



Mission régionale d'autorité environnementale  
Provence-Alpes-Côte d'Azur

**Avis de la Mission Régionale  
d'Autorité environnementale  
de Provence-Alpes-Côte d'Azur  
sur le projet de création de la ZAC des Coteaux du Var  
à Saint Jeannet(06)**

**n° MRAe – 2018 - 1948**

## Préambule

Conformément aux dispositions prévues par les articles L.122-1 et R.122-7 du code de l'environnement, l'autorité environnementale » a été saisie par Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes sur la base du dossier de création de la ZAC<sup>1</sup> des Coteaux du Var située sur le territoire de la commune de Saint-Jeannet (06). Le maître d'ouvrage du projet est l'EPA<sup>2</sup> Eco-Vallée Plaine du Var.

Le dossier comporte notamment :

- le dossier de création de la ZAC ;
- une étude d'impact sur l'environnement incluant une évaluation des incidences Natura 2000.

La DREAL PACA<sup>3</sup> a accusé réception du dossier à la date du 23 juillet 2018, date de départ du délai de deux mois pour formuler l'avis de l'Autorité environnementale.

Suite à la décision du Conseil d'État n°400559 en date du 6 décembre 2017, la mission régionale d'autorité environnementale de la région Provence Alpes Côte d'Azur, a adopté le présent avis.

Pour établir son avis, la DREAL PACA a consulté, conformément aux dispositions prévues par l'article R.122-7 du code de l'environnement, l'Agence régionale de santé (ARS) et le préfet de département au titre de ses attributions en matière d'environnement.

L'avis porte sur la qualité de l'étude d'impact présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le projet.

L'avis devra être porté à la connaissance du public par l'autorité en charge de le recueillir, dans les conditions fixées par l'article R.122-7 du code de l'environnement, à savoir le joindre au dossier d'enquête publique ou le mettre à disposition du public dans les conditions fixées par l'article R.122-7 du code de l'environnement.

Conformément aux dispositions de l'article R.122-7-II, l'avis est également publié sur le SIDE (système d'information développement durable environnement) :

<http://www.side.developpement-durable.gouv.fr/EXPLOITATION/DRPACA/avis-ae-projets-paca.aspx>

accessible via le site internet de l'autorité environnementale / DREAL :

<http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/autorite-environnementale-r1406.html>

L'avis de l'autorité environnementale est un avis simple qui ne préjuge en rien de la décision d'autorisation, d'approbation ou d'exécution du projet prise par l'autorité compétente. En application des dispositions de l'article L.122-1-1, cette décision prendra en considération le présent avis.

---

<sup>1</sup> Zone d'Aménagement Concerté

<sup>2</sup> Établissement Public d'Aménagement

<sup>3</sup> Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Provence-Alpes-Côte d'Azur

L'article L. 122-1 du code de l'environnement fait obligation au porteur de projet d'apporter une réponse écrite à l'Autorité environnementale. Cette réponse doit être mise à disposition du public, par voie électronique, au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique ou de la participation du public par voie électronique. L'Autorité environnementale recommande que cette réponse soit jointe au dossier d'enquête ou de participation du public.

Enfin, une transmission de la réponse à la DREAL serait de nature à contribuer à l'amélioration des avis et de la prise en compte de l'environnement par les porteurs de projets.

## Sommaire de l'avis

Préambule.....	2
Synthèse de l'avis.....	5
Avis.....	6
1. Contexte et objectifs du projet, enjeux environnementaux, qualité de l'étude d'impact.....	6
1.1. Présentation du projet, contexte et objectifs.....	6
1.2. Procédures.....	7
1.2.1. <i>Soumission à étude d'impact au titre de l'évaluation environnementale.....</i>	7
1.2.2. <i>Procédures d'autorisation identifiées, gouvernance et information du public.....</i>	8
1.3. Enjeux identifiés par l'autorité environnementale.....	9
1.4. Avis sur le contenu général du dossier, le caractère complet de l'étude d'impact et le résumé non technique.....	10
1.4.1. <i>Sur la qualité du dossier.....</i>	10
1.4.2. <i>Sur le périmètre et la présentation du projet.....</i>	10
1.4.3. <i>Sur la justification des choix, le scénario de référence et les solutions de substitution envisagées.....</i>	11
1.4.4. <i>Sur le résumé non technique.....</i>	11
2. Avis sur le contenu de l'étude d'impact et la prise en compte de l'environnement par le projet au regard des enjeux environnementaux en présence.....	12
2.1. Sur la gestion économe de l'espace et les déplacements.....	12
2.2. Sur le paysage.....	13
2.3. Sur la biodiversité, y compris Natura 2000.....	14
2.4. Sur les eaux superficielles.....	18
2.5. Sur le risque incendie de forêt.....	18
2.6. Sur le volet énergétique.....	19

## Synthèse de l'avis

Le projet de création de la zone d'aménagement concerté, ZAC des Coteaux du Var, se situe dans les Alpes-Maritimes, sur le territoire de la commune de Saint-Jeannet, sur le coteau rive droite de la basse vallée du Var. Le projet s'inscrit dans l'aménagement de la plaine du Var, projeté par l'EPA Eco-Vallée Plaine du Var. Il prévoit sur environ 12 ha, 32 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logements dont 33 % de logement locatif social.

Au regard de spécificités du territoire, l'Autorité environnementale identifie les enjeux environnementaux suivants et cible son avis sur ces enjeux : la gestion économe de l'espace et les déplacements, le paysage, la biodiversité, les eaux superficielles et le risque incendie de forêt.

Globalement, l'étude d'impact est complète mais elle demande à être actualisée dans le cadre du dossier de réalisation de la ZAC.

