



**MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

MRAe

Mission d'autorité environnementale
PROVENCE ALPES CÔTE D'AZUR

**Conseil Général de l'Environnement
et du Développement Durable**

Avis délibéré
de la Mission régionale d'autorité environnementale
Provence-Alpes-Côte d'Azur
sur le projet de réalisation de 8 villas, à Grimaud (83)

**N° MRAe
2022APPACA21/3121-1**

MRAe

Mission d'autorité environnementale
PROVENCE ALPES CÔTE D'AZUR

Avis du 21 avril 2022 sur le projet de réalisation de 8 villas, à Grimaud (83)

PRÉAMBULE

Cette version N°MRAe 2022APPACA21/3121-1 publiée le 28/04/2022 annule et remplace la version N°MRAe 2022APPACA21/3121 notifiée et publiée le 21/04/2022. Elle rectifie certaines erreurs matérielles.

Conformément aux dispositions prévues par les articles L122-1, et R122-7 du code de l'environnement (CE), la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) a été saisie pour avis sur la base du dossier de réalisation de 8 villas, à Grimaud (83). Les maîtres d'ouvrages du projet sont SAS Domaine de Grimaud et La Compagnie d'Investissement (LC2I).

Le dossier comporte notamment :

- une étude d'impact sur l'environnement incluant une évaluation des incidences Natura 2000 ;
- deux dossiers de demande d'autorisation ;

Conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (délibération du 8 septembre 2020), cet avis a été adopté le 21/04/22 en « collégialité électronique » par Jean-François Desbouis, Sylvie Bassuel et Jacques Daligaux, membres de la MRAe.

En application de l'article 8 du référentiel des principes d'organisation et de fonctionnement des MRAe approuvé par arrêtés des 11 août 2020 et 6 avril 2021, 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.

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de PACA a été saisie par l'autorité compétente pour autoriser le projet, pour avis de la MRAe.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R122-7 CE relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L122-1 CE, il en a été accusé réception en date du 23/02/2022. Conformément à l'article R122-7 CE, l'avis doit être fourni dans un délai de deux mois.

Conformément aux dispositions de ce même article, la DREAL PACA a consulté :

- par courriel du 28/02/2022 l'agence régionale de santé de Provence-Alpes-Côte d'Azur, qui a transmis une contribution en date du 08/03/2022 ;
- par courriel du 28/02/2022 le préfet de département, au titre de ses attributions en matière d'environnement, qui a transmis une contribution en date du 28/03/2022.

Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

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 R122-7 CE, à savoir le joindre au dossier d'enquête publique ou le mettre à disposition du public dans les conditions fixées par l'article R122-7 CE.

Conformément aux dispositions de l'article R122-7-II CE, le présent avis est publié sur le [site des MRAe](#) et sur le [site de la DREAL](#). Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.

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 L122-1-1 CE, 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 L122-1 CE fait obligation au porteur de projet d'apporter une réponse écrite à la MRAe. 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. La MRAe recommande que cette réponse soit jointe au dossier d'enquête ou de participation du public. Enfin, une transmission de la réponse à la MRAe¹ 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.

¹ ae-avisp.uee.scade.dreal-paca@developpement-durable.gouv.fr

SYNTHÈSE

Le dossier porte sur le défrichement de trois parcelles d'une surface de 70 028 m² destinées à créer un lotissement localisé sur la commune de Grimaud, destiné à accueillir 8 villas et 35 places de stationnement, situées en zone Ucb du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune et jouxtant une zone 1N..

Le site du projet, orienté sud-ouest est situé sur un coteau forestier du flanc sud du massif des Maures (90 m d'altitude), bordé au sud et à l'est par un espace boisé, et localisé à proximité immédiate de la route départementale 44.

Les principales recommandations de la MRAE sont :

- eu égard aux incidences du projet sur l'environnement, présenter une description des solutions de substitution raisonnables qui ont été examinées, en fonction du projet et de ses caractéristiques spécifiques, et exposer les principales raisons du choix effectué ;
- reprendre l'état initial de l'étude d'impact en précisant notamment les différents compartiments biologiques inventoriés aux dates indiquées lors des inventaires ainsi que les domaines de compétence des naturalistes mobilisés, et en élargissant l'aire d'étude à prendre en compte pour les prospections, a minima à l'emprise des OLD (Obligations Légales de Défrichement) préconisées par le SDIS du Var (100m) ;
- compléter les mesures ERC (éviter, réduire, compenser) en y intégrant les OLD et fournir des éléments cartographiques et chiffrés des impacts bruts et résiduels du projet ;
- reprendre de façon détaillée l'analyse de la vulnérabilité du projet et de son impact vis-à-vis des risques d'incendie du massif forestier des Maures dans lequel s'implante le projet, en phases de chantier et d'exploitation, et présenter au besoin des mesures de prévention adaptées ;
- reprendre l'étude d'insertion paysagère du projet en cohérence avec les mesures nécessaires à la protection contre le risque de feu de forêt

L'ensemble des recommandations de la MRAe est détaillé dans les pages suivantes.

