

Agence Languedoc (Siège Social)

134, Rue de Font Caude
34090 MONTPELLIER
Tel : 04 67 12 85 00
seiri34@seiri.fr

Agence Gard-Provence

Immeuble PGB 2.0 – 3^{ème} étage
93, Chemin bas du Mas de Boudan
30000 NÎMES
Tel : 04 66 28 04 91
seiri30@seiri.fr

Agence Midi-Pyrénées

109, Avenue de Lespinet
31400 TOULOUSE
Tel : 05 34 25 69 48
seiri31@seiri.fr

Agence PACA

43, Rue de l'Evêché
13002 MARSEILLE
Tel : 04 91 54 25 42
seiri13@seiri.fr

Agence Roussillon

70, Avenue de Milan
66000 PERPIGNAN
Tel : 04 68 50 94 29
seiri66@seiri.fr

***Demande d'examen au cas par cas – 40 chemin des Goys Fourniers
Commune : La CRAU (83)***

AUTO-EVALUATION

La présente note s'inscrit dans le cadre de la demande d'examen au cas par cas, rubrique 39, porté sur le projet de l'ancienne Distillerie sur la commune de la Crau (83).

1. DESCRIPTION DU PROJET

La société GGL souhaite développer une opération d'aménagement sur le secteur du Chemin des Goys Fournier. Le secteur est inscrit au sein du PLU de la commune de la Crau comme étant un secteur en zone UBa. **Il s'agit de secteurs de premières couronnes autour du village où est favorisée une dynamique de renouvellement urbaine. Cette zone privilégie une mixité des fonctions urbaines et de l'habitat.**

Le projet s'inscrit sur les parcelles cadastrées suivantes AI5, AI6, AI7 et AI8, pour une superficie de **40 157 m²** environ. Actuellement, le site du projet est occupé par une distillerie.

Pour répondre à la demande en logement et au développement d'activité sur la commune et dans un contexte de tension sur le marché immobilier local le projet prévoit la construction de villas, logements sociaux et différents bâtiments d'activités.

1. COMPATIBILITE DU PROJET AVEC L'ENVIRONNEMENT

A. LES ZONAGES ENVIRONNEMENTAUX

Un certain nombre de zonages d'inventaire ou portée réglementaire sont présents sur la commune :

- ZNIEFF de type II : Maurettes – Le fenouillet – le Mont-Redon à 1.3 km à l'Est du projet ;
- ZNIEFF de type II : Ripisylve et agrosystème de Sauvebonne et de Réal Martin à 1.6 km à l'Est du projet ;
- ZNIEFF de type II : L'estagnol à 1.87 km au Sud du projet ;

Aucune de ces ZNIEFF n'intercepte la zone de projet. Aucune zone humide n'est identifiée sur la commune.

Les zonages Natura 2000 présents sur la commune sont les suivants :

- FR301622 : ZSC Habitats : La plaine et le massif des Maures à 2.15 k à l'Est du projet.

Aucune de ces zonages Natura 2000 n'intercepte la zone de projet.

Le périmètre du projet n'est pas inscrit au sein d'une zone humide RAMSAR, ni d'une zone humide en général.

De manière introductive, les parcelles appartenant au site de projet apparaissent très banales. A priori, elles ne présentent pas d'intérêt particulier pour la flore et la faune (biodiversité de nature dite ordinaire). Elles sont susceptibles d'être exploitées par quelques espèces communes (dont certaines peuvent bénéficier d'un statut de protection), sans pour autant jouer un rôle particulièrement important dans le déroulement de leur cycle biologique.

L'étude de Ecotonia met en avant le terrain et son environnement proche ne comprend aucuns habitats favorables à l'accueil d'espèces d'intérêt communautaire.

Le site correspond en effet à une zone industrialisée et polluée. Au sud sont présents deux bassins de décantation bordés par une friche rudérale. Au sud-est, une haie de Cyprès borde la parcelle. Enfin, au nord-ouest et au nord-est sont présents des bâtis abandonnés, de même que leurs jardins.

Les enjeux écologiques sont faibles, notamment en raison de la présence de la Rainette méridionale en reproduction, mais de manière plus globale le site est très peu favorable à l'installation d'une biodiversité riche.

