

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

Direction régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement
de Provence-Alpes-Côte d'Azur

Service biodiversité, eau et paysages
Unité sites, paysages, impacts

Pôle évaluation environnementale des projets

Adresse postale
CS 80065 le Tholonet
13182 Aix en Provence cedex 5

Aix en Provence, le 12 août 2011

Madame le Sénateur-Maire de la Valette du Var
Place du général De Gaulle
83160 LA VALETTE DU VAR

Nos réf. : SBEP-SBa-2011-391
Vos réf. : votre saisine en date du 10/06/2011
Affaire suivie par : Sylvie BASSUEL
sylvie.bassuel@developpement-durable.gouv.fr
Tél. 04 42 66 65 89- Fax : 04 42 66 66 01

Objet : Saisine de l'autorité environnementale concernant le projet de permis de construire relatif à l'ensemble immobilier Famille Passion, soumis à étude d'impact

Avis de l'autorité environnementale pour les projets

Projet : **Permis de construire relatif à l'ensemble immobilier Famille Passion - Requalification et restructuration du site Barnéoud / Les Espaluns**

Maître d'ouvrage : **SNC Alta CRP La Valette**

Situé sur la commune de : **La Valette du Var (83)**

Référence : Saisine de l'autorité environnementale en date du **10/06/2011**

Pièces jointes : Demande de permis de construire comportant une étude d'impact, une évaluation des incidences Natura 2000, un dossier de déclaration au titre du code de l'environnement (législation sur l'eau)

Date de réception du dossier par l'autorité environnementale / DREAL : **17/06/2011**, date de départ du délai de 2 mois pour remettre l'avis de l'autorité environnementale

Date de l'accusé de réception : **21/06/2011**

Consultation du préfet de département : **21/06/2011**

Consultation de l'Agence régionale de santé : **21/06/2011**

1. Cadre juridique de l'avis autorité environnementale

Compte tenu de l'importance et des incidences potentielles du projet sur l'environnement, celui-ci est soumis étude d'impact et à l'avis de l'autorité environnementale, conformément aux articles L122-1 et R122-1-1 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. Il devra être porté à la connaissance du public par l'autorité en charge de le recueillir à qui incombe, conformément à l'article R122-13-I :

- de le joindre au dossier d'enquête publique ou toute procédure équivalente de consultation du public ou de mise à disposition du public ;
- de rendre cet avis (ou l'information sur l'existence d'un avis tacite) public par voie électronique sur son site Internet.

Selon l'article R122-1-1 du code de l'environnement, l'autorité administrative compétente en matière d'environnement pour le 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 2009-273 en date du 04 septembre 2009, le directeur de la DREAL a délégué de signature du préfet de région pour signer l'avis de l'autorité environnementale.

2. Présentation du projet

Le projet est localisé au niveau du quartier des Espaluns, sur la commune de la Valette-du-Var, aujourd'hui principalement occupé par des activités commerciales et tertiaires. Il s'agit d'un projet de reconversion d'un centre commercial existant, projet initié par la commune, la Société d'économie mixte de la Valette-du-Var avec la participation de la Communauté urbaine Toulon-Provence-Méditerranée.

Le projet intéresse au total une assiette foncière de 81 300 m². Il prévoit la démolition de bâtiments existants.

Le projet comprend :

- des commerces (41 000 m² de SHON)
- des logements ou résidences (20 000 m² de SHON), avec places de stationnement dédiées ;
- des bureaux (8000 m² de SHON) ;
- un hôtels (6000 m²), avec places de stationnement dédiées ou partagées ;
- des espaces verts.

La durée du chantier est estimée entre 30 et 36 mois.

3. Les enjeux identifiés par l'autorité environnementale

En phase de démolition/construction, le projet sera à l'origine de nuisances pour les riverains, il fera courir des risques de pollution au milieu récepteur, il produira des déchets et il est susceptible de perturber les déplacements locaux.

En phase exploitation le projet engendrera un flux de transport (marchandises et personnes). Il sera à l'origine d'une consommation d'énergie et de rejets de gaz à effets de serre et de gaz polluants. Il engendrera une consommation d'eau et des rejets d'eaux usées.

Dans le respect des principes du développement durable, les enjeux du projet sont les suivants :

- gestion économe de l'espace ;
- mixité des fonctions ;
- bonne desserte par les transports en commun et les modes doux favorisant une mobilité durable ;

- maîtrise de l'énergie et des rejets de gaz à effet de serre (GES) ;
- maîtrise des rejets polluants vers les milieux récepteurs ;
- prise en compte des risques naturels ;
- requalification paysagère ;
- maîtrise des nuisances et pollutions en phase travaux ;
- préservation, le cas échéant, du patrimoine archéologique présent sur le site.

4. Qualité du dossier de demande d'autorisation

Contenu général

Par rapport aux exigences de l'article R122-3 du code de l'environnement qui définit le contenu de l'étude d'impact, il convient de compléter le dossier en indiquant explicitement l'auteur de l'étude (l'apposition d'un logo en pied de page n'étant pas suffisante ni explicite).

Il conviendrait, en introduction de l'étude d'impact, de localiser le projet sur un plan de situation plus général à l'échelle du territoire communal, l'extrait de vue aérienne présenté dans le chapitre 4.1 étant trop focalisé sur le site. Le texte doit également préciser dans quel quartier se situe le projet.

