

PRÉFET DE LA RÉGION PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

**Direction régionale de l'environnement,  
de l'aménagement et du logement  
Provence-Alpes-Côte d'Azur**

Aix-en-Provence le 16 septembre 2013

**Service biodiversité, eau et paysages**  
Unité sites, paysages et impacts  
Pôle évaluation environnementale des projets

Mairie de la Seyne-sur-Mer  
Pôle aménagement du territoire  
Service ADS  
Avenue Pierre Mendès France

Adresse du site :  
CS 80065  
Allée Louis Philibert  
13182 Aix-en-Provence-cedex 5

**83500 LA SEYNE-SUR-MER**

**Nos réf.** : SBEP-Uspi N° 2013-615  
**Vos réf.** : votre saisine en date du  
**Affaire suivie par** : Delphine MARIELLE  
[delphine.marielle@developpement-durable.gouv.fr](mailto:delphine.marielle@developpement-durable.gouv.fr)

Tél. 04 42 66 65 65

**Avis de l'autorité environnementale**  
**relatif au projet de programme immobilier du Bois Sacré**  
**à La Seyne-sur-Mer (83)**

Dossier : programme immobilier du Bois Sacré  
Maître d'ouvrage : SAS Corniche du Bois Sacré  
Situé sur le territoire de La Seyne-sur-Mer (Var)  
Saisine de l'autorité environnementale en date du 15/07/2013  
Date de réception du dossier par l'autorité environnementale : 18/07/2013

>>

## Table des matières

|  |    |
|--|----|
| 1. Contexte juridique.....   | 3  |
| 1.1. Procédures relatives au projet.....   | 3  |
| 1.2. Avis de l'autorité environnementale.....  | 3  |
| 2. Présentation du dossier.....  | 3  |
| 2.1. Contexte et historique du projet.....   | 3  |
| 2.2. Objectifs du projet.....  | 4  |
| 2.3. Consistance du projet.....  | 4  |
| 2.4. Gouvernance .....   | 4  |
| 3. Les enjeux identifiés par l'autorité environnementale.....  | 4  |
| 4. Analyse du dossier et de la démarche d'intégration des préoccupations d'environnement dans le projet..... | 5  |
| 4.1. Contenu général.....  | 5  |
| 4.2. Résumé non technique de l'étude d'impact.....   | 5  |
| 4.3. Présentation et justification du projet.....  | 6  |
| 4.4. Impacts globaux du programme.....   | 6  |
| 4.7. Compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme et autres plans et programmes concernés.....     | 7  |
| 4.5. État initial et identification des enjeux environnementaux du territoire.....                           | 7  |
| 4.8. Analyse des effets du projet sur l'environnement.....   | 9  |
| 4.9. Évaluation des incidences sur le réseau Natura 2000.....  | 11 |
| 4.10 Mesures pour supprimer, réduire et si possible compenser les impacts et modalités de leur suivi.....    | 11 |
| 4.11. Analyse des méthodes.....  | 11 |
| 5. Conclusion.....   | 12 |
| Avis sur la qualité de l'étude d'impact.....   | 12 |
| Avis sur la manière dont le projet prend en compte l'environnement.....                                      | 12 |

**Avis élaboré sur la base du dossier composé des pièces suivantes :**  
Demande de permis de construire comportant une étude d'impact

## **1. Contexte juridique**

### **1.1. Procédures relatives au projet**

Le projet immobilier du Bois Sacré, compte-tenu de sa nature, de son importance, de sa localisation et/ou de ses incidences potentielles sur l'environnement, est soumis à étude d'impact conformément aux articles L122-1 et R122-2 du code de l'environnement. Il entre dans le champ de l'étude d'impact au titre de la rubrique 36 du tableau annexe de l'article R122-2, qui soumet à étude d'impact les projets de travaux ou constructions réalisés en une ou plusieurs phases, lorsque l'opération crée une SHON supérieure ou égale à 10 000 m<sup>2</sup> et inférieure à 40 000 m<sup>2</sup>.

