



Mission régionale d'autorité environnementale
PROVENCE ALPES CÔTE D'AZUR

Avis délibéré
de la Mission régionale d'autorité environnementale
Provence-Alpes-Côte d'Azur

sur le projet d'achèvement de la ZAC Lou Roucas sur la
commune de la Motte (83)

N° MRAe
2024APPACA31/3736

PRÉAMBULE

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) PACA s'est réunie le 28 juin 2024, à Marseille. L'ordre du jour comportait notamment l'avis sur le projet d'achèvement de la ZAC Lou Roucas sur la commune de la Motte (83).

Conformément au règlement intérieur et aux règles de délégation interne à la MRAe, cet avis a été adopté par Philippe Guillard, Sandrine Arbizzi, Jean-François Desbouis, Jean-Michel Palette, Sylvie Bassuel, Marc Challéat, Jacques Daligaux et Johnny Douvinet, membres de la MRAe.

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.

Conformément aux dispositions prévues par les articles L122-1 et R122-7 du Code de l'environnement (CE), la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de PACA a été saisie par le préfet du Var, pour avis de la MRAe sur le projet d'achèvement de la ZAC Lou Roucas sur la commune de la Motte (83). Le maître d'ouvrage du projet est la société Les Cottages de Saint-Andréol (LCSE) SARL. Le dossier comporte notamment :

- une étude d'impact sur l'environnement (octobre 2023) incluant une évaluation des incidences Natura 2000, et ses annexes techniques ;
- un dossier de demande d'autorisation environnementale.

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 03 mai 2024. Conformément à l'article R122-7 CE, l'avis doit être fourni dans un délai de deux mois.

En application de ce même article, la DREAL PACA a consulté :

- par courriel du 07 mai 2024 l'agence régionale de santé de Provence-Alpes-Côte d'Azur, qui n'a pas transmis de contribution dans le délai réglementaire ;
- par courriel du 07 mai 2024 le préfet de département, au titre de ses attributions en matière d'environnement, qui a transmis des contributions en dates des 03 et 04 juin 2024.

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

Le présent avis est publié sur le [site des MRAe](#). L'avis devra être porté à la connaissance du public par l'autorité en charge de le recueillir, 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.

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. Il ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

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.

Les articles L122-1 CE et R123-8-I-c) CE font obligation au porteur de projet d'apporter une réponse écrite à l'avis de 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. Enfin, une transmission de cette réponse à la MRAe (ae-avis.paca@developpement-durable.gouv.fr) 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.

SYNTHÈSE

La ZAC Lou Roucas est localisée au sud-est de la commune de La Motte (83) au lieu dit « *Le Roucas* » au sein d'un secteur semi-naturel en partie artificialisé par une urbanisation diffuse en lien avec le golf de Saint-Andréol.

Le projet concerne l'aménagement des trois phases restantes (6, 8 et 10) de la ZAC sur une emprise totale de 3,66 ha et prévoit hébergement touristique, logements sociaux, desserte interne, aires de stationnement, espaces verts paysagers, dispositif de collecte et de traitement des eaux pluviales.

Le projet constitue une extension de l'urbanisation, en partie de type habitat diffus, de forme très lâche, dans un secteur empreint d'une forte naturalité, très dissocié du noyau urbain principal de la commune, sans aucune desserte en matière de transports collectifs et de mobilités douces.

L'aménagement nécessite un défrichement important et la mise en place d'obligations légales de débroussaillage dont les conséquences environnementales ne sont pas correctement évaluées.

La biodiversité et les continuités écologiques sont impactées sur plusieurs secteurs écologiquement sensibles. La MRAe recommande de consolider le dispositif d'évitement et de réduction d'impact pour l'ensemble des espèces à enjeu et des continuités écologiques présentes sur le périmètre de projet, et de réévaluer les incidences sur Natura 2000.

La configuration topographique du site de projet l'expose à plusieurs points de vue remarquables situés dans le voisinage. La MRAe recommande de compléter l'étude d'impact par une étude paysagère détaillée et argumentée, notamment pour les effets du défrichement.

La MRAe recommande d'évaluer les effets du projet en matière de limitation de la consommation énergétique et des émissions de gaz à effet de serre, sur la base notamment d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables à joindre à l'étude d'impact.