### **Recommandations principales**

- ***approfondir l'étude d'impact, lors de la mise au point plus fine du projet (notamment au stade du dossier de réalisation de la ZAC) pour ce qui concerne le volet « déplacements » et de démontrer le bon fonctionnement des déplacements sur l'ensemble de la rive droite à l'horizon de la réalisation de l'ensemble des projets d'aménagement connus du secteur, que ce soit pour les modes de déplacement actifs ou les véhicules particuliers. Préciser à cette occasion les mesures mises en œuvre pour privilégier les modes actifs de déplacement.***
- ***approfondir l'étude d'impact lors de la mise au point du projet (notamment au stade du dossier de réalisation de la ZAC), lorsque les caractéristiques des aménagements seront connues avec plus de précision, en présentant notamment une analyse paysagère détaillée pour rendre compte à l'aide de simulations en trois dimensions, de l'insertion du projet dans son environnement proche et lointain.***
- ***compléter l'étude d'impact par une analyse plus fine des impacts et mesures compensatoires proposées afin de respecter la réglementation sur les espèces protégées.***

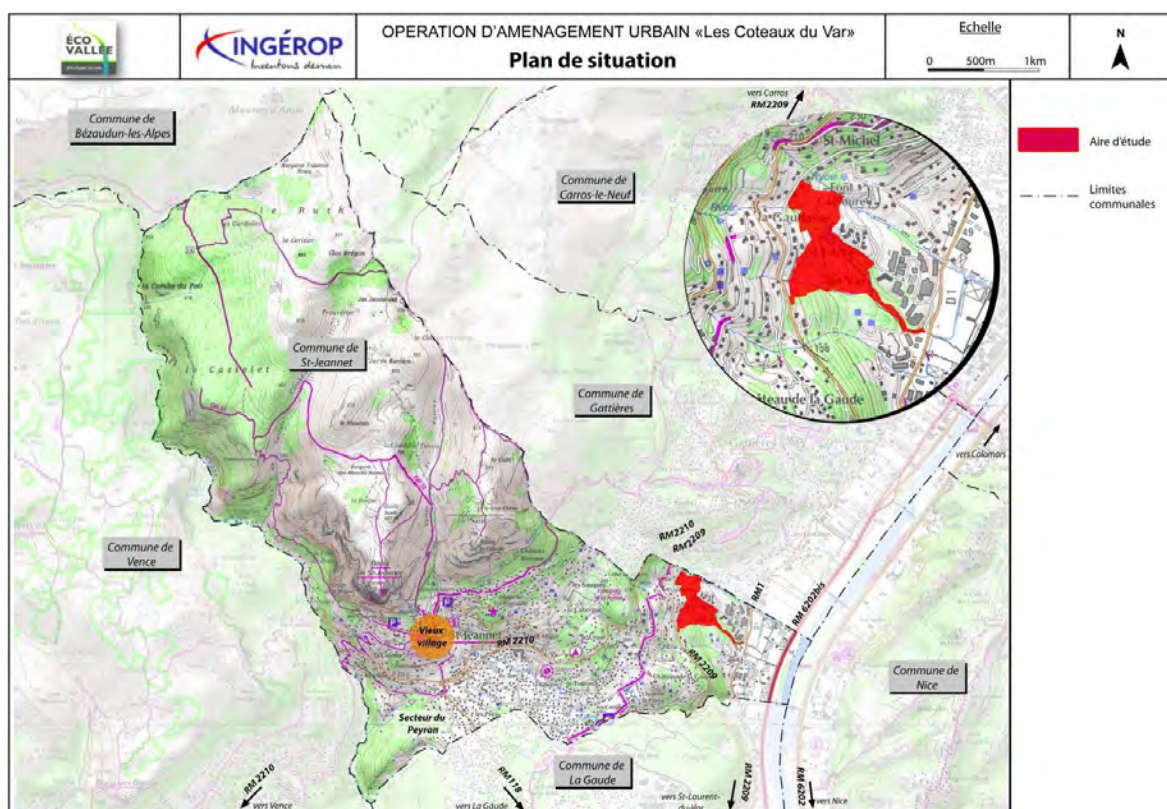
# Avis

## 1. Contexte et objectifs du projet, enjeux environnementaux, qualité de l'étude d'impact

### 1.1. Présentation du projet, contexte et objectifs

Le présent dossier de création concerne l'aménagement d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), située dans le département des Alpes-Maritimes, sur la commune de Saint-Jeannet, dans la basse vallée du Var.

La commune de Saint-Jeannet appartient à la Métropole Nice-Côte-d'Azur, au sein du territoire de la plaine du Var, dans le périmètre de l'Opération d'Intérêt National « Eco-Vallée Plaine du Var ». Elle compte 4 133 habitants (2014) sur un territoire de 1 458 ha.



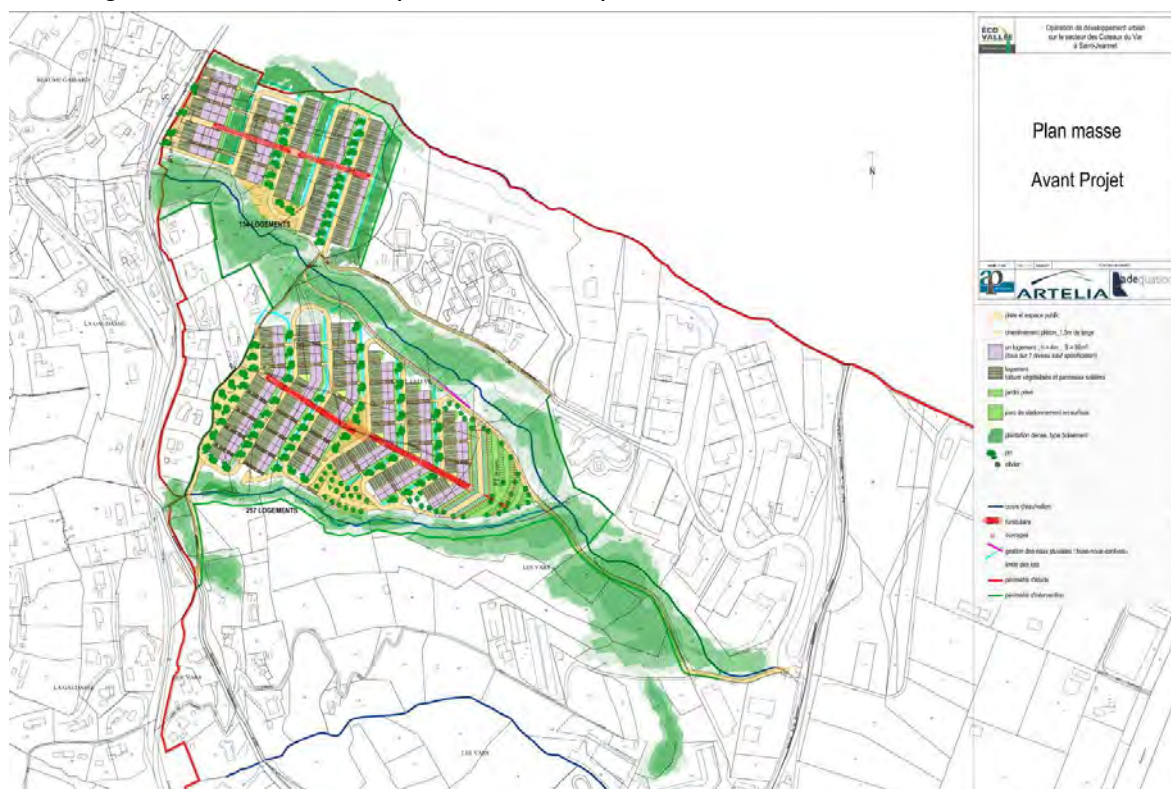
Le projet s'inscrit dans l'aménagement de la plaine du Var projeté par l'EPA Eco-vallée Plaine du Var. L'EPA s'est fixé de nombreux objectifs ambitieux dans cette plaine : créer des emplois et des logements, préserver l'environnement naturel et les paysages, accueillir des entreprises, innover et réaliser un cadre de vie et de travail exemplaire (transports, équipements, agriculture). Le sec-

