

PRÉFET DE LA RÉGION PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

Direction régionale de l'environnement,  
de l'aménagement et du logement  
Provence-Alpes-Côte d'Azur

Service connaissance, aménagement durable, évaluation  
Unité évaluation environnementale

Adresse postale :  
DREAL PACA  
SCADE / UEE  
16 rue Zattara  
CS 70248  
13331 Marseille

Nos réf. : SCADE-UEE/2017-1610  
Vos réf. : votre courrier en date du 6 juillet 2017  
Affaire suivie par : Laure Jozwiak  
adresse mail : laure.jozwiak@developpement-durable.gouv.fr  
Tél. : 04 88 22 62 99

Marseille, le 15/09/2017

La directrice régionale  
à

Monsieur le Préfet des Alpes Maritimes

147 boulevard du Mercantour BP 3007  
06286 NICE cedex 3

**Avis de l'autorité environnementale  
relatif au projet de création de la ZAC des Bréguières  
à GATTIERES (06)**

Garance n°2017-1632

Dossier : création de la ZAC des Bréguières à Gattières (06)  
Maître d'ouvrage : EPA Eco-Vallée Plaine du Var  
Situé sur le territoire de la commune de Gattières  
Saisine de l'autorité environnementale : en date du 21 août 2017  
Date de réception par l'autorité environnementale : 22 août 2017, date du départ du délai de deux mois pour  
formuler l'avis de l'autorité environnementale



## Préambule

Conformément aux dispositions prévues par les articles L.122-1 III et R.122-7 du code de l'environnement, l'autorité environnementale a été saisie sur la base du dossier de demande de création de la ZAC<sup>1</sup> des Bréguières situé sur la commune de Gattières (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 valant évaluation des incidences Natura 2000 et ses annexes techniques (dont une étude « inventaires écologiques sur le site des Bréguières »)

La DREAL PACA a, par délégation du préfet de région, accusé réception du dossier à la date du 22 août 2017, date de départ du délai de deux mois pour formuler l'avis de l'Autorité environnementale.

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.122-9 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 les articles L.122-1-1 et R.122-9 du code de l'environnement ;
- rendre cet avis public par voie électronique sur son site Internet.

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 IV, cette décision prendra en considération le présent avis.

---

1 Zone d'Aménagement Concerté

2 Établissement Public d'Aménagement

## Sommaire de l'avis

1. Procédures.....	4
1.1. Soumission à étude d'impact.....	4
1.2. Procédures d'autorisation.....	4
2. Présentation du dossier.....	5
2.1. Contexte général et historique.....	5
2.2. Objectifs et consistance.....	6
2.3. Concertation, gouvernance, cadrage préalable.....	7
3. Principaux enjeux identifiés par l'autorité environnementale.....	7
4. Analyse de la qualité du dossier et de la démarche d'intégration des préoccupations d'environnement et de santé dans le projet.....	7
4.1. Avis sur le contenu général du dossier, le caractère complet de l'étude d'impact et le résumé non technique.....	8
4.2. Avis sur la présentation du projet et l'analyse de son articulation avec les documents d'urbanisme et les autres plans et programmes concernés.....	8
4.3. Avis sur la justification des choix, le scénario de référence et les solutions de substitution envisagées.....	9
4.4. Avis sur le contenu de l'étude d'impact et la prise en compte de l'environnement par le projet au regard des enjeux.....	9
5. Conclusion.....	16

# Avis

## 1. Procédures

### 1.1. Soumission à étude d'impact

Le dossier de création de la ZAC des Bréguières, compte-tenu de sa nature, de son importance, de sa localisation et/ou de ses incidences potentielles sur l'environnement, fait partie des opérations soumises à la procédure d'examen au cas par cas en application de l'article R.122-2 du code de l'environnement.

Néanmoins, étant donné la superficie du projet (9,4 ha) et les enjeux pressentis sur la zone d'étude, l'EPA Eco-Vallée Plaine du Var, a choisi de réaliser une étude d'impact sans demande préalable d'examen au cas par cas.

