



**PRÉFET  
DES BOUCHES-  
DU-RHÔNE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction départementale  
des Territoires et de la Mer  
des Bouches-du-Rhône**

**DEMANDE D'AUTORISATION DE DEFRICHEMENT  
N° DEF-20-428-022 déposée par la SASU Quartus Ensemblier Urbain  
représentée par Monsieur Jean-Noël LEON  
en vue de la construction d'un complexe hôtelier  
lieu-dit « Le Bestouan » à CASSIS**

**PARTICIPATION DU PUBLIC  
par voie électronique  
DU 9/08/2021 AU 9/09/2021 inclus**

Motifs de la décision

*Nota : Les défrichements de moins de 10 ha soumis à étude d'impact sont soumis à la procédure de participation du public par voie électronique en application des articles L.123-19, L.123-19-1, R.123-46-1 et D.123-46-2 du code de l'environnement. L'article L 123-19-1 du Code de l'Environnement précise que l'autorité administrative qui a pris la décision rend public, par voie électronique, la synthèse des observations et propositions du public avec l'indication de celles dont il a été tenu compte, les observations et propositions déposées par voie électronique ainsi que, dans un document séparé, les motifs de la décision.*

L'arrêté préfectoral n° DEF-20-428-022 du 21/10/2021 autorise le défrichage de 11 341 m<sup>2</sup> de bois situés sur les parcelles cadastrées : C 2, 3, 4 et 43 lieu-dit « Le Bestouan » à CASSIS.

## **LE PROJET**

Le projet immobilier porté par la société SAS Quartus Ensemblier Urbain s'étend sur un périmètre d'environ 6 ha entre les Calanques à l'ouest, et la plage du Bestouan à l'est. Il prévoit la réalisation d'un parc hôtelier de 50 chambres (5 étoiles avec spa) et de 10 villas pour une surface totale de plancher de 8 900 m<sup>2</sup>, ainsi que des équipements et des espaces communs aux deux ensembles immobiliers (stationnement, desserte, voie pompier, bassin de rétention des eaux pluviales, aménagements paysagers).

## **RAPPEL RÉGLEMENTAIRE**

La décision a été prise :

**1 – Au regard du cadre réglementaire fixé par l'article L341-5 du code forestier qui liste 9 motifs pouvant justifier le maintien rendu nécessaire à la conservation de l'état boisé**

L'instruction est réalisée dans le cadre réglementaire fixé aux articles L341-1 et suivants du Code forestier

L'autorisation de défrichement peut être refusée lorsque la conservation des bois et forêts ou des massifs qu'ils complètent, ou le maintien de la destination forestière des sols, est reconnu nécessaire à une ou plusieurs des fonctions suivantes :

- 1° Au maintien des terres sur les montagnes ou sur les pentes ;
- 2° A la défense du sol contre les érosions et envahissements des fleuves, rivières ou torrents ;
- 3° A l'existence des sources, cours d'eau et zones humides, et plus généralement à la qualité des eaux ;
- 4° A la protection des dunes et des côtes contre les érosions de la mer et les envahissements de sable ;
- 5° A la défense nationale ;
- 6° A la salubrité publique ;
- 7° A la valorisation des investissements publics consentis pour l'amélioration en quantité ou en qualité de la ressource forestière, lorsque les bois ont bénéficié d'aides publiques à la constitution ou à l'amélioration des peuplements forestiers ;
- 8° A l'équilibre biologique d'une région ou d'un territoire présentant un intérêt remarquable et motivé du point de vue de la préservation des espèces animales ou végétales et de l'écosystème ou au bien-être de la population ;
- 9° A la protection des personnes et des biens et de l'ensemble forestier dans le ressort duquel ils sont situés contre les risques naturels, notamment les incendies et les avalanches.

Dans ce cadre, une visite de reconnaissance des bois a été effectuée le 8/06/2021 ; le procès-verbal a identifié les niveaux d'enjeux par motifs.

## 2 – après examen des avis techniques des services gestionnaires d'utilité publique sur le défrichement

- Absence d'avis du Parc national des Calanques suite à notre consultation du 10/06/2021.

## 3 – après examen des avis émis dans le cadre de la procédure environnementale et prise en compte des arguments en rapport avec le cadre réglementaire, c'est-à-dire :

- directement en lien avec les impacts générés par **la destruction de l'état boisé des terrains** et leurs conséquences sur les neuf fonctions énumérées ci-avant

ET

- de nature à éclairer l'autorité compétente, notamment au vu des carences partielles ou totales relevées dans les éléments du dossier mis à disposition du public.