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

Table des matières

PRÉAMBULE.....	2
SYNTHÈSE.....	3
AVIS.....	5
1. Contexte et objectifs du projet, enjeux environnementaux, qualité de l'étude d'impact.....	5
1.1. Contexte et nature du projet.....	5
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.....	8
1.5. Complétude et lisibilité de l'étude d'impact.....	8
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. Milieu naturel, y compris Natura 2000.....	8
2.1.1. <i>Habitats naturels, espèces, continuités écologiques</i>	8
2.1.2. <i>Évaluation des incidences Natura 2000</i>	12
2.2. Paysage.....	12
2.3. Ressource en eau.....	13
2.3.1. <i>Eaux superficielles</i>	13
2.4. Changement climatique.....	14
2.4.1. <i>Vulnérabilité du projet au changement climatique</i>	14
2.4.2. <i>Impact du projet sur le changement climatique : émissions de gaz à effet de serre</i>	14

AVIS

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

1.1. Contexte et nature du projet

La commune de La Motte est située en partie est du département du Var (83), à 10 km de Draguignan, entre les deux cours d'eau de l'Endre et de la Nartuby¹. Elle comptait 2 968 habitants (INSEE 2021) sur une superficie de 2 812 ha. La commune fait partie de la communauté d'agglomération Dracénie Provence Verdon Agglomération² (DPVa) ; elle est couverte par le plan local d'urbanisme (PLU) de La Motte approuvé le 01 septembre 2016 et par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de Dracénie Provence Verdon en cours d'élaboration.

La ZAC Lou Roucas est localisée au sud-est de la commune de La Motte au lieu dit « *Le Roucas* » à environ 3,5 km du village, entre la RD47 et la rivière de l'Endre, au sein d'un secteur semi-naturel en partie artificialisé par une urbanisation diffuse (lotissement et golf de Saint-Andréol).



Figure 1: localisation du site de projet - Source : étude d'impact

2 Ex-Communauté d'Agglomération Dracénoise.

1.2. Description et périmètre du projet

La ZAC Lou Roucas, d'une superficie de 73,58 ha, créée par l'arrêté préfectoral du 28 janvier 1985, porte sur un programme d'habitat diversifié³ en lien avec le golf international de Saint-Andréol et les rives de l'Endre aménagées. Le présent projet concerne l'aménagement des trois phases restantes (6, 8 et 10) de la ZAC sur une emprise totale de 3,66 ha :

- la phase 6 constituée de 12 villas individuelles destinées pour partie à la location, pour une surface de plancher d'environ 1 950 m² ;
- la phase 8 constituée de 12 appartements répartis sur 3 petits immeubles collectifs à vocation d'hébergement touristique, pour une surface de plancher d'environ 860 m² ;
- la phase 10 composée de 50 logements sociaux en location et accession à la propriété, pour une surface de plancher d'environ 3 700 m² ;
- des voies de desserte interne et des aires de stationnement ;
- des aménagements paysagers : haies végétales, plantations arbustives d'essences locales, terrains engazonnés, en accompagnement des espaces collectifs et privés ;
- un dispositif de gestion du pluvial comportant notamment trois bassins écrêteurs des débits ruisselés avant rejet dans le milieu naturel.

