

**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°2019-04-39x-00499

Référence de la demande : n°2019-00499-041-002

Dénomination du projet : ZAC Lou Roucas

**Demande d'autorisation environnementale - Date de mise à disposition :**

Lieu des opérations : -Département : Var -Commune(s) : 83920 - La Motte

Bénéficiaire : Les Cottages de Saint-Andréol (LCSE)

**MOTIVATION OU CONDITIONS**

**Contexte**

Il s'agit d'un projet qui vise à l'achèvement de l'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « Lou Roucas » sur la commune de la Motte, dans le département du Var (83). La demande est déposée par la société « Les Cottages de Saint-Andréol ». Créée par arrêté préfectoral du 28 janvier 1985, la ZAC « Lou Roucas » jouxte le golf de Saint-Andréol, à l'Est du village de La Motte-en-Provence. Son programme porte sur la réalisation d'habitats individuels résidentiels, d'habitats collectifs, de logements sociaux, d'hébergements touristiques et d'équipements structurants à vocation touristique. Le règlement initial autorisait la construction de 66 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logements et de locaux à vocation touristique sur une superficie de 73,58 ha. Aujourd'hui 39 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher ont été construits et l'objectif global à l'échelle de la ZAC a été réduit à 51 300 m<sup>2</sup> (suppression de la phase 9). La DREAL dans son instruction souligne le nombre important d'échanges réalisés depuis 2015 entre le maître d'ouvrage, ses partenaires techniques et les services de l'État.

En 2019, un premier projet d'achèvement de la ZAC avait fait l'objet d'un avis défavorable du CNPN le 17 juin 2019 en raison notamment :

- du défaut de démonstration d'une raison impérieuse d'intérêt public majeur et de l'absence de solution alternative satisfaisante ;
- d'une insuffisance partielle du diagnostic ;
- du défaut d'appréciation des enjeux exceptionnels en présence et des impacts importants occasionnés par le projet ;
- du défaut d'application de la démarche E-R-C, en particulier sur l'évitement (concentration possible du bâti) et la compensation.

À la suite de cet avis, le dossier avait été retiré et le maître d'ouvrage a revu son projet faisant l'objet de la présente demande. Le projet a par ailleurs été soumis à étude d'impact.

En 2022, les services de l'Etat ont souhaité que le dossier d'autorisation intègre toutes les études d'environnement naturel habituellement réalisées : le Volet Naturel d'Etude d'Impact et l'Evaluation Appropriée des Incidences Natura 2000 en plus du présent DDEP. Cela a ainsi nécessité l'actualisation des inventaires réalisés en 2017.

La demande de dérogation concerne 57 espèces protégées (6 pour la flore, 3 insectes, 9 reptiles, 5 amphibiens, 28 oiseaux et 6 mammifères, dont 3 chiroptères) et intègre certaines espèces potentielles mais ne semble pas considérer la totalité des enjeux recensés sur le site projet.

Les espèces dites de « compétence CNPN » relatives à l'arrêté du 6 janvier 2020 fixant la liste des espèces animales et végétales à la protection desquelles il ne peut être dérogé qu'après avis du Conseil national de la protection de la nature (CNPN) sont : la Tortue d'Hermann et le Minioptère de Schreibers.

Au sein de la ZAC « Lou Roucas », le projet initial consistait en l'aménagement de 5 secteurs distincts. Ces aménagements consistent essentiellement en la création de bâtiments résidentiels et/ou de loisirs, d'hébergements touristiques, de logements à vocation sociale accompagnés de l'ensemble des infrastructures

nécessaires à leur fonctionnement (voies d'accès, réseaux, bassins etc.). Les emprises initiales pour la dernière tranche étaient envisagées sur 10,5 ha de milieux naturels dans le Var siliceux.

Le projet présenté prévoit désormais la réalisation des phases de développement de la ZAC suivantes :

- la phase 6, relative à la réalisation de 7 villas individuelles destinées pour partie à la location ;
- la phase 8, constituée de 12 appartements répartis sur 3 petits collectifs et destinés à accroître la capacité de la résidence de tourisme ;
- la phase 10, composée de 50 logements sociaux en location et accession à la propriété.