Les avis concernés sont :

- Avis délibéré de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) du 29/07/2021 (art. R. 122-7 du code de l'environnement).
- Avis des collectivités dans le cadre de la procédure de participation du public (art. R.122-7 du code de l'Environnement) :
  - avis de la Métropole Aix Marseille Provence du 23/07/2021 ;
  - absence d'observation de la commune de Cassis.
- Recueil des observations et propositions du public à l'issue de la participation du public par voie électronique **conduite du 09/08/2021 au 09/09/2021 inclus** (article L.123-19 du code de l'environnement) dont une synthèse est jointe en annexe.

# ANALYSE DES AVIS

## 1 - Visite de reconnaissance des bois

Suite à la visite de reconnaissance des bois à défricher en date du 08/06/2021, le technicien forestier principal de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Bouches-du-Rhône n'a mis en évidence aucun des motifs de refus énoncés par l'article L.341-5 du code forestier concernant le défrichement demandé (voir annexe 1 : procès-verbal du 29/06/2021). Le pétitionnaire devra s'acquitter de la compensation prévue à l'article L.341-6 alinéa 1 du code forestier. Différentes prescriptions pour réduire les effets du défrichement sur l'environnement seront retranscrites dans l'arrêté préfectoral d'autorisation (réalisation des Obligations Légales de Débroussaillage avant le commencement des travaux, délimitation de l'emprise à défricher, adaptation du calendrier des travaux à la phénologie des espèces faunistiques...).

## **2 - Analyse des avis techniques des services gestionnaires d'utilité publique**

Absence d'avis du Parc national des Calanques suite à notre consultation du 10/06/2021.

## **3 - Analyse des avis issus de la procédure environnementale : MRAe, collectivités territoriales et observations du public**

L'avis de la MRAE du 29/07/2021 (annexe 2), a émis des recommandations auxquelles le porteur de projet a répondu le 05/08/2021 (annexe 3).

La Métropole AMP a indiqué, dans son avis du 23/07/2021, que le projet se situe sur le site de l'ancienne carrière du Bestouan qui fait l'objet d'une Opération d'Aménagement et de Programmation (OAP) incluse au PLUi approuvé. La Métropole Aix-Marseille-Provence n'a pas de remarque complémentaire à émettre.

La commune de Cassis n'a pas émis d'observations

Une synthèse des observations du public avec mention de celles prises en compte dans la décision est jointe en annexe 4. Le porteur de projet a apporté une réponse aux principaux points relevés par le public en date du 10/09/2021 (annexe 5).

### **3.1 - Accentuation des risques de glissement de terres, de ruissellement, d'inondations et de pollution des eaux**

**Rappel des motifs de refus au L.341-5 du code forestier : 1° Au maintien des terres sur les montagnes ou sur les pentes ; 2° A la défense du sol contre les érosions et envahissements des fleuves, rivières ou torrents ; 3° A l'existence des sources, cours d'eau et zones humides, et plus généralement à la qualité des eaux ;**

#### Mission Régionale d'Autorité environnementale

*Recommandation de la MRAe* : préciser la prise en compte du risque d'inondation dans les choix d'aménagement opérés, ainsi que les mesures retenues, notamment au niveau de la voirie de desserte du site de projet particulièrement exposée.

#### Réponse du porteur de projet à la MRAE (résumé) :

- L'étude d'impact a été instruite en parallèle du dossier de déclaration loi sur l'eau qui comporte les informations nécessaires à la bonne prise en compte du risque. En effet le projet est soumis au régime de Déclaration ;
- L'espace dédié à l'hôtel et les villas se situe en dehors des zones d'inondation ;
- L'imperméabilisation sur le site variera très peu avec le projet et les débits projetés de la zone d'opération augmenteront que de 3%. Le débit supplémentaire rejeté au Vallat par rapport à aujourd'hui est de 40 l/s sans mise en œuvre de mesure compensatoire. Cette augmentation de débit n'aura aucun impact sur l'exhaussement de la ligne d'eau du Vallat des Brayes, d'un débit centennal de 29,6 m<sup>3</sup>/s, et sur l'inondabilité du parking de la plage du Bestouan.
- Conservation de l'accès à la zone de projet par l'intermédiaire d'une voie franchissant le Vallat des Brayes. Aucun garde-corps ne sera mis en œuvre au droit de ce franchissement lors de la réfection de voirie projetée dans le cadre de l'aménagement.