Le projet relevant du cas par cas, le maître d'ouvrage a, conformément à l'article R122-3 du code de l'environnement, transmis à l'autorité administrative compétente en matière d'environnement une demande d'examen au cas par cas le 27/11/2012. Par arrêté préfectoral n° AE-F9312P0494 du 11 mars 2013, l'autorité environnementale a pris la décision motivée de soumettre le projet à étude d'impact.

### **1.2. Avis de l'autorité environnementale**

Le projet, parce qu'il est soumis à étude d'impact, doit faire l'objet d'un avis de l'autorité administrative compétente en matière d'environnement, dite autorité environnementale<sup>1</sup>, conformément aux articles L122-1 - III et R122-7 du code de l'environnement. L'avis porte sur la qualité du dossier, en particulier de l'étude d'impact, et sur la prise en compte de l'environnement dans le projet.

L'avis, ou l'information relative à l'absence d'observations émises par l'autorité environnementale dans le délai imparti, devra être porté à la connaissance du public par l'autorité en charge de le recueillir, dans les conditions fixées par l'article R122-9 du code de l'environnement :

- le joindre au dossier d'enquête publique ou de le mettre à disposition du public dans les conditions fixées par l'article L122-1-1 et R122-9 du code de l'environnement ;
- rendre cet avis public par voie électronique sur son site Internet.

Conformément à l'article R122-7-II, l'avis est également publié sur le site de l'autorité environnementale :

<http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/acces-aux-avis-de-l-autorite-r1204.html>

L'avis ne préjuge en rien de la décision d'autorisation prise par l'autorité compétente.

## **2. Présentation du dossier**

### **2.1. Contexte et historique du projet**

Le site du projet est ancien dépôt pétrolier de la société Total, localisé sur la côte nord de la presqu'île du Cap Sicié face à la rade de Toulon, à flanc de colline entre une zone résidentielle et la zone portuaire de la Seyne-sur-Mer. Le projet immobilier du Bois Sacré fait l'objet d'une demande de permis de construire valant division parcellaire. La demande a été déposée en novembre 2012, puis modifiée et complétée en mars 2013. L'unité foncière de 60 240 m<sup>2</sup> du terrain est divisée en 11 lots qui feront l'objet chacun d'une construction. Le programme immobilier de

---

<sup>1</sup> Selon l'article R122-6 - I du code de l'environnement, l'autorité environnementale compétente pour ce projet est le préfet de région. Pour préparer son avis, le préfet de région s'appuie sur les services de la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement. Par arrêté préfectoral, la directrice de la DREAL a délégué de signature du préfet de région pour instruire et signer tout acte relatif à l'exercice de l'autorité environnementale.

23 148 m<sup>2</sup> de plancher comprend la construction de sept immeubles de logements, cinq maisons individuelles et un bâtiment semi-collectif, soit 371 logements, dont 92 logements sociaux.

## **2.2. Objectifs du projet**

Le maître d'ouvrage affiche les objectifs suivants :

- vivre avec la mer, la voir ;
- maîtriser les orientations pour un meilleur ensoleillement
- protéger toutes les zones vertes boisées en les intégrant au plan-masse et en les valorisant ;
- revaloriser un site pollué.

## **2.3. Consistance du projet**

D'après les éléments fournis dans le dossier, le projet comporte :

- la construction de 8 immeubles de logements (de R+1 à R+7) à et de 5 villas répartis en six zones constructibles entourées de 3 espaces boisés classés définis par la zone de plan-masse n°4 du PLU de la Seyne-sur-Mer ;
- l'aménagement de locaux d'activité en rez-de-chaussée des bâtiments B et C ;
- L'aménagement d'un carrefour giratoire en entrée principale du site sur voie de la corniche,
- l'aménagement de voies de desserte des immeubles depuis les 3 entrées du site sur la route de la Corniche la réalisation de places de stationnement intégrées aux constructions et en parcs de stationnement extérieurs
- l'aménagement de places, d'espaces verts collectifs et d'une piscine ;
- l'extension des réseaux secs et humides et la création de 6 bassins de rétention enterrés ;

## **2.4. Gouvernance**

Le maître d'ouvrage du projet est la société par actions simplifiée « Corniche du Bois Sacré » instituée par les sociétés Vinci Immobilier résidentiel et Constructa Promotion. Le projet a fait l'objet d'un compromis de vente en janvier 2012 entre la société TOTAL raffinerie et la SAS « Corniche du Bois Sacré ».

