



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 résidence autonomie, boulevard de la Source, à
Biot (06)

N° MRAe
2024APPACA70/3830

PRÉAMBULE

Conformément au règlement intérieur et aux règles de délégation interne à la MRAe, cet avis a été adopté le 21 novembre 2024 en collégialité électronique par Sandrine Arbizzi, Jean-François Desbouis, et Jacques Daligaux, 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 le Préfet des Alpes-Maritimes, pour avis de la MRAe sur le projet de résidence autonomie, boulevard de la Source, à Biot (06). Le maître d'ouvrage du projet est la SAEM Habitat 06. Le dossier comporte notamment :

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

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 24 septembre 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 25 septembre 2024 l'agence régionale de santé de Provence-Alpes-Côte d'Azur, qui a transmis une contribution en date du 21 octobre 2024 ;
- par courriel du 25 septembre 2024 le préfet de département, au titre de ses attributions en matière d'environnement, qui a transmis une contribution en date du 18 octobre 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

Le projet de « résidence autonomie » à Biot est porté par la SAEM¹ Habitat 06, opérateur immobilier du Conseil départemental des Alpes-Maritimes. La résidence est destinée à des personnes âgées encore autonomes ; elle propose 52 logements² et des espaces communs. Le projet immobilier se compose de bâtiments en R+2 d'une emprise au sol de 1 844 m² pour une surface de plancher de 2 997 m² et d'un parking de 24 places. Au total, le projet implique l'imperméabilisation d'une surface de 2 317 m² et le défrichement de 5 480 m².

La justification du choix d'implantation du projet n'est pas suffisamment étayée. La MRAe recommande de justifier le choix de localisation du projet au regard des besoins identifiés et des équipements similaires déjà existants à une échelle intercommunale.

L'étude d'impact n'est pas proportionnée aux enjeux en présence, en particulier en ce qui concerne la biodiversité et les continuités écologiques, qui sont traitées de manière lacunaire malgré des enjeux forts identifiés. La MRAe recommande de reprendre et d'approfondir l'analyse des impacts bruts, la déclinaison de la séquence éviter-réduire-compenser et l'évaluation des effets résiduels du projet sur la biodiversité en présentant une analyse détaillée par espèce ou groupe d'espèce, pour les continuités écologiques et pour les zones humides.

Compte tenu de l'emplacement du projet dans le bassin versant de la Brague ayant subi un épisode pluvieux intense et des crues catastrophiques en 2015, la MRAe recommande d'analyser le fonctionnement, et de revoir le cas échéant le dimensionnement, des ouvrages à la lumière de données plus localisées, tirées notamment de retours d'expérience de l'évènement du 3 octobre 2015, potentiellement majorées pour intégrer les effets du changement climatique.

En matière de déplacement, la MRAe recommande d'étayer les hypothèses de trafic et de préciser les caractéristiques de projet de navette évoqué dans le dossier.

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

1 Société anonyme d'économie mixte

2 30 T1bis et 22 T2

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.....	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.....	7
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>	10
2.2. Ressource en eau.....	10
2.3. Risques naturels d'inondation par ruissellement.....	10
2.4. Déplacements.....	11

AVIS

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

1.1. Contexte et nature du projet

Le projet de « résidence autonomie » à Biot est porté par la SAEM³ Habitat 06, opérateur immobilier du Conseil départemental des Alpes-Maritimes. Selon le dossier, le projet s'inscrit dans le cadre du schéma départemental de l'autonomie 2022-2026 et « *vise à répondre à un besoin identifié de logement social pour les personnes âgées* ». La résidence est destinée à des personnes âgées encore autonomes, elle propose 52 logements⁴ et des espaces communs : réfectoire, bibliothèque, salle commune...

Le projet est situé dans le quartier du Bois Fleuri au nord-ouest de la commune de Biot, à 150 m de l'EHPAD⁵ des Restanques. Le dossier évoque « *la mutualisation de certains services avec l'EHPAD proche* », sans préciser lesquels.