Le projet entre alors dans le champ de l'étude d'impact au titre de la rubrique 39° du tableau annexe de l'article R.122-2, qui soumet à étude d'impact « les travaux, construction et opérations d'aménagement y compris ceux donnant lieu à un permis d'aménager, un permis de construire, ou à une procédure de zone d'aménagement concerté ».

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

### 1.2. Procédures d'autorisation

Le projet relève des procédures d'autorisation suivantes :

- autorisation au titre des articles L.214-1 à L.214-6 du code de l'environnement ;
- autorisation de défrichement ;
- autorisation de dérogation à l'interdiction de destruction des espèces protégées.

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.

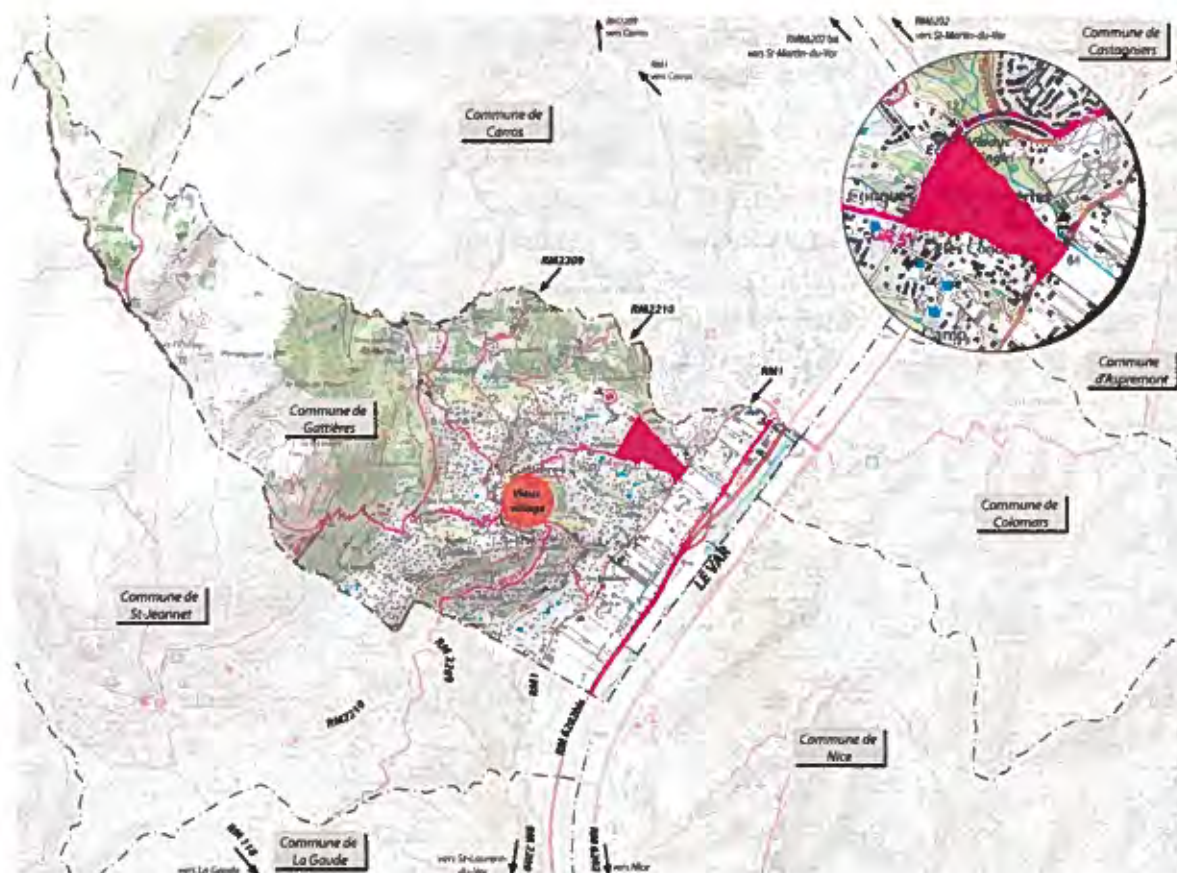
En cas de doute sur l'appréciation de la nécessité d'actualiser l'étude d'impact et du caractère notable des incidences, il peut consulter l'autorité environnementale.