Par rapport à la première version de projet examinée par le CNPN en 2019, la phase 9 (au sud-est de la ZAC et composée de 35 maisons de village, de 18 appartements et d'équipements ludiques) a été abandonnée. L'aménagement de cette zone s'est précédemment articulé en deux phases :

La surface impactée par le projet est de 3,66 ha (contre 10,5 ha d'emprise de projet dans sa version précédente). Ce nouveau dossier de demande constitue la seconde et dernière tranche d'aménagement de la ZAC « Lou Roucas ».

L'emprise du projet se situe dans la ZNIEFF de type II « Bois de Palayson et Terres Gastes » et à 120 m à l'est de la ZSC « Val d'Argens ». Elle est par ailleurs en zone de sensibilité moyenne à faible vis-à-vis de la Tortue d'Hermann. Elle s'insère dans un ensemble forestier constitué de conifères (Pin pignon, Pin d'Alep), de feuillus sempervirents (Chêne lige, Chêne vert). Les talwegs sont constitués d'une végétation plus hydrophile et traversés de petits cours d'eau temporaires favorables à l'Isoète de Durieu. Des affleurements rocheux peuvent également permettre le développement de pelouses siliceuses méditerranéennes. Des perturbations naturelles ou anthropiques (incendies, chablis, pâturages) ont permis le développement de maquis bas à Ciste de Montpellier, de maquis haut à arbousier et de bruyère arborescente. Ce secteur semi-naturel a fait l'objet d'une urbanisation diffuse (lotissements dans sa partie nord et golf à l'est) qui a entraîné la destruction et la fragmentation des habitats présents par la création de route et de chemin et l'altération des milieux à proximité des infrastructures.

### **Raison impérative d'intérêt public majeur**

Tout comme dans sa première demande, la société « Les Cottages de Saint-Andréol » justifie principalement cette condition d'octroi par la phase 10 du projet (50 logements sociaux en location et accession à la propriété). Le demandeur complète cette justification par la création d'emplois, la réalisation d'hébergements touristiques, la pérennisation de l'exploitation du domaine et la réalisation ou le financement d'équipements publics prévus dans le cadre des obligations de l'aménageur de la ZAC.

Le CNPN relève qu'aucune de ses questions soulevées lors du précédent examen du projet n'a trouvé de réponse concrète et réitère ses interrogations : le besoin en logements sociaux devrait être étayé par les chiffres présentant l'offre actuelle, le taux de saturation, le temps d'attente pour obtenir un logement, la dynamique démographique.

Quid des logements sociaux tantôt « 33 logements » ou « 50 logements sociaux et accession à la propriété » (p25) ou « 40 logements » (p26) ? Qui sera concerné par l'accession à la propriété ?

Également, la nécessité de construire cet ensemble sur ce site précis n'est absolument pas établie : pourquoi faire le choix d'un éloignement du centre-ville ? Quelles seront les offres de transport alternatives pour les futurs résidents ?

En outre, il serait utile de produire les chiffres récents de l'offre et de la demande sur les hébergements touristiques du type de ceux envisagés. Le dossier mentionne le besoin de « répondre à la concurrence » qu'en est-il exactement ?

### **Absence de solution alternative satisfaisante**

La zone d'activité étant déjà autorisée et en partie aménagée, le dossier présente l'historique de la justification de l'emplacement de cette zone d'activité au travers des démarches menées par le demandeur dans le cadre de sa stratégie de développement économique depuis 2018 (permis de construire) et traduites dans les documents de planification (PLU), en justifiant la dimension intégrée du projet (tout en un autour du complexe de golf) : « dans la continuité du développement existant ne saurait être réalisé ailleurs ».

Le CNPN relève que le pétitionnaire ne présente pas de nouveaux éléments. Il est loin d'être évident qu'un accroissement de l'offre locative telle que présentée dans le projet serait de nature à répondre à une tendance profonde de diminution de la demande (la suppression de la phase 9 témoigne certainement de cette réalité économique). Il apparaît pourtant certain qu'il existe des dents creuses sur la commune et que la densification

du domaine sur les zones déjà aménagées permettrait d'accroître la capacité d'accueil, sans détruire des milieux patrimoniaux à fort enjeu et les espèces qui les occupent.