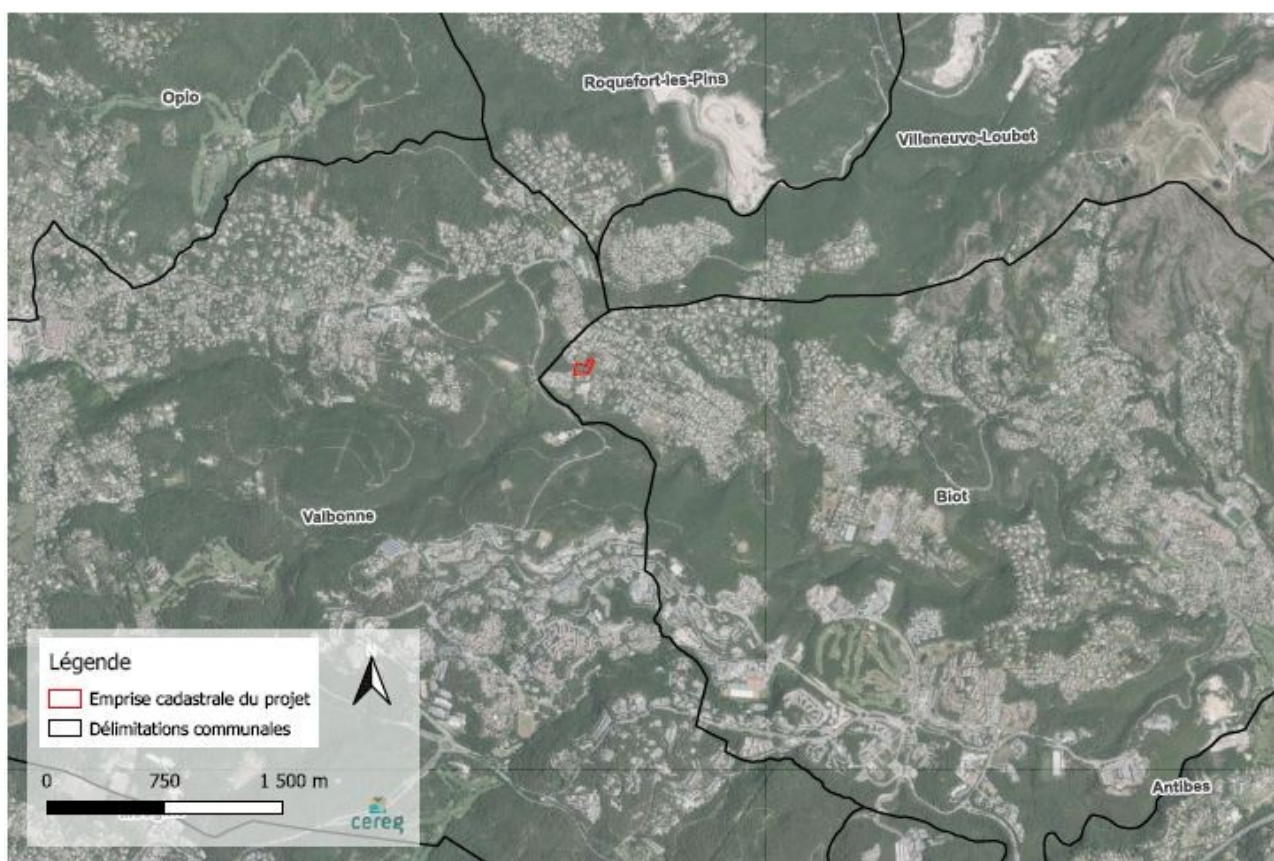


Figure 1: localisation du projet. Source : étude d'impact.

³ Société anonyme d'économie mixte

⁴ 30 T1bis et 22 T2

⁵ Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes

1.2. Description et périmètre du projet

Le projet immobilier se compose de bâtiments en R+2 d'une emprise au sol de 1 844 m² pour une surface de plancher de 2 997 m². Un parking de 24 places (18 pour les résidents et 6 pour les visiteurs) est prévu en extérieur, accessible depuis le boulevard de la Source. Cinq places de stationnement en souterrain sont prévues pour le personnel de l'établissement. Au total, le projet implique l'imperméabilisation d'une surface de 2 317 m² et le défrichement de 5 480 m².

Selon le dossier, « 44 [arbres] seront abattus, et 36 seront plantés (dont 18 de petite à moyenne grandeur et 18 de haute grandeur) »⁶. Une partie des toitures sera végétalisée.

