



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 réalisation de la ZAC des Bréguières à  
Gattières (06)**

n° MRAe – 2019 - 2485

## 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 réalisation de la ZAC<sup>1</sup> des Bréguières situé sur le territoire de 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 réalisation de la ZAC ;
- une étude d'impact sur l'environnement incluant une évaluation des incidences Natura 2000.

Conformément au règlement intérieur du CGEDD et aux règles de délégation interne à la MRAe, cet avis a été adopté collégialement par Christian Dubost, Marc Challéat et Jacques Daligaux, membres de la MRAe.

En application de l'article 9 du règlement intérieur du CGEDD, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

N'a pas participé à la délibération, en application de l'article 9 du règlement intérieur de l'Ae : Philippe GUILLARD.

La DREAL PACA<sup>3</sup> a accusé réception du dossier le 4 décembre 2019 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°400 559 en date du 6 décembre 2017, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) 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 la MRAe 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.

Cet 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. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui portent sur ce projet. L'avis n'est ni favorable, ni défavorable au projet et ne porte pas sur son opportunité.

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 rappelle que cette réponse soit jointe au dossier d'enquête ou de participation du public.

<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

Enfin, une transmission de la réponse à la MR Ae<sup>4</sup> serait de nature à contribuer à l'amélioration des avis et de la prise en compte de l'environnement par les porteurs de projets. Il ne sera pas apporté d'avis sur ce mémoire en réponse.

<sup>4</sup> [ae-avisp.uee.scade.dreal-paca@developpement-durable.gouv.fr](mailto:ae-avisp.uee.scade.dreal-paca@developpement-durable.gouv.fr)

## Sommaire de l'avis

Préambule.....	2
Avis.....	6
1. Contexte et objectifs du projet, enjeux environnementaux, qualité de l'étude d'impact.....	6
1.1. Contexte, nature et périmètre du projet.....	6
1.2. Description du projet.....	9
1.3. Procédures.....	10
1.3.1. <i>Soumission à étude d'impact au titre de l'évaluation environnementale.....</i>	<i>10</i>
1.3.2. <i>Procédures d'autorisation identifiées, gouvernance et information du public.....</i>	<i>11</i>
1.4. Enjeux identifiés par la MRAe.....	11
1.5. Qualité de l'étude d'impact.....	11
1.6. Justification des choix, scénario de référence et solutions de substitution envisagées. .	12
2. Analyse thématique des incidences, et prise en compte de l'environnement par le projet. ...	12
2.1. Paysage.....	12
2.2. Biodiversité.....	13
2.3. Préservation de la ressource en eau.....	15
2.4. Risque d'inondation et ruissellement.....	15
2.5. Déplacements et nuisances associées.....	16

## Synthèse de l'avis

Le projet de réalisation de la zone d'aménagement concerté des Bréguières se situe dans les Alpes-Maritimes, sur le territoire de la commune de Gattières, 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'établissement public d'aménagement (EPA) Nice Eco-Vallée. Il prévoit sur environ 10 ha, 30 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher répartis en logements, équipements, locaux d'activités, commerces et services.

Au regard des spécificités du territoire, la MRAe identifie les enjeux environnementaux suivants : le paysage, la biodiversité, les eaux souterraines et superficielles et les déplacements et nuisances associées.

Un premier avis de l'Autorité environnementale été rendu le 15 septembre 2017 dans le cadre du dossier de création de la ZAC. L'étude d'impact a été actualisée dans le cadre du dossier de réalisation. Cependant cette actualisation est incomplète, notamment dans la caractérisation des enjeux et incidences liées à l'évolution du programme d'aménagement (augmentation du nombre de logements et de ce fait de la population accueillie). Elle reste également insuffisamment détaillée quant à la définition de la phase travaux.

### **Recommandations principales**

- **Justifier les mesures compensatoires au regard des impacts résiduels. Revoir la stratégie compensatoire en termes de surfaces de compensation, d'adéquation aux exigences écologiques des espèces impactées, de gestion et de pérennisation. Présenter une stratégie de protection des fonctionnalités écologiques des vallons humides résiduels dans un contexte de forte pression d'urbanisation.**
- **Démontrer l'adéquation entre les besoins de la population et la ressource en eau dans un double contexte d'urbanisation croissante dans la plaine du Var et de changement climatique.**
- **Démontrer la prise en compte de la préservation de la qualité des eaux souterraines, notamment la zone de sauvegarde de la Basse Vallée du Var**
- **Reprendre l'analyse des incidences sur les déplacements en intégrant les données actualisées et la mise en œuvre des modes alternatifs à la voiture,**
- **Identifier précisément (niveau et localisation) les nuisances subies par les riverains en termes de bruit et de qualité de l'air, ainsi que les émissions de GES engendrées par la phase de construction de la ZAC. Préciser les mesures d'évitement, de réduction et de compensation prises en la matière.**

# Avis

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

### 1.1. Contexte, nature et périmètre du projet

La plaine du Var s'étend sur 23 kilomètres du nord au sud, de la mer Méditerranée aux premières vallées alpines, et sur 3 à 5,5 km environ de crête en crête, d'est en ouest.

