



Mission régionale d'autorité environnementale
PROVENCE ALPES CÔTE D'AZUR

Avis délibéré
de la Mission régionale d'autorité environnementale
Provence-Alpes-Côte d'Azur

sur le projet de parc d'activités du plateau de Signes (83) -
aménagement des terrains urbanisables restants

**N° MRAe
020261/A P**

PRÉAMBULE

Conformément au règlement intérieur et aux règles de délégation interne à la MRAe, cet avis a été adopté le 20 août 2026 en collégialité électronique par Sandrine Arbizzi, Sylvie Bassuel et Johnny Douvinet, membres de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe).

Chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

Conformément aux dispositions prévues par les articles L122-1 et R122-7 du Code de l'environnement (CE), la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de PACA a été saisie par le préfet du département du Var, compétent pour autoriser le projet, pour avis de la MRAe sur le projet de parc d'activités du plateau de Signes (83) - aménagement des terrains urbanisables restants. Le maître d'ouvrage du projet est la Chambre de commerce et d'industrie du Var (CCIV). Le dossier comporte notamment :

- une étude d'impact sur l'environnement incluant une évaluation des incidences Natura 2000 ;
- un dossier de demande d'autorisation environnementale.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R122-7 CE relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L122-1 CE, il en a été accusé réception en date du 29 juin 2026. Conformément à l'article R122-7 CE, l'avis doit être fourni dans un délai de deux mois.

En application de ce même article (sauf dispositions particulières), la DREAL PACA a consulté :

- par courriel du 1^{er} juillet 2026 l'agence régionale de santé de Provence-Alpes-Côte d'Azur, qui a transmis une contribution en date du 3 août 2026 ;
- par courriel du 1^{er} juillet 2026 le préfet de département, au titre de ses attributions en matière d'environnement, qui a transmis une contribution en date du 4 août 2026.

Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Le présent avis est publié sur le [portail internet de l'évaluation environnementale](#). L'avis devra être porté à la connaissance du public par l'autorité en charge de le recueillir, à savoir le joindre au dossier d'enquête publique ou le mettre à disposition du public dans les conditions fixées par l'article R122-7 CE.

Cet avis porte sur la qualité de l'étude d'impact présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public, et sa participation à l'élaboration des décisions qui portent sur ce projet. Il ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

L'avis de la MRAe est un avis simple qui ne préjuge en rien de la décision d'autorisation, d'approbation ou d'exécution du projet prise par l'autorité compétente. En application des dispositions de l'article L122-1-1 CE, cette décision prendra en considération le présent avis.

Les articles L122-1 CE et R123-8-I-c) CE font obligation au porteur de projet d'apporter une réponse écrite à l'avis de la MRAe. Cette réponse doit être mise à disposition du public, par voie électronique, au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique ou de la participation du public par voie électronique. Enfin, une transmission de cette réponse à la MRAe (ae-avis.p.uee.scade.dreal-paca@developpement-durable.gouv.fr) serait de nature à contribuer à l'amélioration des avis et de la prise en compte de l'environnement par les porteurs de projets. Il ne sera pas apporté d'avis sur ce mémoire en réponse.

SYNTHÈSE

Le projet, porté par la chambre de commerce et d'industrie du Var (CCIV), concerne l'extension de l'aménagement du parc d'activités du plateau de Signes, pôle à vocation économique et industrielle d'envergure implanté au sein du périmètre autorisé de la zone d'activité concertée de la commune de Signes, dans le département du Var.

Le projet prévoit la viabilisation des terrains urbanisables en partie nord du périmètre de la ZAC, sur 42,5 ha, en vue de proposer à la vente une quarantaine de lots modulables (entre 5 000 m² et 15 000 m²), l'aménagement d'espaces publics, la réalisation d'aménagements hydrauliques et de pistes de défense contre les incendies.

La MRAe souligne positivement la réalisation de l'étude d'impact du projet global par l'aménageur CCIV. Il convient néanmoins que l'étude d'impact soit complétée et rendue la plus autoportante possible pour garantir une prise en compte de l'environnement anticipée et pertinente à l'échelle globale du projet, encadrant et facilitant les démarches des futurs acquéreurs des lots qui procéderont à son actualisation.

La MRAe recommande de préciser l'emprise des surfaces concernées par les obligations légales de débroussaillage et de présenter une estimation des volumes de déblais et de remblais nécessaires à la réalisation du projet. L'analyse du potentiel de développement des énergies renouvelables est à poursuivre afin d'identifier les solutions les plus pertinentes, d'évaluer leur faisabilité et de les rendre opérationnelles.

Globalement, la MRAe regrette l'absence de retour d'expérience sur les premières étapes de réalisation de la ZAC du parc d'activités de Signes qui permettrait de consolider plusieurs thématiques et de crédibiliser certaines mesures proposées au dossier.

L'analyse fonctionnelle de la trame verte et bleue mérite d'être consolidée et il convient de poursuivre la réflexion engagée en termes de mesures de compensation.

L'analyse paysagère est à revoir afin d'évaluer et d'illustrer les incidences visuelles du projet, et de définir une séquence « éviter-réduire-compenser » adaptée.

La MRAe recommande de présenter une estimation des futurs besoins en eau en tenant compte des effets du changement climatique et de s'assurer de la mise en place effective des conventions de déversement des effluents industriels pour les futurs acquéreurs de lots.

La MRAe recommande d'engager, avec les services de l'État compétents, une réflexion visant à préciser les conditions de la poursuite de l'urbanisation du secteur au regard de l'exposition du bâti et des populations au risque feu de forêt.