teur des Coteaux du Var est identifié comme un secteur à enjeu de développement, lien entre la plaine du Var et les coteaux.

L'opération se situe à 20 km au nord de Nice, sur la commune de Saint-Jeannet, sur les coteaux surplombant la plaine du Var. La zone est bordée à l'ouest par le chemin de Provence et la RM2209 et à l'est par la RM1 (route métropole de la Baronne). Le site est bordé au nord par le parc d'activités de Saint-Estève.

Le programme prévisionnel d'aménagement de la ZAC prévoit sur 12 ha, environ 32 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logements dont 33 % de logement locatif social.

L'aménagement de la ZAC est présenté sur le plan masse ci-dessous :



## 1.2. Procédures

### 1.2.1. Soumission à étude d'impact au titre de l'évaluation environnementale

Le projet de création de la ZAC des coteaux du Var, compte-tenu de sa nature, de son importance, de sa localisation et/ou de ses incidences potentielles sur l'environnement, est soumis à étude d'impact conformément aux articles L.122-1 et R.122-2 du code de l'environnement. Déposé en juillet 2017 au titre de l'article R.311-2 du code de l'urbanisme, il entre dans le champ de l'étude d'impact au titre de la rubrique 39 du tableau annexe du R 122-2 en vigueur depuis le 16 mai 2017.

Le contenu de l'étude d'impact est précisé à l'article R.122-5 du code de l'environnement.

### **1.2.2. Procédures d'autorisation identifiées, gouvernance et information du public**

Le projet relève des procédures d'autorisation suivantes :

- dossier de création de ZAC ;
- autorisation au titre de la loi sur l'eau ;
- autorisation de défrichement ;
- autorisation de déroger à la législation sur la protection des espèces.

Les incidences sur l'environnement d'un projet dont la réalisation est subordonnée à la délivrance de plusieurs autorisations sont appréciées lors de la délivrance de la première autorisation (L 122-1-1-III).

Lorsque les incidences du projet sur l'environnement n'ont pu être complètement identifiées ni appréciées lors de l'octroi de cette première autorisation, le maître d'ouvrage actualise l'étude d'impact pour des demandes d'autorisations suivantes.

En cas de doute sur l'appréciation de la nécessité d'actualiser l'étude d'impact et du caractère notable des incidences, il peut consulter l'autorité environnementale.

Un premier avis de l'autorité environnementale a été formulé le 09/10/2017 sur la base du dossier de création de la ZAC. Il est à disposition sur le site internet de la DREAL PACA : [http://www.side.-developpement-durable.gouv.fr/EXPLOITATION/DRPACA/doc/IFD/IFD\\_REFDOC\\_0544317/avis-de-l-autorite-environnementale-relatif-au-projet-de-zac-des-coteaux-du-var-a-saint-jeannet-0664](http://www.side.-developpement-durable.gouv.fr/EXPLOITATION/DRPACA/doc/IFD/IFD_REFDOC_0544317/avis-de-l-autorite-environnementale-relatif-au-projet-de-zac-des-coteaux-du-var-a-saint-jeannet-0664)

Ce nouvel avis de l'autorité environnementale actualisé est formulé suite à une nouvelle saisine du Préfet des Alpes-Maritimes, qui fait suite aux deux arrêts du Conseil d'État en date du 6 décembre 2017 (n°400559) et du 28 décembre 2017 (n°407601), par lesquels le Conseil d'État a annulé de manière rétroactive les décrets n°2016-519 du 28 avril 2016 et n°2016-1110 du 11 août 2016 en tant qu'ils maintiennent au IV de l'article R.122-6 du code de l'environnement, la désignation du préfet de région en qualité d'autorité compétente de l'État en matière d'environnement concernant les projets.

L'étude d'impact a été complétée suite à ce premier avis, par un « addendum » qui reprend les résultats d'études complémentaires menées par l'EPA entre 2017 et 2018, en particulier sur les thèmes de la biodiversité, du paysage, et des déplacements.

Le dossier précise (page 167) les modalités de la concertation préalable du public. La phase de concertation avec le public a été ouverte le 15 septembre 2016, et trois réunions d'information ont eu lieu en octobre 2016, mars 2017 et juin 2017. Un premier bilan de la concertation a été effectué à l'automne 2017, sur la base du dossier de création présenté en 2017.



### 1.3. Enjeux identifiés par l'autorité environnementale

Pour répondre aux ambitions de l'EPA et de la commune, notamment en matière de création de logements locatifs sociaux, le site des Coteaux du Var constitue un secteur à enjeux. La localisation du projet, entre deux axes structurants de la rive droite du Var, bénéficie de plusieurs atouts : accessibilité, continuité d'urbanisation, proximité des zones d'activités...