L'étude d'impact fait l'objet d'un résumé non technique. Cette pièce, destinée au public non spécialiste, doit pouvoir être lue indépendamment du reste de l'étude d'impact. Afin de permettre au lecteur de bien comprendre le projet, il conviendrait de le compléter par un plan de situation, un plan schématique du projet et quelques illustrations représentatives de ce dernier.

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. Le rapport est présent dans le dossier.

Etat initial et identification des enjeux environnementaux sur le territoire par le porteur de projet

L'état initial analyse la plupart des thématiques et identifie la plupart des enjeux environnementaux. En revanche l'analyse apparaît trop succincte dans le domaine de la mobilité. Aucune analyse du système de transport et de desserte du site n'est proposée, notamment pour ce qui concerne les transports en commun. Le chapitre 4.3.3.2 décrit les infrastructures existantes, routières notamment, et se contente de dire que le site est bien desservi. N'y a-t-il pas un Plan de déplacements urbains ? Quels sont les objectifs du projet dans ce domaine ? Une étude de « *Requalification et restructuration du site Barnéoud-CBC à la Valette-du-Var – Etude d'impact circulatoire – AscodE, 8 juin 2010* » est mentionnée dans le chapitre 5.2.8 relatif aux impacts des transports, ce qui montre que les enjeux de mobilité ont été identifiés.

L'autorité environnementale recommande de compléter l'état initial dans ce domaine car il s'agit d'un enjeu essentiel pour un pôle d'activités générateur de déplacements.

Analyse des effets du projet sur l'environnement et justification du projet

L'étude prend en compte la phase de chantier et la période d'exploitation.

Par rapport aux enjeux présentés, le dossier présente une analyse correcte des impacts du projet sur les différentes composantes de l'environnement.

Le projet prend en compte les objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national. On retient notamment :

- Le maître d'ouvrage affiche la volonté de mise en oeuvre d'une charte de **chantier à faibles nuisances** et d'une démarche de certification NF Bâtiments tertiaires associée à la démarche HQE (haute qualité environnementale) et BREEAM¹, intégrant dans la conception du projet les préoccupations d'économie des ressources de l'environnement et de réduction des nuisances.

¹ Equivalent du référentiel HQE en France, le Building Research Establishment Environmental Assessment Method est la méthode d'évaluation de la performance environnementale des bâtiments développée par l'établissement britannique de recherche en bâtiment

- En termes de consommation énergétique, l'éclairage sera optimisé pour réduire les consommations. Intégrant la réglementation thermique 2012 pour les bâtiments, le dossier affiche une ambition « **Bâtiment à basse consommation** » (BBC). L'éclairage public et celui des bâtiments sont également optimisés pour **réduire la pollution lumineuse** vis à vis des riverains et de la faune.
- Le site du projet sera desservi par le futur **transport en commun en site propre**, envisagé par Toulon Provence Méditerranée.
- Le **projet architectural et paysager** améliore le site (écran végétal, architecture des façades, etc.). La palette végétale est adaptée aux conditions écologiques locales (sécheresse estivale) associant arbres et arbustes, elle est conçue dans un sens favorable à l'introduction d'un peu de nature en ville.

Mesures pour supprimer, réduire et si possible compenser les impacts du projet

Au vu des impacts réels ou potentiels présentés, l'étude présente les mesures pour supprimer ou réduire les incidences du projet. Ces mesures sont cohérentes avec l'analyse de l'environnement et les effets potentiels du projet.

A noter que le terme de « *mesures compensatoires* » est utilisé à plusieurs reprises de façon non conforme à la terminologie des études d'impact (titre chapitre 8 notamment).

Résumé non technique de l'étude d'impact

Les résumés non techniques abordent tous les éléments du dossier. Ils sont lisibles et clairs.

Analyse des méthodes

L'étude d'impact présente en partie 9 une analyse succincte des méthodes utilisées pour analyser les effets du projet sur l'environnement. En revanche, les compétences mobilisées sont citées, en relation avec les enjeux environnementaux du projet.

Evaluation des incidences au titre de l'article L414-4 du code de l'environnement

L'évaluation des incidences conclut, de manière justifiée, à une absence d'effet significatif. Vu le contexte urbanisé du projet et l'absence de lien fonctionnel avec les sites Natura 2000 les plus proches, le recours à une évaluation simplifiée est justifié.

Etude sanitaire

Le secteur d'implantation du projet n'est pas concerné par des servitudes liées à la protection des ressources en eau destinée à la consommation humaine.

Le projet sera en outre raccordé à l'ensemble des réseaux collectifs (adduction en eau potable, réseau d'assainissement communal).

Sur l'aspect de la qualité de l'évaluation sanitaire, celle-ci est bien présentée et suffisante, compte tenu de la teneur du projet, pour une évaluation satisfaisante des risques sanitaires liés à ce dernier.

5. Conclusion de l'avis de l'autorité environnementale

D'une manière générale, l'étude d'impact est correcte et proportionnée aux enjeux. Quelques compléments sont à effectuer, notamment la citation explicite des auteurs de l'étude d'impact conformément aux exigences du code de l'environnement.

Le projet a bien identifié les enjeux environnementaux et les a pris en compte dans sa conception et par la mise en oeuvre de mesures de suppression ou réduction des impacts.

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


Laurent ROY