricole d'une superficie cumulée d'espaces naturels significative à l'échelle du territoire. Il conclut, sans démonstration, à un niveau d'incidence neutre sur le milieu naturel ainsi que sur les continuités écologiques et apporte les explications suivantes :

- « le développement de l'agriculture sur des espaces aujourd'hui naturels peut avoir une incidence sur les habitats et les espèces en présence. Les mises en culture s'accompagne d'un défrichement potentiellement soumis à étude d'impact. » (p.184 – RP).
- « l'ouverture des milieux envisagés, liée à l'activité agricole pourra favoriser les déplacements d'espèces de milieux ouverts et semi-ouverts » (p. 197 - RP)

Il manque au dossier une analyse des incidences environnementales réalisée sur la base d'une pré-identification des habitats naturels et des espèces protégées potentielles sur ces zones, basée à minima sur la bibliographie existante et complétée par un passage sur le terrain si la bibliographie identifie des enjeux notables dans ces secteurs. L'analyse doit conduire à une cartographie et une hiérarchisation des enjeux.

Seule cette approche permettra de définir des mesures d'évitement et de réduction appropriées, assurant le maintien en bon état des populations d'espèces, de leurs habitats et des fonctionnalités écologiques locales.

En l'état actuel du dossier, la MRAe considère que les choix retenus de localisation de ces zones et la consommation d'espaces naturels ne sont pas suffisamment justifiés au regard des objectifs de protection de l'environnement (art. L151-4 et R151-3 code de l'urbanisme).

La MRAe recommande d'expliquer le choix des emplacements retenus conduisant à la consommation de 130 ha d'espaces naturels, au regard notamment de critères écologiques, d'en analyser les incidences et, le cas échéant, de proposer des mesures d'évitement et de réduction.

2.2.3 Déclassement des EBC

Le PLU révisé modifie les secteurs protégés au titre des espaces boisés classés (EBC) :

- la zone naturelle (Nco au PLU révisé), située au sud du territoire communal et correspondant à un réservoir de biodiversité identifié par le SRADDET est classée en EBC ;
- les EBC de la ripisylve du Caramy ont été redessinés afin de correspondre à la réalité physique et les ripisylves du ruisseau de l'Escarelle, du vallon de Lescure et du Val de Camps bénéficient désormais de ce classement ;
- le classement en EBC est supprimé pour plusieurs secteurs proches du village (collines du Collet et de Sainte-Marthe) « afin d'être conforme à la réalité du terrain (maisons et autres constructions) », ainsi que sur une large bande au sud du village (secteurs des Esplantiers, du Vallon et du Bois de Franco).