L'office « terres du sud habitat » a exprimé par courrier du 22 novembre 2012 son intérêt pour acquérir en vente en l'état d'achèvement (VEFA) environ 90 logements dans les bâtiments B et C dans le cadre de la reconstitution de l'offre locative du projet de rénovation urbaine du quartier Berthe.

Un projet de constitution d'une association syndicale libre a été joint au dossier de demande de permis de construire. Elle aura pour objet la propriété, la gestion et l'entretien des voies et espaces communs à tous les propriétaires de l'ensemble immobilier compris dans son périmètre, notamment les voies de circulation, espaces verts, certains parkings visiteurs, canalisations et réseaux, éclairage public, ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement ou à l'utilisation des réseaux.

## **3. Les enjeux identifiés par l'autorité environnementale**

Le projet est localisé dans la partie Est de la commune de la Seyne-sur-Mer, au sud du centre-ville et en façade littorale de la rade de Toulon.

Les enjeux identifiés sont liés à la sensibilité environnementale du site, ancien site de stockage d'hydrocarbures qui recèle une pollution avérée des sols, artificialisé par plusieurs plateformes en restanque et des vestiges de bâtiments et d'installations industrielles sur un dénivelé important. Le site est aussi caractérisé par des boisements (pins d'alep) et une reconquête de la végétation.

Le contexte du projet est celui d'un espace littoral qui domine la rade de Toulon dans un paysage marqué à la fois par la proximité des occupations portuaires et du patrimoine militaire (forts de l'Aiguillette, du Balaguiet et Napoléon) et le caractère résidentiel et boisé des quartiers de la corniche littorale.

Les enjeux environnementaux sont également en rapport avec l'impact prévisible du projet sur l'augmentation du nombre d'habitants et en conséquence sur les flux de déplacements, la ressource en eau, les effluents, les déchets et plus largement les équipements publics de proximité (crèche, écoles).

Les principaux enjeux du projet sont :

- la compatibilité du projet à vocation résidentielle avec la pollution des sols ;
- **la gestion des eaux de ruissellement et du risque de pollution du milieu marin récepteur ;**
- **l'insertion paysagère** à l'échelle du site et celui du grand paysage de la rade de Toulon ;
- **la valeur écologique potentielle** d'un terrain boisé désaffecté depuis de nombreuses années ;
- **La prise en compte des impacts démographiques** (371 logements, 964 habitants) dans un quartier excentré sur la ressource en eau, la capacité de traitement des déchets et des effluents, les déplacements et les équipements de proximité ;
- **la recherche de la performance énergétique et le développement des énergies renouvelables** dans un site bénéficiant d'un ensoleillement significatif.

## **4. Analyse du dossier et de la démarche d'intégration des préoccupations d'environnement dans le projet**

### **4.1. Contenu général**

Au vu de la date de dépôt du dossier, le contenu de l'étude d'impact relève des articles L122-1 et R122-5 du code de l'environnement en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> juin 2012.

L'étude d'impact comprend sur la forme les divers aspects de la démarche d'évaluation environnementale exigés par le code de l'environnement. Elle fait l'objet d'un résumé non technique. Elle couvre l'ensemble des thèmes requis. Les auteurs sont cités.

Conformément à l'article L414-4 du code de l'environnement, le projet a fait l'objet d'une évaluation des incidences sur les sites Natura 2000 susceptibles d'être concernés, dont le rapport est inclus dans le dossier.

### **4.2. Résumé non technique de l'étude d'impact**

Le résumé non technique aborde toutes les parties de l'étude d'impact, à l'exception de la présentation des méthodes. Il est clair et reprend de façon claire les principales conclusions de l'étude d'impact.