## 2. Présentation du dossier

### 2.1. Contexte général et historique

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

La commune de Gattières 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 4 108 habitants (2014) sur un territoire de 1 003 ha.



Le secteur du projet est concerné par :

- la Directive territoriale d'aménagement (DTA) des Alpes-Maritimes approuvée par décret en Conseil d'État le 2 décembre 2003 ;
- le PLU<sup>3</sup> de la commune de Gattières, approuvé le 16 mai 2013 et modifié le 19 février 2016 .

Le territoire n'est pas couvert par un Scot<sup>4</sup>, la métropole de Nice Côte d'Azur s'étant lancée dans une démarche de PLU intercommunal.

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

3 Plan Local d'Urbanisme

4 Schéma de Cohérence Territorial

## 2.2. Objectifs et consistance

L'opération se situe à 20 km au nord de Nice, sur la commune de Gattières. La zone est bordée à l'Ouest par le chemin de Provence et à l'Est par la RM1 (route métropole de la Baronne).

Le programme prévisionnel d'aménagement de la ZAC prévoit sur 9,4 ha, environ 30 205 m<sup>2</sup> de surface de plancher répartis en logements, équipements, locaux d'activités, commerces et services, répartis comme suit :

- des logements de typologie variées (collectif, intermédiaire, individuel, pour environ 25 000 m<sup>2</sup> et dont 35 % de logements sociaux) ;
- des commerces et des services de proximité, de 500 à 600 m<sup>2</sup> ;\*
- des activités légères d'environ 2 000 m<sup>2</sup>
- une crèche d'environ 750 m<sup>2</sup> ;
- une réserve foncière pour un équipement public d'environ 2 000 m<sup>2</sup>.

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



## 2.3. Concertation, gouvernance, cadrage préalable

La maîtrise d'ouvrage du projet est assurée par l'EPA de la Plaine du Var.

Le dossier précise (page 198) les modalités de la concertation préalable du public. La phase de concertation avec le public a été ouverte le 15 septembre 2016, et deux réunions d'information ont eu lieu en octobre 2016 et mars 2017.

### 3. Principaux 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 Bréguières 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 Bréguières assure une transition entre une zone agricole dite « de massif » et la plaine du Var, zone de maraîchage. On peut y noter la présence de stockages de matériaux divers, des habitations et bâtiments à l'abandon et des terrains en friche ; 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 ;
- 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>5</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.
- les déplacements : l'aménagement de la ZAC va générer un trafic supplémentaire évalué à + de 300 véhicules par jour, dans un secteur où la problématique des déplacements reste prégnante (pont de la Manda, 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).

### 4. Analyse de la qualité du dossier et de la démarche d'intégration des préoccupations d'environnement et de santé dans le projet

Le présent chapitre de l'avis procède à la lecture critique du dossier et formule des recommandations.

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

L'étude d'impact comprend sur la forme les divers aspects de la démarche d'évaluation environnementale exigés par les articles L.122-1 et R.122-5 du code de l'environnement. Elle aborde l'ensemble des **thématiques** requises qui sont approfondies de façon proportionnée au regard des enjeux et des sensibilités. Les impacts du projet liés à la phase chantier sont pris en compte.

---

5 Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique

Sur la forme : l'étude d'impact est claire, bien illustrée, et structurée.

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.

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

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.

#### **4.2. Avis sur la présentation du projet et l'analyse de son articulation avec les documents d'urbanisme et les autres plans et programmes concernés**

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>.

L'évolution du projet nécessite la révision de l'étude de discontinuité (dispositif Loi Montagne) et une révision de l'OAP (orientation d'aménagement et de programmation) définie dans le PLU sur le secteur des Bréguières. Cette étude de discontinuité, précédemment réalisée, démontre que :

- l'opération n'impacte pas les terres agricoles, pastorales et forestières ;
- elle est compatible avec les espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard ;
- elle s'intègre au paysage et présente un impact paysager limité ;
- elle respecte les milieux naturels et prend en compte les risques naturels ;
- elle favorise la performance environnementale.