Des espèces floristiques exotiques et envahissantes témoignent de l'ancienne présence d'habitats et de jardins aujourd'hui abandonnés.

Après la réalisation des inventaires faune-flore et de l'analyse de leur utilisation du site, certaines préconisations peuvent être déjà prises en compte afin d'intégrer pleinement la biodiversité dans le projet et dans le plan paysager. Elles sont présentées ci-dessous, suivant les groupes taxonomiques concernés.

Flore

- Les espèces exotiques et envahissantes recensées seront gérées spécifiquement dans le cadre de la réhabilitation du site. Pour exemple :
 - Adapter le calendrier d'intervention (agir avant la fructification des espèces) ;
 - Tous les **débris végétaux devront être emballés avant transport en déchetterie**, et non compostés (et encore moins laissés simplement en l'état), de façon à ne pas favoriser la dissémination des graines ou la reproduction végétative à partir de fragments de racines ;
 - **Éviter de laisser à nu les sols remaniés** afin de ne pas laisser l'opportunité aux espèces envahissantes de les coloniser ;
 - Limiter l'utilisation de terre végétale et **favoriser l'utilisation de matériaux des déblais** pour le retalutage et pour refaire les surfaces d'engazonnement ;

Amphibiens

- La Rainette méridionale se reproduit dans des containers inondés. Dans le cadre du projet d'aménagement immobilier et notamment dans les futurs espaces verts, **des noues** peuvent être recrées afin de garantir la pérennité de la reproduction de l'espèce. Si un **bassin de rétention** est prévu, un aménagement en pente douce et végétalisation des berges peut remplacer la mise en place de noues.

Reptiles

- Les pierres présentes sur le site peuvent être réutilisées afin de recréer des habitats de pierriers pour les reptiles, notamment en bordure des noues mises en place ou du bassin de rétention aménagé. Cette action renforcera les habitats pérennes propices à leur accueil et où elles pourront réaliser leur cycle de vie.
- Un **démantèlement progressif** des hangars permettra une fuite progressive des espèces. Commencer par démanteler le toit puis démolir les murs dans la même journée.

Chiroptères

- Une attention particulière devra être portée si le site est éclairé la nuit. **L'adaptation du type d'éclairage** devra permettre de diminuer l'effet de la pollution lumineuse sur les espèces.
- Un **démantèlement progressif** des bâtis abandonnés – protocole spécifique établi par l'AMO suivant une démolition sur 3 jours- permettra une **défavorabilisation de l'accueil** des espèces **avant la démolition**. Une vérification par un écologue et une **défavorabilisation progressive** sera également faite sur **l'arbre recouvert de lierre avant abattage**.
- Le réaménagement paysager permettra de **recréer des haies, corridors de déplacement et milieux de chasse** favorables aux **espèces anthropophiles**.

Insectes

- Dans le cadre du réaménagement paysager du site, des graines d'espèces de graminées et de plantes à fleurs seront semées. Cela permettra de favoriser la réalisation de l'ensemble du cycle de vie de cette espèce d'insectes à enjeu.

Oiseaux

- Dans le cadre du réaménagement paysager du site, certains espaces verts peuvent être agrémentés de **haies pluristrates écologiquement fonctionnelles** plutôt que des alignements d'arbres. Ceci permettra de créer des milieux propices à l'alimentation des espèces ainsi qu'à la nidification des petits passereaux.

Tous les taxons

- Dépolluer le site
- Adapter le calendrier des travaux aux cycles biologiques des espèces.

	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
Travaux de défrichement												
Travaux de terrassement	Conduite des travaux dans la continuité des travaux de défrichement											
	Période défavorable d'intervention sur l'ensemble du site											
	Intervention favorable sur l'ensemble du site											

Calendrier du phasage des travaux en fonction des sensibilités écologiques

En conclusion, si le porteur de projet apporte une réelle réflexion écologique lors de son réaménagement paysager, le site d'étude devrait être plus favorable à la biodiversité qu'il ne l'est aujourd'hui.

Concernant l'évaluation des incidences Natura 2000, le projet d'aménagement n'aura aucune incidence sur les habitats et populations d'intérêt communautaire. Sa réalisation sur ces parcelles est donc pleinement compatible avec les DOCOB

B. PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION

Le périmètre du projet est inscrit au sein des zones basses hydrographiques. Le calage des planchers des bâtiments sera situé à TN+40 conformément à la réglementation en vigueur.