Les principaux enjeux d'environnement du territoire identifiés par l'autorité environnementale et susceptibles de présenter des sensibilités vis-à-vis du projet sont les suivants :

- **la gestion économe de l'espace** : le site des Coteaux du Var assure une transition entre une zone agricole dite « de massif » et la plaine du Var, zone de maraîchage. On peut y noter la présence d'espaces de friches agricoles, où peuvent pâturer des chevaux, de quelques plantations d'oliviers et de vignes, sans vocation économique, des habitations et bâtiments à l'abandon et une zone où sont exposées des œuvres d'art fabriquées à partir de matériaux et déchets divers récupérés sur le site ; le projet d'éco-quartier doit prendre en compte le site existant et permettre une urbanisation cohérente du site en lien avec les milieux environnants ;
- **les déplacements** : l'aménagement de la ZAC va générer un trafic supplémentaire dans un secteur où la problématique des déplacements reste prégnante (chemin de Provence, plaine du Var). Il est attendu une analyse fine de cette problématique et des mesures adaptées, ainsi qu'une prise en compte des modes « actifs » (transports en commun, cheminement piétons, pistes cyclables) ;
- **le paysage** : l'aire d'étude est située sur les coteaux, où le paysage est marqué par des composantes naturelles, notamment de vallons. Les perceptions du projet à partir des points de vue remarquables situés dans le voisinage (vieux village, plaine du Var, coteaux rive gauche du Var...) doivent être caractérisées et prises en compte ;
- **la biodiversité** : le projet est localisé à proximité de sites Natura 2000, ZNIEFF<sup>4</sup>. La présence d'espèces protégées présentant un enjeu de conservation est avérée et leur préservation doit être assurée. L'évaluation des incidences sur les sites Natura 2000 « Basse Vallée du Var », « Préalpes de Grasse » et « Vallons obscurs de Nice et de Saint Blaise », doit être étudiée et les risques d'incidence évités ou réduits ;
- **les eaux superficielles** : la gestion des eaux pluviales et les phénomènes de ruissellement doivent faire l'objet d'une attention particulière au regard du risque, en lien avec l'augmentation potentielle du ruissellement, les capacités naturelles d'absorption et d'évacuation des eaux, et la préservation de la qualité du milieu récepteur ;
- **le risque incendie de forêt** : le projet est en partie situé en zone RO et en partie en zone B1 du PPRIF<sup>5</sup> de Saint Jeannet. L'aménagement du secteur situé en zone RO doit faire l'objet au préalable de travaux de mise en sécurité du site, afin de reclasser le secteur en zone B1 : il est donc attendu une prise en compte de ce risque dans l'aménagement de la ZAC.

---

<sup>4</sup> Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique

<sup>5</sup> Plan de Prévention du Risque Incendie de Forêt

## 1.4. Avis sur le contenu général du dossier, le caractère complet de l'étude d'impact et le résumé non technique

### 1.4.1. Sur la qualité du dossier

L'étude d'impact comprend, sur la forme, les divers aspects de la démarche d'évaluation environnementale exigés par les articles L.122-1, R.122-5 et R.512-8 du code de l'environnement. Elle aborde l'ensemble des thématiques requises. Les points à approfondir et/ou compléter sont explicités dans la suite de l'avis. Sur la forme, elle est bien illustrée, bien structurée.

L'évaluation environnementale est basée sur des méthodes qui sont correctement exposées dans l'étude d'impact et dont les limites sont analysées. Les hypothèses retenues sont argumentées.

Conformément à l'article L.414-4 du code de l'environnement, le projet a fait l'objet d'une évaluation de ses incidences sur les sites Natura 2000 susceptibles d'être concernés, dont le rapport est inclus dans le dossier.

### 1.4.2. Sur le périmètre et la présentation du projet

L'étude d'impact présente au chapitre 3 une description satisfaisante et illustrée du projet.

L'étude aborde de manière assez complète la prise en compte, voire la compatibilité du projet avec les documents de portée supérieure : PLU, DTA, SDAGE<sup>6</sup>, SAGE<sup>7</sup>, PGRI<sup>8</sup>, SRCAE<sup>9</sup>, SRCE<sup>10</sup>.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU prévoit l'urbanisation des coteaux du Var, en vue de proposer un habitat pour les actifs, de permettre la densification ou l'extension des zones d'activités et d'amorcer une liaison entre la vallée et le plateau de Saint-Jeannet. Le souhait affiché de la commune est de rééquilibrer l'offre de logements à destination des actifs en développant notamment le parc social. Le PADD identifie l'opération d'aménagement des Coteaux du Var comme un « *secteur de développement de l'urbanisation ayant pour objectif d'apporter une meilleure mixité sociale et d'assurer un maillage entre la plaine du Var et la plateau de Saint-Jeannet* ».

L'évolution du projet nécessite la réalisation d'une étude de discontinuité (dispositif Loi Montagne) qui est mentionnée dans l'étude d'impact mais non détaillée.

**Recommandation 1 : annexer l'étude de discontinuité à l'étude d'impact et en rappeler les principaux éléments dans le chapitre dédié à la Loi Montagne.**

<sup>6</sup> Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

<sup>7</sup> Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau

<sup>8</sup> Plan de Gestion des Risques d'Inondation

<sup>9</sup> Schéma Régional Climat Air Énergie

<sup>10</sup> Schéma Régional de Cohérence Écologique

### **1.4.3. Sur la justification des choix, le scénario de référence et les solutions de substitution envisagées**

L'étude d'impact (chapitre 5) développe les enjeux et présente les atouts de la réalisation de la ZAC des Coteaux du Var pour répondre aux besoins de création de logements locatifs sociaux, et d'aménagement cohérent des coteaux et de développement de la plaine du Var dans une démarche qualifiée d'« Eco-vallée ».

Le programme du projet a fait l'objet de plusieurs scénarios successifs. Au stade esquisse, le projet a été revu en prenant en compte les inventaires faune-flore notamment sur la partie la plus au sud, et en redéfinissant les objectifs du projet, intégrant les enjeux liés au risque incendie de forêt :

- préservation des corridors écologiques (vallons et trame verte et bleue) ;
- défense incendie du quartier ;
- maintien de la naturalité du site ;
- prise en compte des enjeux tout en respectant la programmation et les objectifs initiaux.

Une analyse du potentiel foncier sur la commune au regard des besoins en logements est présentée et justifie l'ouverture à l'urbanisation du secteur des Coteaux du Var.

Le code de l'environnement précise que l'étude d'impact doit contenir une description des aspects pertinents de l'état actuel de l'environnement et de leur évolution en cas de mise en œuvre du projet, dénommée "scénario de référence", et un aperçu de l'évolution probable de l'environnement en l'absence de mise en œuvre du projet.

Dans le cas présent, un chapitre est dédié à l'évolution probable de la situation environnementale à l'état futur sans et avec le projet de ZAC. Le scénario « au fil de l'eau » est défini comme une urbanisation du secteur suivant l'application actuelle du zonage du PLU.

### **1.4.4. Sur le résumé non technique**

Le résumé non technique est facilement accessible par le public. Il aborde toutes les parties de l'étude d'impact. Il est clair et présente les cartes et figures nécessaires à la bonne compréhension du projet et de ses enjeux environnementaux par le public.