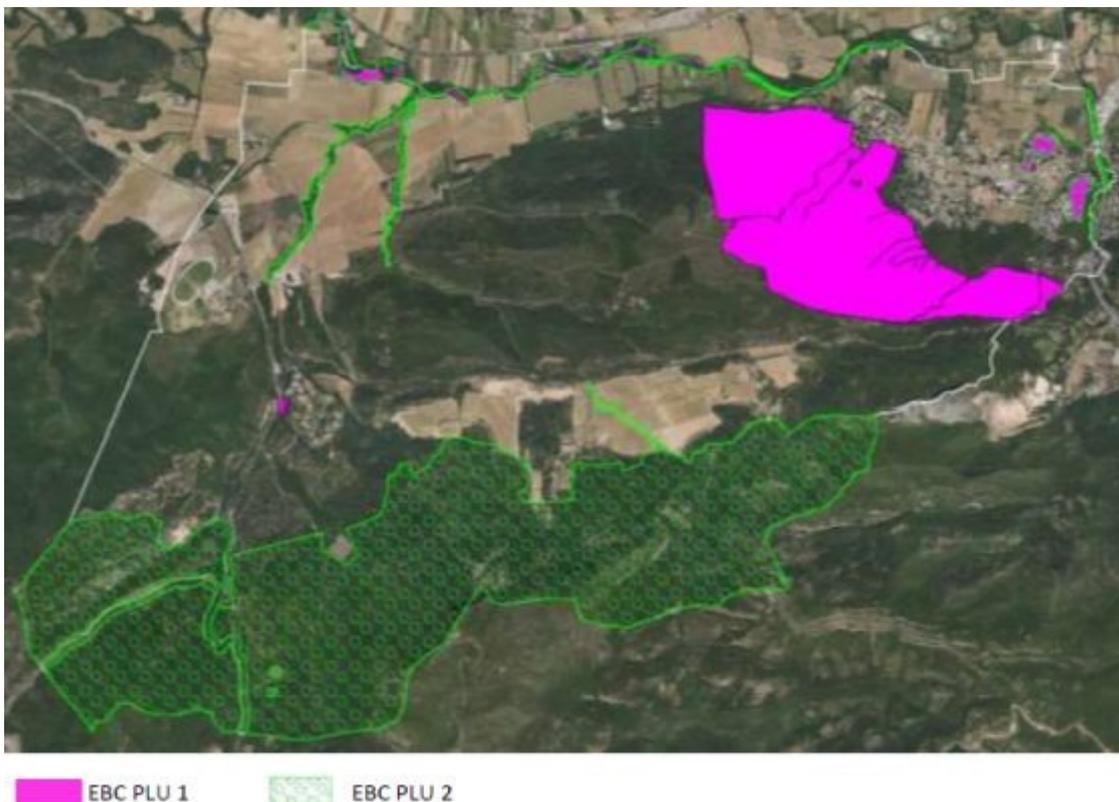


Figure 12: Localisation des EBC ajoutés (pois verts) et supprimés (en rose) par le PLU révisé (source : p. 150 du rapport de présentation)

La MRAe relève que la superficie totale des EBC supprimés n'est pas précisée. En outre, pour les secteurs situés au sud du village, la suppression des EBC manque de justification. Le rapport de présentation indique que cette protection a été supprimée, car « ils sont concernés pour partie par des espaces pâturés, gérés par un plan simple de gestion (conf. partie 2.5 du présent rapport de présentation) [...] ». Or, le paragraphe relatif au pastoralisme et la carte associée (p. 35 – RP) n'identifient pas cette zone comme faisant partie d'espaces pâturés.

La MRAe recommande de compléter la justification relative à la suppression du classement en EBC des secteurs situés au sud du village.

2.2.4 Natura 2000

La Celle ne comprend aucun site Natura 2000, mais est limitrophe, à l'ouest de son territoire, du site Natura 2000 « massif de la Sainte-Baume »⁷ situé sur la commune de Mazaugues.

Le dossier comporte une évaluation simplifiée des incidences de la révision du PLU qui conclut que le projet « *n'est pas susceptible de porter atteinte à l'état de conservation des habitats et des espèces ayant conduit à la désignation du site Natura 2000* », en raison de la préservation des liens fonctionnels avec ce site (maintien de la fonctionnalité des cours d'eau et de la végétation riveraine, ainsi que la préservation des espaces naturels identifiés en tant que réservoir et corridor de biodiversité).

Cette conclusion n'est pas partagée par la MRAe dans la mesure où les incidences, sur les espèces et leurs habitats ayant conduit à la désignation du site Natura 2000, du déclassement de 130 ha d'espaces naturels en zones agricoles, ne sont pas analysées, ces secteurs étant en outre situés au sein de corridors ou de réservoirs de biodiversité (cf paragraphe 2.2.2).

La MRAe recommande de compléter l'évaluation des incidences Natura 2000 au regard des conclusions de l'analyse des incidences du déclassement de 130 ha de zones naturelles en zones agricoles.