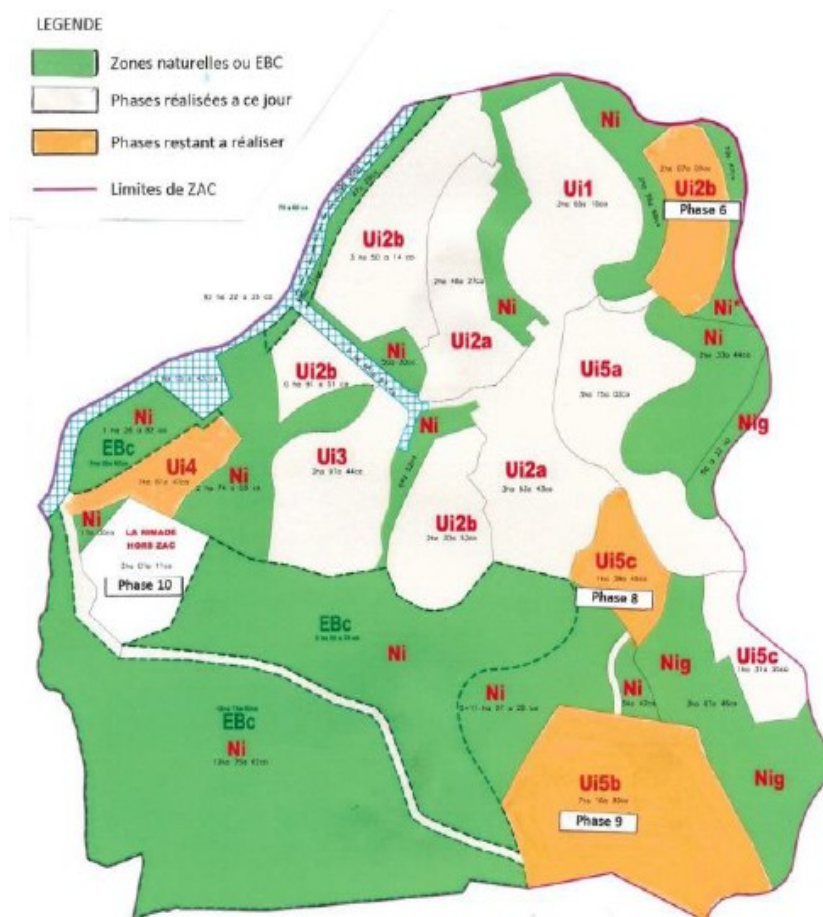


Figure 2: localisation des zones constructibles de la ZAC - Source : étude d'impact

3 Habitat individuel résidentiel, habitat groupé de type village, logements sociaux, hébergement à vocation para-hôtelière et équipements touristiques.

La phase 9⁴ de la ZAC a été abandonnée en 2019, sans modification du périmètre initial de la ZAC.

Le défrichement induit par le projet porte sur les phases 6 et 10, plus précisément sur les parcelles n°756, 876 et 1098. La surface totale concernée n'est pas précisée. La zone affectée aux obligations légales de débroussaillage⁵ (OLD) n'est pas évaluée ni représentée sur le plan masse des aménagements.

Or la MRAe considère que le périmètre de projet doit comprendre l'emprise totale de la ZAC Lou Roucas d'une surface totale de 73,58 ha, et la zone affectée aux obligations légales de débroussaillage (OLD).

La MRAe recommande de compléter le descriptif du projet et sa représentation graphique, pour les zones concernées par le défrichement et les OLD, et de compléter l'évaluation environnementale du projet sur la base d'un périmètre de projet incluant la surface totale de la ZAC et la zone affectée aux OLD.

1.3. Procédures

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

Le projet relevant d'un examen au cas par cas au titre de l'ancienne rubrique 51a⁶ du tableau annexe du R122-2 CE en vigueur jusqu'au 5 juillet 2020, le maître d'ouvrage a, conformément à l'article R122-3-1 CE, transmis à l'autorité administrative compétente en matière d'environnement une demande d'examen au cas par cas le 07 mai 2014 pour un projet de défrichement. Par [arrêté préfectoral n° AE-F09314P0116 du 26 juin 2014](#), l'autorité chargée de l'examen au cas par cas a pris la décision motivée de soumettre le projet d'achèvement de la ZAC Lou Roucas à étude d'impact. Cette soumission à étude d'impact de la phase 6 de la ZAC implique que le projet d'ensemble correspondant aux phases 6, 8 et 10 est soumis lui aussi automatiquement à évaluation environnementale.

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

D'après le dossier, l'achèvement de la ZAC Lou Roucas relève d'une procédure d'autorisation environnementale intégrant une autorisation loi sur l'eau au titre de la rubrique 2.1.5.0 (rejet d'eaux pluviales) de la nomenclature annexée à l'article R214-1 CE, une demande d'autorisation de défrichement et une demande de dérogation à la législation sur la protection des espèces.

[Un premier avis de l'autorité environnementale a été formulé en date du 05 avril 2015](#) dans le cadre d'une première demande d'autorisation de défrichement lié au lotissement « *Résidence de l'Orée du Golf* » inclus dans la ZAC Lou Roucas à La Motte (83). Un nouvel avis de la MRAe est ici formulé dans le cadre de la demande d'autorisation environnementale pour l'achèvement de la ZAC, accompagnée d'une révision de l'étude d'impact présentée en 2015.

Le contenu des phases 6 et 10 restant toutefois encore à préciser, la MRAe attire l'attention du maître d'ouvrage sur la nécessité, en application de l'article L122-1-1-III CE, d'actualiser l'étude d'impact dans le cadre des prochaines demandes d'autorisation concernées (permis de construire ou autre).