*L'autorité environnementale recommande d'actualiser cette étude de discontinuité afin de prendre en compte les évolutions apportées.*

#### **4.3. Avis 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 Bréguières pour répondre à la fois aux besoins de création de logements locatifs sociaux, d'équipements publics, d'aménagement cohérent des coteaux et de développement de la plaine du Var dans une démarche qualifiée d'« Eco-vallée ».

---

6 Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

7 Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau

8 Plan de Gestion des Risques d'Inondation

9 Schéma Régional Climat Air Énergie

10 Schéma Régional de Cohérence Écologique



Le programme du projet a fait l'objet de plusieurs scénarios successifs, dont les premiers intégraient un équipement d'enseignement secondaire, projet aujourd'hui abandonné.

Au stade esquisse, le projet a été revu en prenant en compte les inventaires faune-flore, et en redéfinissant les objectifs du projet, intégrant les enjeux environnementaux :

- éviter au maximum le vallon le plus au nord (enjeu de continuité écologique) ;
- pas de voirie structurante (qui relie route la Baronne et Chemin de Provence) ;
- 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 Bréguières.

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 sans réflexion globale (habitat diffus...) ce qui correspond au zonage actuel du PLU (zones 1AU, N, NC).

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

L'état initial est présenté dans la partie 4.

L'analyse fournit tous les éléments de connaissance nécessaires pour **caractériser l'environnement** du territoire concerné par le projet et ses évolutions. En complément de la bibliographie, des études spécifiques ont été réalisées en tant que de besoin pour préciser certaines caractéristiques de l'environnement et **identifier les enjeux** :

- une étude écologique complète a été effectuée, afin de caractériser les habitats naturels, d'identifier la présence d'habitats d'intérêt communautaire, d'espèces protégées ou menacées, ainsi que leurs enjeux de conservation ;
- une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables a été conduite.

L'analyse est proportionnée aux enjeux du territoire, qui sont bien identifiés.

Les enjeux environnementaux ont été **hiérarchisés** au vu de leur importance pour le territoire et de leur sensibilité vis-à-vis du projet. La hiérarchisation est pertinente.

L'étude présente dans la partie 6, une analyse des impacts du projet sur les différentes composantes environnementales. L'étude prend en compte les impacts du projet liés à la phase de chantier et en phase d'exploitation. Elle identifie les incidences directes, indirectes, permanentes ou temporaires du projet sur l'environnement.

Par rapport aux enjeux et aux sensibilités identifiés, les impacts sont bien identifiés et bien traités.

L'étude conclut à la présence d'impacts du projet sur l'environnement. Elle propose des mesures d'évitement, de réduction et/ou de compensation.

#### **4.4.1 Gestion économe de l'espace**

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 une oliveraie d'agrément et un ensemble de serres agricoles en déprise, un espace de stockage de matériaux, des habitations désaffectées et des bâtiments en ruine.

Le site est globalement considéré comme étant en « déprise agricole » dans un secteur intégralement affecté à l'urbanisation. Il est à l'interface avec le quartier de la Bastide, pôle secondaire de la commune qui est composé d'habitations, d'équipements publics de proximité (groupe scolaire, maison de retraite, terrains multi-sports...).

Les impacts du projet sur la consommation des terres agricoles sont qualifiés de modérés. Des mesures ERC<sup>11</sup> sont proposées : maintien de l'oliveraie d'agrément, relocalisation des serres étudiée avec l'appui de la mairie de Gattières.

*L'autorité environnementale recommande de détailler les mesures d'accompagnement concernant la relocalisation des serres.*

Concernant la densité et la forme urbaine du projet, le projet est implanté sur 9,5 ha et prévoit 30 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher, répartis en logements (350 à l'horizon 2019), équipements publics, locaux d'activités, commerces et services. La densité bâtie est ainsi de 0,32, ce qui correspond à une typologie de bâti proche d'un habitat collectif.

Le parti 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.

#### **4.4.2 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 des Bréguières se situe 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. Il est à noter l'importance des vues depuis et sur le village, la proximité du viaduc d'Engheri, et les vues sur le site depuis la rive gauche du Var et la route de la Baronne.

Les enjeux paysagers définis pour le projet sont d'une part l'organisation de l'aménagement de la basse vallée du Var par le projet d'intérêt national, et d'autre part la prise en compte du développement d'une urbanisation dispersée sur les coteaux.