#### Synthèse des observations du public :

- Les impacts sont jugés sous-estimés et insuffisamment pris en compte notamment par rapport au réchauffement climatique qui va les accentuer (présence d'un estuaire inondable) ;
- Le contexte géologique, jugé favorable dans l'étude d'impact, nécessiterait une étude de sol permettant d'apprécier les enjeux des dysfonctionnements naturels causés par le projet ;
- interrogations sur le traitement du ruissellement durant les travaux de défrichage, préalablement à la réalisation des bassins de rétention ;

- Il est fait remarquer que la seule voie d'accès au complexe se situe en grande partie aux abords du cours d'eau (classés en zone rouge au Plan de Prévention des Risques d'Inondation). Dans un contexte d'intensification des pluies dû au réchauffement climatique, le risque de destruction de cette voie d'accès est jugé important ;
- Les habitants craignent que le projet n'aggrave le ruissellement par l'imperméabilisation du sol et induirait une pollution marine
- Une étude hydraulique complémentaire est jugée indispensable pour répondre aux interrogations liées au raccordement du projet aux réseaux AEP (Adduction en Eau Potable) et EU (Eaux Usées). Il est rappelé la saturation actuelle de la STEP (STation d'ÉPuration) et à sa non-conformité en termes de performance ainsi qu'à l'impact du raccordement à la STEP d'un site éloigné de celle-ci ;
- Il est considéré que le porteur de projet ne répond pas de façon satisfaisante à l'avis de la MRAE en matière de ruissellement, d'inondation, et d'instabilité structurelle (risque d'effondrement) pour les zones urbaines construites en amont du front de taille ;

Réponse du porteur de projet aux observations du public :

Le risque inondation induit par le Vallat des Brayes a été évoqué dans la cadre de la participation du public.

Le projet fait l'objet d'une déclaration au titre de la loi sur l'eau, les précisions ci-dessous sont issues du dossier de demande de déclaration.

La mesure compensatoire hydraulique du projet consiste en la création de bassins de rétention ou d'infiltration des eaux pluviales permettant de compenser l'imperméabilisation projetée.

La zone d'opération est une ancienne carrière de calcaire où de vastes dalles rocheuses compactes ont été mises à nu lors de l'exploitation. L'aménagement immobilier projeté comportera des zones imperméables mais également des jardins pour lesquels de grandes quantités de terre végétale seront amenées sur site. In fine l'imperméabilisation varie très peu et les débits projetés de la zone d'opération n'augmenteront que de 3%. Le débit supplémentaire rejeté au Vallat par rapport à aujourd'hui est de 40 l/s sans mise en œuvre de mesure compensatoire. Ce débit représente moins de 1/1000 du débit produit par le Vallat des Brayes.

Cette augmentation de débit n'aura aucun impact sur l'exhaussement de la ligne d'eau du Vallat des Brayes, d'un débit centennal de 29,6 m<sup>3</sup>/s, et sur l'inondabilité du parking de la plage du Bestouan.

L'opération comportera la réalisation de 4 bassins permettant de collecter les eaux de ruissellement issues de l'aménagement projeté. Un bassin se vidangera par infiltration et trois bassins se videront gravitairement. Leur surverse s'effectuera pour chacun d'eux en gravitaire directement dans le Vallat des Brayes. Afin de s'assurer que la surverse de ces bassins ne soit pas contrariée par une éventuelle crue du ruisseau, la cote de crue trentennale et centennale du cours d'eau doit être connue.

Le PPRI nous informe sur les paramètres suivants :

- Débit centennal à l'exutoire : 29.6 m<sup>3</sup>/s ;
- La zone rouge : hauteur d'eau > 1 m et vitesse d'écoulement > 0.50 m/s ;
- La zone bleue : hauteur d'eau < 1 m et vitesse d'écoulement < 0.50 m/s.

La modélisation du Vallat de Brayes est réalisée à l'aide du code de calcul HEC RAS 5.0.7. Ce code de calcul est développé par Hydrology Engineering Center (Davis, Californie, Etats-Unis). Il présente la particularité de gérer les changements de régime (passage infra à supra critique et réciproquement). Le linéaire total étudié est de 220 m. Les levés topographiques réalisés dans le cadre du présent projet sont exploités : 6 profils en travers sont modélisés.

Pour un débit centennal : le Vallat surverse sur les trois ponts. Pour un débit trentennal : le Vallat surverse uniquement sur les ponts amont (OH3 et OH2).

Une figure (voir annexe 5) représente le profil en long de Vallat des Brayes sur son linéaire étudié pour des pluies d'occurrence centennale et trentennale.

Les résultats obtenus coïncident avec les résultats obtenus au PPRI de la commune.

Cette modélisation permet d'avoir des précisions sur la cote d'eau atteinte pour les crues T30 ans et T100 ans. Une cartographie de l'emprise des crues T30 ans et T100 ans est présentée dans la figure suivante.

Le pont de franchissement du Vallat en crue T100 ans peut être submergé par une lame d'eau variant de 0 à 1m. Cette précision est nécessaire au dimensionnement des ouvrages hydrauliques à mettre en œuvre dans le cadre de l'aménagement du complexe hôtelier Le Bestouan.

En effet, afin d'éviter toute perturbation des vidanges des bassins de rétention, voire la pénétration d'eau du ruisseau dans ces mêmes bassins, l'ouvrage de rejet devra être systématiquement implanté au-dessus de la cote altimétrique de crue trentennale du vallat.