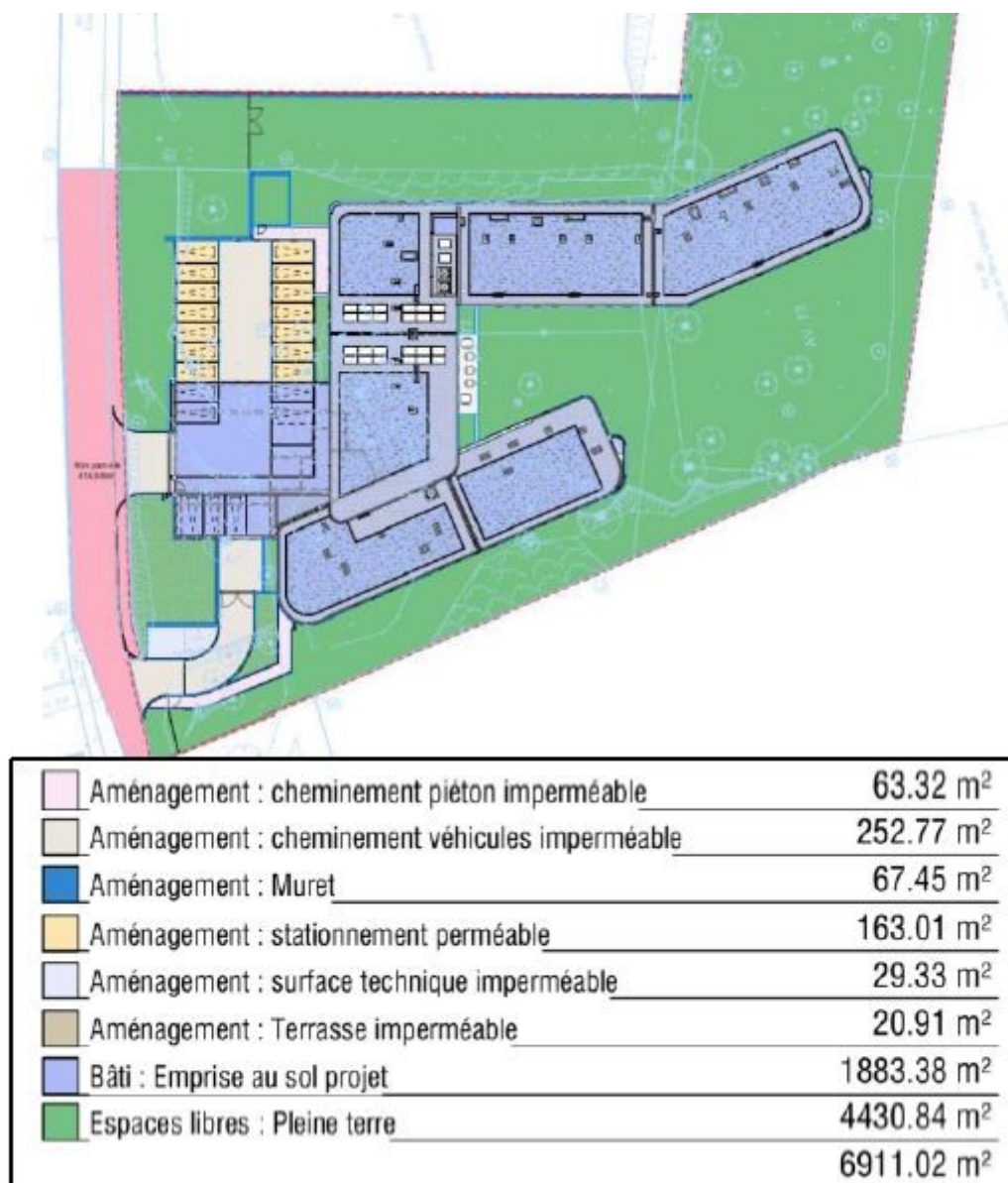


Figure 2: plan masse du projet. Source : étude d'impact.

⁶ Ces chiffres ne sont pas cohérents avec ceux annoncés dans la notice descriptive du projet du dossier de PC jointe en annexe qui évoque 44 arbres plantés dont 22 de haute grandeur et 22 de petite à moyenne grandeur

1.3. Procédures

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

Le projet relève d'un examen au cas par cas au titre de la rubrique 47a « Défrichements soumis à autorisation au titre de l'article L341-3 du code forestier en vue de la reconversion des sols, portant sur une superficie totale, même fragmentée, de plus de 0,5 hectare » 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 9 janvier 2023. Par arrêté préfectoral n° AE-F93F09323P0003 du 06/03/2023, 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 de construire, autorisation de déroger à la législation sur la protection des espèces, autorisation de défrichement (déposée le 18/09/2024) .