Les thématiques de la mobilité et des déplacements ainsi que du cadre de vie et de la santé humaine méritent d'être complétées et étayées.

Le dossier ne présente pas d'étude quantitative chiffrée des émissions de gaz à effet de serre liées à la mise en œuvre du projet.

Enfin, il convient d'approfondir l'analyse des effets cumulés sur les enjeux de biodiversité, de paysage et de déplacement

L'ensemble des recommandations de la MRAe est détaillé dans les pages suivantes.

Table des matières

PRÉAMBULE.....	2
SYNTHÈSE.....	3
AVIS.....	5
1. Contexte et objectifs du projet, enjeux environnementaux, qualité de l'étude d'impact.....	5
1.1. Contexte et nature du projet.....	5
1.2. Description et périmètre du projet.....	6
1.3. Procédures.....	8
1.3.1. <i>Soumission à étude d'impact au titre de l'évaluation environnementale</i>	8
1.3.2. <i>Procédures d'autorisation identifiées, gouvernance et information du public</i>	8
1.4. Enjeux identifiés par la MRAe.....	9
1.5. Complétude et lisibilité de l'étude d'impact.....	9
1.6. Justification des choix, scénario de référence et solutions de substitution envisagées.....	9
2. Analyse thématique des incidences et prise en compte de l'environnement par le projet.....	10
2.1. Milieu naturel, y compris Natura 2000.....	10
2.1.1. <i>Habitats naturels, espèces, continuités écologiques</i>	10
2.1.2. <i>Évaluation des incidences Natura 2000</i>	13
2.2. Paysage.....	13
2.3. Ressource en eau et milieux récepteurs.....	14
2.3.1. <i>Adéquation besoins-ressource</i>	14
2.3.2. <i>Fonctionnement hydraulique</i>	15
2.3.3. <i>Assainissement</i>	15
2.4. Risques de feu de forêt.....	16
2.5. Mobilité et déplacements.....	17
2.5.1. <i>Document cadre et contexte</i>	17
2.5.2. <i>Desserte routière</i>	17
2.5.3. <i>Transports collectifs et mobilités actives</i>	18
2.6. Cadre de vie et santé humaine.....	19
2.7. Changement climatique.....	20
2.7.1. <i>Vulnérabilité du projet au changement climatique</i>	20
2.7.2. <i>Impact du projet sur le changement climatique : émission de gaz à effet de serre</i>	20
2.8. Effets cumulés.....	20

AVIS

1. Contexte et objectifs du projet, enjeux environnementaux, qualité de l'étude d'impact

1.1. Contexte et nature du projet

Le projet, porté par la chambre de commerce et d'industrie du Var¹ (CCIV), concerne l'extension de l'aménagement du parc d'activités du plateau de Signes (PAPS), pôle à vocation économique et industrielle d'envergure au sein du périmètre autorisé de la zone d'activité concertée² (ZAC) de la commune de Signes (cf. Figure 1), dans le département du Var (83).

Le projet consiste à viabiliser les terrains urbanisables en partie nord du périmètre de la ZAC, qui possède une surface opérationnelle déclarée de 243,5 ha et jouxte, au sud, l'aéroport du Castellet et le circuit automobile Paul Ricard.