Par conséquent, le CNPN note que ce projet ne justifie toujours pas d'une raison impérative d'intérêt public majeur, ni d'une absence de solution alternative qui constituent pourtant deux des trois conditions nécessaires à l'obtention d'une dérogation à la protection des espèces.

## **Nuisance à l'état de conservation des espèces concernées**

### **État initial du dossier**

Le CNPN relève globalement une certaine qualité technique du dossier : clarté de la mise en page, pertinence des propos, qualité des illustrations.

### **Aires d'études**

Le CNPN relève la suffisance des aires d'études (immédiate, rapprochée, éloignée) présentées dans le dossier. Celles-ci caractérisent les enjeux concernant les espèces protégées et permettent une évaluation des enjeux à la bonne échelle pour objectiver les enjeux du site rapproché. Les connectivités qui doivent permettre d'intégrer les continuités écologiques ont été considérées.

### **Recueil et analyse préliminaire des données existantes & méthodologies d'inventaire**

Le CNPN relève dans sa globalité une certaine pertinence des sources bibliographiques et numériques mobilisées et la pertinence du calendrier réalisé. Bien qu'un effort ait été mené (consécutivement au premier avis CNPN) concernant les Chiroptères et les Oiseaux, les inventaires naturalistes apparaissent néanmoins relativement incomplets tant du point de vue méthodologique que de la pression de prospection.

Ainsi, le CNPN relève une nouvelle fois la faiblesse des inventaires concernant la Tortue d'Hermann qui demeure l'un des principaux enjeux du secteur. En effet, le Plan national d'actions préconise au minimum 2h / ha en quatre passages (il y a bien 20h). Or sur la parcelle Sud (la plus grande) nous ne comptons que trois passages et une faible prospection concentrée le long des chemins. Le CNPN note également l'absence d'utilisation de chiens pour la détection (méthode quatre fois plus efficace). Hormis la Tortue d'Hermann, les espèces faisant l'objet d'un PNA ne sont que passablement considérées en tant que telles dans le dossier (Papillons de jour et Chiroptères par exemple...) et ce, malgré des enjeux forts.

Les remarques formulées en premier avis (2019) sur l'inventaire de la flore et la caractérisation des végétations demeurent d'actualité. De ce fait, le CNPN souligne une nouvelle fois que la valeur patrimoniale de la flore ne peut qu'être sous-évaluée. Aucun inventaire bryologique n'a été effectué, pourtant des enjeux patrimoniaux et réglementaires sont très probablement existants et qu'une approche descriptive fine des végétations, réalisée sur la base de relevés et d'analyses phytosociologiques, aurait mis en évidence leur forte singularité. Les groupements à *Tuberaria gutata* (riches en graminées annuelles à *Aira*, *Vulpia* et en *Trifolium*), les groupements hygrophiles à *Isoètes*, les groupements mésohygrophiles (*Oenanthe-Serapion*), dont on déduit la présence à travers les descriptifs et la liste d'espèces, sont des milieux d'intérêt communautaire (Directive Habitats), à haute valeur patrimoniale complètement « oubliés » en tant que tels.

### **Évaluation des enjeux écologiques**

En cohérence avec ces manques, le CNPN relève un état initial certes en cohérence avec les connaissances locales du territoire, mais qui demeure tronqué. La méthodologie d'évaluation des enjeux tient compte du statut de conservation local des espèces présentes. Elle replace les espèces protégées dans leur écosystème et tient compte de certaines continuités écologiques touchées par le projet mais pour finir élude certains enjeux notables.

### **Estimation des impacts**

Ici encore, les remarques et préconisations formulées dans le premier avis de 2019 n'ont pas été considérées. Les impacts bruts sont largement sous-estimés : les impacts indirects liés à la fréquentation accrue, notamment sur les milieux naturels non aménagés autour des installations, à la circulation de véhicules, mais surtout à la modification des ruissellements superficiels qui alimentent les milieux humides temporaires ne sont pas quantitativement estimés, ni pris en compte, alors qu'ils peuvent concerner toutes les espèces de la zone d'étude, au-delà des emprises strictes. Concernant les Amphibiens, la perte d'habitat terrestre, et la question de la fonctionnalité des habitats résiduels (connexion entre habitats de reproduction et d'hivernage)

sont une nouvelle fois éludées. On peut même lire dans le dossier : « *Aucune zone humide n'a été observée sur la zone d'étude, les impacts du projet sur les zones humides sont donc nuls.* » En effet, le réseau d'écoulements et de suintements temporaires a été considéré comme « zone humide potentielle » et de ce fait, complètement écarté des enjeux et de la qualification des impacts. Cela relève pour le moins d'un déni de fonctionnalité écologique (p92).