Qualifiée de « *secteur stratégique* » par la directive territoriale d'aménagement des Alpes-Maritimes (DTA), la plaine du Var a été identifiée comme un territoire clé pour le développement écologique, économique et social du territoire par l'ensemble des collectivités. Ainsi, a été créée, le 7 mars 2008, une opération d'intérêt national (OIN)<sup>5</sup> sur la plaine du Var, plaine sur laquelle convergent la plupart des enjeux stratégiques du territoire : économie (nouvelles technologies, industrie, commerce, agriculture), environnement, transports. Cette opération couvre une superficie de 10 000 ha, et concerne 116 000 habitants et près de 10 000 entreprises sur 15 communes. La mise en œuvre de ce projet a été confiée à l'établissement public d'aménagement de la plaine du Var (EPA Plaine du Var) désormais dénommé EPA Nice Écovallée.

La réalisation de la ZAC des Bréguières à Gattières, objet du présent avis, concerne une opération d'aménagement développée par l'EPA Nice Écovallée dans le cadre du protocole de partenariat<sup>6</sup> 2011-2026 signé le 12 mars 2012 et amendé en 2019 par un contrat de projet partenarial d'aménagement 2019-2032. Ce contrat cible les opérations d'aménagement prioritaires, dont le Grand-Aréas (futur centre d'affaires international), Nice-Méridia, la technopole urbaine du développement durable, l'opération de La Baronne. A ces opérations ont été depuis ajoutées les ZAC Coteaux du Var (Saint-Jeannet) et Bréguières (Gattières) ainsi que désormais trois nouvelles opérations d'aménagement qui seront réalisées sous la maîtrise d'ouvrage de l'EPA : le Hameau de la Baronne (La Gaude), Le Grand Méridia et Lingostière Sud (sur Nice).

Un premier avis d'autorité environnementale (Ae) a été formulé le 15/09/2017 sur la base du dossier de création de la ZAC. Il est à disposition sur le site internet de la DREAL PACA<sup>7</sup>.

Un nouvel avis actualisé de la MRAe a été formulé le 4/09/2018<sup>8</sup> 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 censuré 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.

Le préfet des Alpes-Maritimes a approuvé la création de la ZAC par arrêté le 23 mai 2019.

<sup>5</sup> Opération d'urbanisme à laquelle s'applique un régime juridique particulier en raison de son intérêt majeur. L'État conserve dans ces zones la maîtrise de la politique d'urbanisme

<sup>6</sup> Signé entre – l'État, la Métropole Nice Côte d'Azur, la Ville de Nice, le Conseil général des Alpes-Maritimes, la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, et l'ÉPA Plaine du Var.

<sup>7</sup> [http://www.side.developpement-durable.gouv.fr/EXPLOITATION/DRPACA/doc/IFD/IFD\\_REFDOC\\_0543906/avis-de-l-autorite-environnementale-creation-de-la-zac-de-breguieres-sur-la-commune-de-gattieres-06](http://www.side.developpement-durable.gouv.fr/EXPLOITATION/DRPACA/doc/IFD/IFD_REFDOC_0543906/avis-de-l-autorite-environnementale-creation-de-la-zac-de-breguieres-sur-la-commune-de-gattieres-06)

<sup>8</sup> [http://www.side.developpement-durable.gouv.fr/EXPLOITATION/DRPACA/doc/IFD/IFD\\_REFDOC\\_0551300/avis-de-l-autorite-environnementale-creation-de-la-zac-des-breguieres-sur-la-commune-de-gattieres-06](http://www.side.developpement-durable.gouv.fr/EXPLOITATION/DRPACA/doc/IFD/IFD_REFDOC_0551300/avis-de-l-autorite-environnementale-creation-de-la-zac-des-breguieres-sur-la-commune-de-gattieres-06)

Le présent avis, émis dans le cadre du dossier de réalisation de la ZAC en application de l'article R.122-8 du code de l'environnement et de l'article R.311-7 du code de l'urbanisme actualise l'avis précité du 4/09/2018 et s'attache notamment aux évolutions du dossier par rapport aux observations émises alors. Il prend également en compte les précisions attendues dans la définition du projet au stade de la réalisation.