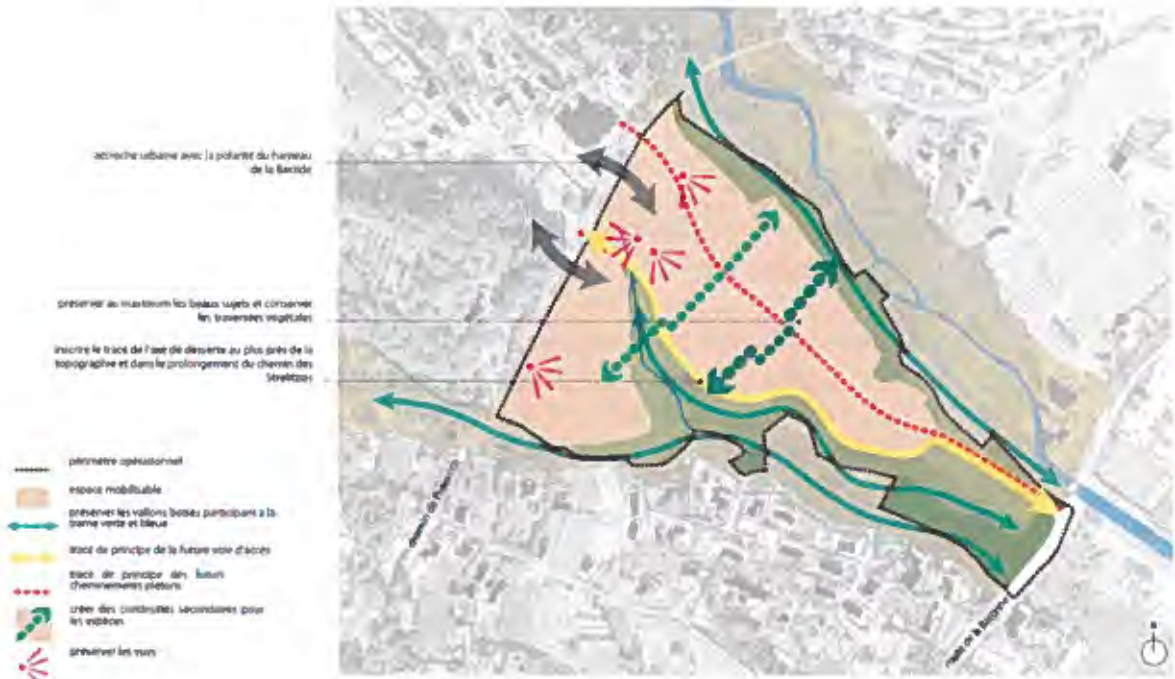
L'aménagement du site, son ouverture à l'urbanisation, se traduit par une « mutation du paysage local », le site va ainsi passer d'un paysage semi-ouvert à un paysage plus urbain.

---

<sup>11</sup> Éviter Réduire Compenser

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

- maintien des vallons avec une fonction de corridors écologiques,
- création d'une voie de desserte résidentielle reliant la route de la Baronne et le Chemin de Provence, uniquement dédiée au trafic généré par la ZAC mais pas à un trafic de transit,
- groupement des constructions en unités dans la pente : étagement des constructions suivant la topographie.



Le projet présenté est peu détaillé en ce qui concerne :

- la liaison urbaine avec le quartier de la Bastide et notamment l'aménagement du giratoire et de ses abords,
- les terrassements,
- la description de la végétation et des façades sur espaces publics,
- les emprises de voie, les répartitions entre espaces publics et privés.

*L'autorité environnementale recommande d'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, dans le cadre d'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.*

#### 4.4.3 Biodiversité, y compris incidences 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. Dans un rayon de 10 km , 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) ;
- 6 ZNIEFF :
  - les ZNIEFF de type II « le Var », « vallon de Saint Sauveur », « Col de Vence, Pic de Courmettes, puy de Tourette » ;
  - les ZNIEFF de type I « Vallons de Donaréou, du Rohuez, crête de Lingador », « vallon de Magnan, de Vallières et de Saint roman », « Baou de Saint Jeannet » ;
- 2 zones importantes pour la conservation des oiseaux : « basse Vallée du Var » et « Préalpes de Grasse ».

