



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 de création d'un lotissement de 28 lots - l'Oustaou
à La Londe-les-Maures (83)

N° MRAe
2024APPACA35/3711

PRÉAMBULE

Conformément au règlement intérieur et aux règles de délégation interne à la MRAe, cet avis a été adopté le **18 juillet 2024** en collégialité électronique par Jean-Michel Palette, Sylvie Bassuel, et Johnny Douvinet, membres de la mission régionale d'autorité environnementale (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 la commune de La Londe-les-Maures, pour avis de la MRAe sur le projet de création d'un lotissement de 28 lots - l'Oustaou à La Londe-les-Maures (83). Le maître d'ouvrage du projet est la SARL du lac de Valcros. Le dossier comporte notamment :

- une étude d'impact sur l'environnement incluant une évaluation des incidences Natura 2000 ;
- un dossier de demande d'autorisation (permis d'aménager).

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 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 24 mai 2024 l'agence régionale de santé de Provence-Alpes-Côte d'Azur, qui a transmis une contribution en date du 03 juin 2024 ;
- par courriel du 24 mai 2024 le préfet de département, au titre de ses attributions en matière d'environnement, qui a transmis une contribution en date du 18 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.pue.scade.dreal-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

Le projet prévoit la création de 28 lots à bâtir pour la réalisation d'un lotissement dénommé « L'Oustaou », au nord de la commune de La Londe-les-Maures, sur une surface de 8,76 ha, à laquelle s'ajoute la surface correspondant aux obligations légales de débroussaillage. Le site du projet est situé sur un coteau forestier du flanc sud du massif des Maures, bordé au nord par un espace boisé classé au sein du vallon de Valcros et au sud par des zones résidentielles.

L'étude d'impact comprend les attendus d'une démarche d'évaluation environnementale, à l'exception d'une véritable analyse des solutions de substitution et des raisons des choix effectués au regard de l'environnement. Elle aurait dû rendre compte des différentes hypothèses de localisation qui ont été étudiées à l'échelle des documents d'urbanisme, pour faire la démonstration que l'examen de solutions de substitution raisonnables, au regard de leur consommation d'espace et de leurs incidences sur l'environnement, a bien été mené à cette étape préalable du projet.

L'état initial du volet naturel de l'étude d'impact est incomplet et la démarche d'évitement, réduction voire compensation des impacts, est à reprendre dans son intégralité sur la base d'une réévaluation des impacts bruts du projet. Il en est de même pour l'évaluation des incidences Natura 2000.

La MRAe relève que l'évaluation environnementale n'est pas proportionnée aux enjeux de prise en compte du risque incendie et du paysage qui caractérisent le territoire et recommande de la consolider sur ces thématiques.

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.....	5
1.3. Procédures.....	5
1.3.1. <i>Soumission à étude d'impact au titre de l'évaluation environnementale</i>	5
1.3.2. <i>Procédures d'autorisation identifiées, gouvernance et information du public</i>	6
1.4. Enjeux identifiés par la MRAe.....	6
1.5. Complétude et lisibilité de l'étude d'impact.....	6
1.6. Justification des choix, scénario de référence et solutions de substitution envisagées.....	7
2. Analyse thématique des incidences et prise en compte de l'environnement par le projet.....	7
2.1. Milieu naturel, y compris Natura 2000.....	7
2.1.1. <i>Habitats naturels, espèces, continuités écologiques</i>	7
2.1.2. <i>Évaluation des incidences Natura 2000</i>	11
2.2. Risques naturels.....	11
2.2.1. <i>Feu de forêt et changement climatique</i>	11
2.2.2. <i>Mouvements de terrain</i>	13
2.3. Paysage.....	13
2.4. Risque d'inondation par ruissellement.....	15

AVIS

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

1.1. Contexte et nature du projet

Le projet prévoit la création de vingt-huit lots à bâtir pour la réalisation d'un lotissement dénommé « L'Oustaou » sur les contreforts du massif des Maures, au nord de la commune de La Londe-les-Maures. Le site du projet, un terrain d'une surface de 8,78 ha présentant un dénivelé de 86 m, situé en zones UF¹ et NI² du plan local d'urbanisme de la commune, est bordé au nord par un espace boisé classé (zone NL), à préserver de l'urbanisation et au sud par des zones résidentielles.