Selon le dossier, « le *permis de construire* a été déposé le 10 juillet 2024 auprès des services instructeurs de la ville de Biot. »

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 de la biodiversité et des continuités écologiques ;
- la préservation des ressources en eau ;
- la prise en compte des risques naturels d'inondation par ruissellement ;
- les déplacements.

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.

L'étude n'est cependant pas proportionnée aux enjeux identifiés, en particulier en ce qui concerne la biodiversité et les continuités écologiques, qui sont traitées de manière lacunaire malgré des enjeux forts identifiés. (cf. partie 2.1)

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

Le dossier met en avant la proximité de l'EHPAD pour la complémentarité (services, livraison...) et la proximité du secteur de l'île Verte à Valbonne (à 700 m du projet), qui selon le dossier comporte

« toutes les premières commodités et nécessités (médicales, alimentation, services) ». Cette proximité relative du secteur de l'île Verte est toutefois à relativiser compte tenu de l'accès (cf partie 2.4)

Le dossier n'explore pas les solutions alternatives qui pourraient être de moindre impact pour l'environnement. Il mentionne seulement que le projet s'inscrit dans le cadre du schéma départemental de l'autonomie 2022-2026. La MRAe constate que ce schéma n'identifie pas et ne territorialise pas les besoins en résidences autonomie et renvoie à des diagnostics à réaliser permettant un bon maillage du territoire.

La MRAe recommande de justifier le choix de localisation du projet au regard des besoins identifiés et des équipements similaires déjà existants à une échelle intercommunale, et de rendre compte, dans le dossier, de l'analyse des solutions alternatives de moindre impact environnemental.

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

Le secteur de projet est situé à 3,5 km du site Natura 2000 « Dôme de Biot », à 4,7 km du site « Rivières et gorges du Loup » (désignés au titre de la directive Habitats) et à 4,7 km du site « Préalpes de Grasse », désigné au titre de la directive Oiseaux. Il est situé à proximité immédiate de plusieurs ZNIEFF : la ZNIEFF de type 2 « Prairies et cours de la Brague et ses principaux affluents », à 300 m au Sud, la ZNIEFF de type 2 « Forêts de la Brague, de Sartoux et de la Valmasque », à 150 m au sud-ouest et la ZNIEFF de type 1 « Massif de Biot », à 2,2 km au Nord-Est.

Il est également à 300 m de la zone humide et de l'espace naturel sensible (ENS) de la Brague. Il se situe dans une zone de présence hautement probable du Lézard ocellé déterminée dans le cadre du plan national d'actions (PNA) relatif à cette espèce protégée. Selon le volet naturel de l'étude d'impact, sa présence est très peu probable sur les parcelles du projet.

Des inventaires ont été réalisés sur un périmètre d'études restreint aux parcelles concernées par le projet (6 900 m²). Neuf passages ont été réalisés répartis sur deux phases à différentes saisons (phase 1 : en avril et en août 2023, phase 2 : entre novembre 2023 et juin 2024). Toutefois, lors de chaque phase, un seul écologue généraliste a été mobilisé pour l'ensemble des domaines et groupes taxonomiques (habitats, flore, invertébrés, oiseaux, reptiles, amphibiens, mammifères non volants, chiroptères...), sans sollicitation d'experts spécialisés permettant de garantir une restitution optimale des enjeux de biodiversité.

Les inventaires ont mis en évidence des habitats d'enjeu modéré à fort sur l'ensemble des parcelles. Les enjeux forts sont situés au nord et à l'est : enrochement embuissonné et prairies humides ; enjeux modérés sur le restant de la zone d'étude constitué de boisements plus ou moins denses et d'une zone de remblai en limite sud, milieu remanié mais susceptible d'accueillir des espèces inféodées aux milieux humides. Trois espèces de flore protégée et patrimoniale ont été recensées : le Petit fragon (hors emprise du projet), la Coronille de Valence et l'Alpiste aquatique.

Les enjeux sont jugés forts pour les chiroptères, les oiseaux et les reptiles, ainsi que sur les continuités écologiques, notamment pour les déplacements des chiroptères, des oiseaux et de la petite faune.

La MRAe recommande de compléter les inventaires en faisant appel à des écologues spécialisés afin de fiabiliser l'état initial, a minima dans les domaines pour lesquels les plus forts enjeux sont pressentis : habitats, flore, chiroptères, oiseaux, reptiles et continuités écologiques.