4 Composée de 35 maisons de village, de 18 appartements et d'équipements ludiques, pour une surface de plancher d'environ 3 720 m².

5 La commune de la Motte est concernée par des Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) ; au titre de l'arrêté préfectoral du 30 mars 2015 portant règlement permanent du débroussaillage obligatoire et du maintien en état débroussaillé dans le département du Var.

6 Défrichement portant sur une superficie totale même fragmentée comprise entre 0,5 et 25 ha.

1.4. Enjeux identifiés par la MRAe

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

- la préservation de la biodiversité, des continuités écologiques, et des sites Natura 2000 ;
- la préservation du paysage ;
- la préservation des ressources en eau et des milieux récepteurs (assainissement) ;
- la vulnérabilité du projet au changement climatique et son impact sur celui-ci.

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

Le dossier aborde l'ensemble du contenu réglementaire d'une étude d'impact défini à l'article R122-5 CE et des thématiques attendues pour ce type de projet. Sa rédaction et sa présentation sont accessibles. L'évaluation environnementale du projet reste toutefois insuffisamment approfondie sur plusieurs enjeux.

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

Le projet est situé en zone UF, correspondant à l'urbanisation sous forme de ZAC attenante au golf de Saint Endréol, dans le PLU de la Motte en vigueur approuvé le 01 septembre 2016, dont la dernière modification a eu lieu le 17 février 2020.

D'une façon générale, le projet pose la question de l'extension de l'urbanisation, en partie de type habitat diffus et globalement de forme très lâche, dans un secteur empreint d'une forte naturalité, très dissocié de l'urbanisation principale de la commune. En particulier, la construction de logements sociaux sur un site très éloigné du centre-ville, sans aucune desserte actuelle ou projetée par les transports en commun, pose question.

La MRAe, tout en reconnaissant l'intérêt de l'abandon de la phase 9, considère que la finalisation de la ZAC Lou Roucas représente une opportunité pour revoir les modalités d'extension de l'urbanisation dans ce secteur, à l'aune d'une logique d'optimisation de la consommation d'espace naturel agricole et forestier de la commune, en application notamment de l'orientation 3 - Objectif 1 du PADD « *maîtriser et programmer le développement urbain* ». Notamment viser une densité plus élevée du bâti, voire l'abandon de la phase 10 correspondant à un îlot d'urbanisation isolé dans la partie naturelle du périmètre de la ZAC.

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

2.1. Milieu naturel, y compris Natura 2000

2.1.1. Habitats naturels, espèces, continuités écologiques

2.1.1.1. *Etat initial*

L'aire d'étude, très éloignée du noyau urbain principal de La Motte, s'inscrit dans un vaste ensemble naturel de qualité. Le périmètre de la ZAC Lou Roucas est inclus en totalité dans la ZNIEFF de type II n° 930012555 « *Bois de Palayson et Terres Gastes* », dans la zone de protection spéciale FR9312014 « *Colle du Rouet* » (site Natura 2000 désigné au titre de la directive Oiseaux) et dans le périmètre de trois plans nationaux d'action⁷, qui attestent de l'intérêt écologique des milieux. Plusieurs autres périmètres d'intérêt écologique⁸, identifiés, décrits et cartographiés dans l'étude d'impact, sont présents dans un rayon de 5 km.

La caractérisation du potentiel écologique initial de l'aire d'étude repose, en complément de la consultation des ressources bibliographiques disponibles et des prospections datant de 2017-2019, sur les investigations naturalistes plus récentes menées sur un cycle biologique complet en octobre 2022 et entre mars 2023 et juillet 2023, pour l'ensemble des compartiments biologiques.



Figure 3: sensibilité écologique de l'aire d'étude - Source : étude d'impact

Enjeu modéré (en orange) et fort (en rouge)

⁷ PNA Aigle de Bonelli (domaine vital), PNA Léopard ocellé (présence probable), et PNA Tortue d'Hermann (zone de sensibilité moyenne à faible).

⁸ 3 ZNIEFF de type I et 2 ZNIEFF de type II ; 3 ZSC ; 2 ENS.