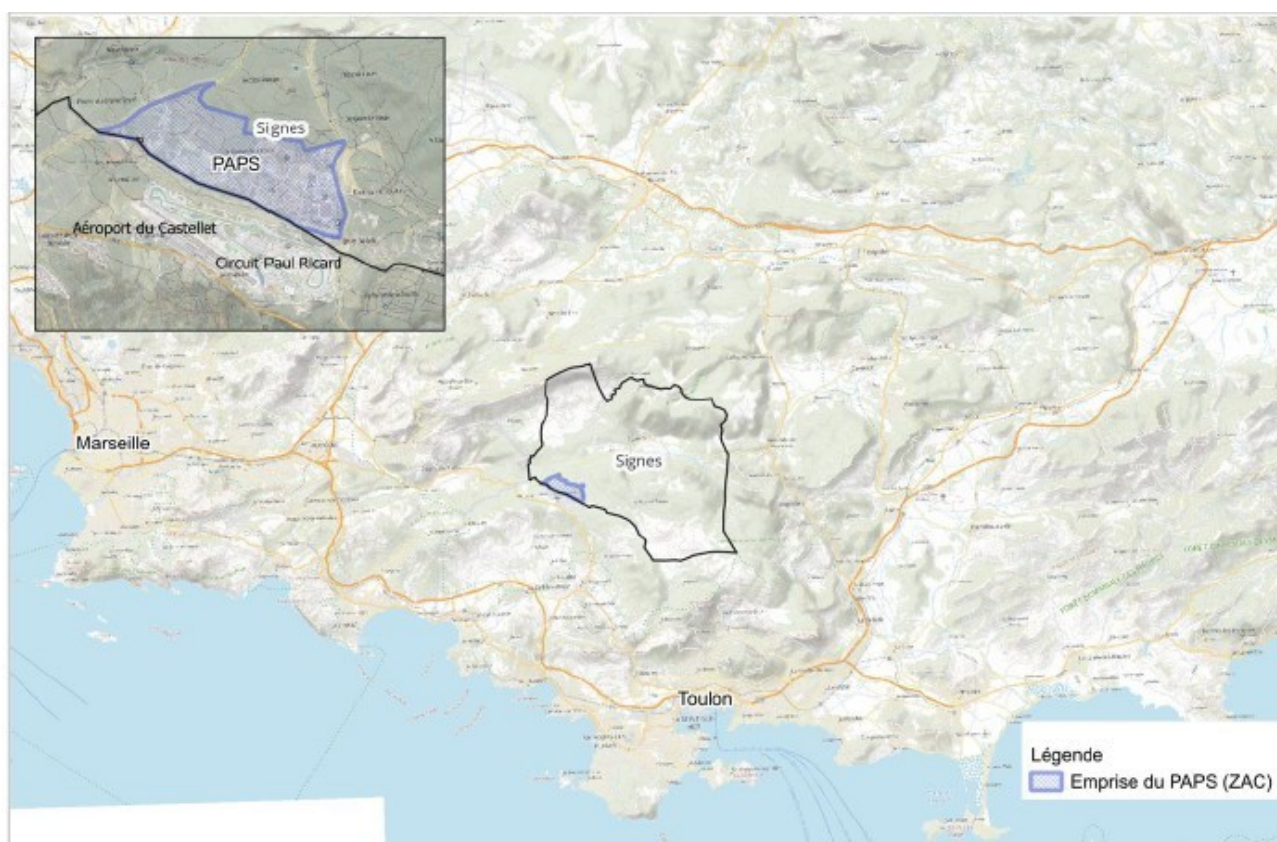


Figure 1 : plan de situation - source : étude d'impact.

La commune de Signes comptait une population de 3 126 habitants en 2023 (Insee) sur une superficie de 133,1 km². Elle fait partie de la communauté d'agglomération Sud Sainte-Baume et son territoire communal est couvert par le schéma de cohérence territorial (SCoT) Provence Méditerranée, approuvé le 6 septembre 2019³. Son plan local d'urbanisme⁴ (PLU), initialement approuvé le 18 janvier 2007, est

¹ La CCIV est à la fois le propriétaire des terrains et l'aménageur.

² Cf. [arrêté préfectoral du 21 janvier 2014](#).

³ Cf. [avis de la MRAe](#) du 12 mars 2019.

⁴ La révision du PLU de Signes a fait l'objet d'un [avis de la MRAe](#) le 4 mars 2013.

en cours de révision. L'actuel zonage UZA⁵ de la réserve foncière du parc d'activités du plateau de Signes (PAPS) autorise l'implantation du projet.

Le projet s'inscrit en partie ouest du territoire communal, sur le versant sud du massif calcaire de la Sainte-Baume, au sein d'un territoire à enjeux sur lequel coexistent de grands espaces naturels de qualité, des installations industrielles et de nombreux projets. Selon le dossier, « *l'objectif de ce programme est de poursuivre le développement du PAPS prévu au SCoT autour d'entreprises œuvrant dans des filières d'excellence en répondant à ces dernières qui peinent actuellement à s'implanter sur le territoire dans un contexte de saturation des espaces d'activités existants* ».

L'aménagement de la zone d'activités a bénéficié de la démarche prospective « *Atelier des territoires*⁶ » qui a conduit à la répartition et à l'organisation temporelle du phasage du projet, et a impliqué les acteurs concernés : CCIV, communauté d'agglomération, commune, conseil départemental, parc naturel régional (PNR) de la Sainte-Baume, services de l'État...

1.2. Description et périmètre du projet

Le projet d'aménagement des terrains urbanisables restants au sein du PAPS s'inscrit dans l'achèvement de la ZAC de Signes, dont seulement 10 % des lots déjà aménagés sont encore disponibles à la vente, selon le dossier.

Il prévoit, sur une emprise de 42,5 ha (cf. Figure 2) :

- la viabilisation⁷ d'une quarantaine de lots modulables proposés à la vente, d'une superficie comprise entre 5 000 m² et 15 000 m² ;
- l'aménagement d'espaces publics comportant notamment :
 - la création et l'aménagement de voiries desservant le secteur (avenue de Budapest à l'ouest et avenue de Bratislava à l'est) et d'allées permettant la desserte des lots nouvellement aménagés, raccordées au réseau routier existant ;
 - la création de deux carrefours giratoires ;
- la réalisation d'aménagements hydrauliques connexes (extension du bassin de rétention n°3, extension et remodelage du réseau pluvial interne, création d'ouvrages de confinement des pollutions, aménagement de fossés infiltrants, création d'une voie technique) ;
- la réalisation de deux pistes DFCI⁸ munies de plateformes de croisement tous les 500 m, longeant les bordures nord et sud du nouveau secteur aménagé.

Le dossier indique que « *l'ensemble de la surface du parc d'activités fait l'objet, tant que les parcelles ne sont pas vendues à un porteur d'activité, d'un débroussaillage assuré par la CCI du Var* ».

Le projet prévoit la réalisation d'une bande d'obligations légales de débroussaillage (OLD) de 100 m de largeur, intégrant un glacis de 2 m, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 26 septembre 2025⁹.

⁵ Le zonage UZA correspond au périmètre du parc d'activités du plateau de Signes (PAPS) réservé aux activités industrielles, d'artisanat, d'entrepôt, de bureaux, d'activités commerciales ou à forte valeur ajoutée liées aux activités existantes, et de services en lien avec les activités des entreprises.

⁶ La démarche s'est déroulée de janvier 2020 à mai 2021. Son objectif est d'accompagner les acteurs locaux (collectivités) pour définir et construire un projet d'aménagement en faveur de la transition écologique.

⁷ Raccordement aux différents réseaux : assainissement, eau potable, électricité moyenne et basse tension, télécommunication.

⁸ Dispositif de défense des forêts contre les incendies.