2.1.1.2. Impacts bruts

Le dossier distingue les effets temporaires, les effets permanents et les impacts bruts. Cette distinction n'est pas pertinente. En effet les impacts bruts peuvent être temporaires ou permanent. L'étude affirme que les effets permanents du projet sur les milieux naturels sont négligeables, car il n'y aura pas d'intervention sur le milieu naturel (hors entretien des OLD), ce qui est incorrect puisque la destruction d'espèce et d'habitats sur le lieu d'implantation du projet sera définitive. Le dossier présente des confusions sur les différentes notions d'impacts. Les impacts bruts sont qualifiés globalement de forts, sans analyse approfondie par groupe d'espèces : la carte des impacts bruts est calquée sur la carte des niveaux d'enjeu (à l'exception d'une zone hors « périmètre de projet »).

Concernant les continuités écologiques, le VNEI⁷ mentionne seulement que le projet aura des impacts bruts sur les continuités écologiques liées aux oiseaux et aux chiroptères et sur le déplacement des petits mammifères. Le niveau d'impact n'est pas évalué, ni détaillé par groupe d'espèce ni spatialisé.

Les impacts sur les zones humides ne sont pas évalués alors que l'état initial mentionne la présence de « prairies humides »

La MRAe recommande de reprendre et d'approfondir l'analyse des impacts bruts du projet sur la biodiversité en présentant une analyse détaillée par espèce ou groupe d'espèce ainsi que sur les continuités écologiques et les zones humides.

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

La séquence éviter, réduire, compenser (ERC) semble mal comprise par le bureau d'études en charge du volet naturel de l'étude d'impact. Certaines mesures dites d'évitement ne sont que des mesures de réduction. La mesure ME1 : « *Réflexion sur le plan de masse évoluant vers le projet le moins impactant* » ne permet par exemple de préserver que 109 m² de surface où ont été observés des pieds d'Alpiste aquatique alors que 543 m² seront détruits par le projet, et 16 pieds de Coronille de Valence sur un total de 29. Le dossier indique que « *des effets résiduels persistent pour ces deux espèces* » mais ne propose aucune mesure de compensation. Une mesure d'accompagnement prévoit la transplantation de ces espèces soit dans des espaces préservés par le projet, ou, pour l'Alpiste aquatique, sur les toitures végétalisées du projet. Le VNEI conclut que « *le projet n'aura pas d'impact résiduel sur les habitats naturels, les espèces et les continuités écologiques [...]* Il sera cependant nécessaire de demander une dérogation de destruction d'espèce protégées pour la Coronille de Valence et l'Alpiste aquatique ».

Au-delà de cette double affirmation contradictoire, la MRAe s'étonne qu'aucune mesure de compensation ne soit proposée compte tenu des impacts résiduels a minima sur ces deux espèces. La mesure d'accompagnement prévue pour ces deux espèces n'est par ailleurs elle-même pas suffisamment précisée pour garantir sa faisabilité et son efficacité. La reprise des pieds et leur pérennité notamment en toiture terrasse n'est pas garantie.

⁷ Volet naturel de l'étude d'impact

Plus généralement le dossier manque de précision sur la qualification des impacts et les effets attendus des mesures. Enfin, aucune mesure associée aux éventuelles incidences (à évaluer, cf. 2.1.1.2) du projet sur les zones humides mentionnées dans l'état initial n'est présentée.

La MRAe recommande de reprendre et d'approfondir la séquence éviter, réduire compenser du volet naturel de l'étude d'impact, en incluant une analyse des incidences sur les zones humides.

La conclusion du VNEI relative à l'absence d'impact résiduel sur les continuités écologiques n'est pas argumentée. L'étude d'impact n'évoque le sujet que dans l'état initial, où l'enjeu est pourtant à juste titre qualifié de fort. Dans le VNEI, il est simplement mentionné un effet bénéfique sur les continuités écologiques pour la petite faune de la mesure de réduction MR3, consistant à mettre en place des « passages de faune de 20 cm de large au niveau du sol » dans le mur-bahut de la clôture (sans précision de leur hauteur, espacement et nombre). Alors que les impacts bruts sur les continuités sont qualifiés de forts, le dossier n'explique pas comment les impacts résiduels peuvent être nuls au vu des mesures proposées. Aucune analyse du fonctionnement écologique du secteur après réalisation du projet n'est présentée.

La MRAe recommande de revoir l'évaluation des impacts résiduels du projet sur les continuités écologiques en présentant une argumentation étayée par espèce ou groupe d'espèces.