Les impacts résiduels sont également notoirement sous-estimés : au-delà des impacts non pris en compte (cf. ci-dessus), le lien entre les mesures d'évitement et de réduction déployées et la modification du niveau d'impact est incohérent dans de nombreux cas. Pour les insectes, les reptiles, les amphibiens, les oiseaux, les chiroptères, les pertes d'habitat restent élevées malgré les mesures de réduction mises en place (qui visent essentiellement les destructions d'individus), ce qui ne justifie pas le déclassement systématique des niveaux d'impacts à « faible » ou « très faible ». En effet, comment se peut-il que l'impact résiduel de la « *Destruction et/ou dégradation physique des habitats naturels et des individus d'espèces protégées* » soit évalué comme « fort » ou « modéré » et qu'*in fine* un « *impact faible* » sur la biodiversité soit indiqué ?

L'impact ne saurait être qualifié de faible même si le cortège des espèces associées apparaît comme localement banal. La destruction directe des habitats d'espèces protégées constitue pourtant une atteinte majeure à l'intégrité et à la fonctionnalité des populations d'espèces protégées présentes sur le site dont certaines sont directement liées à l'intermittence de certains habitats humides.

### **Avis sur la séquence « E-R-C »**

Ici encore, le CNPN relève que les remarques et préconisations formulées dans le premier avis de 2019 n'ont pas été considérées.

### **Les mesures d'évitement**

Le CNPN relève avec intérêt que la mesure E1 prévoit la « suppression de la phase 9 » du projet et constitue une réduction spatiale du projet, en réduisant la surface aménagée (projet) de 10,5 ha à 6,7 ha (p221).

### **Les mesures de réduction**

Le CNPN relève que celles-ci demeurent globalement génériques et de « bon sens » car totalement obligatoires dans ce contexte, notamment MR1 : « *Adaptation du calendrier des travaux de défrichement en fonction de la phénologie des espèces à enjeux* », MR2 : « *Balisage et évitement des espèces ou habitat d'espèce à enjeu, et balisage des emprises chantier* », MR4 : « *Mise en place d'un dispositif de lutte contre une pollution des eaux pluviales et de chantier* », MR6 : « *Limitation et adaptation de l'éclairage* »...

La mesure MR3 devrait considérer et intégrer de façon cohérente l'ensemble des taxons protégés du cortège floristique et faunistique caractéristiques des pelouses et maquis méditerranéens en proposant des rubriques ou onglets de mesures spécifiques (flore, insectes, reptiles, amphibiens, oiseaux, chiroptères). Pour la Tortue d'Hermann, la prospection est à réaliser avec un maître-chien sur au moins 3 jours avec au moins 1 h par hectare (p223). Le déplacement des éventuelles tortues trouvées est à préciser et doit faire l'objet d'un protocole adapté. Les sites de relâcher doivent être au moins distants de 10 km des sites originels des tortues afin de limiter la dispersion et les phénomènes de « *homing* ».

Le débroussaillage préalable des emprises sera pratiqué avec « *une hauteur de coupe minimale comprise entre 20 et 30 cm* » (p231) par du matériel : débroussailleuses à dos ou chenillards légers p232. Avec la présence de la Tortue d'Hermann, seul le débroussaillage manuel est à utiliser : le chenillard légers est à proscrire dans l'attente d'une validation technique par le PNA.