***Toutefois, afin qu'il soit complet et accessible au public non spécialiste, l'autorité environnementale recommande :***

- ***d'ajouter des cartes et figures nécessaires à la bonne compréhension du projet et de ses impacts ;***

- *d'éviter l'utilisation de sigles (ZPPAUP, NOx, PLU, INRAP...);*
- *de résumer également la partie relative aux méthodes.*

#### **4.3. Présentation et justification du projet**

L'étude d'impact présente au chapitre 4 la description du projet.

Le projet fait l'objet d'une description succincte -programme des constructions par zone, accès, aménagements hydrauliques- au regard des informations plus précises et plus exhaustives contenues dans le dossier de demande de permis de construire.

***Pour compléter la description du projet, et en faciliter la compréhension par le public, l'autorité environnementale recommande de préciser certains aspects du projet, notamment en réintégrant certaines pièces du permis de construire dans l'étude d'impact :***

- *l'organisation de la phase chantier (plan de terrassement, phasage, durée des travaux) ;*
- *le défrichement et le plan paysager détaillé (plan de défrichement, plan paysager) avec un bilan chiffré des arbres abattus/ plantés ;*
- *des coupes et le plan-masse de l'opération permettant d'apprécier les modifications de la topographie du site, l'échelle des bâtiments et le traitement des espaces extérieurs (y compris la zone de servitude publique) à une échelle lisible (le plan-masse de la page 67 est trop réduit). La mise à disposition de ces plans à l'échelle du 1/200e ou 1/500e lors de l'enquête publique pourra faciliter l'appréhension des détails du projet et des légendes ;*
- *une simulation en trois dimensions de l'insertion du projet dans le site et dans son ensemble (et non immeuble par immeuble) selon différents points de vue, notamment depuis la rade de Toulon ;*
- *la description plus détaillée des projets architecturaux, notamment des couleurs et des matériaux utilisés (notices architecturales des bâtiments).*

**La justification du projet est limitée et n'est pas étayée :** « différentes zones d'implantation des bâtiments se sont imposées ». La topographie, l'ensoleillement, la vue sur la mer, la protection des zones vertes boisées, par ailleurs classées en EBC, l'inconstructibilité des zones polluées contraintes par la servitude d'utilité publique, semblent avoir guidé le choix des implantations des bâtiments, leur forme (hauteurs, gabarits) et le traitement des espaces extérieurs.

***L'autorité environnementale recommande de préciser la justification de ces choix au regard des enjeux environnementaux identifiés et si possible de présenter plusieurs partis d'aménagement ou variantes du projet s'ils ont été étudiés.***

#### **4.4. Impacts globaux du programme**

Le projet de l'ensemble immobilier du Bois sacré présenté dans l'étude d'impact comprend également la réalisation d'un giratoire sur la corniche.

Situé en dehors de l'assiette foncière du projet, son intégration au permis de construire doit être cependant confirmée.

S'il ne fait partie de l'opération concernée par le permis de construire, il est inscrit dans un programme à réalisation simultanée ayant une unité fonctionnelle. Dans ce cas, le périmètre de l'étude d'impact, conformément à l'article L122-1 II du code de l'environnement, englobe la totalité du programme, bien que le giratoire ne relève pas d'une étude d'impact en lui-même, que ce soit de façon systématique ou à la suite d'un examen préalable au cas par cas (rubrique 6 (e) du tableau annexe de l'article R122-2 du code de l'environnement).

#### 4.7. Compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme et autres plans et programmes concernés

L'étude d'impact évoque la compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme opposables et les plans et programmes mentionnés à l'article R 122-17 du code de l'environnement dans les chapitres 4 « état initial de l'environnement » et 5 « effets du projet sur l'environnement ». La compatibilité avec le SDAGE est traitée dans le dossier loi sur l'eau joint en annexe du dossier de demande du permis de construire.