Concernant la gestion des eaux pluviales, le projet prévoit la mise en place d'ouvrages de compensations à l'imperméabilisation. L'objectif principal, en plus de compenser l'urbanisation du site, est de répondre à la problématique de récupération des eaux de pluie de l'ensemble du secteur. Il s'agira de gérer la récupération des eaux de ruissellement sur l'ensemble du projet avant rejet calibré et contrôlé vers le réseau pluvial de la commune.

Une note de gestion des eaux pluviales est disponible en Annexe 8 du dossier de demande d'examen au cas par cas.

C. INCIDENCE SUR LA RESSOURCE EN EAU

La commune de La Crau est dotée d'un réseau séparatif de collecte des eaux usées, qui dirige les eaux vers la station de traitement de la commune de LA CRAU VALLEEE DU GAPEAU d'une capacité nominale de 80 600 EH. La charge maximale en entrée aujourd'hui est de 50 406 EH. La station de traitement des eaux usées de la commune est donc suffisamment dimensionnée pour collecter et traiter les eaux usées du projet.

La capacité de la STEP étant en adéquation avec les besoins induits par l'urbanisation, les incidences sur le système de traitement des eaux usées sont jugées négligeables.

L'opération sera raccordée au réseau collectif d'assainissement (eaux usées et eaux pluviales) et aucun rejet dans les eaux superficielles ou souterraines n'est envisagé. De plus, il est prévu la réalisation bassins de rétentions paysagers. Bien que leurs vocations premières soient de compenser l'imperméabilisation, les ouvrages de rétentions permettront également la diminution des pollutions chroniques dans le milieu. A noter que le rejet ne se fera pas directement dans un cours d'eau mais transitera dans le réseau d'eaux pluviales communale avant de rejoindre le milieu naturel. Le projet par les différentes mesures en termes de gestion des eaux pluviales et le rejet des effluents urbains dans le réseau séparatif n'aura pas d'impact sur la qualité des eaux superficielles et souterraines.

D. INCIDENCE SUR L'EAU POTABLE

Le périmètre de l'opération n'est pas inscrit dans un périmètre de protection de captage réglementaire. La commune est alimentée par un réseau d'adduction d'eau potable communal. Le réseau AEP est suffisamment dimensionné pour alimenter le futur projet de logement, commerces, sur la commune de La Crau.

E. INCIDENCE SUR LE TRAFIC

La création des logements et d'une zone d'activité en lieu et place d'une ancienne distillerie va donc augmenter le trafic au sein du secteur. L'étude montre que les voies existantes ont la capacité de reprendre le trafic supplémentaire engendré par l'opération.

F. ENJEU PAYSAGER

La construction d'une zone urbanisée sur une ancienne distillerie constitue un enjeu majeur sur le paysage. L'enjeu majeur est de créer un quartier qui s'inscrit complètement dans le paysage actuel, en entrée de ville. La limitation des hauteurs de bâtiments et la création de masques paysagers permettra de garantir une bonne insertion du quartier dans son environnement proche.

Le projet est en dehors des sites inscrits et classés. Le projet prévoit la plantation d'essences locales en lien avec la région. (Cf. Annexe paysagère) Les haies présentes sur le site seront conservées au maximum. Une frange de haies en limite de propriété sera également plantée.

Le projet n'est pas de nature à engendrer des nuisances sonores supplémentaires. Cependant, en phase travaux, des nuisances sonores peuvent être observées. Une charte de chantier à faible impact sera établie et intégrera des prescriptions appropriées telle que : chantier uniquement diurne selon des horaires définies, mesures in situ, préconisations sur les matériels et engins etc.

L'activité future étant destinée à du logement et d'activité, celui-ci n'est pas de nature à engendrer des nuisances sonores inhabituelles pour le voisinage.

G. POLLUTION DU SOL

Le périmètre de l'Opération est situé sur l'emprise de la distillerie « La Varoise », autorisée à exploiter au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) et ayant fait l'objet d'une cessation partielle de son activité en 2022 (récépissé de notification de cessation partielle d'activité en date du 22 mars 2022). A ce jour, seule une activité de collecte / stockage / transfert de marc de raisins, lies et/ou vins est maintenue sur site.