## **2. Avis sur le contenu de l'étude d'impact et la prise en compte de l'environnement par le projet au regard des enjeux environnementaux en présence**

### **2.1. Sur la gestion économe de l'espace et les déplacements**

La zone d'étude est un espace de transition entre la zone agricole dite « de massif » et la plaine du Var, zone agricole de maraîchage.

Sur l'aire d'étude, on retrouve des parcelles cultivées en vignes et oliviers en restanques, exploitées dans un cadre privatif et ne donnant pas lieu à une activité économique, quelques habitations, zones boisées et des prairies.

La conception du projet a été menée en intégrant le bâti existant, dans un secteur intégralement affecté à l'urbanisation.

Concernant la densité et la forme urbaine, le projet est implanté sur 12 ha et prévoit 32 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher. La densité bâtie est ainsi de 0,27 (nombre de m<sup>2</sup> de surface construite par hectare) ce qui correspond à une typologie de bâti proche d'un habitat collectif.

Le parti pris d'aménagement a été défini en suivant une approche durable de l'urbanisation, intégrant le projet dans son environnement et prévoyant une mixité dans la typologie des logements (individuels, intermédiaires et collectifs) permettant une gestion économe de l'espace et limitant l'usage de la voiture en intégrant les stationnements au pied ou en tête des deux secteurs bâtis.

L'articulation de la future ZAC des Coteaux du Var avec son environnement urbain constitue un enjeu majeur. Le site est desservi depuis la plaine du Var par trois voies principales : la RM1 (route de la Baronne), la RM2209 et la RM2210, ainsi que par des voies secondaires (Chemin de Provence et voie d'accès de la ZAC de Saint Estève). Il est également desservi par quatre lignes de bus, en amont et en aval du site. La place du piéton et des cycles est actuellement limitée sur les voiries existantes.

Le principe d'aménagement du site est celui d'un quartier paysager et piéton, privilégiant de nouvelles formes de déplacements. La présence de véhicules motorisés est minimisée : les parkings sont regroupés en pied ou en tête de chaque zone et en partie enterrés. Les accès au logement depuis les parkings se font de plain-pied ou par escalier.

L'opération va générer des flux supplémentaires, notamment aux heures de pointe du matin et du soir lors des trajets domicile-travail, qui seront répartis sur le chemin de Provence d'une part - lot nord, 134 logements – et d'autre part sur la route de la Baronne via le giratoire existant pour le lot sud, 260 logements. Les conclusions de l'étude de trafic présentée indique une légère diminution des réserves de capacité du giratoire sur la route de la Baronne.

Les éléments complémentaires fournis dans l'addendum ne permettent pas de connaître les modalités de raccordement sur le chemin de Provence, ni l'impact sur le trafic et les aménagements de sécurité prévus.

L'étude d'impact précise les mesures ERC<sup>11</sup> prévues pour répondre à l'impact du projet sur les déplacements :

- réduction de la place de la voiture particulière dans le périmètre opérationnel, avec, notamment l'absence de liaison routière entre la crête et la plaine et un stationnement regroupé sous la forme de zones de stationnements mutualisés ;
- la mise en valeur des itinéraires piétons et cycles ;
- le renforcement du service des transports collectifs.

L'analyse des projets cumulés de la basse vallée du Var précise que la mise en œuvre de ces projets aura une incidence directe sur les infrastructures de transports existantes et sur les conditions de déplacement, par un apport de population supplémentaire dans le secteur. Il est à noter qu'une étude de circulation rive droite a été engagée qui doit également intégrer le développement des modes actifs (notamment les pistes cyclables).

***Recommandation 2 : approfondir l'étude d'impact, lors de la mise au point plus fine du projet (notamment au stade du dossier de réalisation de la ZAC) pour ce qui concerne le volet « déplacements » et de démontrer le bon fonctionnement des déplacements sur l'ensemble de la rive droite à l'horizon de la réalisation de l'ensemble des projets d'aménagement connus du secteur, que ce soit pour les modes de déplacement actifs ou les véhicules particuliers. Préciser à cette occasion les mesures mises en œuvre pour privilégier les modes actifs de déplacement.***

## 2.2. Sur le paysage

L'aire d'étude se situe au sein de l'unité paysagère des coteaux, en liaison entre la plaine et les plateaux, caractérisée par une topographie très marquée.

Le site de la ZAC se localise sur les coteaux, partie encore boisée avec quelques cultures résiduelles, remarquable sur le plan paysager par la présence de vallons qui définissent de vrais corridors écologiques.

Le paysage est marqué par des composantes naturelles au milieu d'un territoire en mutation (urbanisation diffuse à l'ouest et au nord). Il est à noter la présence d'un espace boisé classé au sud du périmètre, constituant un site remarquable sur le plan paysager. Il apparaît nécessaire de conserver le caractère de coupure verte du site dans l'urbanisation des coteaux, perçu depuis de nombreux secteurs de la plaine du Var ainsi que depuis les collines de l'arrière-pays niçois.

L'aménagement du site, son ouverture à l'urbanisation, se traduisent par une « *mutation du paysage local* », le site va ainsi passer d'un coteau semi-naturel à un paysage plus urbain, qui établit une continuité physique et fonctionnelle entre la plaine et les coteaux urbanisés.

Le parti pris d'aménagement permet de limiter l'impact du projet. Les mesures d'évitement et réduction envisagées permettent d'adapter le projet au site d'implantation. Quatre principes forts ont été retenus :

---

<sup>11</sup> Éviter Réduire Compenser

- préservation des boisements qui accompagnent les vallons et constituent une trame verte à l'échelle du périmètre opérationnel ;
- habitat groupé ou intermédiaire réalisé sous la forme de terrasses successives rappelant les restanques ;
- constructions dont la hauteur n'excédera pas deux étages plus combles ;
- accompagnement paysager des cheminements doux.

Le projet présenté est peu détaillé en ce qui concerne :

- la liaison urbaine avec le chemin de Provence et les habitats situés à proximité ;
- les circulations piétonnières, véhicules particuliers et pompiers ;
- les emprises de voie, les répartitions entre espaces publics et privés ;
- les funiculaires ;
- la végétation ;
- les terrassements.