⁹ [AP n° DDTM /SAF/2025-2025-08 du 26 septembre 2025.](#)

La MRAe note que la surface des OLD liées à la mise en œuvre du projet, n'est pas indiquée et que la bande débroussaillée n'est pas matérialisée sur les illustrations figurant dans le dossier (cf. Figure 2 du présent avis).

La MRAe recommande de préciser l'emprise des surfaces concernées par les obligations légales de débroussaillage et d'en évaluer, le cas échéant, les incidences sur l'environnement.

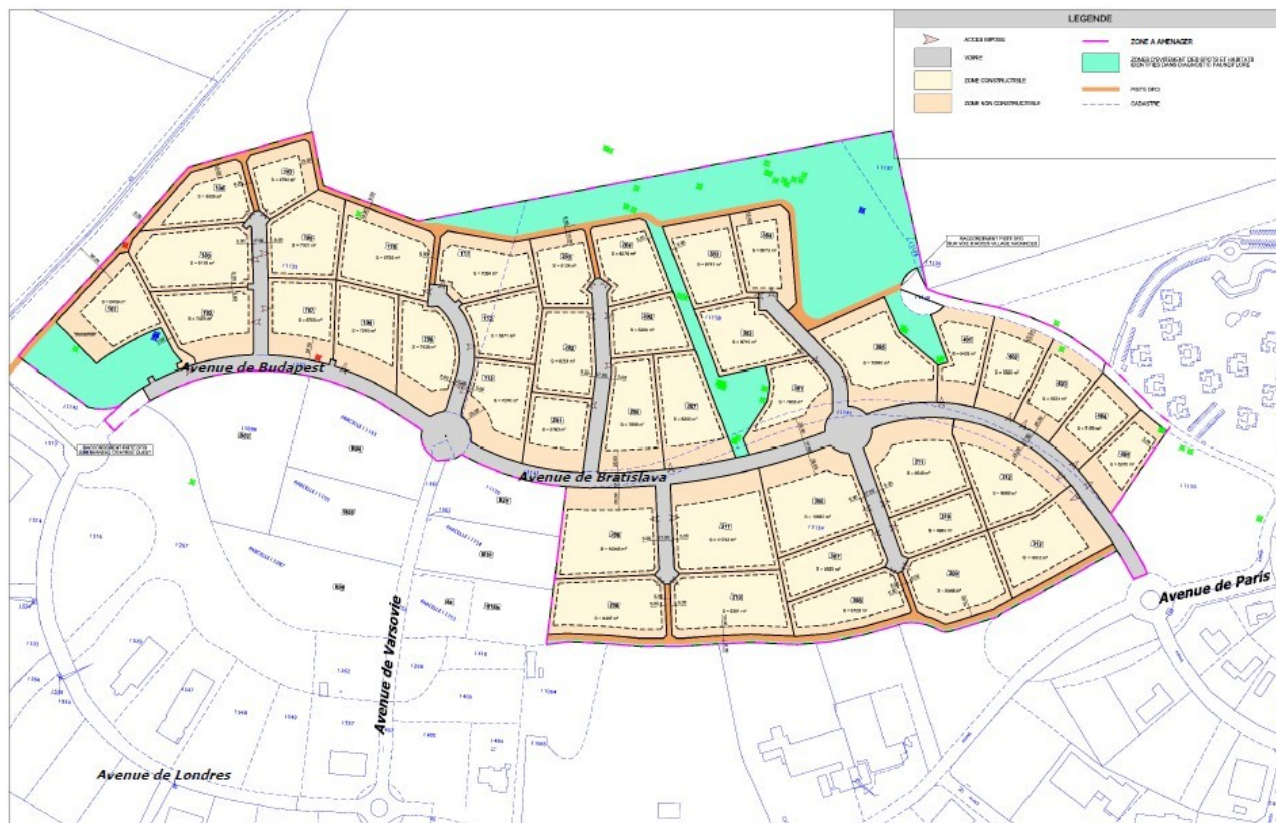


Figure 2 : plan de masse - source : étude d'impact.

La MRAe constate que le volet consacré au défrichement (cf. volume D de l'étude d'impact) concerne uniquement les emprises liées à la voirie et à l'extension du bassin de rétention n°3, le dossier indiquant une surface totale défrichée de 6,23 ha. Ainsi, les défrichements à prévoir au sein des parcelles à aménager (relevant des preneurs de lots) ne sont pas pris en compte dans la présente étude d'impact, ce qui ne permet pas d'appréhender l'ampleur globale des surfaces boisées concernées par la réalisation du projet.

L'opération se déroulera en « quatre phases successives qui s'échelonneront de 2026 à 2032 », d'ouest en est. Aucune démolition ne sera effectuée. Le dossier indique que l'aménagement intérieur des parcelles incombe à l'acquéreur des lots « dans le respect des dispositions réglementaires du PLU et par application du cahier de prescriptions et de recommandations paysagères et architecturales (CPRPA) qui s'impose sur l'ensemble du PAPS », ce dernier étant en cours d'actualisation. La MRAe invite le porteur de projet à joindre ce document à l'étude d'impact.

La MRAe relève l'absence d'estimation chiffrée des volumes de déblais et de remblais nécessaires à la réalisation des aménagements projetés (terrassements, création des voiries et des carrefours giratoires, création des noues, extension du bassin de rétention), et l'absence de plan de gestion détaillé des déchets, comportant notamment le taux de réemploi ou de réutilisation sur site, et l'identification des sites de stockage des déblais inertes évacués.