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

- flore : 6 espèces présentant un enjeu fort de conservation ont été recensées : la Consoude bulbeuse, la Mousse plane du Portugal, la Lavatère ponctuée, l'Alpiste aquatique, le Scolopendre et le Cléistogène tardif ;
- invertébrés : une seule espèce d'enjeu fort a été répertoriée, le Maillot sud-alpin ;
- oiseaux : 33 espèces ont été répertoriées dont 2 seulement présentent un enjeu de conservation notable : l'Hirondelle de rochers et la Martinet à ventre blanc ;
- les reptiles : seules 3 espèces de reptiles ont été recensées : la Couleuvre de Montpellier, le Lézard vert occidental et le Lézard des murailles ;
- chiroptères : 8 espèces de chiroptères ont été répertoriées : la Pipistrelle commune, la Pipistrelle de Kuhl, la Pipistrelle pygmée, la Pipistrelle de Nathusius, le Petit Rhinolophe, la Sérotine commune, le Vespère de Savi et la Noctule de Leisler.

L'inventaire a été réalisé communément avec celui de la ZAC de Saint-Jeannet, les temps passés sur les deux peuvent être considérés comme limités.

Le projet s'inscrit dans un espace fonctionnel identifié dans le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) comme l'un des rares corridors écologiques de la basse vallée du Var. Dans cet espace, l'organisation de l'occupation du sol met l'accent sur le rôle prépondérant des vallons boisés dans le maintien de ce corridor écologique, au sein d'espaces anthropisés.

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.

Par ailleurs, les inventaires concernant les chiroptères sont sous dimensionnés.

*L'autorité environnementale recommande de compléter les inventaires pour ce qui concerne le lézard ocellé et les chiroptères, et d'approfondir l'étude d'impact avec la mise au point du projet dans le cadre du dossier de réalisation de la ZAC).*

*Elle rappelle que ces compléments sont indispensables afin d'examiner la nécessité d'éventuelles demandes de dérogations à l'interdiction de détruire les espèces protégées, ainsi que les mesures compensatoires associées.*

Cinq types d'habitats d'enjeu moyen et assez fort ont été répertoriés sur la zone d'étude : forêt galerie de fond de vallon, chênaie blanche, chênaie verte, pelouses sèches et paroi suintante.

Les impacts sur les milieux et espèces répertoriés sont qualifiés d'assez fort (Petit Rhinolophe) à faible.

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

Des mesures ERC ont donc été définies, que ce soit en phase travaux ou en phase aménagée. Le parti d'aménagement a été défini suivant une approche durable de l'urbanisation qui « vise à glisser le projet dans son environnement et non l'imposer à celui-ci ».

Ainsi la démarche affichée permet de retenir notamment les mesures d'évitement et réduction suivantes :

- préserver l'intégrité et la fonctionnalité écologique des pelouses sèches (balisage des pelouses et des lisières de boisement à préserver) ;
- conserver 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 ;
- réaliser 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 et notamment son rôle fonctionnel pour les chiroptères, le maître d'ouvrage s'engage à mettre en place des mesures complémentaires compensatoires, qui seront affinées 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.

Par ailleurs, il est prévu de favoriser le maintien voire le développement de l'Alpiste aquatique et de la Lavatère ponctuée 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.

L'autorité environnementale rappelle qu'en cas de destruction d'espèces protégées, un dossier de demande de dérogation doit être déposé en application de l'article 2, pour permettre la réalisation de projets qui impactent des espèces protégées ou leurs habitats, lorsque l'intérêt du projet le justifie, qu'aucune alternative n'est possible, et que la dérogation ne nuit pas au maintien des populations des espèces concernées dans un état de conservation favorable.

L'étude d'impact doit donc être complétée afin de démontrer que la mesure compensatoire proposée, de la seule responsabilité du maître d'ouvrage, permet 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.

Sans l'obtention préalable d'une dérogation à la protection des espèces concernées, le projet ne pourra être réalisé.

*L'autorité environnementale recommande de 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.

Aucun suivi écologique n'est proposé à la suite de la création de la ZAC.