L'analyse de l'état initial met en évidence un niveau d'enjeu au droit de la zone d'étude qualifié de modéré à très fort pour un nombre important d'habitats et d'espèces de flore et de faune protégées⁹. La présence de plusieurs espèces hautement patrimoniales est avérée pour la Tortue d'Hermann (enjeu très fort) et pressentie pour le Lézard ocellé et pour l'Aigle de Bonelli au titre des deux PNA précités. La totalité de l'aire d'étude est concernée par ce niveau d'enjeu élevé, en raison notamment de la présence d'une mosaïque d'espaces diversifiés (boisements, maquis, pelouses) propices à l'habitat, à l'alimentation et au transit des espèces concernées (oiseaux, chiroptères). Plusieurs formations arbustives et forestières du site présentent (hors habitat d'espèces) un fort enjeu intrinsèque de conservation.

La MRAe relève que la zone d'étude prospectée, bien qu'élargie au-delà de la stricte emprise du projet, semble plus restreinte que l'emprise de la ZAC du Roucas, préconisée par l'étude d'impact comme support pertinent de l'étude écologique. La MRAe constate également l'absence de prise en compte des zones concernées par les obligations légales de débroussaillage et de plusieurs zones humides temporaires d'une qualité écologique avérée. Par ailleurs, l'inventaire des oiseaux migrateurs et hivernants sur le site de projet n'a pas été réalisé.

La MRAe recommande d'étendre l'analyse de l'état initial de la biodiversité à la zone concernée par les OLD et aux zones humides et de caractériser la fréquentation occasionnelle du site par les oiseaux migrateurs et hivernants.

Selon l'étude d'impact, l'aire d'étude n'est concernée directement par aucun réservoir de biodiversité ni corridor écologique de niveau régional au titre du SRADDET¹⁰. L'étude indique néanmoins que, à l'échelle locale, un lien écologique fort existe entre le secteur de projet et plusieurs espaces naturels remarquables situés à proximité et que les sentiers et chemins de la zone d'étude ainsi que les lisières végétales sont utilisés de façon régulière et soutenue pour le déplacement des chiroptères. La MRAe relève que ces divers éléments ne sont pas clairement mis en évidence et regroupés dans un schéma exhaustif et cohérent de la fonctionnalité écologique locale.

La MRAe recommande d'identifier et de cartographier l'ensemble des continuités écologiques présentes sur le site de projet, en explicitant leurs fonctionnalités.

2.1.1.2. Impacts bruts

Selon l'étude d'impact, le projet induit des impacts bruts¹¹ (en phases travaux et exploitation) jugés modérés à forts pour la quasi-totalité des habitats et espèces de flore et de faune à enjeux identifiés dans l'état initial, dont un impact fort sur la Tortue d'Hermann. L'impact brut du défrichement sur les boisements existants est considéré comme « défavorable ». La rupture des continuités écologiques favorables aux chiroptères est jugée forte au niveau des trois secteurs de projet (phases 6, 8 et 10 de la ZAC).

Les effets négatifs du projet sont quantifiés en termes de destruction des habitats et des individus. En revanche leur localisation précise est difficile à apprécier faute notamment d'une carte de superposition entre les secteurs écologiques sensibles identifiés dans l'état initial et les futurs aménagements de la ZAC, dont certains sont pourtant bien définis.

9 7 types d'habitat, 7 espèces floristiques, 5 espèces d'invertébrés, 2 espèces d'amphibiens, 5 espèces de reptiles, 3 espèces d'oiseaux et 12 espèces de chiroptères.

10 Le SRADDET PACA approuvé le 15 octobre 2019 intègre le schéma régional de cohérence écologique (SRCE).

11 Avant application des mesures d'évitement et de réduction d'impact.

La MRAE recommande d'affiner la localisation des impacts bruts du projet au niveau des trois secteurs d'aménagement envisagés.

2.1.1.3. Mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC) et impacts résiduels

Outre des dispositions classiques relatives à l'organisation du chantier (calendrier de travaux adapté, balisage de la zone de travaux, prévention des pollutions accidentelles, le dispositif d'évitement et de réduction d'incidences proposé dans l'étude d'impact, porte principalement sur les deux mesures suivantes :

- Mesure E1 : Suppression de la phase 9 au sud-est et réduction spatiale du projet ;
- Mesure R3 : Plan de sauvetage de la Tortue d'Hermann et de la petite faune.