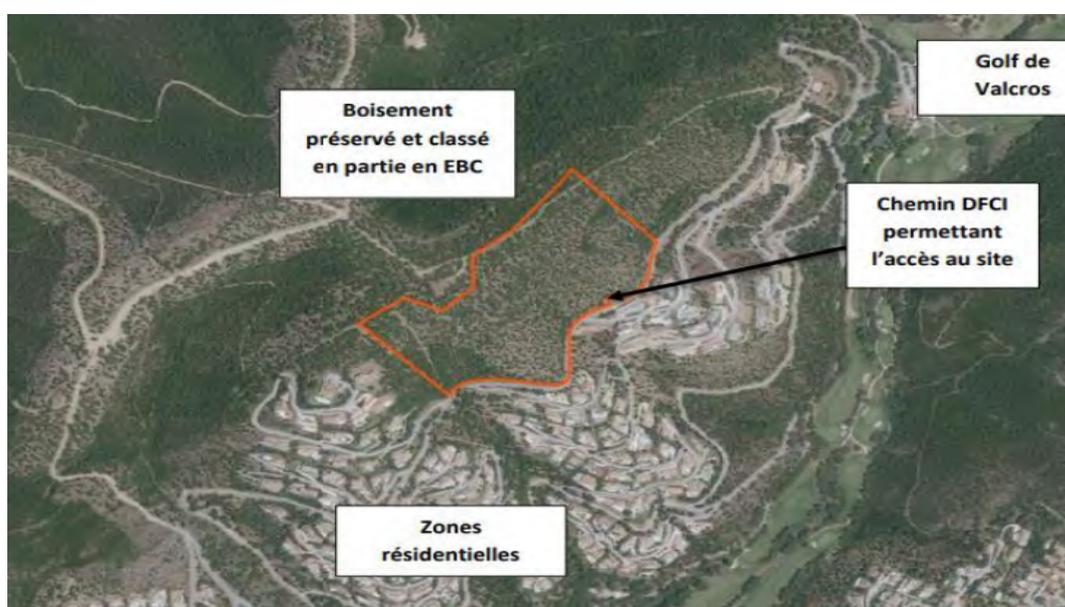


Figure 1: Zone de projet. Source: étude d'impact

1.2. Description et périmètre du projet

Le projet consiste en l'aménagement d'un lotissement de 28 lots, d'une superficie comprise entre 1 118 m² et 2 690 m², destiné exclusivement à l'habitation. Selon le dossier « *la réalisation de ce lotissement permettra la réalisation d'une surface de plancher maximale de 8 490 m²* ». Il est prévu la création de voiries permettant la circulation des véhicules et l'accès à chaque lot. Les surfaces correspondant aux obligations légales de débroussaillage ne sont pas précisées.

La durée d'exécution des travaux et leur date prévisionnelle de commencement ne sont pas précisées.

1.3. Procédures

- 1 La zone UF correspond à une des parties urbanisées sensibles de la commune, implantée sur les reliefs collinaires des contreforts du Massif des Maures, où le paysage doit être préservé (site de Valcros).
- 2 Toute construction est interdite à l'exception de celles autorisées par les dispositions de l'article R 146-2 du code de l'urbanisme.

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 du tableau annexe du R122-2 CE en vigueur depuis le 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 7 juillet 2022. Par [arrêté préfectoral n° AE-F09322P0210 du 05 août 2022](#), 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 de demande d'autorisation suivantes : permis d'aménager, déclaration au titre de la rubrique 2.1.5.0³ de la nomenclature des opérations soumises à autorisation ou à déclaration en application des articles L214-1 à L214-3 CE (loi sur l'eau). L'éventuelle nécessité d'une demande de dérogation à la législation relative à la protection des espèces n'est pas évoquée.

D'après les services instructeurs de la préfecture du Var, consultés par la MRAe, l'autorisation de défrichement accordée au porteur de projet le 18 janvier 1991 est caduque depuis le 15 octobre 2019. De même, l'arrêté préfectoral en date du 12 novembre 2009 pris au titre de la législation sur l'eau mentionne dans son article 8 que « l'autorisation sera caduque si les travaux prescrits n'ont pas connu un commencement substantiel de réalisation dans un délai de trois ans ». Dans ces conditions, le projet serait soumis à une nouvelle demande d'autorisation de défrichement, conformément aux termes des articles L341-1 et suivants du Code forestier et le porteur de projet devait mettre à jour sa situation en regard de la loi sur l'eau (Cf. § 2.4).

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 :

- la préservation du milieu naturel ;
- la prise en compte du risque d'incendie de forêt dans un contexte de changement climatique ;
- la protection du paysage liée à la forte exposition du site de projet ;
- le risque d'inondation par ruissellement.