*L'autorité environnementale recommande la mise en place d'un suivi écologique 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 DOCOB<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.

#### **4.4.4 Les eaux superficielles**

L'aire d'étude est irriguée par un vallon principal, le vallon d'Enghieri ou vallon de l'Aspre, qui prend sa source au nord-ouest de l'aire d'étude. Ce vallon traverse ensuite la route de la Baronne puis la plaine avant de se jeter dans le Var après avoir franchi la RM6202bis par un ouvrage hydraulique.

Un vallon secondaire, le vallon des Bréguières traverse l'aire d'étude dans sa partie sud, il se rejette dans le fossé pluvial qui longe la route de la Baronne.

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 toitures végétalisées, bassins de rétention.

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

---

12 DOCUMENT D'OBJECTIFS

#### 4.4.5 Les déplacements

L'articulation de la future ZAC des Bréguières avec son environnement urbain constitue un enjeu majeur. Le site est desservi depuis la plaine du Var par la RM1 (route de la Baronne) et la RM2210, ainsi que par des voies secondaires (chemin de Provence et route des Condamines) depuis les coteaux. Il est également desservi par deux lignes de bus, en amont et en aval du site. Le site se trouve à proximité du carrefour de la Manda, qui est desservi par une ligne régionale et une voie ferroviaire. La place du piéton et des cycles est actuellement limitée sur les voiries existantes.

Les trafics générés par le projet aux heures de pointe sont estimés à 300 véhicules / heure en entrée et 100 véhicules/heure en sortie à l'heure de pointe du soir. Ils seront principalement dirigés vers la route de la Baronne.

L'étude conclut à une absence d'impacts significatifs sur le fonctionnement du réseau de voirie. Elle prévoit l'aménagement de la voie de desserte en voirie locale et des aménagements en faveur des modes doux (traversée sécurisée des piétons sur le chemin de Provence notamment).

Il est à noter que l'étude ne permet pas d'apprécier l'impact du projet de façon circonstanciée, notamment sur le secteur de la Manda. Par ailleurs, la voie de desserte locale entre chemin de Provence et route de la Baronne pourrait être amenée à accueillir un trafic de transit provenant des coteaux qui souhaiterait éviter le viaduc d'Enghieri saturé aux heures de pointe. Aucune analyse de ce flux n'est présentée.

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).

*L'autorité environnementale recommande d'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 transport 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.*

#### 4.4.6 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 Bréguières concernent le solaire (thermique et photovoltaïque), la géothermie et la biomasse, 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 Effet 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 ;

---

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

- 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.

## 5. Conclusion

Le projet de ZAC des Bréguières répond à la volonté de développer le territoire de la plaine du Var dans un principe de respect des enjeux environnementaux du secteur.

L'étude d'impact relative au projet de ZAC des Bréguières à Gattières est claire et comporte les rubriques exigées par le code de l'environnement. Les enjeux sont importants pour ce qui concerne la gestion économe de l'espace, le paysage, la biodiversité, la gestion des eaux superficielles et les déplacements. Elle est proportionnée aux enjeux.

Le projet a correctement identifié et pris en compte ces enjeux environnementaux.

*L'autorité environnementale recommande :*

- *d'approfondir l'étude d'impact lors de la mise au point du projet (notamment au stade du dossier de réalisation de la ZAC), par :*
  - *une analyse paysagère détaillée pour rendre compte à l'aide d'une simulation appropriée, de l'insertion du projet dans son environnement proche ou lointain ;*
  - *un complément des inventaires pour ce qui concerne le lézard ocellé et les chiroptères , afin d'adapter le cas échéant les mesures ERC et le dossier de demande de dérogation des espèces protégées ;*
  - *un volet transport permettant de démontrer le bon fonctionnement de l'ensemble de la rive droite à l'horizon de la réalisation de l'ensemble des projets d'aménagement connus du secteur;*
- *de mettre en place un suivi écologique et une restitution régulière et adaptée, auprès des services compétents, de l'ensemble des suivis programmés.*

Pour le préfet et par délégation

*Le Directeur Régional Adjoint de l'Environnement  
de l'Aménagement et du Logement*

*Eric LEGRIOEUIS*