### Analyse :

L'analyse présente porte uniquement sur **les risques de glissement de terrain, de ruissellement, d'inondation et de pollution des eaux que pourrait provoquer le défrichement.**

On notera que, hormis une seule des observations du public (soulignée) questionnant l'impact du défrichement (à laquelle on répondra à travers une prescription dans la décision cf ci-dessous), les autres observations (public ou MRAE concernent l'impact du projet et non du défrichement).

- **Le projet se concentre essentiellement sur l'emprise d'une ancienne carrière d'extraction de blocs de pierre. Il impactera à la marge des milieux forestiers (garrigue basse de Chêne kermès, fourrés pionniers de Sumac de Provence et de Viorne-tin, quelques reliquats de jeunes Pins d'Alep...). L'élargissement du chemin d'accès et la création d'une voie dédiée aux pompiers constitueront les aménagements impliquant la plus grande suppression de la nature boisée des terrains, en lien avec les milieux forestiers adjacents. La suppression de ce couvert végétal, en raison de sa position sur un replat issu de l'ancienne activité d'extraction minérale et de sa faible ampleur, ne provoquera pas de risque de glissement de terrain ou de transport de terre dans le fond du Vallat des Brayes. Le défrichement induit par l'implantation d'une aire de retournement pour les camions pompier, au-dessus de l'escarpement rocheux formé par la carrière, ne fragilisera pas la falaise (garrigue basse seulement impactée, aucun travaux de terrassement). Seul le déboisement occasionné par l'élargissement de la voie d'accès au complexe touristique supprimera une végétation arbustive sur pente montante mais sur une largeur maximum de 6 mètres. Le débroussaillage sécuritaire sur une profondeur de 50 mètres autour du chantier nécessitera la réduction du couvert végétal sur les pentes fortes du Vallat des Brayes. L'intervention devra rester mesurée afin de ne pas déstabiliser les terrains.**

- **Les éléments forestiers à supprimer, par leur faible surface et densité, ne jouent pas un rôle prépondérant dans la retenue des eaux de pluie excessives ou l'auto-épuration des eaux. Les plantations paysagères envisagées sur le site, actuellement fortement minéralisé, seront un élément favorable à la limitation de l'imperméabilisation des sols, au ruissellement, à l'érosion et au risque de lessivage des sols. Le régime du Vallat des Brayes ne sera pas modifié avec le défrichement.**

Le dimensionnement des ouvrages de rétention relève de l'instruction loi sur l'eau.

### Prise en compte dans la décision :

Des prescriptions en phase chantier et exploitation, visant à limiter les risques de glissement de terrain, de ruissellement, d'inondation et de pollution des eaux, sont intégrées à la décision (voir annexe 6 ci-jointe).

## **3.2 - Accentuation des risques d'incendies de forêts**

**Rappel des motifs de refus au L.341-5 du code forestier : 9° à la protection des personnes et des biens et de l'ensemble forestier dans le ressort duquel ils sont situés contre les risques naturels, notamment les incendies et les avalanches.**

### Synthèse des observations du public :

- Un scénario basé sur une hypothèse de départ de feu dans le quartier du Bestouan a été réalisé; il met en évidence l'aggravation du risque subi et les conséquences dramatiques qui en découleraient. Ainsi, le projet contrevient frontalement aux dispositions du PPRIF (Plan de Prévention des Risques d'Incendie de Forêt) en ce qui concerne le règlement de la zone B1, à savoir que le niveau des équipements de défense ne permet pas aux services de secours d'intervenir en cas d'incendie et que les constructions nouvelles nuiront forcément à la qualité des équipements existants et à l'efficacité des interventions ;
- Il paraît incompréhensible de favoriser l'augmentation de capacité du parking Ricard, jugé comme une « bombe incendiaire » plutôt que de le supprimer ;

- L'augmentation de fréquentation du site en lisière d'un site Natura 2000 et du Parc des Calanques peut aggraver le risque incendie à proximité immédiate de plusieurs zones protégées et reconnues pour leur biodiversité ;
- La fréquentation du site par un public de passage peut laisser présager une attitude moins responsable, aggravant ainsi les départs de feu ;
- Le site ne dispose que d'une seule voie d'accès pour les pompiers, l'avenue de l'Amiral Ganteaume. Cette voie est étroite et saturée l'été. Aucun autre accès sur le site du projet n'est prévu pour les pompiers. La piste envisagée, avec son aire de retournement en hauteur du projet, ne pourra se raccorder à l'avenue Ariste Gambi (opposition des propriétaires riverains) ;
- Les Cassidains ont le souvenir de l'incendie de 1990 au cours duquel l'évacuation des habitants de la presqu'île a dû se faire par la mer; ils évoquent le problème d'accessibilité en cas de risque incendie, l'intervention retardée des pompiers par la congestion du quartier et craignent un accroissement des difficultés suite à l'augmentation de la fréquentation de l'avenue de l'Amiral Ganteaume ;
- Les enjeux et les impacts du risque incendie seraient sous-estimés dans l'étude d'impact.