Les démarches administratives de cessation d'activités sont actuellement en cours et menées par GRAP'SUD, exploitant du site. Notamment, dans ce cadre, afin de répondre à ses obligations réglementaires et conformément aux échanges effectués avec les services de la DREAL :

- Une étude historique, documentaire et de vulnérabilité des milieux (INFOS) est en cours afin d'identifier l'ensemble des sources de pollution ayant pu impacter le site ;
- Un diagnostic complémentaire de la qualité des sols sera mené suite à l'étude de phase INFOS afin de compléter les données sur la qualité des milieux au droit du site et affiner les mesures de gestion à mettre en place ;
- Un mémoire de réhabilitation sera effectué.

Il est à noter que, par courrier en dates du 28/03/2025 et du 10/04/2025, la société GRAP'SUD s'est engagée à rendre le site compatible avec un usage futur de type résidentiel, tertiaire et d'accueil de populations sensibles, usages en adéquation avec l'Opération envisagée par la société GGL.

Dans un premier temps, un diagnostic préliminaire de la qualité des sols et des eaux souterraines a été réalisé en mars 2023. Ces investigations ont été menées en fonction de l'accessibilité du site le jour des investigations :

- Sols :

Les analyses faites sur les échantillons prélevés ont mis en évidence des quantifications en hydrocarbures (totaux et/ou HAP) avec des teneurs faibles à modérées sur 14 des 20 échantillons analysés. Un échantillon a fait l'objet de dépassements des seuils de mise en décharge inerte pour l'antimoine et le molybdène sur éluat. Des teneurs sont rencontrées en métaux dans des gammes de valeurs parfois supérieures au bruit de fond géochimiques mais sans valeur anormalement forte.

- Eaux souterraines :

Les analyses faites sur les échantillons d'eau prélevés ont mis en évidence des dépassements du seuil de potabilité pour certains paramètres hydrocarburés (à des teneurs proches voire égales au seuil de potabilité) et métalliques (mercure, arsenic et plomb). Il est à relever qu'aucun usage de l'eau souterraine n'est envisagé dans le cadre du projet.

La présence dans les sols au droit du site de teneurs modérées en hydrocarbures et métaux est susceptible de générer des risques sanitaires pour les futurs usagers. Néanmoins, ces derniers peuvent être supprimés par la mise en place de mesure de gestion simple.

A ce stade, il est prévu à minima de mettre en place un recouvrement des espaces verts de pleine terre par une couche de terre saine et pérenne sur une épaisseur de 30 à 50 cm. Par ailleurs, dans le cadre des travaux de réhabilitation, un suivi du retrait des cuves d'hydrocarbures, avec prélèvements en bords et fonds de fouille, sera réalisé par un bureau d'étude spécialisé en sites et sols (potentiellement) pollués.

Les études complémentaires en cours permettront de définir pleinement les travaux de gestion des pollutions et/ou terres non inertes à mettre en œuvre au droit du site. Dans le cadre des travaux de réhabilitation, toutes les mesures de gestion seront mises en place afin d'assurer la compatibilité sanitaire du site avec l'usage futur projeté.

Dans le cadre de l'Opération, les travaux de terrassement et de gestion des déblais respecteront la législation en termes de gestion des déblais et suivi de la traçabilité. La Maîtrise d'Ouvrage sera attentive à sélectionner une ou plusieurs entreprise(s) en charge des travaux de terrassement qui opérera(ont) les travaux d'excavation, évacuation hors site et/ou réutilisation sur site de déblais conformément à la législation en vigueur, notamment *via* l'établissement d'un CCTP (Cahier des Clauses Techniques Particulières) lors de leur sélection. Elle sera également accompagnée d'un Assistant à Maîtrise d'Ouvrage et/ou Maîtrise d'œuvre compétent dans la gestion des terres. La Maîtrise d'Ouvrage veillera au respect de la hiérarchie de traitement et de la proximité de traitement des déchets par rapport à leur lieu de production. Les terres non inertes excavées et évacuées hors site dans le cadre du projet seront transportées vers une filière de gestion agréée et adaptée à leur qualité.