La mesure MR7 devrait faire l'objet de précisions techniques tant sur la mise en œuvre de la fauche et des débroussaillages, l'entretien des strates et le choix exact de la palette végétale. En effet, en l'état cette fiche est trop imprécise pour devenir opérationnelle. Elle mériterait d'être détaillée en plusieurs mesures plus spécifiques. Le schéma de principe d'une lisière restaurée (source : Normes de gestion pour favoriser la biodiversité dans les bois soumis au régime forestier, issu du ministère de la Région wallonne ne saurait s'appliquer en zone méditerranéenne). Il conviendrait dans la mesure du possible et de façon pragmatique d'appliquer des solutions de génie écologique qui soient fondées sur la nature (gestion écologique de l'expression spontanée de la végétation, bouturage de plans locaux exportés avant travaux, réemploi de substrat et de paillage issu des végétations du site...)

La mesure MR 5 : « *Dispositif de lutte contre les espèces exotiques envahissantes* » correspond à de l'accompagnement car elle ne concerne pas directement la préservation des espèces protégées au regard des impacts du projet.

Enfin, il serait souhaitable qu'une mesure supplémentaire détaille spécifiquement la réduction des impacts liés aux clôtures en reprenant les éléments de la MR3 dans une approche globale du site et non spécifique.

### **Effets cumulés**

Le dossier technique présente une analyse des incidences cumulées du projet avec 6 projets existants ou approuvés situés à proximité de la zone d'étude (rayon d'environ 5 km, ce qui paraît relativement faible) recensés sur la période 2014-2023. Le CNPN relève une nouvelle fois que les effets cumulés sont donc abordés, mais pas quantifiés et minimisés. Le demandeur conclut sans justification à des effets cumulés « *jugés faibles* » sur la liste d'espèces suivante : l'Isoète de Durieu, la Canche de Provence, la Romulée à petites fleurs, le Sérapias négligé, la Diane, la Tortue d'Hermann, la Coronelle girondine, la Couleuvre de Montpellier, l'Orvet de Vérone, le Petit-duc scops, la Huppe fasciée, l'Engoulevent d'Europe et les chiroptères (8) ...

Le CNPN note également que la Tortue d'Hermann et l'ensemble du cortège des pelouses et maquis méditerranéens (flore, insectes, oiseaux, chiroptères...) sont quasi systématiquement concernés par tous les projets réalisés à proximité, ce qui doit relever le niveau d'enjeu et d'impact pour toutes ces espèces, pour lesquelles la pression d'urbanisation est clairement identifiée comme une menace majeure dans les Plan nationaux d'actions et les évaluations des Listes rouges nationales et régionales.

### **Estimation des impacts résiduels**

Le CNPN relève que l'analyse conclut, qu'après mise en œuvre des mesures d'évitement et de réduction, des atteintes seront plutôt « *faibles à très faibles* » hormis pour la flore, où le Sérapias négligé (*fort*) puis la Romulée à petites fleurs et l'Isoète de Durieu (*impact résiduel modéré*).

Ceci apparaît pour le moins partiel ou réducteur.

Quid de l'impact de la gestion régulière des rigoles et talwegs sur les cortèges faunistiques spécialistes des suintements et rus temporaires (amphibiens notamment) ? Quid de la dégradation et de l'altération des habitats après le travail et l'imperméabilisation du sol et consécutivement à la mise en place d'une gestion écologique approximative ?

### **Les mesures de compensation**

Le CNPN relève avec intérêt que la proposition de mesures compensatoires fait appel à une méthodologie de dimensionnement. Cependant, pour les amphibiens, aucun habitat de reproduction n'a été considéré. Le ratio n'a donc pas été calculé. L'habitat terrestre de ces espèces ne saurait être compensé via les mesures proposées pour les autres espèces. L'effort compensatoire ignore complètement ces espèces et la fonctionnalité de ces habitats humides intermittents.

Seuls deux grands types de cortèges d'espèces sont l'objet de la demande de dérogation :

1) Les espèces liées aux maquis ouverts principalement : il s'agit de la flore et des reptiles notamment. Les attendus compensatoires maximaux sont de 15,68 ha pour le Sérapias négligé et 11,33 ha pour la Tortue d'Hermann.

Quid des insectes ?

2) Les espèces liées aux boisements : oiseaux cavicoles et chauves-souris arboricoles. Le besoin compensatoire maximal est de 10,73 ha (Murin de Bechstein et Barbastelle d'Europe) mais cette surface concerne principalement des habitats de chasse (à importance fonctionnelle moindre vis-à-vis de zones de reproduction).

Quid du Minioptère de Schreibers ?