***Recommandation 3 : approfondir l'étude d'impact lors de la mise au point du projet (notamment au stade du dossier de réalisation de la ZAC), lorsque les caractéristiques des aménagements seront connues avec plus de précision, en présentant notamment une analyse paysagère détaillée pour rendre compte à l'aide de simulations en trois dimensions, de l'insertion du projet dans son environnement proche et lointain.***

### 2.3. Sur la biodiversité, y compris Natura 2000

La zone d'étude n'est située sur aucun périmètre d'inventaire réglementaire, mais elle se trouve à proximité de nombreuses zones protégées. Autour du site d'étude , on peut noter :

- 4 sites Natura 2000 :
  - la zone de protection spéciale (ZPS) « basse Vallée du Var » (FR9312025) ;
  - la ZPS « Préalpes de Grasse » (FR9312002) ;
  - la zone spéciale de conservation (ZSC) « Préalpes de Grasse » (FR9301570) ;
  - la ZSC « Vallons obscurs de Nice et de Saint Blaise » (FR9301569) ;
- 5 ZNIEFF :

- les ZNIEFF de type I « Baou de Saint Jeannet », « Vallon de Lingostière », « Vallée et Gorges de la Cagne » ;
- les ZNIEFF de type II « le Var » et « vallon de Saint Sauveur » ;
- 1 arrêté de protection de biotope sur les vallons de Saint-Pancrace, de Magnan, de Lingostière et des Vallières.

Un habitat d'espèce d'intérêt communautaire a été identifié sur le site du projet, il s'agit de l'habitat « forêt-galerie de fond de vallon », dans les trois vallons présents. D'une manière générale, les espèces présentes rappellent les vallons obscurs emblématiques de la rive gauche du Var.

L'étude d'impact relève également la présence d'espèces ornementales à caractère envahissant dans le bois de chêne vert, situé à l'extrémité sud du site, qui pose un problème de conservation de ce boisement.

Les enjeux les plus importants concernent : la flore, les invertébrés, les reptiles, les oiseaux et les chiroptères et sont détaillées ci-après :

- flore : 2 espèces présentant un enjeu fort de conservation ont été recensées : la Salicaire-Jonc, espèce recensée dans la liste rouge régionale et l'Alpiste aquatique ;
- invertébrés : une seule espèce d'enjeu fort a été répertoriée : le Maillot sud-alpin et trois espèces d'orthoptères d'enjeu moyen, le Dolichopode dauphinois, l'Ephippigère terrestre et le Méconème scutigère ;
- oiseaux : 50 espèces ont été répertoriées dont 2 seulement présentent un enjeu de conservation notable : le Faucon pèlerin et le Petit-duc scops ;
- les amphibiens et reptiles : seules 2 espèces de reptiles et une d'amphibien ont été recensées : le Lézard vert occidental, le Lézard des murailles et la Rainette méridionale ;
- chiroptères : 8 espèces de chiroptères ont été relevées : la Pipistrelle commune, la Pipistrelle de Kuhl, la Pipistrelle pygmée, la Pipistrelle de Nathusius, le Petit Rhinolophe, le Mollosse de Cestoni, le Vespère de Savi et la Noctule de Leisler. Deux espèces recensées aux abords, d'après la bibliographie, n'ont pas été contactées : le Minioptère de Schreibers et le Grand Rhinolophe.

L'inventaire a été réalisé communément avec celui de la ZAC de Gattières, les temps passés (neuf jours) sur les deux inventaires écologiques peuvent être considérés comme limités.

Le projet se localise en marge des espaces à enjeux identifiés dans le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE). Le périmètre se place en continuité du réservoir boisé situé au niveau des coteaux forestiers de la Gaude et du vallon des Trigands. Les boisements du site s'inscrivent dans ce corridor forestier nord-sud qui longe les contreforts des Préalpes de Grasse, cet espace de transition doit être conservé lors de l'élaboration du projet.

Le site d'étude a été identifié dans le « guide pour la prise en compte de la biodiversité et des fonctionnalités écologiques dans l'éco-vallée » de juillet 2011 comme une zone nodale/de transit potentiel pour ce qui concerne la sous-trame des milieux ouverts et pour lesquels le Lézard ocellé

est une espèce indicatrice. Or l'inventaire présenté n'en fait pas mention alors que le diagnostic indique que le site est composé de milieux ouverts, friches, oliveraies qui sont susceptibles de convenir au Lézard ocellé. De ce fait, les enjeux en présence (espèce protégée, protocole d'inventaire et de suivi définis dans le cadre du Plan Interrégional d'actions en faveur du Lézard ocellé), exigent une démarche d'inventaire rigoureuse en ce qui concerne cette espèce.

Des inventaires complémentaires sur le Lézard ocellé et les chiroptères ont été réalisés en 2017. Aucune trace ni indice de présence, ni individu de lézard ocellé n'ont été rencontrés lors des prospections complémentaires.

Concernant les chiroptères, les compléments d'inventaires n'ont mis en évidence aucune autre espèce supplémentaire et n'ont pas modifié les informations concernant la répartition et l'utilisation du site par les espèces. L'inventaire des arbres à cavités et du bâti a été complété. Aucune trace d'utilisation récente des arbres à cavités et du bâti n'a été relevée. La note complémentaire précise, que des « *mesures d'abattage doux et de défavorabilisation seront nécessaires pour exclure tout risque de destruction d'espèces* ».

Les impacts sur les milieux et espèces répertoriés sont qualifiés de fort (Salicaire-jonc) à faible.

Le projet entraîne une rupture locale des corridors structurés par les boisements des vallons et une perte de fonctionnalité globale sur l'ensemble des boisements périphériques.

Des mesures ERC ont donc été définies, que ce soit en phase travaux ou en phase aménagée :

- préservation de l'intégrité et de la fonctionnalité écologique du vallon central (balisage complet des lisières de boisement) ;
- conservation de la fonctionnalité des corridors écologiques, afin de réduire les impacts directs sur le corridor écologique local par le maintien de la qualité de l'habitat forestier et de l'habitat du Petit Rhinolophe, limiter l'éclairage à proximité de ces zones ;
- réalisation d'un chantier respectueux de l'environnement et de la biodiversité (formalisation d'une assistance maîtrise d'ouvrage, spécialement dédiée aux problématiques de prise en compte de la biodiversité sur le chantier) ;

Les impacts résiduels étant jugés significatifs sur le boisement du vallon central et notamment son rôle fonctionnel pour les chiroptères ainsi que sur les populations de Salicaire-jonc, le maître d'ouvrage s'engage à mettre en place des mesures complémentaires compensatoires, qui seront affinitées au moment de la réalisation de la ZAC avec notamment la volonté de gestion écologique des parcelles proches visant à une amélioration de leur fonctionnalité pour la biodiversité et notamment pour les chiroptères et l'intégration des deux espèces végétales à enjeu (Alpiste aquatique et Salicaire-jonc).