La MRAe considère que la mesure E1, largement mise en avant dans l'étude d'impact, porte sur un secteur exclus au départ, donc non concerné par l'achèvement de la ZAC : il s'agit d'un « évitement amont » et non d'un évitement visant une adaptation de la solution retenue. Elle n'est donc pas valorisable dans la séquence ERC présentée. Par ailleurs, les mesures de réduction proposées ne sauraient atténuer significativement la perte de larges zones constitutives du territoire vital de la faune protégée (reptiles, amphibiens, oiseaux, chiroptères), détruites ou altérées par la réalisation du projet.

Compte tenu de ces éléments, la MRAe estime que les impacts résiduels du projet, jugés faibles dans l'étude d'impact pour tous les groupes biologiques faunistiques, sont sous-évalués, notamment pour les oiseaux dans un contexte général très favorable à l'avifaune (présence d'un PNA et d'une ZPS). Il est nécessaire d'établir de manière détaillée la nature, l'intensité, l'étendue et la durée de tous les impacts résiduels, en expliquant les raisons qui ont mené l'expert à déterminer ces niveaux d'impact, en particulier pour les cas où ceux-ci sont réévalués de forts à faibles suite aux mesures d'atténuation. L'absence de risque avéré d'atteinte à l'état de conservation des espèces protégées présentes sur le site de projet n'est pas démontrée, notamment pour l'Aigle de Bonelli.

L'impact résiduel du projet sur les continuités écologiques, qualifié de faible, n'apparaît pas justifié au vu des mesures d'évitement et de réduction proposées, consistant principalement à la « *limitation et adaptation de l'éclairage – évitement de l'effarouchement de certaines espèces nocturnes* ».

L'étude d'impact comporte deux mesures de compensation censées remplir les critères d'équivalence écologique (ratio de compensation, absence de perte nette de biodiversité) requis pour les espèces concernées :

- espèces liées aux maquis ouverts notamment la flore et les reptiles (dont la Tortue d'Hermann), sur 23,8 ha de parcelles compensatoires en cours d'acquisition à Roquebrune ;
- espèces liées aux boisements, notamment oiseaux cavicoles et chauves-souris-arboricoles, sur 35,7 ha de zones naturelles résiduelles sur l'emprise de la ZAC Lou Roucas à La Motte.

La MRAe relève que le dispositif compensatoire envisagé ne semble pas adapté aux oiseaux, dans la mesure où il dissocie sur deux sites éloignés l'un de l'autre les fonctions de nidification (sur les secteurs boisés de la ZAC) et d'alimentation (sur les milieux ouverts à Roquebrune) initialement réunis sur une même zone dans l'emprise de la ZAC.

La demande de dérogation à la protection des espèces protégées a fait l'objet d'un avis défavorable du CNPN le 13 mai 2024.

La MRAe recommande de consolider le dispositif d'évitement, de réduction et de compensation d'impact pour l'ensemble des espèces à enjeu présentes sur le périmètre de projet ; elle recommande également d'analyser de façon plus détaillée les incidences du projet sur les

continuités écologiques du secteur de projet, afin d'assurer, à l'aide de mesures appropriées, le maintien ou le renforcement de tous les corridors écologiques potentiellement affectés.

2.1.2. Évaluation des incidences Natura 2000

Une évaluation des incidences Natura 2000 a été réalisée pour quatre sites Natura 2000¹² situés dans un rayon de 5 km autour de la zone de projet, elle-même incluse dans la ZPS FR9312014 « *Colle du Rouet* ».

Sur le plan formel, les principaux éléments d'analyse et points de raisonnement de l'étude d'incidence Natura 2000, figurant uniquement en annexe au dossier, doivent être transcrits dans un chapitre dédié de l'étude d'impact.

L'étude montre que les seules espèces d'intérêt communautaire ayant justifié la création des quatre sites Natura 2000 concernés, dont la présence est avérée ou fortement potentielle sur l'aire d'étude, sont la Tortue d'Hermann, les oiseaux et les chiroptères. Sur la base de la séquence ERC de l'inventaire écologique de 2022-2023, l'étude conclut à l'absence d'atteinte significative résiduelle sur l'ensemble des espèces et sur l'état de conservation des quatre sites Natura 2000 potentiellement impactés.