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

Si 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, la MRAe relève néanmoins que l'évaluation environnementale réalisée n'est pas proportionnée aux enjeux relatifs à la biodiversité, au risque d'incendie de forêt et au paysage qui caractérisent le territoire (cf. § 2).

Sur la forme, le résumé non technique et l'évaluation des incidences Natura 2000 de l'étude d'impact sont difficilement repérables dans le document global, dont ils constituent la partie 9 et l'annexe 8. La présentation des différentes études sous la forme de documents séparés dont la synthèse et les conclusions respectives seraient reprises dans le corps de l'étude d'impact permettrait d'améliorer la clarté et la lisibilité du dossier, qui ne se prête pas en l'état à une information satisfaisante du public.

3 Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha.

La MRAe recommande de présenter les différentes parties du dossier (partie administrative, étude d'impact, résumé non technique, annexes) sous la forme de documents séparés, afin d'améliorer la lisibilité globale du dossier.

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

Le dossier développe les enjeux de la réalisation du projet et précise : « *le secteur de projet se localise dans la continuité d'espaces naturels boisés. La réalisation du projet peut donc engendrer une rupture de fonctionnalité et une perte d'intérêt du terrain pour la biodiversité [...] C'est pourquoi, l'agencement du projet a été pensé de façon à préserver cette fonctionnalité, et à l'optimiser au travers d'aménagements paysagers de qualité, et réfléchis en fonction des structures paysagères existantes.* ».

La MRAe observe que le projet est situé sur les flancs sud du massif des Maures, dont les derniers versants naturels, d'une grande valeur patrimoniale, forment une corniche très prisée par les vues qu'elle génère sur la mer. Ainsi, le projet de lotissement illustre un des enjeux de ce site qui est la pression urbaine sur les franges du massif et en périphérie immédiate de villages et hameaux dans les vallons intérieurs.

La détermination de la localisation découle de choix antérieurs effectués en 2012 au stade du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune⁴. Aussi, l'étude d'impact aurait dû rendre compte des différentes hypothèses de localisation qui ont été étudiées à l'échelle de ce document d'urbanisme, pour faire la démonstration que l'examen de solutions de substitution raisonnables, au regard de leur consommation d'espace et de leurs incidences sur l'environnement, a bien été mené à cette étape préalable du projet.

Le dossier décrit des variantes de configurations du projet sur le même site, se distinguant principalement par la densification et la composition urbaine, notamment l'agencement et la desserte, mais également par la prise en compte d'enjeux liés à la biodiversité. Le dossier indique que le scénario choisi « *assure la prise en compte des enjeux environnementaux identifiés, et les attentes en termes d'insertions paysagère et architecturale* ».

Le projet prend place en bordure d'un espace boisé classé (EBC) du PLU de la commune. La MRAe constate que les obligations légales de débroussaillage (OLD) liées au projet impactent l'EBC. Une révision du PLU est donc nécessaire pour engager le déclassement de l'EBC, conformément à l'article L113-2 du Code de l'urbanisme, si le projet n'évolue pas. Dans le cas contraire, l'emprise du projet devra être réduite pour être en conformité avec le PLU en vigueur et garantir l'absence de dégradation de l'EBC inscrit.

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. État initial

⁴ [Avis MRAe du 4 octobre 2012.](#)

Le site du projet est situé dans le site Natura 2000 relevant de la directive habitats⁵ - FR9301622 « la Plaine et le Massif des Maures », au sein de la ZNIEFF⁶ de type II n°930012516 « massif des Maures » et dans une zone de sensibilité « *très faible* » vis-à-vis de la Tortue d'Hermann, et dans un secteur de « *présence hautement probable* » du Lézard Ocellé, espèces menacées et protégées faisant l'objet d'un plan national d'actions (PNA). Il se situe également à proximité de la ZNIEFF de type I n°930012519 « le Maravenne – Vallons de Valcros et Tamary ».

Le maître d'ouvrage dresse une liste des habitats naturels et des espèces floristiques et faunistiques avérées et fortement potentielles sur une partie du site du projet, en s'appuyant sur des inventaires naturalistes réalisés de janvier 2023 à septembre 2023. L'état initial de l'étude d'impact présente la méthodologie et les conditions d'inventaires, en précisant les groupes biologiques inventoriés durant les périodes indiquées.