***Pour faciliter la compréhension de l'étude d'impact, l'autorité environnementale recommande de traiter cette question de la compatibilité avec les plans et programmes dans un volet dédié et d'y regrouper les informations et les illustrations les concernant.***

L'étude d'impact met en évidence la compatibilité du projet avec le plan local d'urbanisme de la Seyne-sur-mer. ***Cependant, la démonstration de cette compatibilité est succincte et limitée à l'analyse du zonage, des emplacements réservés, et des EBC.***

***Elle ne démontre pas que les occupations du sol prévues sur les zones polluées (espaces verts, parkings) sont compatibles avec les restrictions d'usage liées à la servitude d'utilité publique relative à la pollution des sols.***

En l'occurrence, l'aménagement d'espaces verts accessibles au public sur les zones polluées, en particulier la zone 2 de la servitude d'utilité publique, ne respecte pas l'interdiction de tout usage sensible, notamment les aires d'agrément. De plus, la zone 2, traitée en parking ne semble pas présenter de drains de manière à évacuer les gaz de sol.

***La compatibilité du projet avec les plans et programmes suivants n'est pas traitée :***

- ***schéma de cohérence territoriale Provence-Méditerranée, approuvé le 16 octobre 2009 ;***
- ***plan de déplacements urbains de Toulon-Provence-Méditerranée, approuvé en juillet 2006 ;***
- ***plan départemental de gestion des déchets du BTP du var, approuvé en avril 2010.***

#### 4.5. État initial et identification des enjeux environnementaux du territoire

L'état initial est présenté au chapitre 3. Il aborde les principaux aspects de l'environnement du territoire concerné. En complément de la bibliographie, des études spécifiques sur la pollution des sols ont été réalisées :

- ancien dépôt Total – site du Bois Sacré - Diagnostic de pollution du sol. Envisol, avril 2012 ;
- ancien dépôt Total – site du Bois Sacré - Évaluation quantitative des risques sanitaires. Envisol, avril 2012.

***Cependant, l'état initial ne fait pas l'objet d'une synthèse en fin de chapitre qui pourrait hiérarchiser les enjeux au vu de leur importance et de leur sensibilité par rapport au projet.***

***Un approfondissement de certains domaines est également attendu :***

##### Pollution des sols

L'état initial de la pollution des sols a été réalisé d'après deux études établies par Envisol en avril 2012 :

- diagnostic de pollution du sous-sol ;
- évaluation quantitative des risques sanitaires.

Le diagnostic a été réalisé à partir des résultats issus d'investigations sous différentes formes (piézajrs, sondages, tranchées). ***Une cartographie des zones explorées permettrait de compléter la présentation de la méthodologie.***

Les résultats mettent en évidence pour les gaz de sols et les sols quelques anomalies (benzène, métaux, hydrocarbures) qu'il est impossible de localiser sans carte.

L'historique des activités successives du site sont présentées page 34 dans l'état initial relatif au milieu humain. Il décrit une occupation industrielle continue du site depuis 1925 et un démantèlement en 1988.

Le site a fait ensuite l'objet de plusieurs diagnostics entre 1994 et 2001 et de travaux de dépollution en 1997 que le dossier de permis de construire mentionne dans l'acte de promesse de vente du 27 janvier 2012 mais pas dans l'étude d'impact.

Une servitude d'utilité publique relative à la pollution du sous-sol est mentionnée page 46 mais elle ne détaille pas les servitudes d'utilité publique qui imposent, selon l'arrêté du 17 octobre 2007, plusieurs restrictions d'usage pour les zones 1 (ancien poste de chargement des véhicules citernes) et 2 (anciens réservoirs de stockage des carburants) :

- usage des terrains réservé aux activités non sensible de type industriel, artisanal ou de parking. Y sont notamment interdites les aires d'agrément ou de jeux d'enfants ;
- interdiction de creusement de puits et forages ;
- analyse des terres excavées ;
- évacuation dans des conditions conformes aux dispositions de la réglementation relative à l'élimination des déchets ;
- mise en place de mesures pour éviter toute contamination de l'eau potable ;
- libre accès aux représentants de l'administration et des collectivités ;

***L'autorité environnementale recommande de détailler ces restrictions d'usage et de joindre le plan des zones de servitudes dans l'étude d'impact.***

L'évaluation quantitative des risques sanitaires a mis en évidence que les traces de pollution dans les sols et « les risques pour la santé des futurs usagers se situent en dessous des seuils retenus pour l'ensemble des scénarii étudiés ».