Table des matières

PRÉAMBULE	2
SYNTHÈSE	4
AVIS	6
1. Contexte et objectifs du projet, enjeux environnementaux, qualité de l'étude d'impact	6
1.1. Contexte et nature du projet.....	6
1.2. Description et périmètre du projet.....	6
1.3. Procédures.....	7
1.3.1. <i>Soumission à étude d'impact au titre de l'évaluation environnementale</i>	7
1.3.2. <i>Procédures d'autorisation identifiées, gouvernance et information du public</i>	7
1.4. Enjeux identifiés par la MRAe.....	7
1.5. Complétude et lisibilité de l'étude d'impact.....	7
1.6. Justification des choix, scénario de référence et solutions de substitution envisagées.....	8
2. Analyse thématique des incidences et prise en compte de l'environnement par le projet	8
2.1. Risque d'incendie de forêt.....	8
2.2. Milieu naturel, y compris Natura 2000.....	9
2.2.1. <i>Habitats naturels, espèces, continuités écologiques</i>	9
2.2.2. <i>Évaluation des incidences Natura 2000</i>	10
2.3. Paysage.....	10

AVIS

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

1.1. Contexte et nature du projet

Le dossier porte sur le défrichage de trois parcelles d'une surface de 70 028 m², situées en zone Ucb du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune, en vue de créer un lotissement localisé sur la commune de Grimaud (Var).

Le site du projet est situé sur un coteau forestier du flanc sud du massif des Maures (90 m d'altitude), bordé au sud et à l'est par un espace boisé classé (zone 1N à préserver de l'urbanisation) et à proximité immédiate de la route départementale 44.