Par ailleurs, il est prévu :

- de favoriser le maintien voire le développement de l'Alpiste aquatique dans la zone du projet et ses abords, en adéquation avec les orientations du plan local de gestion de l'espèce porté par l'EPA Plaine du Var ;
- d'intégrer la Salicaire-jonc dans la conception des ouvrages hydrauliques et la gestion des écoulements ;



- de rétablir le corridor boisé au nord en faveur des chiroptères.

La présence d'impacts résiduels après la mise en place des mesures d'évitement et de réduction, implique la définition de mesures compensatoires. Le maître d'ouvrage précise que ces mesures ne sont pas encore arrêtées et le seront après les études d'avant-projet et dans le cadre des études réglementaires.

L'autorité environnementale rappelle que si la démonstration était faite qu'il n'est pas possible d'éviter une destruction d'espèces protégées, un dossier de demande de dérogation devrait être déposé en application de la réglementation relative aux espèces protégées, et à condition que la dérogation ne nuise pas au maintien des populations des espèces concernées dans un état de conservation favorable.

L'étude d'impact devrait donc être complétée afin de démontrer que les mesures compensatoires qui seront proposées, de la seule responsabilité du maître d'ouvrage, permettent d'aboutir à un bilan écologique neutre pour les espèces protégées ou leurs habitats. Cette analyse doit être conduite à l'échelle du projet mais également dans le cadre de la prise en compte des effets cumulés avec les autres projets du secteur pouvant influencer sur les espèces concernées et leurs habitats.

Le cas échéant, le projet ne pourra évidemment être réalisé sans l'obtention préalable d'une telle dérogation à la protection des espèces concernées.

***Recommandation 4 : compléter l'étude d'impact par une analyse plus fine des impacts et mesures compensatoires proposées afin de respecter la réglementation sur les espèces protégées.***

#### Analyse du dispositif de suivi

Les modalités de suivi de la mise en œuvre des mesures sont explicitées dans la présentation des mesures. On peut noter d'une part la présence d'un écologue pendant la phase chantier (pour le balisage notamment), et la mise en place d'une assistance à maîtrise d'ouvrage pour le volet biodiversité, prévoyant des audits de chantier.

Seul un suivi de la fréquentation par les chiroptères du corridor boisé au nord du site est mentionné.

***Recommandation 5 : compléter le suivi par un suivi écologique des espèces recensées et une restitution régulière et adaptée, auprès des services compétents, de l'ensemble des suivis programmés.***

Pour mémoire, l'ensemble des mesures prévues pour éviter, réduire voire compenser les effets du projet sur l'environnement, ainsi que les modalités de leur suivi seront, conformément aux dispositions de l'article R.122-14 du code de l'environnement, retranscrites dans les décisions d'autorisation nécessaires au projet.

#### Étude d'incidence Natura 2000

Conformément à la réglementation en vigueur (article R.414-19 et suivants du code de l'environnement), une évaluation des incidences Natura 2000 a été réalisée pour les 4 sites Natura 2000 (2 ZPS et 2 ZSC) situés à proximité du projet, qui lui-même n'intercepte aucun périmètre Natura 2000.

L'analyse effectuée, sur la base de l'inventaire naturaliste, évalue de façon explicite les impacts potentiels de la ZAC sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation des sites Natura 2000, en lien avec les objectifs de conservation figurant dans les DO-COB<sup>12</sup>.

L'étude conclut, de manière argumentée à une absence d'incidence significative négative sur l'état de conservation des sites.

Il est rappelé que la bonne mise en œuvre des mesures d'atténuation préconisées dans l'étude d'impact conditionne la conclusion de l'évaluation des incidences du projet sur l'état de conservation des habitats et des espèces ayant motivé la désignation des sites Natura 2000.

#### **2.4. Sur les eaux superficielles**

L'aire d'étude est irriguée par quatre grands vallons parallèles entre eux, du nord au sud : Font Cailloure, Vars, Fongéri et Trigands. Ils se rejoignent dans le canal des Iscles avant de rejoindre le Var.

Le vallon principal est celui des Vars, vallon mal entretenu qui présente des débordements importants en rive droite, au niveau de la route RM1 et sur les entreprises situées en rive droite en bas du vallon.

La gestion des eaux de ruissellement dans les vallons de la basse vallée du Var constitue un enjeu majeur pour le territoire. L'urbanisation du site va augmenter la surface imperméabilisée et par conséquent les coefficients de ruissellement ainsi que les débits de pointe associés. Des dispositifs de collecte, de gestion et de traitement des eaux pluviales sont prévus pour réduire les impacts du projet : solutions d'infiltration sur place comme les noues filtrantes et tranchées drainantes, bassins de rétention.

Les modalités de gestion des eaux pluviales du projet pouvant relever du régime de la loi sur l'eau, elles devront être précisées dans le dossier d'autorisation environnementale.

#### **2.5. Sur le risque incendie de forêt**

L'aire d'étude est située pour partie en zone RO, violette, dans lequel le risque incendie de forêt est qualifié de moyen et, pour la partie septentrionale, en zone bleue B1. Cette dernière partie correspond à la zone UC du PLU constructible sans révision du PLU et sur laquelle une servitude de mixité spéciale a été définie.

Pour pouvoir poursuivre le projet d'aménagement sur la zone sud, des travaux de mise en sécurité devront être réalisés au préalable afin de reclasser la zone RO en zone bleue. Les aménagements prévus sont :

---

<sup>12</sup> Document d'Objectifs

- aménagement de voirie en recalibrant l'accès existant de manière à le rendre conforme aux dispositions du PPRIF ;
- création d'un deuxième accès au secteur ;
- mise en place d'un hydrant le long de la voie d'accès ;
- débroussaillage sur une longueur de 100 mètres vers l'espace naturel ;
- si des barrières sont installées, celles-ci doivent être aux normes DFCI.

L'autorité environnementale rappelle que toute opération de débroussaillage doit être faite en cohérence avec la préservation des habitats naturels et des espèces protégées.

**Recommandation 6 : préciser, dans le cadre des études de réalisation de la ZAC, les aménagements prévus en matière de défense incendie et évaluer les impacts de ceux-ci sur la biodiversité du site d'étude.**

## 2.6. Sur le volet énergétique

L'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables, obligatoire pour les ZAC en application de l'article L.128-4 du code de l'urbanisme, est incluse dans l'étude d'impact. Les opportunités pour la ZAC des Coteaux du Var concernent le solaire (thermique et photovoltaïque), la géothermie et la biomasse, et le petit éolien combinables dans le cadre du projet. Ceux-ci devront être affinés lors des phases ultérieures de conception du projet de ZAC.