Toutefois, l'identification des enjeux écologiques et l'évaluation patrimoniale de la zone d'étude du projet sont manifestement sous-évalués. La MRAe rappelle que le projet impacte potentiellement 8 ha de milieux naturels qui abritent un important cortège d'espèces. Le projet se positionne au sein de « *domaines vitaux* » de deux espèces bénéficiant de PNA. L'artificialisation de surfaces vient amputer une partie du territoire de chasse d'espèces à enjeux de conservation qu'il convient de prendre en considération sans minoration.

La présentation des inventaires est incomplète. Il manque la pression d'inventaire, les références des experts, les groupes taxonomiques étudiés et les conditions météorologiques. Il est donc impossible de se prononcer sur la pertinence et la fiabilité des prospections de terrain. La MRAe s'interroge en particulier sur les conclusions concernant « *l'enjeu chiroptérologique des habitats Chênaies à Chêne-liège provençales* » jugé modéré, « *en raison des potentiels gîtes à chiroptères identifiés et la forte activité de chasse des groupes des Oreillards et Pipistrelles* ».

L'étude d'impact ne caractérise pas les habitats et les espèces de manière quantitative (surfaces d'habitats, effectifs de faune...). Elle ne dresse pas de bilan hiérarchisé des enjeux locaux de conservation et ne présente pas de cartes illustrant les niveaux d'enjeux pour chaque groupe d'espèces et les enjeux cumulés⁷.

Des recherches de terrain complémentaires ciblées sur les chiroptères, les oiseaux et les reptiles sont nécessaires pour confirmer ou infirmer leur présence.

La MRAe recommande de réaliser des prospections naturalistes complémentaires, de compléter le calendrier des inventaires, de caractériser les habitats naturels et les espèces de manière quantitative et de dresser un bilan hiérarchisé des enjeux locaux de conservation pour chacun d'eux.

2.1.1.2. Impacts bruts

Une synthèse des impacts bruts du projet pour chaque groupe taxonomique est présentée. Les impacts bruts du projet sont qualifiés de « forts » sur les habitats, les espèces de flore, les reptiles, les oiseaux et les chiroptères en phase travaux. En phase de fonctionnement, seuls les impacts sur les oiseaux, les reptiles et les chiroptères sont qualifiés de « forts ».

5 La directive « Habitats faune flore » (1992) établit un cadre pour les actions communautaires de conservation d'espèces de faune et de flore sauvages ainsi que de leur habitat. Zones spéciales de conservation.

6 zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique

7 Le remaniement de ces milieux, ainsi que l'éclairage nocturne, en lien avec les lotissements présents, sont susceptibles d'entraîner une modification des populations d'espèces présentes par diminution de l'intérêt fonctionnel du massif pour la majorité d'entre elles, notamment les chiroptères, les reptiles, les insectes et les oiseaux.

La MRAe considère que la qualification des impacts bruts n'est pas justifiée. La qualification d'impact très fort, fort, modéré, faible ou négligeable doit s'appuyer dans la mesure du possible sur des éléments chiffrés objectifs (valeurs absolues et relatives des populations d'espèces, superficies d'habitats et fonctionnalités écologiques impactées, etc.).

La MRAe constate que les impacts bruts pour l'avifaune, et plus particulièrement les espèces inféodées aux milieux boisés qui seront défrichés ou débroussaillés, sont absents alors même que le dossier mentionne les effets négatifs du débroussaillage sur la biodiversité des terrains qui y sont actuellement soumis. En effet, la destruction d'habitats favorables aux espèces et le risque de destruction d'individus sont réels compte tenu du nombre d'espèces nicheuses probables ou potentielles et de la nature des travaux (abattages d'arbres, débroussaillage, coupes rases des végétaux, etc.). La MRAe considère que le risque de destruction d'individus doit être mieux évalué pour justifier le niveau d'impact retenu : en l'état les conclusions proposées minimisent le risque de mortalité.

Une carte présentant avec précision les secteurs et les essences défrichées, à partir de la carte localisant les différents habitats naturels, est également attendue. Il convient d'y faire figurer le périmètre affecté par le débroussaillage rendu nécessaire conformément à l'arrêté préfectoral du 30 mars 2015⁸ au titre des OLD, le SDIS préconisant d'intervenir sur une profondeur de 100m.

Les incidences du défrichement sur la faune ne sont pas suffisamment décrites pour permettre d'en déterminer les impacts avant l'application des mesures d'évitement et de réduction. Pour la bonne compréhension des incidences globales de l'aménagement prévu, il convient de faire figurer une carte superposant l'implantation retenue pour le lotissement, le périmètre correspondant à la demande de défrichement, les OLD et les enjeux écologiques en présence.