2.3 Paysage

2.3.1 Situation

Le paysage de la commune est fortement marqué par les reliefs boisés du massif de la montagne de la Loube, le village s'étant établi sur ses premiers contreforts. Il se caractérise également par la présence d'une plaine agricole en son centre et en bordure du Caramy. Le rapport de présentation identifie ainsi trois unités paysagères : la plaine agricole de la rive droite du Caramy, le village et son abbaye accrochés aux premiers contreforts de la Loube et le massif forestier sauvage de la Loube. La Celle compte deux monuments historiques classés : l'Abbaye de La Celle, située dans le village, et la Chapelle de la Gayolle, en limite ouest du territoire.

2.3.2 Secteurs présentant des enjeux paysagers

Pour la MRAe, les secteurs listés ci-dessous présentent des enjeux paysagers particuliers :

- a) Les incidences sur le paysage de l'aménagement des secteurs ER11, Uca (Le Vallon) et des quatre STECAL ne sont pas analysées (cf chapitre 1.3.1).
- b) Le projet de PLU révisé prévoit la réalisation d'un programme de logements, en greffe villageoise, dans le cadre de l'OAP du secteur de l'Allée. L'OAP projette la construction de 35 logements, dont 20 % de logements sociaux, selon une densité globale de 25 logements à l'hectare. Le terrain d'implantation de l'OAP, d'une superficie de 1,5 ha, est situé en entrée de village, à proximité des équipements municipaux, et dans le périmètre de protection de l'Abbaye de La Celle⁸.

⁷ Zone spéciale de conservation (FR9312026)

⁸ Protection au titre des abords des monuments historiques



Figure 13: Localisation du site de l'OAP dans le périmètre de protection de l'Abbaye (source : Atlas des patrimoines)

Le dossier relatif aux OAP évalue les sensibilités paysagères du site indiquant que l'enjeu réside principalement dans les perceptions en périphérie du site, ce dernier étant relativement enclavé et donc peu visible depuis des points de vue lointains.

La MRAe relève, néanmoins, que la perception depuis l'Abbaye n'est pas étudiée. Par ailleurs, le rapport de présentation mentionne que « la commune a [...] engagé une réflexion dite « OAP patrimoniale » au côté de l'Architecte des Bâtiments de France, afin d'appréhender toutes les problématiques liées au positionnement du site en entrée de village et proche de l'abbaye de La Celle, monument historique classé » (p.133 - RP). Or, le dossier de l'OAP n'y fait pas référence et ne donne aucun élément permettant de comprendre comment l'aménagement du site et son intégration paysagère tiennent compte de sa localisation dans le périmètre de protection de l'Abbaye.

La MRAe recommande d'analyser la perception du site de l'OAP depuis l'Abbaye de La Celle et de préciser le parti d'aménagement afin de justifier de la prise en compte de sa localisation dans le périmètre de protection de ce monument historique classé.

c) La transformation d'espaces boisés en zones de culture induite par le déclassement de 130 ha d'espaces naturels en zones agricoles modifiera le paysage de la commune. Or, les incidences de cette évolution ne sont pas analysées.

2.4 Risques naturels

2.4.1 Risque d'inondation

Le territoire communal est bordé au nord par le Caramy et est traversé à l'ouest par le ruisseau de l'Escarelle. La commune est soumise au risque de crue par débordement de cours d'eau, auquel vient s'ajouter un aléa de ruissellement lié à l'écoulement des eaux de pluie lors d'épisodes de pluies intenses. La commune n'est pas couverte par un plan de prévention du risque d'inondation.

Dans le cadre de la révision du PLU, le syndicat mixte de l'Argens a réalisé une « étude inondation et ruissellement » dans le but de « préciser les aléas inondation liés au Caramy et au ruisseau de l'Escarelle »

et de définir les aléas ruissellement via une cartographie d'aléa et un zonage réglementaire assorti d'un règlement spécifique » (p. 62 – RP) et d'affiner l'atlas des zones inondables existant pour le Caramy.