La MRAe recommande d'estimer les volumes de déblais et de remblais nécessaires à la réalisation du projet et de présenter un plan de gestion détaillé des déchets.

1.3. Procédures

1.3.1. Soumission à étude d'impact au titre de l'évaluation environnementale

Le projet de parc d'activités du plateau de Signes – aménagement des terrains urbanisables restants entre dans le champ de l'évaluation environnementale systématique au titre de la rubrique 39. b) « *Travaux, constructions et opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha ou, dont la surface de plancher au sens de l'article R111-22 du Code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R420-1 du Code de l'urbanisme est supérieure ou égale à 10 000 m²* » du tableau annexe du R122-2 CE.

1.3.2. Procédures d'autorisation identifiées, gouvernance et information du public

La MRAe est saisie dans le cadre d'une demande d'autorisation environnementale déposée le 19 mai 2025 et complétée le 6 mai 2026, en application du décret n°2024-742 du 6 juillet 2024 portant diverses dispositions d'application de la loi industrie verte et de simplification en matière d'environnement. Ainsi, le public est consulté en même temps que la MRAe (cf. article L181-10-1-II CE). Dans ce dernier cadre, le commissaire enquêteur a ouvert le 19 août 2026 le site de mise à disposition du public du dossier¹⁰, des avis et des compléments éventuels en application de la loi n°2025-794 du 11 août 2025.

La procédure d'autorisation est déposée au titre de la rubrique 2.1.5.0 « *rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant supérieure ou égale à 20 ha* » de la nomenclature des installations, ouvrages, travaux et activités (IOTA) intégrant une autorisation de déroger à la législation sur la protection des espèces, ainsi qu'une autorisation de défrichement.

Le projet relève également d'autorisations d'urbanisme à venir au fur et à mesure de la vente des lots. En application du L122-1-1-III CE, les demandes de ces autorisations devront être accompagnées de l'étude d'impact du projet examinée par la MRAe, actualisée le cas échéant pour y inclure les compléments et réponses apportés à l'avis de la MRAe ainsi que l'évaluation environnementale des incidences que l'autorisation environnementale délivrée au bénéfice de la CCIV n'aura pas couvertes. Si la MRAe souligne positivement la réalisation, par l'aménageur CCIV, de l'étude d'impact du projet global, il convient qu'elle soit dès à présent complétée et rendue autoportante pour garantir la prise en compte de l'environnement la plus anticipée et pertinente possible à cette échelle et faciliter, par suite, les démarches complémentaires spécifiques des futurs acquéreurs des lots, qui procéderont à son actualisation.

L'étude d'impact indique que le niveau de pollution aux hydrocarbures engendré par le projet¹¹ sera supérieur au niveau de référence fixé par l'arrêté ministériel modifié du 30 juin 2020, relatif aux dispositions applicables notamment à la rubrique 2.2.3.0 « *rejet dans les eaux de surface, à l'exception des rejets réglementés au titre des autres rubriques de la présente nomenclature ou de la nomenclature des installations classées annexée à l'article R511-9, le flux total de pollution, le cas échéant avant traitement, étant supérieur ou égal au niveau de référence R1 pour l'un au moins de paramètres qui y figurent* ». Toutefois, le dossier n'indique pas clairement avoir intégré cette rubrique dans son dossier « Loi sur l'eau ». Il convient de préciser ce point.

¹⁰ <https://www.var.gouv.fr/Publications/Consultations-du-public/Consultations-parallelisees>.

¹¹ Cf. étude d'impact page 536 (figure 351).

1.4. Enjeux identifiés par la MRAe

Au regard des spécificités du territoire et des effets potentiels du projet, la MRAe identifie les principaux enjeux environnementaux suivants :

- la préservation de la biodiversité et des continuités écologiques ;
- la préservation de la qualité du paysage ;
- la préservation des ressources en eau et des milieux récepteurs ;
- la prise en compte des risques industriels, et de feu de forêt ;
- la mobilité et les déplacements ;
- la réduction de la pollution de l'air, des nuisances sonores et des risques sanitaires associés ;
- la limitation des émissions de gaz à effet de serre (GES).

La thématique des risques technologiques et industriels, traitée convenablement dans le dossier, ne sera pas abordée dans la suite de l'avis.

1.5. Complétude et lisibilité de l'étude d'impact

Le dossier aborde l'ensemble du contenu réglementaire d'une étude d'impact défini à l'article R122-5 CE et des thématiques attendues pour ce type de projet. Sa rédaction et sa présentation sont accessibles.

L'étude est globalement proportionnée aux enjeux identifiés, certains aspects de la démarche d'évaluation méritant toutefois une consolidation sur le fond (cf. § 2 *infra*).

La MRAe note que l'étude d'impact ne présente aucun bilan de l'efficacité des mesures mises en œuvre sur les aménagements antérieurs et invite la CCIV à présenter ce retour d'expérience en appui des choix effectués et des mesures proposées.

Concernant les opérations d'aménagement, les dispositions du R122-5 CE prévoient que l'étude d'impact présente « *les conclusions de l'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone ainsi qu'une description de la façon dont il en est tenu compte* », ainsi que « *les conclusions de l'étude d'optimisation de la densité des constructions dans la zone concernée ainsi qu'une description de la façon dont il en est tenu compte* ».

S'agissant des énergies renouvelables, les possibilités de production d'énergie photovoltaïque et de chaleur de récupération des processus industriels ont été identifiées mais l'analyse présentée dans le dossier reste succincte et focalisée sur le photovoltaïsme. La MRAe note également un manque d'opérationnalité, l'étude d'impact n'indiquant pas de quelle façon ce potentiel de production sera effectivement pris en compte et intégré dans le processus d'aménagement projeté.