L'analyse appelle les mêmes remarques de la part de la MRAe que pour la biodiversité (voir supra 2.1.1.3) concernant le caractère insuffisamment approfondi de la caractérisation de l'état initial et de l'analyse des incidences sur les continuités écologiques et sur la perte de territoire vital pour les oiseaux. La MRAe considère qu'en l'absence de compléments sur ces points, il n'est pas possible de conclure à l'absence d'incidence significative du projet sur le réseau Natura 2000. L'absence d'effets significatifs du projet sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation des sites Natura 2000 n'est donc pas démontrée. Si cette démonstration ne peut être apportée, il conviendra de mettre en œuvre les dispositions du VII de l'article L414-4 CE¹³.

La MRAe recommande de compléter l'analyse des incidences concernant les oiseaux et les continuités écologiques puis, sur cette base, de ré-évaluer les incidences du projet sur la conservation des sites Natura 2000.

2.2. Paysage

Selon l'atlas des paysages du Var, l'aire d'étude se situe dans l'entité 20 « *massifs du Tanneron et de la colle du Rouet* », caractérisée par un relief collinaire doux à dominante boisée, entrecoupé de milieux ouverts (maquis, clairières pâturées ou cultivées, affleurements rocheux) et de zones humides (cours d'eau, mares et retenues). Plus localement, la ZAC Lou Roucas est située sur une levée de terrain proche du cours d'eau de l'Endre. Cette configuration topographique l'expose, malgré les masques du relief et de la végétation, à plusieurs vues lointaines dignes d'intérêt notamment en direction du sud et

12 Une au titre la directive oiseaux : « *Colle du Rouet* » (incluse) ; et trois au titre de la directive habitats : « *Val d'Argens* » (120 m à l'est) ; « *Forêt de Palayson-Bois du Rouet* » (1,1 km à l'est) ; « *La plaine et le massif des Maures* » (4,3 km au sud).

13 « *Lorsqu'une évaluation conclut à une atteinte aux objectifs de conservation d'un site Natura 2000 et en l'absence de solutions alternatives, l'autorité compétente peut donner son accord pour des raisons impératives d'intérêt public majeur. Dans ce cas, elle s'assure que des mesures compensatoires sont prises pour maintenir la cohérence globale du réseau Natura 2000. Ces mesures compensatoires sont à la charge de l'autorité qui a approuvé le document de planification ou du bénéficiaire du programme ou projet d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations, de la manifestation ou de l'intervention. La Commission européenne en est tenue informée* ».

de l'est¹⁴. La zone d'étude n'est concernée par aucun site inscrit ou classé, ni par aucun site patrimonial remarquable ou périmètre de protection de monument historique.

La MRAe relève que les enjeux paysagers concernant le périmètre de projet ne sont ni caractérisés, ni localisés. La plupart des points de vue illustrés par des photos ne permettent qu'une appréciation très incomplète de l'insertion du site dans son environnement paysager proche ou lointain.

Les impacts paysagers du projet, examinés de façon très sommaire, se limitent à quelques considérations générales essentiellement modératrices des effets négatifs, concernant le caractère en partie artificialisé du site et la présence de masques visuels naturels ou artificiels.

L'étude réalisée ne permet pas d'apprécier les éventuels impacts du site aménagé sur le paysage perçu depuis les points de vue remarquables situés dans le voisinage. Des éléments graphiques et des photomontages précis à une échelle pertinente sont nécessaires afin de mieux caractériser les incidences résiduelles depuis ces cônes de vue sensibles. Les conséquences de l'abattage de 320 arbres pour l'implantation des futures constructions ne sont pas précisément analysées.

Les principales mesures destinées à favoriser l'insertion paysagère du projet font l'objet d'une présentation peu explicitée en termes d'intérêt et ne sont pas spatialisées.

En conséquence, la MRAe considère que l'impact paysager résiduel du projet, qualifié de faible, et l'absence de mesure d'insertion qui découle de cette appréciation ne sont pas justifiés dans l'étude d'impact.

La MRAe recommande de préciser l'analyse des incidences du projet à l'aide d'une étude paysagère plus détaillée et argumentée, notamment pour les effets du défrichement, et d'illustrer les perceptions du site aménagé (avec et sans mesures) à l'aide de simulations graphiques appropriées.

2.3. Ressource en eau

2.3.1. Eaux superficielles

La zone d'étude est concernée par plusieurs cours d'eau à caractère permanent ou temporaire, dont la rivière de l'Endre située à environ 690 m au nord-est de la ZAC. D'après le SDAGE¹⁵ Rhône-Méditerranée 2022-2027, l'Endre, seul cours d'eau du secteur disposant de données, présente un état chimique bon mais un état écologique moyen, en raison de la présence de pollutions diverses d'origine urbaine, industrielle et agricole.