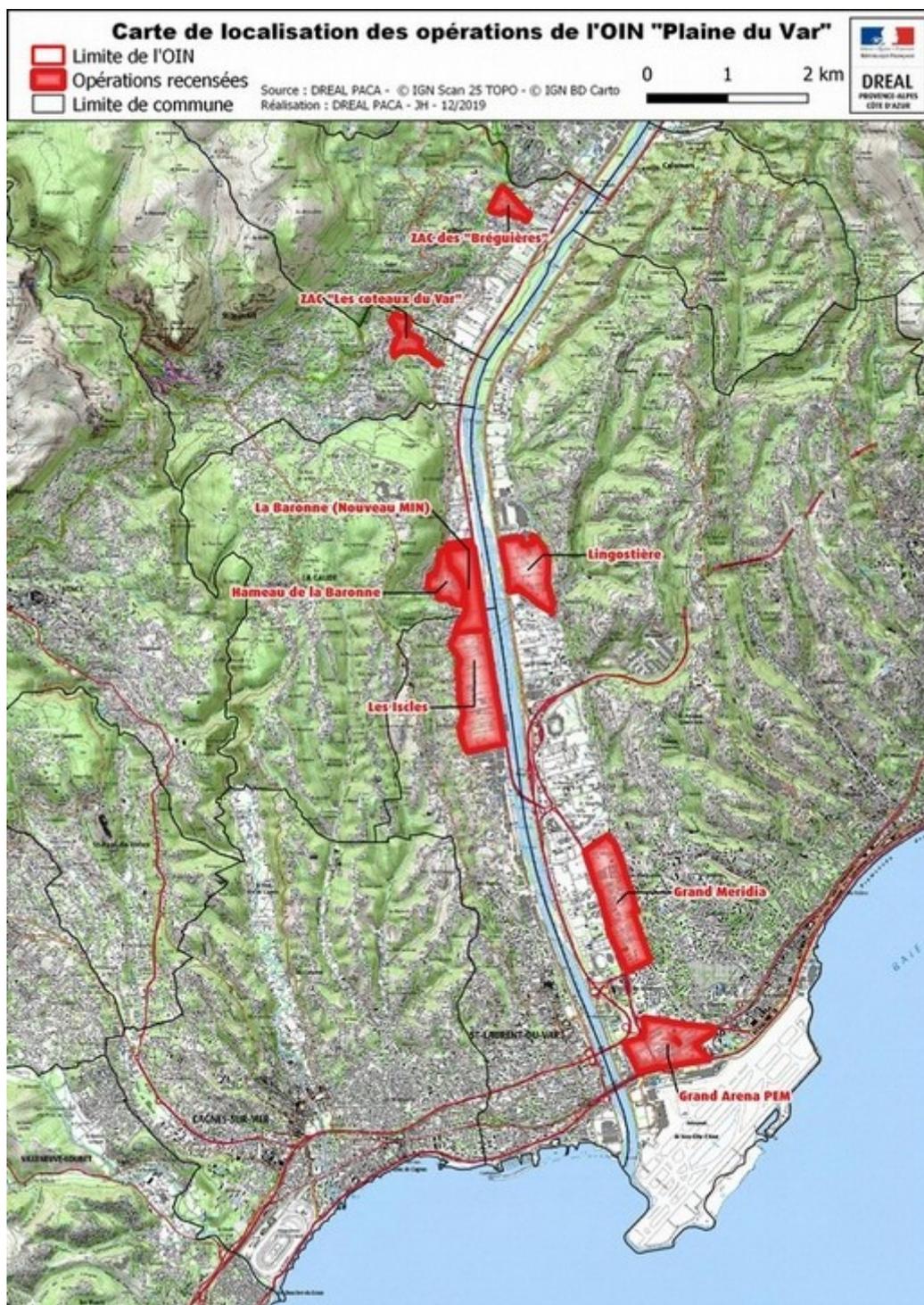


Figure 1 : carte de localisation des projets de la plaine du Var. Source DREAL PACA/SCADE/UIC

Le secteur des Bréguières 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 Gattières. La zone est bordée à l'Ouest par le chemin de fer de Provence et à l'Est par la RM1 (route métropole de la Baronne).