Le potentiel de densification est évoqué, indiquant qu'une dizaine de lots restent commercialisables mais que « *d'ici un an environ, plus aucun terrain viabilisé ne sera disponible dans la zone aménagée du PAPS* ». Pour la MRAe, le dossier gagnerait à expliciter davantage la temporalité du besoin d'extension considérant les chiffres présentés (sur les deux dernières années un total de 15 promesses de vente et ventes).

La MRAe recommande de poursuivre l'analyse du potentiel de développement des énergies renouvelables et de démontrer leur faisabilité au regard des diverses activités qui seront implantées sur site.

1.6. Justification des choix, scénario de référence et solutions de substitution envisagées

Le projet d'extension du PAPS s'inscrit dans le périmètre autorisé de la ZAC de Signes qui constitue, selon le dossier, « *un parc d'activités multi-thématiques orienté dans les secteurs excellence* » doté d'une « *réserve foncière unique dans la région* ». Sa situation géographique lui confère par ailleurs une attractivité importante vis-à-vis des entreprises du Var et des Bouches-du-Rhône.

Le SCoT identifie le PAPS comme « *un site levier pour le développement économique métropolitain, départemental et régional à moyen et long terme, dans un contexte où de fortes pressions pèsent sur le foncier économique* » et précise également que « *le territoire n'a pas vocation à développer de nouvelle grande polarité périphérique commerciale* ».

L'étude d'impact présente un scénario d'extension alternatif, bordant le sud de l'emprise actuelle du PAPS et situé à l'extérieur du périmètre autorisé de la ZAC, « *abandonné* », selon le dossier, du fait des enjeux écologiques identifiés et d'un niveau d'aléa feu de forêt très fort. Pourtant, le dossier indique également (cf. EI, page 314) qu'« *afin d'anticiper de futurs besoins, la CCIV a également entamé une phase de prospection foncière hors emprise de la ZAC* », présageant une future extension du PAPS sur le secteur sud actuellement évité, ce qui apparaît contradictoire.

S'agissant du choix d'aménager les terrains urbanisables restants au nord de la ZAC, la modélisation de l'opération d'aménagement a fait l'objet, selon le dossier, « *d'un travail itératif de prise en compte des enjeux environnementaux ayant permis la mise au point d'un projet de développement plus vertueux du PAPS* », dont le plan de masse intègre plusieurs zones d'évitement écologique (parcelles localisées à l'extrême ouest et au nord-est du secteur).

Sans remettre en cause le choix du site, la MRAe relève que le porteur de projet privilégie le potentiel de développement économique et industriel du PAPS au détriment de la prise en compte des critères environnementaux (biodiversité, paysage, ressource en eau et préservation des milieux récepteurs, risque de feu de forêt et effets cumulés), qui apparaissent secondaires, alors qu'il s'agit d'enjeux essentiels sur ce territoire.

2. Analyse thématique des incidences et prise en compte de l'environnement par le projet

2.1. Milieu naturel, y compris Natura 2000

2.1.1. Habitats naturels, espèces, continuités écologiques

2.1.1.1. État initial

Le dossier définit l'aire d'étude fonctionnelle (rapprochée), qui correspond au périmètre de la ZAC incluant la zone de projet, augmentée de son extension ultérieure envisagée sur les terrains naturels attenants au sud en direction du circuit du Castellet (situés en dehors du périmètre autorisé de la ZAC et actuellement « évités »), soit une surface d'environ 350 ha.

Le projet s'inscrit dans le vaste ensemble écologique du massif Sud Sainte-Baume, contigu au secteur déjà aménagé du PAPS au sud et à l'interface des milieux naturels au nord et à l'est. Située au sein du parc naturel régional (PNR) de la Sainte-Baume, l'aire d'étude est concernée par de nombreux périmètres d'intérêts écologiques recensés à proximité : six ZNIEFF¹² de type II, quatre sites Natura

¹² Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique : Plateau de Siou-Blanc – Forêt domaniale des Morières, Chaîne de la Sainte-Baume, Collines du Castellet, Collines, crêtes et vallons de Font-Blanche, du Moutounier, de la Marcouline et du Douard, Haute vallée du Gapeau, Mourre d'Agnis et la forêt domaniale de Mazaugue.

2000, six espaces naturels sensibles (Var et Bouches-du-Rhône), ainsi que par les plans nationaux d'actions en faveur de l'[Aigle de Bonelli](#) (domaine vital), du [Lézard ocellé](#) (zone de présence hautement probable), de la [Tortue d'Hermann](#) (aire de répartition) et des [Pies grièches](#) (présence avérée de la Pie-grièche méridionale à proximité de l'aire d'étude).

La sensibilité écologique de l'aire d'étude est examinée sur la base d'analyses bibliographiques complétées par des résultats d'inventaires menés de mars 2022 à octobre 2022. Le dossier ne présente pas la cartographie des transects réalisés, ni la durée des prospections pour chacun des compartiments biologiques. L'effort de prospection semble modeste au regard de l'importante surface concernée, notamment pour la période automnale : un seul passage pour les chiroptères, mutualisé avec les mammifères terrestres, et un passage pour les oiseaux.

Les enjeux locaux de conservation sont qualifiés de « *très forts* » pour les oiseaux et les insectes, de « *forts* » pour les habitats naturels, la flore et les chiroptères, de « *moyens* » pour les reptiles et de « *faibles* » pour les mammifères terrestres et les amphibiens.