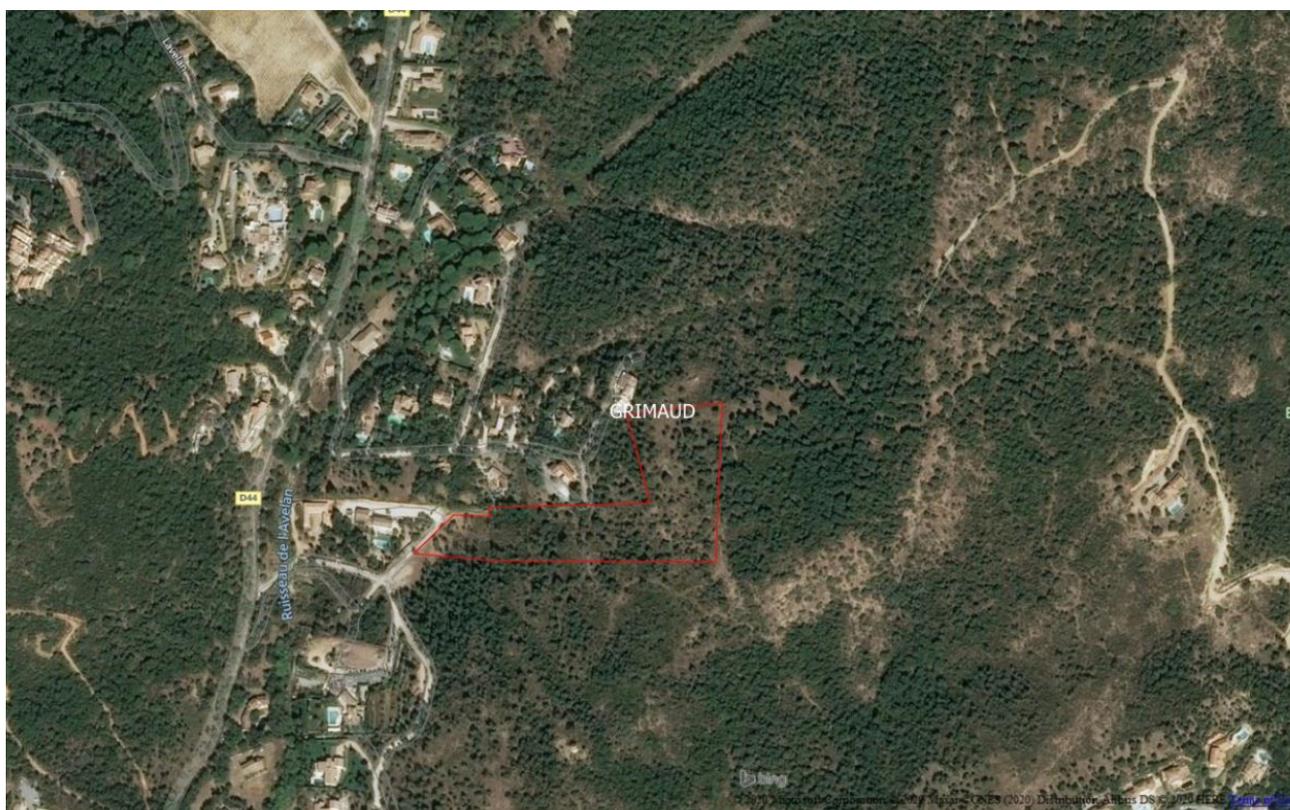


Figure 1: Zone du projet - Source : étude d'impact

1.2. Description et périmètre du projet

Le projet sera composé de 8 villas, d'une voie de desserte et de 35 places de stationnement, pour une surface totale de plancher de 19 037 m².

La durée des travaux est estimée à 12 mois.

Le raccordement aux différents réseaux existants est prévu, mais, la zone du projet n'étant pas à proximité du réseau de collecte publique des eaux usées, la gestion des eaux usées se fera au moyen

d'installations d'assainissement non collectif sur chaque parcelle, et sera soumise à la validation du SPANC² et à la réglementation en vigueur.

Le projet prévoit une approche paysagère intégrant les futures constructions dans l'environnement.

1.3. Procédures

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

Le projet de création d'un lotissement de 8 villas, compte-tenu de sa nature, de son importance, de sa localisation et de ses incidences potentielles sur l'environnement, est soumis à étude d'impact conformément aux articles L122-1 et R122-2 du code de l'environnement.

Le projet relevant d'un examen au cas par cas, les maîtres d'ouvrage ont, conformément à l'article R122-3 du code de l'environnement, transmis à l'autorité administrative compétente en matière d'environnement une demande d'examen au cas par cas le 22/12/2020. Par arrêté préfectoral n° AE-F09320P0294 du 27/01/2021, l'autorité chargée de l'examen au cas par cas a pris la décision motivée de soumettre le projet à étude d'impact.

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

D'après le dossier, le projet relève des procédures d'autorisation suivantes : autorisation de défrichage, permis de construire.

1.4. Enjeux identifiés par la MRAe

Au regard des spécificités du territoire et des effets potentiels du projet, la MRAe identifie les principaux enjeux environnementaux suivants :

- le risque de feu de forêt ;
- la préservation de la biodiversité ;
- l'insertion paysagère du projet.

1.5. Complétude et lisibilité de l'étude d'impact

Formellement l'étude d'impact comprend les divers aspects de la démarche d'une évaluation environnementale, à l'exception notable d'une analyse des solutions de substitution et des raisons des choix effectués au regard de l'environnement, ce qui constitue une lacune significative abordée ci-après.

La rédaction et l'organisation de l'étude sont difficiles à appréhender et peuvent nuire à la bonne compréhension de l'impact du projet par le public. Le résumé non technique (RNT) et l'étude d'impact proprement dite sont ainsi imbriqués, sans distinction entre la fin du RNT et le début de l'étude d'impact.

De plus, cette disposition s'accompagne de lacunes dans l'étude d'impact. Ainsi, si la description du projet est bien présentée dans le RNT, elle est en revanche absente de l'étude d'impact. Quant au plan du projet lui-même, non présenté dans la description du projet, il n'apparaît qu'à la page 166 de l'étude d'impact et est absent du résumé non technique.

2 Service Public d'Assainissement Non Collectif

La MRAe recommande de matérialiser la séparation entre le résumé non technique et l'étude d'impact, et de compléter la description du projet dans les deux documents afin de permettre sa bonne compréhension

1.6. Justification des choix, scénario de référence et solutions de substitution envisagées

L'étude d'impact indique que le choix du site, en zone U du PLU, a été conditionné par le fait que « *les parcelles d'étude présentent une surface suffisante pour accueillir l'ensemble du projet tout en restant en cohérence avec les constructions avoisinantes et la gestion des eaux pluviales* » (page 19 de l'étude d'impact).

Concernant les variantes du projet au sein même du site retenu, aucune alternative d'aménagement ou de conception n'a été étudiée. La MRAe considère que la prégnance du risque d'incendie de forêt sur le secteur (encore confirmé par l'incendie intervenu en août 2021) justifie pourtant d'y envisager d'autres alternatives techniques qu'un habitat pavillonnaire dispersé.