Par ailleurs, il est fait observé :

- Des incohérences entre l'effet des mesures de végétalisation du site, favorisant la biodiversité et la nécessité de débroussailler pour limiter le risque incendie ;
- Une incompréhension sur l'implantation de la voie pompiers et de la zone de retournement sur une parcelle boisée et « vierge » de tout aménagement, aggravant les impacts du projet sur la faune et la flore.

#### Réponse du porteur de projet aux observations du public :

La consultation du public par voie électronique a permis de montrer les inquiétudes en ce qui concerne la gestion du risque incendie. Il faut souligner ici, que le SDIS est consulté dans le cadre du Permis de Construire (en cours d'instruction). Néanmoins, dans le cadre de l'instruction du dossier de défrichement des éléments complémentaires ont été apportés et peuvent être rappelés ici.

Le terrain est situé en aléa feu de forêt induit faible et subi fort à exceptionnel. Pour permettre d'éviter la propagation d'un feu naissant depuis le projet et d'empêcher que l'incendie ne parcoure une grande surface, l'Obligation Légale de Débroussaillage s'impose et se fera dans le respect du calendrier écologique et avec des techniques permettant le maintien de la biodiversité. Le projet n'aggraverait donc pas le risque dit « induit ».

En ce qui concerne le risque subi, le projet répond aux exigences du Plan de Prévention des Risques Incendies en vigueur et ne va pas aggraver le risque. Au contraire, l'aménagement de la zone va permettre la création d'une voie « pompiers » (type chemin de terre paysager) permettant un accès au massif sur la crête au-dessus du Vallat des Brayes et permet donc d'améliorer l'état actuel pour la défense contre l'incendie du massif lui-même mais aussi des zones d'habitat alentours.

De plus le projet va permettre de créer des poteaux incendies pour améliorer cette défense.

#### Analyse :

L'analyse présente porte uniquement sur **la protection des personnes et des biens et de l'ensemble forestier dans le ressort duquel ils sont situés contre les risques naturels, notamment les incendies et les avalanches que pourrait provoquer le défrichement.**

**C'est ainsi l'aléa induit qui est expertisé dans le cadre de la présente procédure.**

La position du projet, au contact avec le massif forestier des Calanques, constitue un enjeu important au regard du risque d'incendie.

- Les niveaux d'aléas (probabilité qu'un phénomène naturel se produise) de risques de feu de forêt sont marqués par un aléa induit (risque que le projet peut induire sur un départ d'incendie) faible (niveau 1 sur une échelle de 5). Les équipements et les activités humaines que vont générer le projet induiront un risque supplémentaire de départs de feux qui menaceront, par vent d'est, de grands espaces forestiers et naturels remarquables. Pour permettre de ralentir la propagation d'un feu naissant depuis le projet et empêcher que l'incendie ne parcoure une grande surface, il faudra débroussailler correctement et régulièrement autour des futurs bâtiments et des installations de toute nature (aire de stationnement, desserte interne...) sur une

profondeur de 50 mètres. **Le défrichement et par conséquent le projet n'aggraveront donc pas de façon significative le risque induit d'un incendie du massif des Calanques, à condition de bien respecter les Obligations Légales de Débroussaillage (OLD).**

- **L'aléa subi (risque que le projet peut subir en cas d'incendie) sera étudié plus en détail dans le cadre de l'instruction du permis de construire**. Néanmoins on pourra noter au stade de la présente procédure de défrichement que l'aléa subi est majoritairement très fort (niveau 4 sur une échelle de 5) sur le projet. L'instruction du permis de construire vérifiera que le projet répond aux préconisations du Plan de Prévention des Risques d'Incendie de Forêt de la commune de Cassis (les terrains accueillant les installations à défendre du projet ont été identifiés par un indice B1 soit constructibles sous conditions). La défendabilité du site sera améliorée avec l'élargissement de l'accès principal au projet immobilier et la création d'une voie pompier sur le périmètre extérieur du projet et se terminant par l'aménagement d'une aire de retournement sur le sommet de la falaise. Les études, dans le cadre de l'élaboration du PPRIF et de l'OAP du Bestouan, ont pris en considération la probabilité d'une concrétisation de ce type de projet en consultant les services de secours.

#### Prise en compte dans la décision :

Réalisation des Obligations Légales de Débroussaillage avant le commencement des travaux et durant la phase d'exploitation. Respect des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde prescrites dans le PPRIF de Cassis.