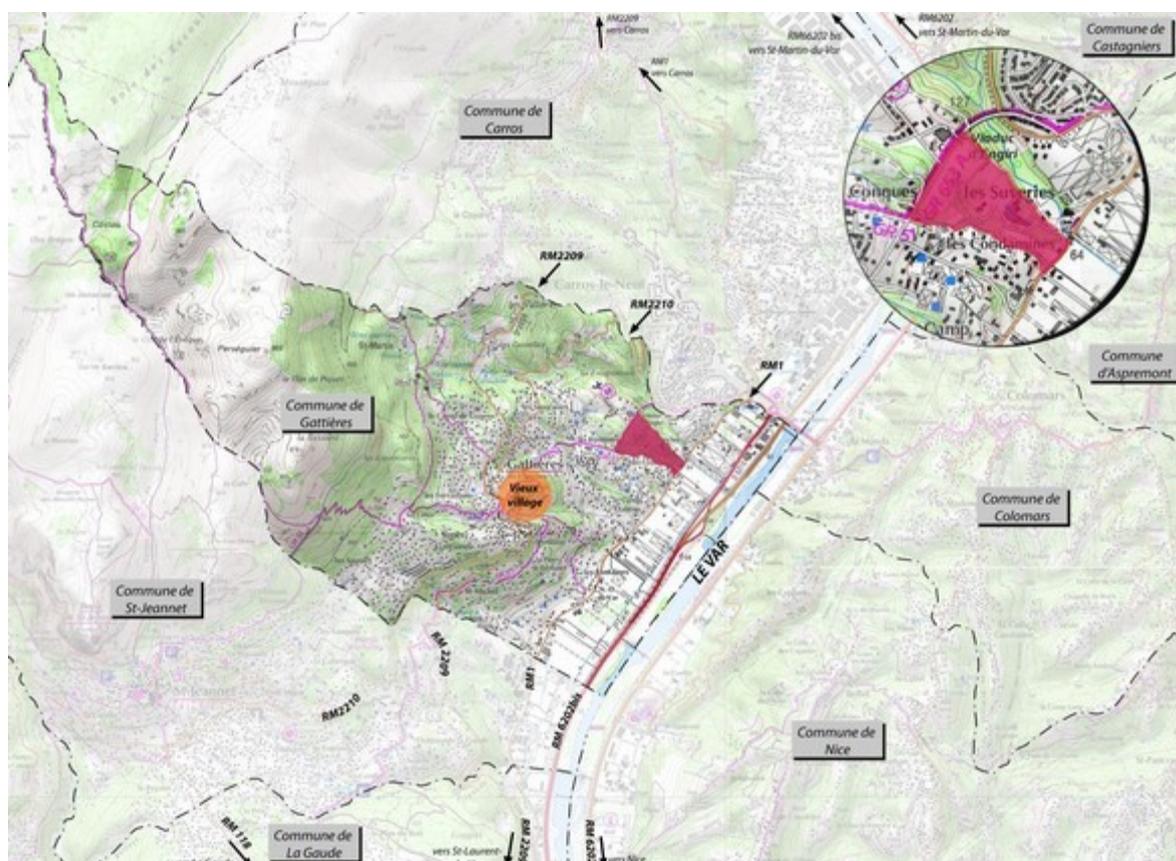


Figure 2 : Plan de situation (sourced étude d'impact)

La commune de Gattières appartient au périmètre de la métropole Nice Côte d'Azur qui a approuvé son PLU métropolitain le 25/10/2019. Le secteur de projet est classé en zone 1AUa (ouverte à l'urbanisation sous réserve de la réalisation d'une opération d'ensemble), Na (naturel inconstructible) et Ne (zone naturelle à vocation de cimetières). Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du projet a été définie sur cette zone de projet permettant d'encadrer l'opération d'aménagement d'ensemble. Elle reprend le schéma d'intention d'aménagement tel que prévu au dossier de création, sans toutefois mentionner le cimetière (zone Ne du PLUM). Il est à noter que l'étude de discontinuité (dispositif issu de la loi Montagne) a été mise à jour et présentée à la CDNPS<sup>9</sup> dans le cadre de l'élaboration du PLUM, qui a rendu un avis favorable en recommandant la réalisation d'une étude permettant le repérage des arbres remarquables en vue de leur conservation. Cette étude n'est pas fournie et ce repérage ne semble pas établi notamment sur les secteurs de construction.

Par ailleurs l'étude d'impact doit être actualisée pour ne mentionner que les éléments du PLUM et non ceux du PLU de Gattières approuvé en 2013 et devenu caduc.

<sup>9</sup> commission départementale de la nature des sites et des paysages

## 1.2. Description du projet

L'objectif est de créer sur le site des Bréguières un quartier urbain durable, engagé dans une démarche de labellisation Ecoquartier (label écoquartier – étape 1 reçu le 22 décembre 2017. Il doit alors répondre aux objectifs affichés par l'EPA Nice Ecovallée et la commune de Gattières, à savoir :

- « créer un cadre de vie apaisé à l'image de celui de la commune ;
- concevoir des logements qualitatifs tirant parti du site du projet
- proposer des types et des programmes de logements diversifiés ainsi que les équipements et services de proximité nécessaires à la vie du nouveau quartiers ;
- promouvoir un aménagement durable... ».

Dans le cadre du dossier de réalisation, le projet prévoit ainsi la création de 400 logements (28 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher) répartis suivant plusieurs typologies (immeubles collectifs R+3 maximum, habitat intermédiaire, maisons individuelles groupées), du T1/2 au T4/5, en locatif ou accession, et prévoyant 35 % de logements sociaux et 5 % d'accession sociale.

Il comprend également la création de :

- commerces et services de proximité pour 600 m<sup>2</sup> ;
- activités légères d'environ 500 m<sup>2</sup> ;
- équipement dédié à la petite enfance (crèche) d'environ 750 m<sup>2</sup>.

Le tableau ci-après montre l'évolution entre le dossier de création et celui de réalisation :

	Création	Réalisation
Logements	25 000 m <sup>2</sup>	28 400 m <sup>2</sup>
Commerces/service de proximité	500 à 600 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>
Activités légères	2 000 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>
Équipement dédié petite enfance	750 m <sup>2</sup>	750 m <sup>2</sup>
Réserve foncière équipement public école	2 000 m <sup>2</sup>	0

Le projet comprend également la réalisation de voies (chemin des Strelitzias et chemin des Bréguières), d'espaces verts paysagers, de dispositifs de rétention et de traitement des eaux pluviales définis dans le dossier de déclaration au titre des articles L.214-1 à L.214-6 du code de l'environnement (annexe 1 de l'étude d'impact).

La figure 10 page 68 présente les plans de stationnements sur voirie prévoyant ainsi 46 places et cinq places PMR<sup>10</sup>. Il est précisé que les stationnements seront intégrés aux constructions, mais le nombre de places de stationnement par logement n'est pas défini. A la lecture des pièces fournies, et des pratiques des habitants en secteur péri-urbain, on peut s'attendre à un enjeu fort en matière de stationnement en dehors des espaces prévus avec des conséquences sur les déplacements, notamment sur le chemin des Strelitzias dont la largeur est réduite à 5 m, et sur les trottoirs dédiés au déplacement piétonnier.