La MRAe considère que l'étude d'impact sous-estime les impacts bruts du projet relatifs à la destruction des habitats résultant de la phase de travaux (décapage des terres, terrassements, imperméabilisation). Ils auront en effet un caractère permanent, et non pas « temporaire » comme l'indique le dossier, et peuvent affecter des « espèces patrimoniales déterminantes ZNIEFF ».

La MRAe recommande de revoir et justifier le niveau actuellement minimisé des impacts bruts pour les espèces inféodées aux milieux boisés défrichés et débroussaillés et pour les espèces nicheuses des milieux ouverts et semi-ouverts, en raison de la destruction d'habitats et des risques forts de destruction d'individus.

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

Le dossier mentionne une mesure d'évitement résultant du calage de l'emprise du projet et de la mise en défens d'habitats d'espèces floristiques durant la phase travaux. Les mesures de réduction proposées restent génériques : « *adaptation du calendrier des travaux, la mise en défens d'habitats d'espèces (plantes), balisage, installations d'abris spécifiques, gestion écologique débroussaillage, etc...* ».

Les mesures préconisées reposant sur des impacts bruts sous-évalués, doivent être complétées afin de réduire au maximum les incidences globales du projet. Non spatialisées, elles restent trop générales du fait d'une absence de quantification des impacts. À titre d'exemple, le dossier n'indique pas les habitats et les espèces cibles, les protocoles de mise en œuvre, les objectifs qualitatifs et quantitatifs de performance, ni les indicateurs de suivis et de résultats.

⁸ [Arrêté préfectoral du 30 mars 2025](#)

Compte tenu de la perte de fonctionnalité écologique évaluée comme forte par la MRAe pour les oiseaux, les chiroptères, les mammifères terrestres et les reptiles, la MRAe considère que les mesures d'atténuation retenues sont insuffisantes.

À l'exception d'un habitat d'intérêt communautaire (Chênaies à Chêne-liège) et de l'ensemble des chiroptères (impacts résiduels avérés), l'application de ces mesures permet, selon le dossier, d'aboutir à des impacts résiduels qualifiés de faibles, négligeables ou nuls sur l'ensemble des espèces et habitats pris en considération. Ainsi, aucune mesure de compensation n'est prévue.

Considérant les impacts résiduels significatifs qui pourraient subsister sur les espèces de flore, d'oiseaux, de reptiles, de mammifères et de chiroptères protégées ou patrimoniales, la MRAe invite le maître d'ouvrage à revoir sa proposition de mesures d'évitement et de réduction et, le cas échéant, à proposer des mesures de compensation.

Sachant que le dossier ne fait pas état d'une demande de dérogation à la destruction d'espèces protégées, la MRAe rappelle que la destruction et l'altération des habitats ou d'espèces protégées sont interdites, conformément à l'article L411-1 du Code de l'environnement. Le maître d'ouvrage devra s'assurer que le projet respecte cette interdiction et, le cas échéant, déposer un dossier de demande de dérogation.

La MRAe recommande de reprendre la séquence ERC appliquée à la biodiversité : revoir la proposition de mesures d'évitement et de réduction en faveur des espèces protégées de reptiles, d'oiseaux nicheurs, de chiroptères arboricoles et cavernicoles, ré-évaluer l'impact résiduel sur les espèces protégées d'oiseaux nicheurs et de chiroptères arboricoles et, le cas échéant, proposer des mesures de compensation. La MRAe recommande de préciser clairement dans le dossier les moyens mis en œuvre pour garantir la conformité du projet avec la réglementation relative aux espèces protégées.

2.1.1.4. Continuités écologiques

Localisé au sein d'un réservoir de biodiversité défini par le SRADDET⁹, identifié comme faisant partie de « la continuité écologique des milieux fermés », le projet engendre une artificialisation des milieux au sein d'un massif forestier. L'étude d'impact indique de surcroît que « la zone d'étude est intégrée au sein d'un boisement méditerranéen préservé et au relief marqué [...] la réalisation du projet peut donc engendrer une rupture de fonctionnalité et une perte d'intérêt du terrain pour la biodiversité ».

La MRAe constate que ce système forme une entité continue fonctionnelle pour la flore et la faune permettant ainsi la dispersion des espèces et la colonisation de nouveaux espaces.