Le rapport de diagnostic est disponible en Annexe 10 du dossier d'examen au cas par cas.

H. QUALITE DE L'AIR

Après consultation du site ATMOSUD, la commune de la Crau est classée avec une qualité de l'air Moyen. Le futur projet n'est pas de nature à engendrer un risque sur la qualité de l'air.

I. PHASE CHANTIER

La phase chantier concerne uniquement la création de l'opération.

Le chantier concernera donc la totalité de la parcelle et se décomposera comme suit :

- Définition préalable du planning d'intervention notamment du point de vue naturaliste (coordination de chantier avec un naturaliste, balisage des unités végétales à conserver),
- Réalisation préalable d'un diagnostic de la gestion des produits, matériaux et déchets pour revalorisation
- Suppression des enrobés existants et démolition de l'usine et des bassins présents ;
- Travaux préparatoires : installation de la base chantier, dégagement des emprises, arasement de la terre végétale (stockage),
- Raccordement aux exutoires et plan de circulation chantier pour assurer la sécurité globale,
- Réalisation des terrassements réduits du fait de l'utilisation de la topographie du site,
- Réalisation des bassins de rétention pour assurer dès de début des travaux la protection des milieux,
- Mise en place des travaux de VRD et notamment réalisation de la voirie temporaire,
- Délimitation des lots et bâtiments de l'opération,
- Réalisation des aménagements de l'espace public,
- Démontage de la base chantier,
- Suivi et contrôle des réalisations des constructions par l'architecte de l'opération d'ensemble,
- Réalisation du plan paysager notamment sur la noue et les espaces limitrophes,
- Finalisation des enrobés et des aménagements publics,
- Rétrocession des ouvrages

J. PHASE EXPLOITATION

La phase d'exploitation concerne l'occupation des logements par les futurs propriétaires, ainsi que les usagers futurs des bureaux, des activités de services et de la crèche.

La conception des logements individuels (villas) ne générera pas de conflits d'usage (circulation, nuisances sonores, lutte contre la prolifération des moustiques au niveau des bassins) et par rapport aux usages des terrains voisins.

Les émissions de pollutions seront également limitées, notamment la pollution lumineuse avec une orientation des éclairages adaptées.

La voirie, ainsi que les bassins et espaces verts seront rétrocédées à la commune une fois la construction de l'opération effectuée.

Concernant le démantèlement ; il s'agit exclusivement de la remise en état du site avec une dépollution du sol. Par la suite, l'usine sera démolie pour laisser place au futur projet de création.

CONCLUSION

Le projet n'est pas situé dans un quelconque zonage de protection environnementale. De plus, le projet, par sa nature, n'est pas susceptible d'être à l'origine de nuisances ou de pollutions de l'eau, l'air, des sols ou des sous-sols. Enfin, le projet sera valorisé par une prise en compte du paysage et un traitement paysager important pour s'intégrer à l'environnement alentour.

Au regard des caractéristiques du projet, de sa localisation en continuité de la zone urbaine et des mesures prises quant au traitement paysager et à la gestion des eaux pluviales, il apparaît que le projet s'intègre dans ses alentours et n'impacte pas significativement l'environnement.

Le projet constitue une amélioration de la situation actuelle sur plusieurs plans. En effet, le projet permet la réhabilitation d'un site fortement anthropisé et artificialisé en opérant une reconversion d'une friche industrielle au terme d'opérations de dépollution, de réduction des surfaces imperméabilisées (-4 632m²) et de renaturation d'une partie significative de la parcelle. Le projet restitue des espaces verts de pleine terre et crée des espaces arborés ou avec des haies propices à la biodiversité. Il s'inscrit dans les besoins de développement de la commune à proximité d'axes de déplacement ou de transports en commun, à pied du centre-ville et contribue à l'objectif national de sobriété foncière. La conception du projet a pris en compte les effets qu'il pouvait avoir sur l'environnement et la santé humaine et les a réduits le plus possible par la définition de mesures préventives. En phase exploitation, les règlements de copropriété et/ou statuts ASL (à définir) garantiront la pérennité et donc l'efficacité de ces mesures.

Au regard de ce formulaire, et des caractéristiques de l'emplacement du projet, nous estimons qu'une étude d'impact n'est pas nécessaire.