*Cette conclusion devrait être davantage étayée en précisant les scénarii et les seuils retenus et en justifiant les voies d'exposition étudiées (inhalation des gaz de sols uniquement).*

#### Milieu naturel

Le site a fait l'objet d'une reconnaissance et d'une description des habitats naturels ainsi que de d'une cartographie à partir de visites de terrain réalisées en hiver durant le mois de janvier 2013.

Cette période étant peu favorable d'un point de vue du calendrier biologique, les inventaires des espèces pour la faune et la flore sont incomplets.

***L'autorité environnementale recommande de compléter l'étude écologique par des inventaires au printemps, en été et en automne.***

#### Paysage et patrimoine

*Les perceptions paysagères ne devraient pas seulement être analysées depuis le site mais aussi vers le site à l'échelle du quartier et du grand paysage, visible depuis :*

- plusieurs espaces publics de la rade de Toulon (ancienne darse, tour royale) ;
- des monuments et rues proches situés sur des points hauts (Fort Napoléon) ;
- en covisibilité avec les sites classés des monts toulonnais (Montfaron, Coudon).

Le site du projet est en limite de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager de Tamaris-Balaguier-Sablettes. Il fait néanmoins partie de l'unité paysagère nord de la ZPPAUP et, en particulier, de la croupe de l'Eguillette, colline boisée faiblement bâtie au contact de la mer qui forme l'arrière-plan du Fort de l'Eguillette, en symétrie à la pointe du Balaguier. Cette



ligne de crête boisée domine le paysage de la rade de Toulon. Partiellement protégé, ce site ne bénéficie pas sur le terrain du projet des prescriptions de la ZPPAUP.

***L'autorité environnementale recommande donc de compléter l'analyse paysagère en tenant compte de cette unité paysagère et d'intégrer dans l'état initial les conclusions du diagnostic archéologique réalisé par l'Institut national des recherches archéologiques préventives (INRAP), diagnostic qui n'était pas disponible lors de la réalisation du dossier d'étude d'impact.***

#### Équipements

*La localisation et la capacité d'accueil des équipements de proximité (crèche, écoles notamment) n'est pas abordée dans l'état initial. De même, le traitement des effluents, les besoins en eau sont liés à l'existence et à la capacité d'équipements d'échelle communale (réseaux, station d'épuration, captages) qui devront répondre à l'enjeu une augmentation significative du nombre d'habitants (964 habitants) dans un quartier résidentiel peu dense.*

#### Desserte

*L'état initial du trafic automobile du secteur n'a pu être établi faute de données. Il serait judicieux de quantifier le trafic actuel sur la corniche pour mesurer la hausse du trafic automobile induite par l'opération, y compris lors des pointes saisonnières liées à la fréquentation touristique.*

***Le classement en catégorie 3 de la corniche Philippe Giovannini et la localisation du site du projet dans la bande de 100 mètres affectée par le bruit a des conséquences en matière de protection contre le bruit pour les futurs logements qui pourraient être détaillées.***

***Si le site n'est pas directement desservi depuis la corniche par les transports en commun, la présence du réseau de bus « Mistral » à proximité de la limite sud du terrain (ligne 83 - arrêts Rouve et Horizons) ne doit pas être négligée dans la perspective de réorganiser la desserte viaire et piétonnière interne au site dans le cadre du projet.***

***La qualité de la desserte en bus pourra être analysée en précisant la fréquence, la régularité et les temps de parcours de la ligne.***

#### Qualité de l'air

*Certaines informations données sur le contexte réglementaire relatif à la qualité de l'air sont erronées et incomplètes :*

- le Plan régional de la qualité de l'air (PRQA) concernant La Seyne-sur-mer est celui de la région PACA et non celui de la région Languedoc-Roussillon ;
- un Plan de déplacements urbains (PDU) a bien été élaboré sur le secteur : il s'agit du PDU de Toulon-Provence-Méditerranée, approuvé en juillet 2006 ;
- le Plan de protection de l'atmosphère (PPA) de l'agglomération de Toulon est en révision depuis janvier 2011 et devrait être approuvé fin 2013.