Les incidences potentielles du projet sur ce réservoir de biodiversité sont considérées dans le dossier comme modérées, en raison de la variante¹⁰ retenue lors de l'élaboration du projet. Cette affirmation n'apparaît pas suffisamment étayée. De plus, les impacts résiduels du projet sur les corridors de déplacement ne sont pas évalués.

La taille du projet, dans un secteur d'une grande valeur patrimoniale, tant au niveau fonctionnalité écologique qu'au niveau des espèces, est susceptible d'entraîner une rupture significative des continuités écologiques au sein de la zone d'étude, mais aussi à plus large échelle. Le dossier ne précise pas les fonctionnalités affectées par le projet, ce qui serait nécessaire pour définir les

9 Annexe SRCE intégré au SRADDET - diagnostic et plan d'action stratégique page 36.

10 « Il est également prévu la conservation des talwegs qui structurent le site du Nord au Sud permettant la conservation des continuités écologiques et des liens paysagers entre le domaine haut et le fond de vallon. La variante retenue met également en évidence la création d'un véritable corridor écologique entre le nord et le site de projet, de façon à préserver une réelle fonctionnalité et continuité écologique ».

dispositions permettant de les maintenir en précisant les habitats concernés et les espèces qui en bénéficieraient.

La MRAe recommande d'approfondir l'évaluation des impacts résiduels sur les fonctionnalités écologiques pour l'ensemble des espèces et de proposer des dispositions adaptées à leur maintien ou, à défaut, des mesures de compensation à la hauteur des impacts résiduels.

2.1.2. Évaluation des incidences Natura 2000

L'évaluation des incidences Natura 2000 jointe au dossier se présente sous forme d'un extrait du volet naturel de l'étude d'impact appliqué aux habitats et espèces ayant justifié la désignation du site Natura 2000. Elle conclut à une absence d'incidences significatives sur ce site Natura 2000. Compte tenu de ce qui précède, il convient de présenter une évaluation argumentée, tenant compte des recommandations émises au paragraphe 2.1.1 ci-dessus.

La MRAe recommande de revoir l'évaluation des incidences Natura 2000 en tenant compte des recommandations émises sur le volet naturel de l'étude d'impact afin de conclure valablement quant aux incidences du projet.

2.2. Risques naturels

2.2.1. Feu de forêt et changement climatique

Concernant l'état initial, l'étude d'impact indique que « le territoire est marqué par différentes évolutions qui peuvent représenter des menaces pour le caractère naturel de l'entité paysagère du massif des Maures, notamment par le risque incendie (qui a couvert 25 000 ha en 1990, et 17 000 ha en 2003) ».

La MRAe observe que les zones situées à proximité de ces zones boisées, sont particulièrement exposées 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, située sur un contrefort forestier du flanc sud du massif des Maures, jouxtant des espaces boisés classés (EBC) au nord et à l'est, 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.



Figure 2: Situation de la zone d'étude. Source: étude d'impact

La commune de La Londe-les-Maures dispose d'un plan de prévention des risques d'incendies de forêt (PPRIF) appliqué par anticipation depuis le 29 juillet 2014. Une carte de l'aléa incendie de forêt de la commune est insérée dans le dossier et précise que la zone d'étude du projet est située en zones En2 et R du PPRIF. La zone En2, qui recouvre la partie inférieure du secteur d'étude est concernée par un risque incendie modéré à fort. La constructibilité de la zone est autorisée, sous réserve de respecter certaines prescriptions en lien avec ce risque incendie. La zone R correspond à une zone inconstructible.

Selon le dossier *« l'implantation du projet de lotissement est d'autant plus intéressante en ce qu'elle permet de limiter les risques incendie. Et cela est d'ailleurs fortement encouragé par le SCoT Provence Méditerranée (DOO 4.1 Orientations 39.B.e¹¹). Le domaine de Valcros est d'ailleurs identifié comme l'exemple type de coupure verte naturelle efficace en cas d'incendie. Son extension dans sa partie urbanisée ne fera qu'accentuer cette protection »*.

Le dossier identifie 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.

Il prévoit que les OLD seront réalisées sur une profondeur de 50 m, conformément à l'arrêté préfectoral du 30 mars 2015. Compte tenu de l'exposition au risque important de feu de forêt, le SDIS¹² du Var préconise cependant que le débroussaillage soit réalisé *« sur une distance de 100 mètres à partir du bord des zones constructibles »*.