Les résultats de cette étude sont intégrés au règlement du PLU via son annexe 1 qui précise « la prise en compte de l'aléa inondation par ruissellement et par débordement du Caramy et du ruisseau de l'Escarelle pour la maîtrise de l'urbanisation ou dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme ».

La commune est en outre concernée par le programme d'actions de prévention des inondations (PAPI) de l'Argens, le PLU devant veiller, dans le cadre de l'aménagement de son territoire, à la préservation des zones d'expansion de crue (ZEC).

2.4.2 Risque d'incendie de forêt : généralités

Le risque d'incendie de forêt est fortement présent sur la commune, son territoire étant majoritairement couvert par des espaces naturels boisés, étant précisé que la commune ne dispose pas d'un plan de prévention du risque d'incendie de forêt (PPRIF) ni d'étude sur les aléas. Le rapport de présentation précise donc que « toute construction, quelle que soit sa destination, est de fait exposée au risque feu de forêt, si elle est située dans un espace boisé ou à moins de 200 mètres d'un espace boisé » (p.69 – RP). Afin d'identifier les secteurs concernés par le risque, sur la base d'une photographie aérienne utilisée pour l'analyse du mode d'occupation des sols, un tampon de 200 mètres a été appliqué autour des espaces boisés (cf figure 12 ci-dessous) : la quasi-totalité du territoire est concerné, dont l'enveloppe urbaine et le quartier de Recabelière, à l'exception des ripisylves des cours d'eau et des bosquets isolés localisés dans les espaces agricoles.