L'état initial succinct des parcelles proposées à la Motte et au Muy (une seule visite printanière réalisée par un écologue) ne permet pas d'apprécier le potentiel d'accueil pour les espèces cibles, ou le niveau de saturation initial de l'habitat. Les gains potentiels restent très hypothétiques.

L'opportunité située sur la commune voisine de Roquebrune-sur-Argens n'est pas détaillée quant à sa sélection : elle apparaît comme une « aubaine » dans un contexte similaire relativement proche du site projet avec des aménités cohérentes mais qui devrait être objectivée scientifiquement pour satisfaire aux critères de gains écologiques. En effet, la zone apparaît déjà en « bon état écologique ».

Concernant les 29 hectares restant sur la ZAC, la qualité déjà évidente des milieux laisse peu de place à une plus-value écologique significative. Le problème de la fréquentation accrue évoqué plus haut sera également sensible sur cette seconde zone à proximité immédiate des habitations.

Globalement, au vu des enjeux majeurs et du faible potentiel de restauration des habitats, les surfaces proposées sont insuffisantes pour les espèces caractéristiques des habitats humides intermittents.

Le CNPN estime en outre que la question du phasage des mesures compensatoires par rapport au démarrage des travaux n'est pas abordée. Également, la mise en gestion sur 30 ans n'est toujours pas compatible avec le principe de la compensation, qui doit égaler la durée des impacts (pérennes dans le cas présent). Des alternatives de long terme, plus ambitieuses, seraient à envisager. Concernant les suivis mis en place, l'absence d'indicateurs précis et d'objectifs à atteindre sur la restauration d'habitat (déjà en bon état) et l'accueil des espèces ne permettra pas de vérifier l'obligation de résultats assortie aux mesures compensatoires.

### Les mesures d'accompagnement et de suivi

Le CNPN déplore le manque « d'ambitions conservatoires » dans le retour sur les mesures d'accompagnement qui demeurent passablement génériques ou de « bon sens » dans le cadre d'aménagement écologique.

La nature et le rythme de ces suivis sont peu satisfaisants mais devraient s'étaler en cohérence avec la durée de vie de ce type d'installation (tous les ans pendant 5 ans à la suite de la phase travaux puis, tous les 5 ans pendant 30 ans par exemple). De plus, l'emploi de protocoles standardisés reconnus par la communauté scientifique (STOC, STERF, POP, Vigie-Chiro...) et compatibles avec les attentes des PNA devrait être précisé.

### Conclusion

Après lecture et analyse de la présente demande de dérogation à l'article L411-1 du code de l'Environnement, bien que le CNPN prenne note de la réduction de la taille de ce projet, il émet un **avis défavorable** au projet, en raison :

- du défaut de démonstration d'une raison impérative d'intérêt public majeur et de l'absence de solution alternative satisfaisante ;
- d'une insuffisance partielle du diagnostic (tant taxonomique que méthodologique) ;
- du défaut d'appréciation des enjeux exceptionnels en présence et des impacts importants occasionnés par le projet ;
- du défaut d'application de la démarche E-R-C, en particulier sur la compensation.

L'absence de démonstration de solutions alternatives satisfaisantes de moindre impact sur la biodiversité demeure le principal écueil de ce dossier.

Le CNPN déplore le manque de prise en compte de son premier avis qui aurait pu permettre au demandeur de formuler un dossier recevable puis le manque de considération des enjeux et des fonctionnalités liés à la présence d'habitats humides intermittents (rus et suintements) sur le site projet.

Il faut que les préconisations énoncées dans ce rapport soient considérées, notamment l'ensemble des remarques formulées précédemment demandant des précisions sur la raison impérative d'intérêt public majeur du projet et les mesures ERC avec notamment une meilleure prise en compte du caractère « humide temporaire » et de l'ensemble des enjeux espèces et habitats d'espèces protégées du site concerné par ce projet.

Le CNPN souhaite être consulté pour toute nouvelle demande de DEP.

Par délégation du Conseil national de la protection de la nature :

Le Président de la commission espèces et communautés biologiques : Nyls de Pracontal

AVIS : Favorable

Favorable sous conditions

Défavorable

Fait le : 13/05/2024

Signature :



Le président