Selon l'étude d'impact, les eaux usées de la zone du projet seront collectées puis acheminées vers la station d'épuration Roucas, mise en service en 1989, dont la capacité de 2 000 EH¹⁶ est jugée suffisante pour accueillir le surcroît de population généré par le projet (environ 158 habitants).

La MRAe observe toutefois que la charge maximale de la STEP est de 952 EH¹⁷. Une actualisation des données serait donc la bienvenue dans l'étude d'impact pour justifier d'une capacité d'assainissement suffisante.

14 Forêt de la Colle-Du-Rouet, forêt communale du Muy, Colle de Ruel et collines alentour, Col du Saint-Pilon, rocher de Roquebrune-sur-Argens.

15 Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux.

16 Équivalent Habitant.

17 [Site Internet de l'assainissement collectif.](#)

Les eaux de ruissellement pluvial chargées en polluants, essentiellement d'origine routière, seront traitées avant rejet dans le milieu naturel (thalwegs), au moyen d'un dispositif de décantation faisant l'objet d'un curage régulier.

Le réseau de collecte des eaux de pluie n'est pas décrit dans l'étude d'impact. La MRAe considère en outre que le dispositif envisagé ne donne pas des garanties suffisantes sur l'absence de pollution dans le milieu naturel au niveau des thalwegs situés en aval des bassins écrêteurs.

La MRAe recommande de préciser le réseau de collecte des eaux pluviales et le dispositif de décantation des pollutions piégées dans les bassins.

2.4. Changement climatique

2.4.1. Vulnérabilité du projet au changement climatique

Selon l'étude d'impact, les effets potentiels du changement climatique ont été évalués et pris en compte dans l'aménagement de la ZAC du Roucas, en matière de prévention des risques naturels (retrait-gonflement des argiles, feu de forêt) et d'économie de la consommation d'eau potable, ces dispositions devant être affinées lors des phases ultérieures de conception et de mise en œuvre du projet.

L'importance des espaces verts signalée dans le descriptif du projet, outre la limitation du ruissellement lié à l'imperméabilisation des sols, constitue un moyen d'action efficace de lutte contre les îlots de chaleur. À ce propos, l'évaluation environnementale du projet pourra utilement se reporter à la méthodologie développée dans le guide du Cerema de mars 2022 « *Vers une cartographie des îlots de chaleur urbain dans la Métropole de Nice* ».

2.4.2. Impact du projet sur le changement climatique : émissions de gaz à effet de serre

L'étude d'impact ne fournit pas d'estimation quantitative de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre, notamment en phase d'exploitation du projet (trafic routier, fonctionnement des 74 nouveaux bâtiments)¹⁸. Elle indique que le projet respectera la réglementation environnementale RE 2020, utilisera des énergies renouvelables sous forme de panneaux photovoltaïques sur les toitures des bâtiments et que « *la certification BREEAM¹⁹ du projet est à l'étude, dans une optique de limitation des impacts du projet en matière d'émissions de gaz à effet de serre, et donc sur le climat de manière générale* ».

Aucune étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables, pourtant attendue par l'article L300-1 du Code de l'urbanisme²⁰, n'est mentionnée dans l'étude d'impact. L'enjeu énergétique ne figure pas dans la liste des facteurs affectés par le projet. L'absence de desserte du site de projet par les transports en commun et les modes de déplacement actif (cheminements piétons et pistes cyclables), tant en situation actuelle qu'en phase d'exploitation, est un facteur d'augmentation du niveau des rejets de GES dans le secteur, lié à l'utilisation exclusive de la voiture individuelle.

La MRAe recommande d'évaluer quantitativement les effets du projet en matière de limitation de la consommation énergétique et des émissions de GES, sur la base notamment d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables à joindre à l'étude d'impact qui doit en reprendre les conclusions en application de l'article R122-5 CE.

¹⁸ Le montant des émissions de GES sur la commune de la Motte est estimé à 7 645 t pour l'année 2020 due à une large prédominance du secteur routier (Source AtmoSud).

¹⁹ Building Research Establishment Environmental Assessment Method.

²⁰ Disposition créée et applicable depuis 2016.