2.1.2. Évaluation des incidences Natura 2000

Un formulaire simplifié d'évaluation des incidences Natura 2000 est joint au dossier. Il conclut sans argumentation à l'absence d'impact du projet sur les sites Natura 2000. Compte tenu des lacunes de l'étude d'impact sur la partie biodiversité, en particulier concernant les continuités écologiques, la MRAe considère qu'aucun élément ne permet de vérifier cette affirmation.

La MRAe recommande d'étayer l'évaluation des incidences Natura 2000 du projet, sur la base d'un volet naturel de l'étude d'impact approfondi selon les recommandations ci-dessus.

2.2. Ressource en eau

Selon le dossier, le projet se trouve au droit de la masse d'eau souterraine FRDG234 « Calcaires jurassiques de la région de Villeneuve-Loubet » désignée comme ressource stratégique pour l'alimentation en eau potable dans le SDAGE.

La construction de la résidence autonomie entraîne un besoin en eau supplémentaire qui n'est pas quantifié.

La MRAe recommande de quantifier les besoins en eau induits par le projet et d'analyser leur adéquation avec les ressources disponibles.

2.3. Risques naturels d'inondation par ruissellement

Le dossier comprend une « étude hydraulique de définition des modalités de gestion des eaux pluviales » établie sur la base du règlement de gestion des eaux pluviales et des ruissellements de la Communauté d'agglomération de Sophia Antipolis.(CASA).

Selon le dossier, les ouvrages de rétention prévus (toitures stockantes, bassin de rétention, noues d'infiltrations...) sont dimensionnés sur la base d'une pluie centennale à la station de Nice aéroport, situé à 30 km de Biot.

S'agissant d'un secteur qui a subi des pluies intenses et inondations catastrophiques ces dernières années, en particulier celles du 3 octobre 2015 qui ont concerné particulièrement Biot et le fleuve côtier de la Brague (situé à 300 m en aval du projet), la MRAe s'interroge sur la pertinence du choix de la pluie centennale de référence à la station de Nice aéroport. L'événement du 3 octobre 2015 a fait l'objet de retours d'expérience qui ont montré en particulier que les pluies enregistrées ou reconstituées à partir des données radars sur ce secteur ont pu localement dépasser les périodes de retour considérées comme centennales.

Dans le contexte du réchauffement climatique induisant par ailleurs une sévérité accrue de ces phénomènes, il aurait été pertinent à minima d'utiliser ces retours d'expérience pour simuler la réaction des ouvrages prévus à cet événement, et le cas échéant d'adapter le dimensionnement des ouvrages.

La MRAe recommande d'analyser le fonctionnement, et de revoir le cas échéant le dimensionnement des ouvrages à la lumière de données plus localisées, tirées notamment de retours d'expérience de l'évènement du 3 octobre 2015, potentiellement majorées pour intégrer les effets du changement climatique.

2.4. Déplacements

Le dossier se base sur une étude de trafic menée sur une semaine en avril 2023 au moyen de deux compteurs, l'un sur le boulevard de la Source, l'autre sur la RD 4 à proximité du projet. Une courte analyse des réseaux et transports en commun montre que la desserte n'est pas optimale surtout pour des personnes âgées, l'arrêt le plus proche étant situé à 700 m et le cheminement piéton étant peu aisé. Les résidents, les personnels et les visiteurs risquent ainsi de privilégier les déplacements en voiture individuelle. Cet élément défavorable n'est pas mis en avant dans le choix du site d'implantation, alors que le quartier est un quartier résidentiel offrant de fait peu d'aménités (commerces, services...) aux environs immédiats. Le dossier indique qu'« un projet de Navette porté par l'exploitant est prévu. Il permettra de renforcer la liaison existante en Bus situé sur la route départementale et favorisera le déplacement des résidents vers le centre village de Biot. » Cette affirmation mériterait d'être étayée. En particulier, les modalités de fonctionnement de cette navette ne sont pas précisées (exploitant, fréquence, itinéraire, échéance...).

En phase de fonctionnement, le dossier indique que le projet engendrera un trafic supplémentaire de 20 à 25 véhicules par jour, soit 5 à 7 % du trafic actuel du boulevard de la Source. Toutefois, ces hypothèses de trafic ne sont pas étayées sur la base du retour d'expérience d'équipements équivalents dans des conditions de desserte similaires.

La MRAe recommande d'étayer les hypothèses de trafic et de préciser les caractéristiques de projet de navette évoqué dans le dossier.