Le projet initial prévoyait une réserve foncière pour un équipement public d'environ 2 000 m<sup>2</sup>, qui n'est plus prévu au stade de la réalisation. Aussi, la surface de plancher dédiée aux logements évolue de 25 000 m<sup>2</sup> à 28 400 m<sup>2</sup>, et prévoit de ce fait 400 logements au lieu de 350 et l'accueil d'une population qui passe de 860 à 1 000 habitants.

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

<sup>10</sup> Personne à mobilité réduite



Figure 3 : Plan d'aménagement d'ensemble du projet (sourced étude d'impact)

Le calendrier prévisionnel des travaux du dossier de réalisation est fourni page 74 de l'étude d'impact, avec un début des travaux au second semestre 2020 pour les travaux de construction de la crèche et sa voirie d'accès, côté route de la Baronne. Les travaux d'espaces publics et de commercialisation des lots seront quant à eux effectués entre 2020 et 2026. Ce calendrier devrait être mieux décrit afin de montrer par exemple l'articulation de la construction de la crèche avec la réalisation de l'axe principal de desserte de la ZAC (chemin des Strelitzias).

**Recommandation 1: Détailler le phasage des travaux et le découpage en lots. Préciser les données notamment en termes de stationnement.**

### 1.3. Procédures

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

Le projet de réalisation de la ZAC des Bréguières, déposé en juillet 2017 au titre de l'article R.311 2 du code de l'urbanisme, 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 Nice Eco-Vallée, 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<sup>11</sup>, 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 ».

<sup>11</sup> [Tableau annexe du R-122-2 du code de l'environnement](#)

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

L'étude d'impact tient lieu d'évaluation des incidences Natura 2000. Ses conclusions sur l'absence d'incidences du projet quant à l'état de conservation des habitats et des espèces ayant justifié la désignation, au titre de Natura 2000, des sites situés à proximité du projet, n'appellent pas d'observation de la MRAe.

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

Le projet relève des procédures d'autorisation suivantes :

- dossier de création (approuvé le 23 mai 2019)
- dossier de réalisation 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.

Le code de l'environnement stipule que 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.

Les incidences du projet sur l'environnement n'ayant pas été complètement identifiées ni appréciées lors de l'octroi de cette première autorisation, le maître d'ouvrage doit actualiser l'étude d'impact pour des demandes d'autorisations suivantes.

### **1.4. Enjeux identifiés par la MRAe**

Le projet prévoit l'urbanisation d'un secteur naturel, anciennement agricole, présentant des enjeux écologiques notables notamment vis-à-vis des espèces protégées et corridors écologiques. Il induit également des incidences sur la qualité et la gestion de la ressource en eau, la consommation d'énergie ou encore les déplacements routiers et leurs nuisances associées.

Les principaux enjeux environnementaux du projet de réalisation de la ZAC de Gattières sont identiques à ceux qui ont été relevés lors de la phase de création :

- la limitation de la consommation d'espaces ;
- la modification du paysage due à la création d'un nouveau quartier dense sur les coteaux ;
- la préservation des habitats naturels, de la faune et de la flore ;
- la préservation de la ressource en eau souterraine dans un contexte de changement climatique ;
- la prise en compte des risques d'inondation et ruissellement ;
- l'augmentation du trafic induit par la densification projetée, quel que soit le mode de transport, et ses conséquences en matière de bruit, de qualité de l'air et d'émissions de gaz à effet de serre.

### **1.5. Qualité de l'étude d'impact**

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. Elle a été actualisée en partie dans le cadre du dossier de réalisation. Cependant certaines données prises en compte dans l'analyse des incidences n'ont pas été mises à jour alors que le nombre de logements prévus et la population accueillie sur le site augmentent.

L'évaluation environnementale est basée sur des méthodes qui sont correctement exposées dans l'étude d'impact et dont les limites sont analysées, mais elles auraient également dû être actualisées avec les modifications du programme d'aménagement, notamment sur les thématiques paysage, biodiversité, eau et déplacements.

**Recommandation 2: Actualiser l'étude d'impact en intégrant les modifications du programme.**

### **1.6. Justification des choix, scénario de référence et 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 ».

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 re-définissant 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 la route la Baronne et le Chemin de Provence) ;
- maintien de la naturalité du site ;
- prise en compte des enjeux tout en respectant la programmation et les objectifs initiaux.

Au stade d'avant-projet présenté page 227 de l'étude d'impact, il est noté que « *le projet a été précisé principalement sur le plan technique* », mais des évolutions dans la programmation ont été décidées : réduction surface de plancher allouée aux activités, suppression de la réserve foncière pour l'équipement communal, la surface de plancher étant réaffectée à la création d'un « plus grand nombre de logements sociaux ». Il est ainsi créé 400 logements au lieu de 350, et toujours 35 % de logements sociaux soit à priori 140 au lieu de 122.

## **2. Analyse thématique des incidences, et prise en compte de l'environnement par le projet**

La consommation d'espace représente un impact important sur plusieurs enjeux environnementaux, notamment la préservation de la biodiversité, du paysage, la lutte contre l'imperméabilisation des sols et le ruissellement urbain, ou encore l'adaptation au changement climatique.

Il convient de préciser que l'étude d'impact présente un bilan de la consommation d'espace opérée par la commune de Gattières durant les précédentes décennies et précise de quelle manière le présent projet s'intègre dans la lutte contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols.