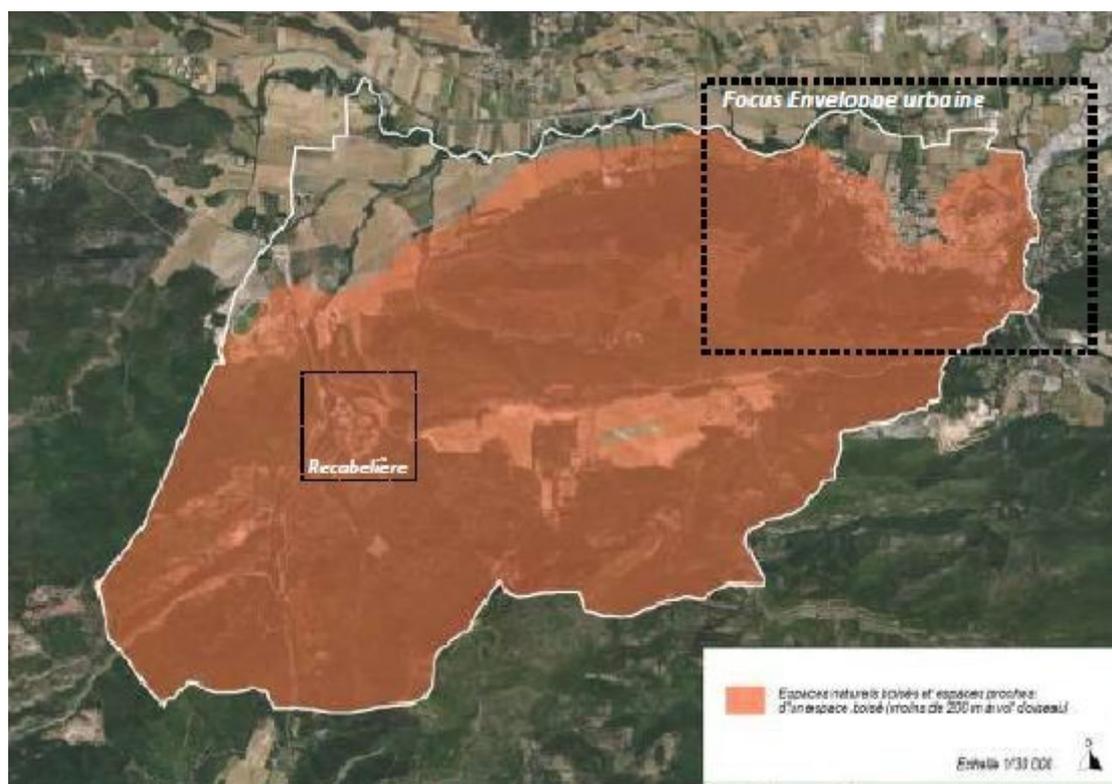


Figure 14: Carte des espaces naturels boisés et espaces proches d'un espace boisé (en orange), issue du rapport de présentation (p.70)

Le rapport de présentation indique que la prise en compte de ce risque lors de la densification des quartiers urbains se traduit par des choix d'urbanisation devant éviter « les localisations et organisations

du tissu bâti de nature à pénaliser la défense incendie (difficultés de cheminement, obstacles, réseau d'eau incendie insuffisant, effet d'encadrement par les boisements...) » (EI – p.71).

2.4.3 Risque d'incendie de forêt : secteurs particuliers

La MRAe relève, en outre, que s'agissant du secteur de l'Allée, objet d'une OAP et concerné par ce risque, le dossier ne contient aucun élément permettant de justifier de la prise en compte de ce risque dans l'aménagement du secteur.

La MRAe recommande de compléter le dossier afin de justifier la prise en compte du risque d'incendie de forêt concernant la localisation du secteur de l'Allée.

2.5 Ressource en eau et eau potable

La commune est située au cœur du bassin versant du Caramy, masse d'eau⁹ que le SDAGE Rhône-Méditerranée qualifie comme étant en bon état chimique et en recherche de bon état écologique (période de mesures 2016-2021). Les paramètres faisant l'objet d'une adaptation, c'est-à-dire les pressions qu'il reste à traiter pour atteindre le bon état, sont les substances dangereuses, les matières organiques et oxydables, l'hydrologie et les pesticides. L'échéance pour le bon état est dès lors repoussée à 2027.

Le déclassement de 130 ha de zones naturelles en zones agricoles prévu par le projet de PLU révisé induit une mise en culture avec utilisation potentielle de pesticides ainsi qu'une augmentation du ruissellement et du transport de fines vers les cours d'eau ce qui risque de contribuer à fragiliser l'état écologique de la masse d'eau. Or, le dossier ne contient aucune évaluation des incidences de ce déclassement et ne précise pas quelles pratiques agricoles seront mises en œuvre.

La MRAe recommande d'évaluer les incidences du déclassement de 130 ha d'espaces naturels en zones agricoles sur le bon état écologique de la masse d'eau du Caramy.

La totalité de l'enveloppe urbaine de commune de La Celle est alimentée en eau potable, issue du forage des Vallons ; seul le secteur de Rocabilière est desservi par le forage des Alibrans.

Le rapport indique que les STECAL créés par le PLU révisé pourront tous être raccordés au réseau d'eau potable, à l'exception du STECAL Nst1, dont l'implantation doit permettre la construction de six logements insolites dans le cadre du projet d'hébergement touristique des Escarassons. Le rapport de présentation indique que « *le domaine existant possède sa propre ressource par forage privé qui alimentera le local des sanitaires du projet* » (p. 188 – RP), sans plus de précision.

En outre, le STECAL NST2, projetant l'accueil de dix hébergements touristiques insolites, est situé dans le périmètre de protection éloignée du captage AEP du Vallon. Or, le dossier ne démontre pas que l'implantation de ce STECAL en zone naturelle du PLU actuel prend en compte la localisation du captage et que l'activité projetée n'induirait pas de pollution de la ressource.

Au regard de sa localisation dans le périmètre de protection éloigné du forage des Vallons, la MRAe recommande de compléter le dossier concernant l'implantation du STECAL Nst2 afin de démontrer l'absence de risque de pollution de la ressource en eau.