

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. : SCAD-UEE/2017-1617  
Vos réf. : votre courrier en date du 21/08/2017  
**Affaire suivie par** : Laure Jozwiak  
adresse mail : laure.jozwiak@developpement-durable.gouv.fr  
Tél. : 04 88 22 62 99

Marseille, le

09 OCT. 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 Coteaux du  
Var à Saint-Jeannet(06)**

Garance n°2017-1617

Dossier : création de la ZAC des Coteaux du Var à Saint-Jeannet(06)  
Maître d'ouvrage : EPA Eco-Vallée Plaine du Var  
Situé sur le territoire de la commune de Saint-Jeannet(06)  
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 Coteaux du Var situé sur 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 valant évaluation des incidences Natura 2000 et ses annexes techniques (dont une étude « inventaires écologiques sur le site des Coteaux du Var »)

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.....	4
2.1. Contexte général et historique.....	4
2.2. Objectifs et consistance.....	5
2.3. Concertation, gouvernance, cadrage préalable.....	6
3. Principaux enjeux identifiés par l'autorité environnementale.....	6
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.....	7
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.....	8
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
4.4.1 Gestion économe de l'espace et déplacements.....	9
4.4.2 Paysage.....	11
4.4.3 Biodiversité, y compris incidences Natura 2000.....	11
4.4.5 Risque incendie de forêt.....	15
4.4.6 Volet énergétique.....	15
5. Conclusion.....	16

# Avis

## 1. Procédures

### 1.1. Soumission à étude d'impact

Le dossier 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 au titre de la rubrique 39 du tableau annexe de l'article R.122-2, qui soumet à étude d'impact les opérations d'aménagement constituées ou en création qui créent une surface de plancher supérieure ou égale à 40 000 m<sup>2</sup> ou dont le terrain d'assiette couvre une superficie supérieure ou égale à 10 ha (ancienne rubrique 33, dans la nomenclature antérieure au 3 août 2016).

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.

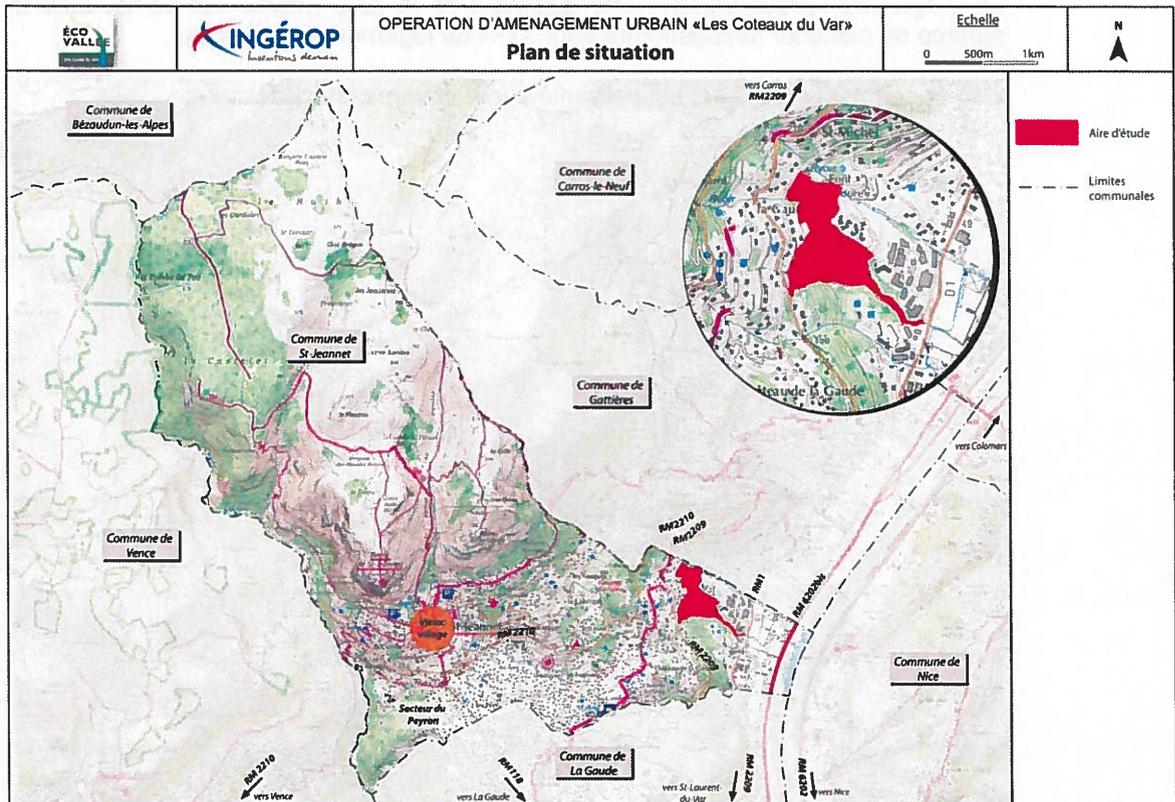
En cas de doute sur l'appréciation de la nécessité d'actualiser l'étude d'impact et du caractère notable des incidences, il peut consulter l'autorité environnementale.

## 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), 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 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 Saint-Jeannet, approuvé le 19 décembre 2011 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 Coteaux du Var est identifié comme un secteur à enjeu de développement, lien entre la plaine du Var et les coteaux.