### **2.1. 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.

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 urbain.

L'avis de l'autorité environnementale sur le projet de création indiquait que le projet présenté était 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.* »

Les compléments apportés tels que les simulations d'insertion du projet dans son environnement proche et lointain, ne permettent pas de s'assurer d'une réelle prise en compte du paysage. Les plans manquent encore de précision, que ce soit pour les coupes du projet, les matériaux, végétaux, mobiliers non précisés, la répartition des parkings, la qualité des espaces publics... ce qui ne permet pas de qualifier ou caractériser de façon précise les impacts paysagers.

**Recommandation 3: Préciser les élévations finales des constructions, ouvrages et espaces publics prévus dans les différents secteurs du projet, et compléter l'analyse des incidences paysagères et les mesures permettant d'assurer l'intégration paysagère de l'opération .**

## 2.2. Biodiversité

La zone du projet n'est localisée sur aucun périmètre de protection réglementaire ou d'inventaire scientifique, mais elle se trouve à proximité de nombreuses zones identifiées pour leurs qualités environnementales. Dans un rayon de dix kilomètres, on peut recenser six Znieff (13) dont celle du Var, et quatre sites Natura 2000 (4) dont la zone de protection spéciale « *Basse Vallée du Var* ».

Des inventaires ont été réalisés sur toute la zone d'emprise immédiate du projet de ZAC. Ces inventaires ont eu lieu entre 2015 et 2017. Aucun inventaire complémentaire supplémentaire n'a été réalisé en 2018 et 2019 dans le cadre de l'actualisation de l'étude d'impact pour le dossier de réalisation de la ZAC.

La MRAe rappelle les éléments de l'avis du CNPN(1) en date du 23 juillet 2019 dans le cadre du dossier de demande de dérogation, à savoir que ces inventaires auraient dû prendre en compte également une zone d'étude élargie, permettant d'évaluer les impacts bruts réels du projet sur la plupart des groupes, notamment les impacts indirects.

L'avis de la MRAe de septembre 2018 notait que les temps passés à la réalisation des inventaires écologiques étaient limités.

La pression d'inventaire est correcte pour la faune, mais s'avère toujours insatisfaisante pour la flore. Aucune cartographie précise des habitats n'est produite, seule une carte d'occupation des sols est proposée (page 119 de l'étude d'impact).

Selon l'avis du CNPN, si les principaux enjeux ont été identifiés, ils sont néanmoins sous-évalués, aussi bien spatialement qu'en termes d'enjeux intrinsèques. Par exemple, la forêt-galerie de fond de vallon, habitat très localisé en France, d'intérêt communautaire, qui héberge plusieurs espèces patrimoniales, est considérée, sans justification, comme relevant d'un enjeu seulement « assez fort » dans l'étude d'impact. Le CNPN indique notamment que « *la hiérarchisation des enjeux ne fait pas l'objet d'une méthodologie précise (...) En particulier, un des enjeux principaux est lié à la présence de reliquats d'habitats naturels remarquables et fonctionnels, dans une matrice densément urbanisée* ».

Ainsi, comme mentionné dans l'avis de la MRAe du 4 septembre 2018, « *le projet entraîne une altération locale des corridors structurés par des boisements des vallons et une perte de fonctionnalité globale sur l'ensemble des boisements et des zones ouvertes périphériques* ».

Des mesures ERC ont été définies dans le dossier de création par le porteur de projet. Elles sont complétées dans l'étude d'impact réactualisée par deux mesures compensatoires dans le cadre du dossier de réalisation de la ZAC :

- la restauration d'habitats favorables aux chiroptères, avec le maintien et le renforcement des corridors existants (boisements des vallons) en renaturant des friches industrielles (casse auto, stockage de matériaux divers) ;
- la restauration d'habitats favorables aux plantes patrimoniales, l'Alpiste aquatique, la Lavatère ponctuée et le Cléistogène tardif, sur une parcelle composée aujourd'hui de prairies et de lieu de stockage de granulats.

La MRAe rappelle que la compensation doit faire l'objet d'une méthode de dimensionnement permettant d'estimer les pertes et gains potentiels de biodiversité. Or elle relève que :

- le dossier ne mentionne à aucune reprise un bilan surfacique des habitats détruits ou dégradés ;
- le choix des mesures compensatoires n'est pas justifié au regard des impacts résiduels ;
- il n'est pas démontré la compensation de 9,5 ha de terrains artificialisés par la restauration de 3,6 ha de terrains ;
- la pérennité des mesures n'est pas assurée ;
- la mesure C2 prévoit la création d'un « *merlon d'accueil de la banque de graines d'Alpiste aquatique* ». Ce merlon étant perpendiculaire au Var, son incidence sur le risque d'inondation doit être évaluée.

L'analyse des impacts cumulés s'avère peu détaillée, notamment en matière de surfaces impactées et d'incidences sur les vallons.

Enfin, le projet étant conduit dans le cadre de l'OIN Plaine du Var, une réflexion plus globale sur le bilan de l'artificialisation nette des sols, et les moyens de la compenser est nécessaire.