Si le dossier prévoit un raccordement à la piste DFCI « Valcros » et la mise en place de 3 nouveaux poteaux incendie supplémentaires pour le projet, la MRAe constate qu'il ne présente pas de cartographie du risque après mise en œuvre de ces dispositions, ni n'en évalue les impacts sur l'environnement.

La MRAe recommande de cartographier l'effet des OLD à 100 m et des aménagements de défendabilité au droit du site de projet, d'en évaluer les impacts environnementaux et d'adapter, le cas échéant, le projet en cas d'atteinte à l'espace boisé classé.

2.2.2. Mouvements de terrain

Le dossier indique que *« selon les données cartographiques fournies par le BRGM et Géorisques, plusieurs mouvements de terrain historiques sont recensés dans les environs proches du secteur d'étude : des glissements de terrain, et des éboulements. La commune n'est cependant pas concernée par un plan de prévention des risques mouvements de terrain. Par conséquent, les enjeux sont jugés modérés à l'échelle du secteur d'étude. »*.

La MRAe considère qu'une étude géotechnique préalable permettrait de définir les dispositions constructives de principe à prendre en compte ainsi que les parades éventuelles les plus adaptées aux circonstances du risque de mouvements de terrain. Dans la mesure où cette étude déterminerait la

11 *« En dehors des ouvrages DFCI et dans le respect des PPRIF, des projets d'aménagement, des aménagements culturels, de loisirs ou sportifs sont autorisés, à condition que ceux-ci constituent clairement des coupe-feux et qu'ils minimisent effectivement le risque incendie (notamment par l'amélioration de l'accessibilité au site). Il sera utilisé autant que possible des matériaux résistants au feu dans les zones à risque. Toutefois, les choix d'implantation de ces aménagements résultent d'un équilibre entre efficacité et impacts environnementaux. Par exemple, dans un espace urbanisé et boisé tel que le domaine de Valcros à La-Londe-les-Maures, la plantation en périphérie du site d'une oliveraie peut constituer un pare-feu naturel. Sur la partie basse du domaine, une extension du golf peut de la même manière constituer une coupure verte naturelle efficace en cas d'incendie (les besoins en eau pouvant être assurés par des petits barrages au sein du domaine) »*.

12 Service Départemental d'Incendie et de Secours.

faisabilité du projet, la MRAe estime qu'elle mériterait d'être réalisée dès le stade de l'étude d'impact, les dispositions préconisées pouvant être reprises au titre de mesures d'évitement et de réduction.

La MRAe recommande de préciser, à la lumière des résultats d'une étude géotechnique de faisabilité, les dispositions constructives retenues et les parades adaptées aux circonstances du risque mouvement de terrain, et de s'assurer de l'intégrité du contrefort du massif des Maures.

2.3. Paysage

Le site de projet, situé sur les crêtes de second plan dont la pente est supérieure à 25 %, est visible de très loin depuis la côte et surtout depuis l'espace maritime. Il est concerné en totalité par l'unité paysagère « Les Maures » de l'atlas des paysages du Var, caractérisé par « *des collines austères se succédant en vagues et une présence humaine discrète, dans un vaste massif silicieux et sombre, où domine le couvert forestier* ». La protection du paysage est donc un enjeu majeur du projet d'aménagement.

Selon l'étude d'impact, l'enjeu du projet est de « *réaliser une insertion paysagère de qualité afin d'entrer en cohérence avec l'ambiance naturelle actuellement présente et de conserver au maximum les entités paysagères en lien avec l'ambiance naturelle, telle que les linéaires boisées et les bosquets d'arbres* ». L'atteinte de ces objectifs nécessite une analyse approfondie des perceptions proches et lointaines du projet à partir des points de vue situés dans l'aire visuelle du projet. Cette étude des perceptions depuis les lieux fréquentés et les points de vue remarquables n'est pas présente dans l'état initial, qui se limite à un descriptif du site et de ses abords formés de milieux ouverts et fermés caractéristiques d'une forte naturalité de type méditerranéen.



