

## AVIS DU CONSEIL NATIONAL DE LA PROTECTION DE LA NATURE

art. L411-1 et L411-2 du livre IV du code de l'environnement

Référence Onagre du projet : n°2019-04-29x-00564    Référence de la demande : n°2019-00564-011-001

Dénomination du projet : ZAC des Bréguières à Gattières (06)

Lieu des opérations : -Département : Alpes-Maritimes      -Commune(s) : 06510 - Gattières.

Bénéficiaire : EPA Eco-Vallée Plaine du Var

### MOTIVATION ou CONDITIONS

Ce dossier consiste en la création d'une ZAC incluant des logements, commerces et services sur une surface de 9.5 ha sur la commune de Gattières, dans le cadre de l'Opération d'Intérêt National Nice Eco-Vallée. Les enjeux principaux sont liés à la présence de milieux remarquables, les vallons boisés humides, abritant des espèces protégées rares ou vulnérables (flore et chiroptères). Ces vallons constituent un des derniers corridors écologiques dans une zone soumise à forte pression d'urbanisation.

#### **Justification du projet et absence de solution alternative satisfaisante**

Le projet fait partie intégrante de l'OIN Nice Eco-Vallée ; celle-ci prévoit un ensemble d'actions dont la simultanéité et la concomitance peuvent paraître difficiles à conjuguer (création de logements, accueil d'entreprises et préservation de l'environnement naturel et des paysages).

Le projet est justifié notamment par la nécessité de satisfaire aux objectifs de la loi SRU concernant 25% de logements locatifs sociaux. Il est argumenté en P.13 que le PLU fixe actuellement pour objectif la réalisation de 100 logements, dont 66 logements locatifs sociaux sur le secteur des Bréguières, mais que cet objectif doit être revu à la hausse. Le programme présenté prévoit ainsi 340 logements, dont 35% de logements locatifs sociaux. La part de logements sociaux passe donc de 66% à 35% dans ce nouveau projet (même si le nombre total de logements sociaux est effectivement supérieur), ce qui paraît difficilement compatible avec l'argument d'intérêt public majeur du projet. Afin de mieux appréhender celui-ci, il serait utile de fournir des évaluations chiffrées sur le parc immobilier existant, le taux d'occupation en résidence principale et secondaire, et les prévisions d'évolution démographique sur la commune. En l'état, la raison impérieuse d'intérêt public majeur n'est pas démontrée, encore moins les motifs qui comporteraient des conséquences bénéfiques primordiales pour l'environnement. De même, l'absence de solution alternative, comme par exemple la densification du bâti existant, n'est pas suffisamment justifiée.

#### **Inventaires et estimation des enjeux**

Le dossier propose une zone d'étude élargie au-delà de l'emprise immédiate du projet, ce qui est essentiel pour appréhender correctement les fonctionnalités écologiques de la zone. Cependant, les résultats des inventaires habitats et espèces ne sont donnés que pour la zone d'emprise. Cela ne permet pas d'évaluer les impacts bruts réels du projet sur la plupart des groupes, notamment les impacts indirects.

La pression d'inventaire est globalement satisfaisante pour la faune, mais s'avère médiocre pour la flore (trois jours, dont un contraint, pour la flore et les habitats naturels) ; le premier inventaire avec une accessibilité satisfaisante intervient le 2 juin, ce qui est très tardif au vu des végétations en présence. Aucune cartographie précise des habitats n'est produite, seule une carte d'occupation du sol est proposée. Si les principaux enjeux ont été identifiés, ils sont néanmoins très mal évalués, aussi bien spatialement qu'en termes d'enjeux intrinsèques. Ainsi la forêt-galerie de fond de vallon, habitat très localisé en France, d'intérêt communautaire, qui héberge plusieurs espèces patrimoniales, est considéré, de façon totalement incompréhensible, comme relevant d'un enjeu « assez fort ». La paroi suintante (formation de tuf), habitat très original aux conditions biotiques et abiotiques spécialisées et à distribution restreinte, est qualifiée d'enjeu moyen.

La synthèse des enjeux fait apparaître, très localement, un enjeu « fort » pour une espèce, là où elle a été contactée mais sans que ce niveau d'enjeu soit appliqué à l'ensemble de l'habitat d'espèce ; cette façon de procéder constitue un écueil méthodologique majeur.

Enfin, la hiérarchisation des enjeux ne fait pas l'objet d'une méthodologie précise, laissant la place à un certain arbitraire. Il est important de noter qu'au-delà des impacts directs sur les espèces, un des enjeux principaux est lié à la présence de reliquats d'habitats naturels remarquables et fonctionnels, dans une matrice densément urbanisée.

## MOTIVATION ou CONDITIONS

**Séquence Eviter-Réduire-Compenser**

**Évitement :** les mesures d'évitement ne sont pas explicitées dans le dossier, mais les modifications de la zone d'emprise du projet ont permis d'éviter en partie les milieux à plus fort enjeu. Il serait cependant utile de renforcer et pérenniser cet évitement, par exemple via la mise en place d'un arrêté de protection d'habitats naturels sur les vallons humides. Si ces mesures évitent, en effet, une destruction directe de ces habitats remarquables, la densification de l'urbanisation et l'augmentation de la fréquentation ne pourront qu'altérer leur typicité et leur fonctionnalité.

**Réduction :** Les mesures de réduction sont assorties d'indicateurs de suivi, ce qui est très appréciable. Il faut cependant noter que les indicateurs dits « de résultats » correspondent en réalité à des indicateurs de moyens, et que ce sont bien les indicateurs dits « d'efficacité » qui devront être retenus lors de l'évaluation de l'obligation de résultats assortie à la démarche ERC.