Concernant les fonctionnalités écologiques, l'aire d'étude s'inscrit au sein d'un réservoir de biodiversité situé entre deux corridors écologiques identifiés dans le SRADDET¹³ et par la trame verte et bleue (TVB) du SCoT et du PNR de la Sainte-Baume.

La Tortue d'Hermann n'a pas fait l'objet de prospections ciblées (bien qu'un individu mort ait été retrouvé lors des prospections), au regard de la distance séparant l'aire d'étude des zones de présences répertoriées sur [la carte de sensibilité](#) de l'espèce, mise à jour en 2025.

2.1.1.2. Impacts bruts

Le dossier identifie, quantifie et hiérarchise les impacts bruts du projet sur les habitats naturels et les espèces de flore et de faune pendant la durée des travaux et en phase d'exploitation, et mentionne – sans présenter d'analyse claire – une « *dégradation des fonctionnalités écologiques* » liée à la destruction et à l'altération d'habitats d'espèces.

2.1.1.3. Mesures d'évitement et de réduction, impacts résiduels et mesures de compensation

Afin de limiter les incidences écologiques pressenties, l'étude d'impact propose des mesures d'évitement¹⁴ et de réduction¹⁵. Les impacts résiduels sont identifiés, quantifiés et hiérarchisés ; ils sont qualifiés de « *notables* » sur les milieux naturels¹⁶, les oiseaux¹⁷ (y compris l'Aigle de Bonelli), le Hérisson d'Europe, les chiroptères¹⁸, les reptiles¹⁹ (y compris le Lézard ocellé), les amphibiens²⁰ et les

¹³ schéma régional d'aménagement de développement durable et d'égalité des territoires

¹⁴ ME 01 : évitement des populations connues d'espèces protégées et/ou patrimoniales et/ou de leurs habitats ; ME 02 : abandon du projet d'extension future (secteur sud extérieur au périmètre autorisé de la ZAC).

¹⁵ MR 01 : Assistance environnementale en phase travaux par un écologue ; MR 02 : adaptation du calendrier des travaux et débroussaillage au cycle biologique des espèces ; MR 03 : défavorabilisation du site en amont des travaux pour les amphibiens et les reptiles ; MR 04 : limitation du risque de pollution en phase travaux ; MR 05 : limitation des emprises au strict nécessaire et balisage des zones sensibles ; MR 06 : mise en place d'aménagements pour la petite faune : nichoirs, hibernaculum, gîtes à chiroptères ; MR 7 : débroussaillage de moindre impact ; MR 8 : conception et gestion écologique des espaces verts en faveur de la biodiversité ; MR 9 : éclairage adapté à la biodiversité ; MR 10 : sensibilisation du public aux enjeux environnementaux ; MR 11 : choix de clôture visant à améliorer la transparence écologique ; MR 12 : mise en place d'échappatoires pour la petite faune au sein des ouvrages de collecte des eaux pluviales ; MR 13 : suivi du déplacement des amphibiens en phase travaux, associé à une gestion des ornières.

¹⁶ Matorral de Chêne vert et garrigue à Chêne Kermès et pelouses subnitrophile, garrigue à Ciste, matorral de Chêne vert, matorral de Pin d'Alep, boisement de chêne pubescent.

¹⁷ Cortège d'espèces des milieux ouverts (Alouette lulu, Faucon crécerelle, Circaète Jean-le-Blanc, Milan noir, Aigle de Bonelli, Linotte mélodieuse, Pipit farlouse...) et cortège d'espèces des milieux semi-arbustifs et boisés (Tourterelle des bois, Fauvette pitchou, Chardonneret élégant, Rossignol philomèle, Fauvette mélanocéphale, Pouillot véloce, Verdier d'Europe, Serin cini, Gobemouche noir...).

insectes²¹, et de « *négligeables* » sur la flore. La MRAe remarque que la terminologie utilisée pour la qualification des impacts résiduels est imprécise : il serait pertinent de définir le terme « *notable* » ou de le remplacer, selon les compartiments écologiques concernés, par « *forts* » ou « *très forts* ».

L'analyse des impacts du projet sur les continuités écologiques conclue à « *l'absence de perte de biodiversité* » en raison du maintien de 40 % de la superficie du site en « *espaces végétalisés* ». *A contrario*, la MRAe considère que la dégradation et le fractionnement du réservoir de biodiversité du massif Sud Sainte-Baume sur une surface de plus de 40 ha induiront une fragilisation de la TVB, aussi bien à l'échelle régionale qu'à l'échelle locale, susceptible de majorer les incidences sur l'ensemble des compartiments biologiques étudiés, notamment les oiseaux et les chiroptères (zone de reproduction et de chasse, de gîte et de transit).

La MRAe recommande de démontrer, sur la base d'une analyse fonctionnelle de la trame verte et bleue (aux échelles régionale et locale), que le projet présente une incidence non significative sur les continuités écologiques ou, le cas échéant, de renforcer la séquence « éviter-réduire-compenser » par des mesures spécifiques adaptées.

Au regard du niveau d'impact résiduel attendu, le porteur de projet propose trois mesures de compensation intégrées dans la demande de dérogation à la législation relative à la protection des espèces (DEP) portant sur 40 espèces d'oiseaux, 15 espèces de chiroptères, 4 espèces de reptiles, 2 espèces d'amphibiens et 1 espèce d'insecte. Soumise à l'avis du conseil national de la protection de la nature (CNP), la DEP a reçu un avis « *favorable sous conditions* » le 16 février 2026 (annexé au dossier).