## 2.2. Objectifs et consistance

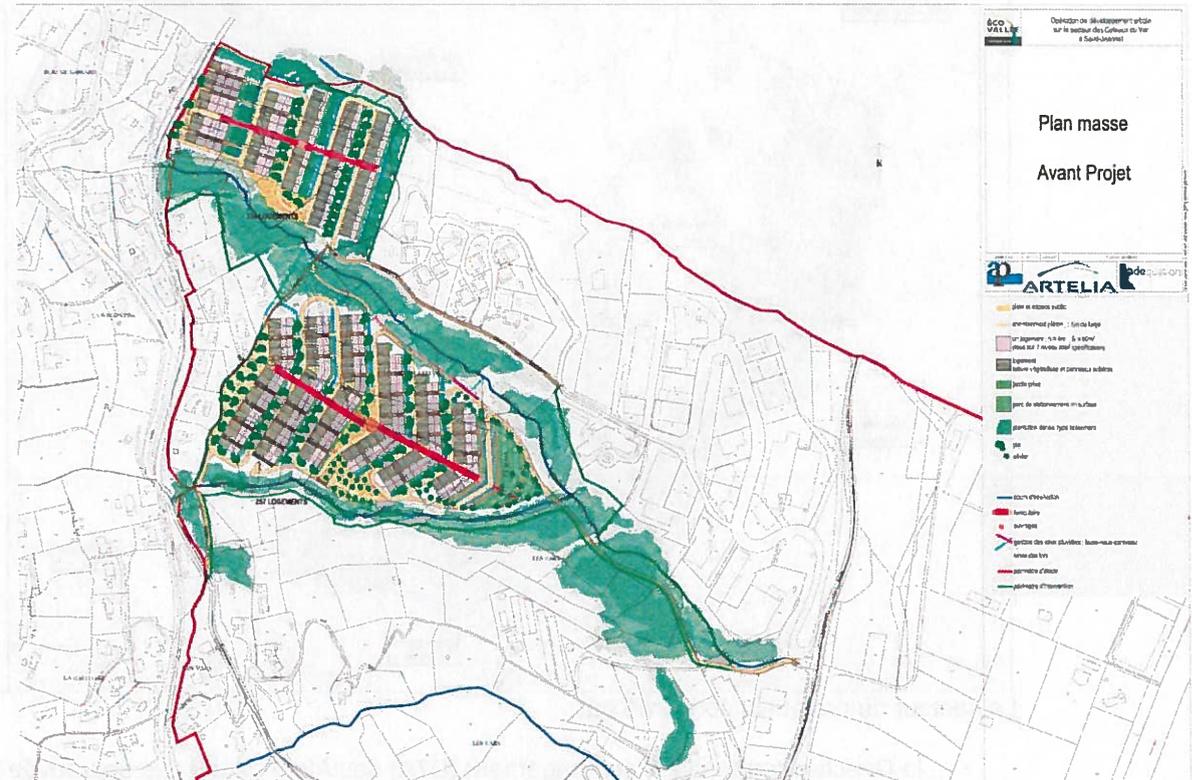
L'opération se situe à 20 km au nord de Nice, sur la commune de Saint-Jeannet, sur les coteaux surplombant la plaine du Var. La zone est bordée à l'ouest par le chemin de Provence et la RM2209 et à l'est par la RM1 (route métropole de la Baronne). Le site est bordé au nord par le parc d'activités de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

3 Plan Local d'Urbanisme

4 Schéma de Cohérence Territorial

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 :



### 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 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.

### 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 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 l'artiste plasticienne Suzanna Tar expose 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>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.
- **le risque incendie de forêt** : le projet est en partie situé en zone RO et en partie en zone B1 du PPRIF<sup>6</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.

#### **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.

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

---

5 Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique

6 Plan de Prévention du Risque Incendie de Forêt

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>7</sup>, SAGE<sup>8</sup>, PGRI<sup>9</sup>, SRCAE<sup>10</sup>, SRCE<sup>11</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.

*L'autorité environnementale recommande d'annexer cette étude à l'étude d'impact et d'en rappeler les principaux éléments dans le chapitre dédié à la Loi Montagne.*

#### **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 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);

---

7 Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

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

9 Plan de Gestion des Risques d'Inondation

10 Schéma Régional Climat Air Énergie

11 Schéma Régional de Cohérence Écologique

- 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 Côteaux 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.

#### **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 et 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 du projet, 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, 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 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 déplacement. 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. Aucune information n'est donnée quant au raccordement sur le chemin de Provence, que ce soit en matière d'impact sur le trafic et d'aménagement de sécurité prévu.

L'étude d'impact précise les mesures ERC<sup>12</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).

*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.*

---

12 Éviter Réduire Compenser

#### 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 Coteaux du Var 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 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 traduit 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 :

- 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 piétonnes, véhicules particuliers et pompiers,
- les emprises de voie, les répartitions entre espaces publics et privés,
- les funiculaires,
- la végétation,
- les terrassements.

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. 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 biotopes 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 Molosse 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 Minoptère de Schreibers et le Grand Rhinolophe.

L'inventaire a été réalisé communément avec celui de la ZAC de Gattières, les temps passés 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.

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.*

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 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 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 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 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.

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.

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

*L'autorité environnementale recommande de compléter ce 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 DOCOB<sup>13</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 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.

---

13 DOCUMENT D'OBJECTIFS

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 d'autorisation loi sur l'eau, elles devront être précisées dans le dossier loi sur l'eau.

#### **4.4.5 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 :

- 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 100m 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.

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

#### **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 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 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>14</sup> de la plaine du Var, c'est-à-dire, concernant l'énergie :

---

14 Cadre de Référence pour la Qualité Environnementale

- 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.

## 5. Conclusion

Le projet de ZAC des Coteaux du Var 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 Coteaux du Var à Saint-Jeannet 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 le risque incendie de forêt. 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 ;*
  - *des précisions sur les aménagements prévus en matière de défense incendie et l'évaluation de leurs impacts sur la biodiversité du site d'étude ;*
- *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 LEGRIGEOIS**