### **3.3/ Équilibre biologique**

**Rappel des motifs de refus au L.341-5 du code forestier : 8° à l'équilibre biologique d'une région ou d'un territoire présentant un intérêt remarquable et motivé du point de vue de la préservation des espèces animales ou végétales et de l'écosystème ou au bien-être de la population ;**

#### Mission Régionale d'Autorité environnementale

##### **Évaluation des impacts :**

*Recommandation de la MRAe* : préciser les raisons ayant conduit l'expert à attribuer les niveaux d'impacts résiduels, afin d'établir la nécessité éventuelle de mesures compensatoires, voire de procédure de dérogation à la protection des espèces protégées.

*Réponse du porteur de projet (résumé)* : L'analyse individuelle des impacts résiduels des espèces protégées ou à fort intérêt est développée par espèces. Les impacts résiduels obtenus sont évalués de négligeable à faible. Ils n'impliquent pas de nouvelles mesures ERC (Éviter, Réduire, Compenser) que celles proposées dans le dossier.

##### **Continuités écologiques :**

*Recommandation de la MRAe* : préciser le fonctionnement des échanges écologiques aux abords de la zone de projet, de ré-évaluer sur cette base les incidences potentielles du projet sur les continuités écologiques locales et d'explicitier les mesures opérationnelles qui seront mises en œuvre pour les préserver ou les conforter.

*Réponse du porteur de projet (résumé)* : Le site d'étude n'est situé dans aucun réservoir de biodiversité au SRCE. Les impacts sur la trame bleue sont négligeables. Le linéaire humide passant à proximité du site d'étude est temporaire et enclavé dans un fossé inaccessible. Aucun impact sur celui-ci. Les impacts bruts sur la trame verte sont faibles (abattage de quelques arbres sur le site d'étude). Les impacts des Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) sur la garrigue située de part et d'autre du site du projet sont minimes, après application des préconisations visant à maintenir un état de conservation des garrigues optimum et la création d'une trame paysagère favorable.

##### **Évaluation des incidences Natura 2000 :**

*Recommandation de la MRAe* : ré-examiner la conclusion sur le niveau d'incidences du projet sur les sites Natura 2000, sur la base des précisions attendues en matière de perte potentielle du territoire de chasse pour les espèces mobiles (oiseaux et chiroptères)

Réponse du porteur de projet (résumé) : Les oiseaux présents dans les ZPS à proximité n'utilisent pas le site d'étude pour la chasse. L'emprise du projet est limitée à l'ancien carreau de la carrière présentant ainsi peu d'intérêt pour l'avifaune. Seules les parois rocheuses présentes peuvent être utilisées par diverses espèces rupestres. Les mesures MR2 et MR14 d'évitement sur ces falaises et la création d'une trame paysagère au sein de l'ancien carreau de la carrière apportera de nouvelles zones de nidification et de nourrissage. Les incidences du projet sur les territoires de chasse des oiseaux sont très faibles à négligeables.

Le Minioptère de Schreibers est uniquement de passage. La restauration du vallon à Myrte permettra le maintien d'un couloir de déplacement intéressant pour les chiroptères. Les incidences du projet sur les territoires de chasse des chiroptères restent inchangées et sont fixées à faibles.

#### **Paysage :**

*Recommandation de la MRAe :*

- analyser plus précisément l'ensemble des enjeux paysagers et de préciser les perceptions lointaines depuis l'espace marin ;
- préciser la simulation permettant d'apprécier en situation future la perception du site aménagé depuis le littoral et depuis la mer dans l'axe du vallon, afin de fixer les éventuelles mesures complémentaires permettant d'améliorer l'insertion paysagère du projet à l'intérieur de ce cône de vue majeur.

Réponse du porteur de projet (résumé) :

- Les enjeux paysagers ont été largement intégrés depuis la conception du projet et sa programmation dans le cadre du PLUi. En effet, le projet est passé en Commission des sites et a obtenu un avis favorable à la suite de quelques ajustements de hauteurs.
- L'étude d'impact comporte des insertions paysagères depuis les principaux points autour du site d'étude (rappel des différentes vues).

Synthèse des observations du public :

#### **- Arguments positifs**

- Le défrichement est compensé par une végétalisation par plantation et une intégration paysagère de qualité plus attractive que la zone actuelle où une végétation insignifiante s'est installée anarchiquement.

#### **- Positions modérées**

Positionnement sous forme d'acceptation du projet mais avec des conditions, des prescriptions, des réserves.

- Une alerte est donnée sur la nécessité de conserver quelques arbres qui comptent beaucoup dans le paysage ;
- Afin de réduire les nuisances sonores et paysagères apportés aux riverains, il importe que le programme de végétalisation soit réalisé dès le commencement des travaux le long de la voie d'accès de secours, que la zone de travaux soit limitée à la stricte emprise du défrichement, que l'intégration du projet ne se limite pas aux abords du parc des Calanques mais concerne bien la partie haute du terrain. Il est rappelé l'usage exclusif de la voie de desserte par les engins de secours, excluant toute utilisation en phase chantier. Enfin, les mesures liées à la réduction des nuisances en phase chantier devront être respectées.