La MRAe recommande de présenter une description de solutions de substitution raisonnables examinées au droit du site retenu et une indication des principales raisons du choix effectué, eu égard aux incidences du projet sur l'environnement.

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

2.1. Risque d'incendie de forêt

Concernant l'état initial, l'étude d'impact indique que « *la commune est fortement menacée par le risque d'incendie* », 40 % de sa surface étant occupée par des zones boisées.

La MRAe observe que les zones les plus à risques se situent à proximité de ces zones boisées, particulièrement en période estivale, caractérisée par de fortes chaleurs et des épisodes venteux caractéristiques (notamment le Mistral de secteur nord-ouest avec des pointes à plus de 100 km/h). La zone de projet est située sur un coteau forestier du flanc sud du massif des Maures, jouxtant des espaces boisés classés (EBC) au nord, à l'est et au sud. Elle est ainsi directement exposée au risque de feu de forêt et ce d'autant plus que le projet prévoit le maintien d'une partie des boisements sur les lots à bâtir, pour des raisons écologiques et paysagères.

Le dossier évoque la carte de l'aléa incendie de forêt de la commune de Grimaud³ et précise que la zone d'étude du projet est soumise à un aléa fort lié aux incendies. Toutefois, le dossier ne comporte pas d'analyse fine de cet aléa au droit du site. Le dossier n'identifie que très succinctement les incidences que le projet est susceptible de subir (atteinte aux personnes et aux biens) ou de provoquer (menace pour le massif forestier contigu), en phases de chantier et d'exploitation.

De plus, le dossier prévoit que les obligations légales de débroussaillage (OLD) seront réalisées sur une profondeur de 50 m, conformément à l'arrêté préfectoral du 30 mars 2015⁴. Compte tenu de

³ http://www.var.gouv.fr/IMG/pdf/grimaud_a3.pdf

⁴ http://www.var.gouv.fr/IMG/pdf/arrete_debroussaillage_30_3_2015.pdf

l'exposition au risque important de feu de forêt, le SDIS⁵ du Var préconise cependant que le débroussaillage soit réalisé sur une distance de 100 mètres autour des futures constructions.

La MRAe considère que, même si l'étude d'impact prévoit la mise en place de 2 poteaux incendie supplémentaires pour le projet, les mesures ERC prévues dans le dossier sont limitées au regard du risque très important auquel seront exposés les futurs occupants et remet en cause leur dimensionnement.

La MRAe recommande de reprendre de façon plus détaillée l'analyse de la vulnérabilité du projet et de son impact vis-à-vis des risques d'incendie du massif forestier des Maures dans lequel s'implante le projet et de présenter au besoin des mesures de prévention adaptées.

2.2. Milieu naturel, y compris Natura 2000

2.2.1. Habitats naturels, espèces, continuités écologiques

Le site du projet est situé au sein de la ZNIEFF⁶ de type II n°930012516 « Maures », dans une zone de sensibilité moyenne à faible vis-à-vis de la Tortue d'Hermann, espèce menacée et protégée faisant l'objet d'un plan national d'actions.

L'état initial de l'étude d'impact présente un état relatif à la méthodologie et aux conditions d'inventaires. Il n'est pas précisé les groupes biologiques inventoriés durant les périodes indiquées, mais uniquement l'indication « faune flore ». Le dossier ne comporte pas de présentation par espèce des effectifs avérés ou estimés, de l'utilisation des habitats présents (superficie et mode d'utilisation des habitats...), de cartes des habitats, des zones d'habitats favorables pour chaque espèce, des points de contacts avec la faune et la flore, ni même de présentation et de cartographie des fonctionnalités écologiques déclinées à l'échelle des aires d'études immédiate, rapprochée et éloignée pour les cortèges à forte mobilité, notamment oiseaux et mammifères dont chiroptères.

La MRAe relève que ces éléments ne sont pas de nature à permettre de déterminer si l'avifaune ou les chiroptères ont été inventoriés aux bonnes périodes, ni si les inventaires ont été réalisés par une équipe pluridisciplinaire ou non. L'intervention de naturalistes spécialistes pour chaque domaine ou groupe taxonomique n'est donc pas avérée alors que cela apparaît nécessaire compte tenu de la localisation du site en ZNIEFF. De plus, la MRAe déplore le manque d'illustration du dossier pour présenter les enjeux de biodiversité en présence.

Par ailleurs, l'aire d'étude ne prend pas en compte les OLD qui n'ont fait l'objet d'aucune prospection ou inventaire, et rien n'indique que des prospections avec écoute ciblée aient été réalisées pour les chiroptères.