***De façon générale, la référence aux documents de planification et de programmation dans l'état initial ( PLU, ZPPAUP, PDU, etc.) peut être utile dans la mesure où leur diagnostic alimente l'analyse de l'état initial à plusieurs échelles de territoire. Cependant, pour rendre plus clair et plus logique le dossier d'étude d'impact, l'autorité environnementale recommande de ne pas développer les orientations de ces documents dans l'état initial, qui peuvent être en revanche pertinentes dans un chapitre traitant de la compatibilité du projet avec les plans et programmes.***

#### **4.8. Analyse des effets du projet sur l'environnement**

L'étude présente au chapitre une analyse des impacts du projet sur les différentes composantes environnementales. Elle prend en compte les impacts du projet liés à la phase de chantier et à la période d'exploitation. Elle identifie les incidences directes, indirectes, permanentes ou temporaires du projet sur l'environnement.

Toutefois, l'analyse relève parfois plus de l'affirmation que de la démonstration et néglige certains impacts qui méritent d'être mieux explicités :

- les incidences sur le milieu récepteur, notamment en phase chantier, détaillées dans le dossier loi sur l'eau doivent être développées dans le dossier d'étude d'impact ;
- les effets potentiels du projet sur la faune et la flore devront être confirmés par des inventaires complémentaires aux saisons favorables (printemps, automne) ;
- concernant l'insertion paysagère, l'étude d'impact ne comporte pas de photomontage ou de simulation en trois dimensions permettant d'apprécier l'insertion de l'ensemble de l'opération probablement très visible depuis la rade de Toulon. L'épannelage des bâtiments, les couleurs (blanc, « champagne ») et les matériaux employés (bardage brillant des maisons sur le toit couleur « or » du bâtiment G), le manque de continuité boisée entre espaces boisés classés ne favorisent pas l'insertion paysagère du projet dans le paysage à différentes échelles :
  - de la rade de Toulon ;
  - de la croupe de l'aiguillette ;
  - de la route de la corniche ;
- les arbres supprimés et remplacés en partie ne sont pas quantifiés ni dans l'étude d'impact, ni dans la notice paysagère.
- le traitement paysager de la zone de servitude d'utilité publique liée aux sols pollués (zone 2) sera rendu difficile par la faible épaisseur de terre rapportée prévue (permis de construire) située entre 50 cm et 2 mètres ;
- si le trafic automobile induit par l'opération est évalué 1930 véhicules/jour, les effets de ce trafic et de deux nouveaux carrefours sur les conditions de circulation de la Corniche Giovannini ne sont pas évalués, y compris aux heures et à la saison de pointe (été).
- les effets sur l'ambiance sonore liée à l'augmentation du trafic ne sont pas évalués. La route de la corniche Giovannini est déjà classée en voie bruyante de niveau III.
- les effets du projet sur les modes de déplacements piétonniers à l'intérieur et à l'extérieur du site et sa desserte par les transports collectifs ne sont pas décrits tant en termes quantitatifs que qualitatifs. A l'intérieur du site et aux abords, la largeur des trottoirs et des cheminements n'est pas conforme à la réglementation PMR (personnes à mobilité réduite) qui doit être au minimum de 1,4 m. La Corniche P. Giovannini n'est pas aménagée pour les modes doux ;
- les effets sanitaires de la pollution des sols doit être développée par une présentation de l'évaluation quantitative des risques sanitaires. L'agence régionale de santé souhaite disposer de cette étude complète pour pouvoir valider les hypothèses retenues et les éléments qui ont permis de conclure à l'absence de risque sanitaire dans le cadre de l'aménagement immobilier et de la mise en présence de populations adultes et enfants dans ce site ;
- les effets de l'augmentation du nombre d'habitants sur la capacité des équipements de proximité (écoles notamment) ne sont pas évalués. Les besoins en équipements nouveaux que « devrait prévoir le PLU de la Seyne-sur-Mer » ne sont pas précisés ;
- si la capacité de traitement des eaux usées est bien évaluée, l'adéquation entre ressources et besoins en eau potable doit être précisée ;
- le projet doit faire l'objet d'une étude de faisabilité sur le potentiel en énergies renouvelables de la zone conformément à l'article L 218-4 du code de l'urbanisme.