#### **- Arguments négatifs**

Sur l'état initial :

- Actuellement, le site du Bestouan est un espace redevenu naturel après l'arrêt de l'exploitation de la carrière où la flore s'est implantée spontanément. Il participe à la biodiversité, constitue une continuité écologique et crée une coupure verte. C'est devenu « un bien rare », un espace de respiration. Le site se trouve en harmonie avec les collines des Calanques qui le surplombent ;
- La minéralité du site aurait entraîné un enrichissement de la biodiversité en terme de flore et de faune dont des espèces protégées multiples ;
- L'espace dégradé ayant repris ses droits, la nécessité de le réhabiliter est contestée.

Sur l'évaluation environnementale :

- Des espèces observées par le public et/ou par le Parc National des Calanques n'ont pas été répertoriées et sont donc non étudiées. Exemple, avec la présence d'espèces protégées telles



- l'Orchidée Serapia à petites fleurs (*Serapia parvifolia*), la Germandrée arbustive (*Teucrium fruticans*), pour lesquelles une étude plus approfondie est réclamée ;
- Les enjeux et les impacts seraient sous-évalués ;
  - Les obligations légales de débroussaillage amplifient les impacts sur la biodiversité ;

Réponse du porteur de projet aux observations du public :

- Sur l'aspect biodiversité :

Les remarques sur ce sujet ne sont pas détaillées sur les espèces ou habitats naturels.

Il rappelle qu'une étude 4 saisons a été effectuée sur le volet Biodiversité. Ainsi des mesures Éviter, Réduire et Compenser ont été définies dans le dossier et leur mise en œuvre sera effective dans l'aménagement de la zone.

De plus, le Parc National des Calanques a été consulté lors de la réalisation des études environnementales et la méthodologie d'inventaires a permis de couvrir l'ensemble des saisons et des taxons.

Des échanges entre le porteur de projet et les services de l'Etat ont été effectués pour prendre en compte aussi l'impact des Obligations Légales de Débroussaillage.

L'étude environnementale conclue à un impact très faible à négligeable.

La participation du Public par voie électronique a par ailleurs suscité des questionnements sur le paysage et « la destruction d'un site naturel » a souvent été évoqué.

- Sur l'aspect paysage et site naturel :

Il s'agit d'abord de rappeler que le site n'est pas un site naturel aujourd'hui. Il s'agit d'une friche industrielle. En effet, l'aménagement est prévu principalement sur la dalle mise à nue par l'exploitation d'une ancienne carrière qui n'est plus exploitée aujourd'hui. La qualité paysagère du site est donc à relativiser et le caractère naturel n'est pas existant aujourd'hui.

Bien que situé dans un écrin boisé qui sera préservé, le site est aujourd'hui « artificiel » et inaccessible pour le public. La reconnaissance de bois effectuée par la DDTM souligne les éléments suivants qui attestent du faible caractère naturel du site qui sera aménagé:

- Suppression de 6 pins d'Alep ;
- 26 pins préservés ;
- 160 arbres plantés dans le cadre du projet.

Au contraire, le projet va augmenter la végétalisation du site avec de nombreuses plantations prévues (des photos sont proposées au document produit par le porteur de projet et joint en annexe 5).

De plus le projet se situe en dehors du périmètre du Parc National des Calanques. Mais la proximité de ce périmètre a été prise en compte dans le cadre de l'insertion paysagère et des études Faune-Flore réalisées.

En outre, le projet a fait l'objet de nombreuses réflexions notamment dans le cadre de l'élaboration du PLUI. Le paysage a été une composante majeure pour le classement en zone à urbaniser du secteur. La Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites qui, en vertu de ses compétences, a examiné deux versions de l'OAP du Bestouan en septembre 2018, a donné un avis favorable à la présente version figurant dans le PLUi approuvé. En effet cette version était celle qui, parmi les deux examinées, garantissait une extension limitée de l'urbanisation dans ce quartier, au regard de la hauteur des constructions exigée par cette commission, plafonnée à la cote altimétrique de 51 mètres NGF.

Une attention particulière à l'intégration du projet dans son environnement - que ce soit de face, depuis la mer ou le Cap Canaille, ou sur sa limite arrière à proximité de l'espace naturel du Parc National des Calanques a conduit à élaborer des moyens performants d'insertion paysagère des bâtiments. Une large proportion est en effet réservée à la végétalisation du site, y compris sur les toitures terrasses de l'hôtel et des villas, ce qui conduira à un effet visuel beaucoup plus verdoyant qu'en l'état actuel.

Analyse :

- L'opération de défrichage consistera en l'abattage de six Pins d'Alep (circonférence de 80 à 160 cm), en la suppression de fourrés (Viorne-tin, Sumac de Provence...), d'une garrigue à Chêne kermès (partie sommitale de la voie pompier) et d'une garrigue basse à Romarin et Alaterne, à décaper la terre végétale, en des terrassements et à artificialiser les sols sur 11 341 m<sup>2</sup> au maximum. Sur l'ensemble du projet, 26 pins seront préservés et plus de 160 arbres seront plantés (pin d'Alep, chêne vert, olivier, figuier, cyprès de Provence).