***Recommandation 4: Justifier les mesures compensatoires au regard des impacts résiduels. Revoir la stratégie compensatoire en termes de surfaces de compensation, d'adéquation aux exigences écologiques des espèces impactées, de gestion et de pérennisation. Présenter une stratégie de protection des fonctionnalités écologiques des vallons humides résiduels dans un contexte de forte pression d'urbanisation.***

### 2.3. Préservation de la ressource en eau

Le projet se situe dans la zone stratégique d'alimentation en eau potable (AEP) définie par le SAGE(9) Nappe et basse vallée du Var, ainsi qu'en limite du périmètre du futur champ captant actuellement à l'étude. La préservation de cet aquifère constitue un enjeu majeur de la plaine du Var, notamment du fait des risques de pollution induits par l'activité humaine, et des prélèvements d'eau nombreux dans la plaine du Var pour l'alimentation en eau potable .

Les besoins en eau pour la population accueillie sont estimés à 300l/habitant/jour. Aucune information quant à la capacité du réseau à accepter cette population supplémentaire, ni sur la capacité des captages du Var n'est donnée.

Si les enjeux sont bien identifiés dans le dossier actualisé, les incidences de cette consommation accrue ne sont pas quantifiées, d'autant plus que la fréquence et l'intensité des situations de sécheresse risquent de s'accroître dans le contexte de changement climatique. Ces incidences apparaissent de ce fait, sous-évaluées par le porteur de projet. Les impacts sur les eaux souterraines sont qualifiés de négligeables. La démonstration n'en est pas faite. L'autorité environnementale ne peut valider cette affirmation aux regards des enjeux importants de cette nappe, classée ressource stratégique.

***Recommandation 5: Démontrer l'adéquation entre les besoins de la population et la ressource en eau dans un double contexte d'urbanisation croissante dans la plaine du Var et de changement climatique.***

Le projet se situe en limite immédiate de la zone de sauvegarde (14), identifiée dans l'étude de délimitation des ressources majeures, réalisée en application du SDAGE Rhône Méditerranée Corse<sup>12</sup>. Des actions spécifiques doivent être mises en œuvre dans les aménagements pour préserver la qualité de la nappe d'eau souterraine. L'étude d'impact ne démontre pas la prise en compte de cette zone sauvegarde et des mesures mises en œuvre.

***Recommandation 6: Démontrer la prise en compte de la préservation de la qualité des eaux souterraines, notamment la zone de sauvegarde de la Basse Vallée du Var***

### 2.4. Risque d'inondation et ruissellement

L'aire d'étude est structurée par un vallon principal, le vallon d'Engghieri 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, et se jette 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.

<sup>12</sup> <https://www.rhone-mediterranee.eaufrance.fr/eau-potable-et-assainissement/eau-potable/ressources-strategiques-pour-laep>

L'étude d'impact actualisée présente une étude hydrologique actualisée et complétée dans le cadre de la phase de réalisation de la ZAC. Sont mentionnés et cartographiés les dispositifs de gestion des eaux de surface, et les débits associés. Plusieurs toitures sont cartographiées comme étant des toitures « stockantes ». Aucun élément dans le dossier ne permet de s'assurer de leur réelle mise en œuvre à travers des documents contractuels, tel qu'un cahier des charges de cession de terrain à destination des promoteurs, d'autant que, par ailleurs, l'annexe 7 – Étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables - précise (page 38) que « l'énergie solaire (panneaux solaires thermiques et/ou solaires photovoltaïques) apparaît donc potentiellement exploitable sur le site de la ZAC ».

La MRAe s'interroge sur la compatibilité du stockage d'eaux en toitures et le développement de panneaux photovoltaïques sur ces mêmes toitures.

**Recommandation 7: Confirmer le stockage des eaux pluviales en toiture et préciser les dispositifs de contractualisation mis en œuvre permettant de s'assurer du respect des objectifs de prévention des risques d'inondation**

## 2.5. Déplacements et nuisances associées

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 très 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'augmentation du nombre de logements et du nombre d'habitants attendus sur cette ZAC, doit amener à revoir les données de trafic étudiés dans le cadre du dossier de création.

L'étude d'impact n'a pas été actualisée sur cette thématique alors que l'avis de la MRAe sur le projet de création demandait 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. Préciser à cette occasion les mesures mises en œuvre pour privilégier les modes actifs de déplacement. »

Du fait de données non actualisées, les impacts du projet apparaissent toujours sous-évalués (voire même davantage du fait de l'évolution du programme en termes de logements).

Par ailleurs, les solutions apportées en matière de mobilité douce (pacification des voies et circulation douces à l'intérieur du périmètre (zone 30, zone 20, cheminement piétons, aménagements points d'arrêt, sécurisation traversée piétonne) ne démontrent pas une réelle volonté de développer un écoquartier facilitant l'usage de ces modes (vélos, transport en communs...).

**Recommandation 8: Reprendre l'analyse des incidences sur les déplacements en intégrant les données actualisées et la mise en œuvre des modes alternatifs à la voiture,**

Enfin, la réalisation de la ZAC se traduira par une augmentation significative des nuisances liées à la circulation routière (bruit, pollution de l'air...). Alors que ce projet se veut exemplaire en termes

de qualité environnementale, l'étude d'impact actualisée ne traite pas des incidences sur la santé, alors même qu'il est annoncé, page 310 de l'étude d'impact, une augmentation des émissions de polluants de 16 % en relation avec l'augmentation du trafic. Des mesures sont proposées mais elles ne semblent pas justifiées au regard de cet enjeu de déplacement et les incidences résiduelles ne sont pas qualifiées.