#### 4.9. Évaluation des incidences sur le réseau Natura 2000

Le projet est susceptible de concerner les sites Natura 2000 suivants :

- site d'intérêt communautaire (directive Habitats) n° FR9301610 « Cap Sicié-Six fours » situé à environ 4,6 km de la zone du projet ;
- site d'intérêt communautaire (directive Habitats) n° FR93011997 « Embiez-Cap Sicié » situé au plus proche à environ 7,7 km de la zone du projet.

Le projet a fait l'objet d'une évaluation de ses incidences sur les espèces et les habitats ayant déterminé la désignation de ce site.

L'étude conclut de façon justifiée à une absence d'incidences significative négative sur l'état de conservation de ces sites éloignés du projet et sans relations écologiques.

#### 4.10 Mesures pour supprimer, réduire et si possible compenser les impacts et modalités de leur suivi

Au vu des impacts réels ou potentiels présentés, l'étude présente des mesures pour réduire les incidences du projet pour :

- les nuisances et pollutions en phase chantier ;
- le recueil et le traitement des eaux de ruissellement ;
- les aménagements paysagers (espaces verts communs, voirie, cheminements et stationnement).

Ces mesures sont cohérentes avec l'analyse de l'environnement et les effets potentiels du projet.

Cependant, les mesures pour éviter ou réduire les impacts du projet sont incomplètes ou peu explicitées au regard des impacts sur l'environnement du projet :

- **la charte chantier « à faibles nuisances » annoncée dans l'étude d'impact n'est pas jointe au dossier de permis de construire ;**
- **concernant les aménagements paysagers, l'autorité environnementale recommande de :**
  - **revoir le plan d'aménagement paysager pour restaurer une continuité arborée entre les espaces boisés classés en précisant la liste des essences des plantations ;**
  - **préciser le mode de gestion des espaces verts y compris des espaces boisés classés ;**
  - **d'envisager des mesures de requalification de la corniche P. Giovannini dans la continuité du projet (enfouissement des réseaux aériens, plantations, aménagement de trottoirs) ;**
- **les cheminements piétonniers et desserte par les transports collectifs devraient faire l'objet d'une réflexion plus développée permettant d'envisager des accès piétonniers vers les itinéraires de bus existants au sud du terrain et d'envisager à long terme une desserte en transports collectifs depuis la Corniche ;**
- **les mesures en matière de production d'énergie renouvelables (panneaux photovoltaïques apparents sur les plans-masses) devraient être décrites ;**
- **les mesures doivent être chiffrées.**

#### 4.11. Analyse des méthodes

L'étude d'impact présente une analyse succincte des méthodes utilisées pour analyser les effets du projet sur l'environnement **qui mériterait des développements, tant dans les sources bibliographiques et données utilisées, que des méthodes d'expertise sur le terrain.**

## 5. Conclusion

### **Avis sur la qualité de l'étude d'impact**

L'étude d'impact comporte toutes les rubriques exigées par le code de l'environnement, mais elle est trop succincte et ne met pas suffisamment en évidence la pertinence et la suffisance des mesures prises au regard des impacts étudiés et potentiels du projet.

### **Avis sur la manière dont le projet prend en compte l'environnement**

Le projet, malgré les efforts de prise en compte de l'environnement, présente des faiblesses dans les domaines de la pollution des sols, du milieu marin récepteur, de la biodiversité, du paysage, des déplacements, des impacts démographiques sur les équipements et les réseaux, des énergies renouvelables qui ne permettent pas d'apprécier convenablement la prise en compte de l'environnement dans le projet.

L'autorité environnementale souligne que, conformément à l'article R122-14 du code de l'environnement, les différentes décisions d'autorisation, d'approbation ou d'exécution du projet devront mentionner les mesures à la charge du maître d'ouvrage destinées à éviter, réduire ou compenser les impacts du projet sur l'environnement, ainsi que les modalités de leur suivi.

Le Directeur Régional Adjoint de l'Environnement,  
de l'Aménagement et du Logement

  
Laurent NEYER