- La mise en sécurité contre le risque d'incendie de forêt (risque de départ et risque de subir) impose les Obligations Légales de Débroussaillage réalisées sur une profondeur de 50 mètres autour du futur chantier et pendant la période d'exploitation, autour des enjeux à défendre. Cette intervention sur la végétation sera réalisée selon les modalités de l'arrêté préfectoral n°2014316-0054 du 12 novembre 2014. En raison des contraintes topographiques et écologiques, les techniques de débroussaillage pourront être adaptées. Un plan de gestion des OLD en faveur des espèces végétales à enjeu a été proposé dans le cadre de la mesure MR12.

- Les terrains se localisent dans un secteur présentant des sensibilités environnementales et paysagères très fortes (tout proche d'un site Natura 2000 et du Parc national des Calanques, inclus dans une ZNIEFF de type II et concernés par le domaine vital de l'Aigle de Bonelli, espèce protégée qui fait l'objet d'un plan national d'actions). A ce titre, aucun oiseau n'a été vu lors du comptage ; le site n'est pas favorable pour une nidification potentielle à cause de la présence humaine bien trop proche (habitations). Pour la chasse, seules les zones H2 et D3 d'une superficie d'environ 4,5 ha peuvent éventuellement être survolées, mais ces passages resteraient anecdotiques. Enfin, selon le suivi scientifique du Parc des Calanques, seul un couple de reproducteur est présent dans le Parc. Au vu de son utilisation du site d'étude, l'Aigle de Bonelli présente un enjeu local faible.

- Concernant les orchidées Sérapia à petites fleurs (*Serapia parviflora*) et de la Germandrée arbustive (*Teucrium fructicans*), ces espèces protégées ont été recensées par les naturalistes. La Sérapia à petites fleurs présente en 2018 n'a pas été observée lors des derniers inventaires. Pour la Germandrée arbustive, deux plants de cette espèce ont été recensés sur le site d'étude au niveau des garrigues à Chêne kermès. Au vu de la localisation des plants de Germandrée arbustive au sein du site d'étude, et au vu du plan de masse, la Germandrée arbustive n'est pas impactée par le plan de masse. Les impacts bruts sur cette espèce floristique sont évalués en tant que perturbation d'individus durant la phase travaux et d'exploitation et donc fixés à faibles. Les inventaires d'avril 2021 ont été ciblés sur l'Ophrys de Provence (*Ophrys provincialis*). Malgré la bonne période de prospection, cette espèce n'a pas été recensée sur la zone d'étude.

De manière plus globale sur le volet biodiversité, une étude 4 saisons a été effectuée et des mesures ERC ont été définies dans le dossier.

- Concernant le volet paysager, le défrichement ne participera que marginalement au changement de perception des visibilitées proches et lointaines. La réduction des impacts du projet sur le paysage se concrétisera par la limitation de la hauteur des bâtiments (aucun dépassement de la cote d'altitude 51 mètres pour tous les ouvrages) et une importante végétalisation (toitures végétalisées, plantations paysagères).

#### Prise en compte dans la décision :

L'autorisation est subordonnée au respect des mesures visant à éviter et réduire les impacts du projet faisant l'objet du chapitre 4 de l'étude d'impact et portant engagement du maître d'ouvrage dont la liste est annexée à la présente note.

Les observations n'étant pas directement en rapport avec les motifs prévus par le code forestier n'ont pas fait l'objet d'une prise en compte. Toutefois, la mise en place des prescriptions répond indirectement à certaines des préoccupations exprimées.

## Conclusion :

L'examen de l'ensemble des avis émis dans le cadre de la présente procédure de demande de défrichement conduit à constater et conclure que le cadre réglementaire est respecté et amène ainsi à proposer un avis favorable.

On notera la très importante mobilisation dans le cadre de la procédure de participation du public mais dont les avis concernent très majoritairement l'impact du projet lui-même et non celui du défrichement. Ainsi l'analyse de ces avis n'est donc pas de nature à mettre en cause l'attribution d'une autorisation de défrichement.

Marseille, le 21/10/21

Signature

**Le Directeur adjoint  
des Territoires et de la Mer 13**

  
**Charles VERGOBBI**

## Annexes :

- 1 - Procès-verbal de reconnaissance des bois
- 2 - Avis de la MRAE
- 3 - Réponse du porteur de projet à l'avis de la MRAE
- 4 - Synthèse des observations du public
- 5 - Réponse du porteur de projet aux observations du public
- 6 - Liste des mesures visant à éviter et réduire les impacts du projet proposées