Il est à noter que le projet est conçu avec une réelle volonté de limiter les émissions en Gaz à Effets de Serre (GES) ainsi que les émissions polluantes par sa conception, sa construction et son fonctionnement futur. Le projet devra respecter le niveau « performant » du CRQE<sup>13</sup> de la plaine du Var, c'est-à-dire, concernant l'énergie :

- atteindre un niveau de consommation en énergie primaire (Cep) pour tout bâtiment résidentiel et tertiaire neuf quel que soit son usage, inférieur de 10% Cep max défini dans la dernière Réglementation Thermique (RT 2012) ;
- atteindre un Besoin Bioclimatique (Bbio) pour tout bâtiment résidentiel et tertiaire neuf quel que soit son usage, inférieur de 20% au Bbio max défini dans la RT 2012 ;
- couvrir les besoins énergétiques par des énergies renouvelables à hauteur minimum de 25%.

Les principales dispositions en matière de maîtrise de consommation d'énergie et de rejet des gaz à effets de serre (GES) pourraient faire l'objet d'une insertion dans un cahier des charges de cession de terrains à destination des promoteurs ou acheteurs pour garantir leur application opérationnelle.

---

<sup>13</sup> Cadre de Référence pour la Qualité Environnementale

## Glossaire

<b>Acronyme</b>	<b>Nom</b>	<b>Commentaire</b>
DTA	Directive territoriale d'aménagement	<a href="#">document d'urbanisme</a> de planification stratégique sur un échelon supra-régional, à moyen et long terme. Il permet à l'État, sur un territoire donné, de formuler des obligations ou un cadre particulier concernant l' <a href="#">environnement</a> ou l' <a href="#">aménagement du territoire</a> . Il est élaboré sous la responsabilité de l'État en association avec les collectivités territoriales et les groupements de communes concernés, puis approuvé par décret en <a href="#">Conseil d'État</a> .
	Étude « de discontinuité »	la loi dite Loi Montagne du 9 janvier 1985 pose le principe d'une urbanisation en continuité de l'existant. Les SCoT et les PLU ont cependant la possibilité à ce principe sous réserve de la production d'une étude qui démontre la compatibilité de l'urbanisation avec les principes de protection de la loi Montagne, et après consultation de la CDNPS (article L 122-7 du code de l'urbanisme).
	Natura 2000	Les sites Natura 2000 constituent un réseau européen en application de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » (codifiée en 2009) et de la directive 92/43/CEE « Habitats faune flore », garantissant l'état de conservation favorable des habitats et espèces d'intérêt communautaire. Les sites inventoriés au titre de la directive « habitats » sont des sites d'intérêt communautaire (SIC) ou des zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui le sont au titre de la directive « oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS).
OIN	Opération d'intérêt national	Une OIN, créée par décret en Conseil d'État en application de l'article L. 121-2 du code de l'urbanisme, est une opération d'urbanisme à laquelle s'applique un régime juridique particulier en raison de son intérêt majeur : l'État y conserve la maîtrise de la politique d'urbanisme. C'est l'État et non la commune qui délivre les autorisations d'occupation des sols et en particulier les permis de construire. De même, c'est le préfet, au nom de l'État, et non la commune qui décide de la création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) à l'intérieur d'une OIN.
PGRI	Plan de gestion des risques d'inondation	Le PGRI traite d'une manière générale de la protection des biens et des personnes. Que ce soit à l'échelle du bassin ou des territoires à risques importants d'inondation, les contours du PGRI se structurent autour des 5 grands objectifs complémentaires : le respect des principes d'un aménagement du territoire qui intègre les risques d'inondation, la gestion de l'aléa, l'amélioration de la résilience des territoires exposés, l'organisation des acteurs et des compétences et le développement et le partage de la connaissance
PLU	Plan local d'urbanisme	En France, le plan local d'urbanisme (PLU) est le principal document d'urbanisme de planification de l'urbanisme au niveau communal ou éventuellement intercommunal. Il remplace le plan d'occupation des sols (POS) depuis la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains du 13 décembre 2000. Le PLU est régi par les dispositions du code de l'urbanisme, essentiellement aux articles L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants.
SAGE	Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux	Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) est un document de planification pour un périmètre hydrographique cohérent. Il fixe des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau.
Scot	Schéma de cohérence territoriale	Le Scot est l'outil de conception et de mise en œuvre d'une planification intercommunale, il remplace l'ancien schéma directeur.
Sdage	Schéma directeur d'aménagement et de gestion	Le Sdage définit la politique à mener pour stopper la détérioration et retrouver un bon état de toutes les eaux : cours d'eau, plans d'eau, nappes souterraines et eaux littorales.

<b>Acronyme</b>	<b>Nom</b>	<b>Commentaire</b>
	des eaux	
SRCE	Schéma régional de cohérence écologique	Élaboré, mis à jour et suivi conjointement par la région et l'État. Il vise à la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. Il a vocation à être intégré dans le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires.(cf.L371-3 du code de l'environnement)
SRCAE	Schéma régional de l'air, du climat et de l'énergie	Elaboré conjointement par l'Etat et la Région, sa vocation est de définir les grandes orientations et objectifs régionaux en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre, maîtrise de la demande d'énergie, développement des énergies renouvelables, qualité de l'air et adaptation au changement climatique.
TVB	Trame verte en bleue	La trame verte et bleue est une mesure phare du Grenelle de l'environnement qui porte l'ambition d'enrayer le déclin de la biodiversité au travers de la préservation et de la restauration des continuités écologiques. Elle vise à (re)constituer un réseau écologique cohérent, à l'échelle du territoire national, pour permettre aux espèces animales et végétales, de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer... En d'autres termes, d'assurer leur survie, et permettre aux écosystèmes de continuer à rendre à l'homme leurs services. [site internet du Ministère de l'écologie]
Znieff	Zone naturelle d'intérêt floristique et faunistique	L'inventaire des Znieff est un programme d' <a href="#">inventaire naturaliste</a> et scientifique lancé en <a href="#">1982</a> par le ministère chargé de l'environnement et confirmé par la loi du 12 juillet 1983 dite <a href="#">Loi Bouchardeau</a> . La désignation d'une Znieff repose surtout sur la présence d'espèces ou d'associations d'espèces à fort intérêt patrimonial. La présence d'au moins une population d'une <a href="#">espèce déterminante</a> permet de définir une Znieff.