La ZAC est présentée dans le dossier comme un quartier paysage, à vocation de développement durable. Si les aspects paysagers sont mis effectivement en avant (P. 21), les fonctionnalités écologiques et les stratégies de moindre impact environnemental ne sont pas détaillées, notamment : la végétalisation des toitures (quelles essences, quelles surfaces), la production d'énergie renouvelable (installation de panneaux photovoltaïques sur toitures par exemple), le choix de revêtements de voirie et de parkings non imperméables, la mise en place d'une trame noire, le plan de gestion des espaces verts. Les quelques éléments fournis sur ce dernier sont d'ailleurs contradictoires. D'une part, il est fait état d'une gestion extensive, de manière à empêcher l'évolution des milieux herbacés (friches) vers le stade boisé, tout en conservant des zones d'accueil pour le développement de nouvelles populations d'espèces patrimoniales (Alpiste aquatique et Lavatère ponctuée) mais dans un même temps il est évoqué la pratique du paillage et du compostage, qui ne sont pas compatibles avec la bonne expression de la flore indigène.

De plus, cette mesure R7 reste un ensemble de bonnes intentions qui n'a pas valeur d'engagement ; même l'usage des produits phytosanitaires n'est pas exclu...

**Compensation :**

La compensation ne fait pas l'objet d'une méthode de dimensionnement permettant d'estimer les pertes et gains potentiels de biodiversité. Le dossier ne mentionne à aucune reprise un bilan surfacique des habitats détruits ou dégradés, et le choix des mesures compensatoires n'est pas justifié au regard des impacts résiduels. Le bureau d'étude avance un certain nombre de principes qui ont surtout valeur de généralités, pour autant ces principes n'ont pas valeur de méthodologie.

Il paraît difficile d'envisager comment l'artificialisation de 9.5 ha peut être compensée par une restauration sur 3.6 ha. Le projet étant conduit dans le cadre de l'OIN Plaine du Var, une réflexion globale sur le bilan de l'artificialisation nette des sols, et les moyens de la compenser serait nécessaire, au-delà de l'analyse produite des impacts cumulés, qui est peu informative dans le dossier (pas d'éléments sur les surfaces impactées, les espèces de faune en présence, les habitats).

Deux parcelles compensatoires sont visées :

La parcelle 1, fortement artificialisée (friches industrielles composées d'une ancienne casse auto et d'une zone de stockage de matériaux divers) offre l'avantage d'une réelle renaturation. Cependant, son retour à une fonctionnalité écologique satisfaisante ne peut s'envisager que sur un temps long ; les pertes intermédiaires sont donc très importantes sur une surface compensatoire déjà insuffisante au vu de la surface détruite.

La parcelle 2 est composée d'espaces prairiaux, d'une zone de stockage de granulats et de végétations situées sur une emprise soumise à une servitude de passage d'une ligne haute tension électrique. Là encore, la plus-value écologique par rapport à des prairies existantes, n'est pas avérée et, paradoxalement, la servitude de ligne haute-tension constitue déjà une sécurisation foncière de la parcelle puisque vraisemblablement *non ædificandi*.

## MOTIVATION ou CONDITIONS

Concernant les mesures proposées, la MC1 est intéressante, et permet de reconstituer une continuité de milieu par une restauration écologique. Il est nécessaire d'y inclure un suivi et une lutte éventuelle contre les espèces exotiques envahissantes, ainsi que d'assurer l'entretien régulier du site (enlèvement de déchets, nettoyage) en raison de sa proximité immédiate aux zones urbanisées.

Concernant la MC2, la mise en place d'une activité agricole, même extensive, ne répond pas a priori aux exigences écologiques des chiroptères qui perdront une surface importante de territoires de chasse dans une zone où ceux-ci sont rares. Il n'est même pas exigé que le choix se porte vers une agriculture biologique.

Enfin, la durée des mesures compensatoires (20 ans) n'est absolument pas équivalente aux impacts, qui seront permanents. La mise en place d'ORE de long terme, et/ou d'APHN, en plus d'une rétrocession foncière est indispensable. Le classement au PLU ne peut tenir lieu de pérennisation, les PLU étant sujets à révision régulière.

Au final, on peut légitimement penser que la réalisation de ce projet, malgré des efforts d'évitement, sera de nature à dégrader définitivement et irréversiblement la continuité écologique plateau / vallée du Var, d'un des derniers vallons à caractère naturel de ce secteur de basse vallée du Var.

**Conclusion-** Le CNPN donne **un avis défavorable** à cette demande de dérogation tant que :

- L'intérêt public majeur du projet n'aura pas été davantage démontré.
- Un bilan prévisionnel de l'artificialisation des sols dans le cadre de l'OIN et une stratégie compensatoire globale n'auront pas été fournis.
- La stratégie compensatoire liée directement au projet n'aura pas fortement été revue à la hausse en termes de surfaces (avec un ratio minimum de 3/1), d'adéquation aux exigences écologiques des espèces impactées, de gestion et de pérennisation.
- une stratégie de protection des fonctionnalités écologiques des vallons humides résiduels dans un contexte de forte pression d'urbanisation n'aura pas été produite.

Par délégation du Conseil national de la protection de la nature :  
Nom et prénom du délégataire : Michel Métais

AVIS : Favorable

Favorable sous conditions

Défavorable

Fait le : 23 juillet 2019

Signature :