Le pétitionnaire devrait en outre présenter le « coût carbone » de la phase d'aménagement (y compris le déstockage de carbone lié à l'artificialisation), sur laquelle il a directement prise et présenter les mesures d'évitement, de réduction et de compensation qu'il compte prendre.

De même page 341 il est annoncé un « coût lié à l'effet de serre plus important sur le secteur avec une augmentation prévisible de 16,7 %, correspondant à l'augmentation de la population et donc des déplacements associés au projet ». Aucune mesure ERC n'est proposée pour répondre à cette augmentation.

La MRAe rappelle que la France :

- est condamnée par la cour de justice européenne<sup>13</sup> pour non respect des normes de qualité en matière de dioxyde d'azote, notamment sur l'agglomération de Nice ;
- s'est engagée à diminuer ses émissions de gaz à effet de serre jusqu'à atteindre la neutralité carbone en 2050. Ces engagements ont été confirmés par la loi énergie climat du 8 novembre 2019.

**Recommandation 9: Identifier précisément (niveau et localisation) les nuisances subies par les riverains en termes de bruit et de qualité de l'air, ainsi que les émissions de GES<sup>14</sup> engendrées par la phase de construction de la ZAC. Préciser les mesures d'évitement, de réduction et de compensation prises en la matière.**

<sup>13</sup> Arrêt de Cour de justice de l'Union européenne (CJUE) en date du 24/10/2019

<sup>14</sup> Gaz à effets de serre

## Glossaire

Acronyme	Nom	Commentaire
1.CNPN	Conseil national de protection de la nature	Le Conseil national de la protection de la nature, placé auprès du ministre chargé de la protection de la nature, a pour mission : 1° De donner au ministre son avis sur les moyens propres à : a) Préserver et restaurer la diversité de la flore et de la faune sauvages et des habitats naturels ; b) Assurer la protection des espaces naturels et le maintien des équilibres biologiques auxquels ils participent, notamment en matière de parcs nationaux, parcs naturels régionaux et réserves naturelles, et dans les sites d'importance communautaire ; 2° D'étudier les mesures législatives et réglementaires et les travaux scientifiques afférents à ces objets.
2.ERC	éviter réduire et compenser	La séquence «éviter, réduire, compenser» (ERC) a pour objectif d'éviter les atteintes à l'environnement, de réduire celles qui n'ont pu être suffisamment évitées et, si possible, de compenser les effets notables qui n'ont pu être ni évités, ni suffisamment, réduits.
3.GES	Gaz à effets de serre	gaz qui absorbent une partie des rayons solaires en les redistribuant sous la forme de radiations au sein de l'atmosphère terrestre, phénomène appelé effet de serre
4.	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).
5.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.
6.PLH	Programme local de l'habitat	document stratégique de programmation qui inclut l'ensemble de la politique locale de l'habitat : parc public et privé, gestion du parc existant et des constructions nouvelles, populations spécifiques. Outre les besoins en logement, le PLH doit répondre aux besoins en hébergement et favoriser la mixité sociale et le renouvellement urbain. Il doit être doté d'un dispositif d'observation de l'habitat sur son territoire, afin de pouvoir suivre les effets des politiques mises en œuvre.
7.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. 123-1et suivants et R. 123-1 et suivants.
8.PMR	Personne à mobilité réduite	ensemble des personnes qui éprouvent des difficultés à se déplacer, de manière provisoire ou permanente. Il s'agit de « toutes les personnes ayant des difficultés pour utiliser les transports publics, telles que, par exemple, personnes souffrant de handicaps sensoriels et intellectuels, personnes en fauteuil roulant, personnes handicapées des membres, personnes de petite taille, personnes âgées, femmes enceintes, personnes transportant des bagages lourds et personnes avec enfants (y compris enfants en poussette)
9.SAGE	Schéma d'aménagement et de gestion des eaux	outil de planification, institué par la loi sur l'eau de 1992, visant la gestion équilibrée et durable de la ressource en eau. Déclinaison du <b>SDAGE</b> à une échelle plus locale, il vise à <b>concilier</b> la satisfaction et le développement des différents usages (eau potable, industrie, agriculture, ...) et la protection des milieux aquatiques, en tenant compte des spécificités d'un territoire. Délimité selon des critères naturels, il concerne un bassin versant hydrographique ou une nappe. Il repose sur une démarche volontaire de <b>concertation</b> avec les acteurs locaux.
10.SDAGE	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux	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.
11.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)
12.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,

<b>Acronyme</b>	<b>Nom</b>	<b>Commentaire</b>
		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]
13.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.
14.	Zones de sauvegarde	Zones à l'échelle desquelles des efforts doivent être portés pour limiter ou éviter les pressions qui pourraient porter atteinte aux ressources identifiées comme stratégique pour l'alimentation en eau potable, en volume et en qualité et autoriser pour l'avenir l'implantation de nouveaux captages ou champs captant (cf dispositions 5E du SDAGE RMC)