Figure 3: Insertion paysagère du projet. Source: étude d'impact

À l'exception d'une vue d'insertion (cf. figure 3), les simulations de l'étude d'impact illustrent uniquement une vision rapprochée de l'aménagement. Les vues plongeantes sur le site de projet et les schémas d'ambiance présentés, favorables à la mise en évidence de la végétalisation du site, ne sont pas appropriés pour rendre compte des perceptions lointaines, notamment depuis le littoral et la mer,

essentielles dans l'analyse des incidences du projet sur le paysage. Une étude détaillée et approfondie prenant en compte la pluralité des paramètres paysagers concernés est nécessaire pour évaluer :

- les incidences sur la silhouette générale du versant montagneux et le fond boisé sur lequel se détache l'urbanisation ;
- la co-visibilité entre les aménagements prévus et les éléments remarquables de leur environnement paysager proche ou lointain : montages photos de bonne qualité, schémas et coupes de principe à l'échelle ;
- la forme urbaine et l'aspect du bâti (volumétrie, aspect) adaptés au paysage local méditerranéen ;
- les mesures de réduction d'incidences éventuellement nécessaires (écrans et masques paysagers, reprofilage ou morcellement du bâti...).

La MRAe recommande d'identifier les cônes de vue remarquables situés dans l'aire visuelle du projet et de réaliser une étude paysagère détaillée permettant d'apprécier, sur la totalité du périmètre de projet (résidentiel, voirie, OLD), l'insertion des aménagements futurs du projet dans leur environnement paysager proche et lointain.

Le dossier indique que le caractère boisé du site de projet sera préservé, en précisant que « *les talus créés seront paysagés et plantés d'essences méditerranéennes identiques à celles déjà présentes sur site afin de densifier la végétation existante [...] la végétalisation de ces talus a pour but, d'une part d'intégrer les parcelles viabilisées dans son proche environnement, et d'autre part de réduire l'effet visuel de hauteur des talus avec la plantation d'essence basse en crête du talus et d'essence plus haute en pied de talus* ».

Bien que l'intégration paysagère du projet constitue une démarche positive, la MRAe souligne que les mesures d'insertion paysagère ne sont pas conciliables en l'état avec les contraintes liées à la prise en compte du risque d'incendie de forêt.

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.

2.4. Risque d'inondation par ruissellement

La commune de La Londe-les-Maures est traversée par quatre cours d'eau principaux, dont le Maravenne et son affluent le Pansard qui concernent le secteur d'étude. Ces cours d'eau côtiers prennent leur source dans le massif des Maures et débouchent en mer dans un contexte fortement urbanisé. Le climat méditerranéen, à l'origine d'épisodes pluvieux intenses, la présence d'un relief marqué à l'amont et la faible perméabilité des sols du massif des Maures favorisent des crues récurrentes, qui impactent les zones urbanisées qui se sont développées en aval. En particulier, les épisodes successifs de janvier puis novembre 2014 ont généré d'importants dégâts et ont causé des victimes sur la commune de la Londe-les-Maures.

Le Domaine de Valcros comprend actuellement plusieurs lotissements comportant des infrastructures annexes répartis sur les deux rives du Maravenne. La MRAe observe qu'au terme des aménagements, la superficie totale imperméabilisée représentera près de 30 ha pour une superficie de bassin versant atteignant 132 ha¹³.

13 220 lots aménagés depuis 2002 sur la zone Valcros rive droite.

Le dossier analyse les effets du ruissellement pluvial sur le régime hydrologique et la qualité des eaux des milieux récepteurs. Selon le dossier, « *la quasi-intégralité des eaux de ruissellement générées par les lotissements et les voiries de desserte rejoint naturellement le Maravenne via de nombreux talwegs transversaux* ».

L'ensemble des zones déjà urbanisées et à urbaniser ont été prises en compte et des travaux ont été autorisés en 2009 pour répondre aux exigences de la loi sur l'eau laquelle prévoit des compensations pour limiter les impacts sur les écoulements à l'aval de tels aménagements. La mesure compensatoire consiste essentiellement en un curage et une augmentation de la capacité d'une retenue artificielle¹⁴ (seuil C).

Selon le dossier, « *en regard des études de projet réalisées, des modifications doivent être portées aux travaux autorisés d'aménagement de la retenue du seuil C. Conformément à la réglementation, les modifications font l'objet d'un porter à connaissance du préfet* ». À l'issue de sa transmission, ce porter à connaissance doit permettre de s'assurer de la conformité du projet avec les prescriptions de l'arrêté préfectoral du 12 novembre 2009¹⁵ évoqué plus haut (Cf. §1.3.2).

14 Un bassin global de 13 500 m³ (deux ouvrages de rétention de 5 500 m³ et 8 000 m³).

15 Arrêté préfectoral portant autorisation au titre des articles L214-3 CE des travaux de réalisation de l'ensemble immobilier Valcros rive droite sur la commune de La Londe-les-Maures.