Au regard du dossier présenté, la MRAe considère que l'état initial est insuffisant pour caractériser correctement les enjeux du site et les impacts du projet sur le milieu naturel.

La MRAe recommande de reprendre l'état initial de l'étude d'impact :

- **en précisant notamment les différents groupes biologiques inventoriés aux dates indiquées lors des inventaires et les domaines de compétence des naturalistes ;**
- **en élargissant l'aire d'étude pour les prospections, a minima à l'emprise des OLD**

⁵ Service Départemental d'Incendie et de Secours

⁶ zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique

Concernant les incidences, le projet, tel que présenté, prévoit des impacts bruts importants et durables sur le milieu naturel, comme « *une destruction ou une altération directe d'environ 19 000 m² d'habitats d'espèces animales* » ; et des impacts résiduels jugés moyens à nuls dans le dossier suite à l'application des mesures ERC⁷.

La MRAe constate que cette qualification ne s'appuie pas sur des éléments cartographiés et chiffrés objectifs, tels que valeurs absolues et relatives des populations d'espèces, superficies d'habitats et fonctionnalités écologiques impactées, etc. Ces informations n'étant pas présentes dans le dossier.

Concernant les mesures ERC présentées dans le dossier, elles correspondent aux enjeux écologiques locaux tels que présentés dans l'état initial. Toutefois celui-ci étant incomplet, il convient de reprendre les mesures ERC afin que soient pris en compte l'ensemble des impacts du projet, y compris ceux du débroussaillage dans les EBC.

La MRAe souligne que des compléments méritent d'être apportés concernant la préservation de l'EBC limitrophe à la zone du projet. En effet, si la mesure ME1 "*préserver l'espace boisé classé ainsi que d'une zone tampon*" apparaît appropriée pour éviter la dégradation durant la phase travaux, aucune mesure n'est indiquée en ce qui concerne les OLD et leurs impacts potentiels sur des espèces protégées présentes et leurs habitats.

Par ailleurs, l'étude ne comprend pas de carte des impacts résiduels du projet, intégrant les emprises du projet et de la zone d'étude ainsi que les enjeux de biodiversité présents.

La MRAe recommande de compléter les mesures ERC en y intégrant le périmètre des OLD et les interventions prévues, et de fournir des éléments cartographiques et chiffrés des impacts bruts et résiduels du projet.

2.2.2. Évaluation des incidences Natura 2000

D'après le dossier, la zone du projet est située en dehors des zones Natura 2000 ; la plus proche est la ZSC FR9301622 « La plaine et le massif des Maures », située à 7 km. De ce fait, seules les espèces à forte capacité de dispersion concernées par le site, telles que certaines espèces de chiroptères ou de rapaces, sont susceptibles d'interagir avec la zone du projet. L'évaluation des incidences Natura 2000 conclut que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences sur la conservation des sites Natura 2000 compte tenu de la distance avec le site du projet et du fait qu'aucune espèce ayant motivé la désignation de ce site n'a été observée.

Compte tenu des lacunes de l'état initial, cette conclusion manque de justification.

La MRAe recommande de consolider l'évaluation des incidences Natura 2000 au vu des compléments à apporter à l'état initial.

2.3. Paysage

Le projet est prévu en zone Ucb du plan local d'urbanisme de la commune de Grimaud qui correspond, selon le règlement, à des secteurs où la commune souhaite maintenir les caractéristiques paysagères. Le dossier prend en compte cette problématique en rappelant, page 47 de l'étude d'impact, qu'il « *existe un enjeu de préservation du paysage et de sa qualité sur les parcelles projets* ».

Le porteur de projet indique que le site implanté sur un coteau va voir son caractère boisé préservé, en précisant que « *Le projet présentera plus de 70% d'espaces verts avec la plantation d'une*

⁷ Éviter, Réduire, Compenser

végétalisation méditerranéenne uniquement adaptée au contexte du terrain et à ses alentours. De plus, pour chaque arbre enlevé de la parcelle projet, deux arbres adaptés à la zone seront installés afin de maintenir les continuités écologiques et le caractère arborée de la zone ».

Bien que l'intégration paysagère du projet soit une démarche positive, la MRAe souligne que les mesures d'insertion paysagère ne sont pas conciliables en l'état au regard des contraintes vis-à-vis du risque d'incendie de forêt.



Figure 2: Insertion paysagère du projet - Source : étude d'impact

La MRAe recommande de reprendre l'étude d'insertion paysagère du projet en cohérence avec les mesures nécessaires à la protection contre le risque de feu de forêt.