Les mesures de compensation prévoient :

- « *le gel de l'urbanisation des zones évitées* » (6 ha) avec passage en zone naturelle au PLU et mise en place d'une ORE²² pendant 99 ans, permettant de recréer des milieux en mosaïque favorables aux espèces impactées par le projet (MC 1) ;
- « *une action de restauration sur le site de Monti* » (71,5 ha) situé à 600 m à l'ouest de l'aire d'étude et s'inscrivant au sein du PNR et dans le même réservoir de biodiversité ; le plan de gestion consiste à faire évoluer les pratiques de débroussaillage vers la mise en place du pastoralisme, à rouvrir les milieux (pinèdes) en créant des lisières fonctionnelles, et à créer trois mares afin de renforcer la biodiversité locale (MC 2) ;
- « *la mise en œuvre d'actions ponctuelles en faveur de la biodiversité à l'échelle du massif* », en forêt domaniale de Mazaugues, en forêt communale de Signes et en forêt domaniale de Montrieux (MC 3).

La MRAe note que l'effort de réponse du porteur de projet aux conditions, recommandations et remarques formulées par le CNPN a permis de faire évoluer ces mesures²³.

¹⁸ Noctule de Leisler, Sérotine commune, Pipistrelle de Nathusius, Pipistrelle de Kuhl, Vespère de Savi, Pipistrelle commune, Oreillard gris, Pipistrelle pygmée, Grand rhinolophe, Petit rhinolophe, Barbastelle d'Europe, Molosse de Cestoni, Minioptère de Schreibers, Murin de Bechstein, Grand murin, Petit murin.

¹⁹ Lézard ocellé, Couleuvre de Montpellier, Couleuvre à échelons, Couleuvre d'Esculape, Coronelle girondine, Lézard à deux raies, Orvet fragile, Seps strié.

²⁰ Crapaud épineux, Crapaud calamite, Pédolyte ponctué.

²¹ Magicienne dentelée, Chiffre, Hespérie à bandes jaunes, Fausse mante, Proserpine, Zygène cendrée, Grand capricorne, Lucane cerf-volant.

²² Obligation réelle environnementale

²³ Précisions sur l'organisation des inventaires et l'absence de recherche spécifique pour la Tortue d'Hermann, intégration d'obligations environnementales dans le cahier des prescriptions et des recommandations paysagères et architecturales qui sera annexé au PLU lors de sa révision et ainsi rendu opposable, respect de la trame noire avec remplacement des candélabres existants par du matériel adapté, augmentation de la durée du suivi écologique des mesures.

Néanmoins, la MRAe relève la faible plus-value écologique de la MC 2 – s'agissant de parcelles actuellement en bon état de conservation – ainsi que l'absence de prospection écologique sur les sites concernés par la MC 3 – ne permettant pas de déterminer le gain écologique réel. En outre, la nécessité du renouvellement itératif des conventions avec l'Office national des forêts rend incertaine leur sécurisation foncière.

La MRAe recommande de poursuivre la réflexion engagée sur les mesures compensatoires, afin de consolider leur justification et de s'assurer de l'absence de perte nette de biodiversité.

2.1.2. Évaluation des incidences Natura 2000

Quatre sites Natura 2000 sont recensés à proximité de l'aire d'étude : « *Mont Caume – Mont Faron* », « *Massif de la Sainte-Baume* », « *Calanques et îles marseillaises – Cap Canaille* » (directive Habitat²⁴) et « *Sainte-Baume occidentale* » (directive Oiseaux²⁵), le plus proche étant situé à moins d'un kilomètre. Plusieurs espèces d'oiseaux, de chiroptères et d'insectes ayant motivé la désignation des sites précités sont présents sur l'aire d'étude, dont les habitats d'espèces sont toutefois défavorabilisés du fait du contexte anthropisé au sein du PAPS et de l'importance des défrichements associés.

Selon le dossier, « *aucune incidence significative n'est attendue pour les espèces à l'origine de la désignation des sites Natura 2000* ».

Sous réserve de la bonne application de la séquence ERC présentée, la MRAe souscrit à cette conclusion.

2.2. Paysage

Selon la charte du PNR, le PAPS s'inscrit au sein de l'unité paysagère « *Plateau à dominance anthropisée* ». Dominé par la Sainte-Baume au nord-nord ouest et dominant le bassin de la Cadière d'Azur et du Castellet au sud, ses principaux enjeux relèvent du respect des lignes de reliefs et de vallons et de la préservation des espaces boisés et des lisières qui structurent le paysage.

L'analyse paysagère présentée dans le dossier s'appuie essentiellement sur le diagnostic réalisé en 2016 dans le cadre de l'élaboration du CPRPA, mais elle ne propose aucune actualisation liée à l'aménagement progressif du PAPS depuis cette date, ni une réelle prise en compte du futur secteur aménagé au nord.

À l'échelle du grand paysage, la perception lointaine du projet n'est pas étudiée, alors même que le dossier qualifie le cadre paysager d'« *exceptionnel* ». Pour la MRAe, l'absence d'analyse et d'illustrations (schémas, photomontages) ne permet pas d'évaluer les incidences potentielles du projet à l'échelle éloignée (défrichement, voiries, OLD...), notamment depuis les crêtes avoisinantes du massif de la Sainte-Baume.

À l'échelle rapprochée, bien que le dossier qualifie l'ambiance boisée de « *remarquable* », la MRAe constate :

- l'absence de :
 - plan paysager permettant d'illustrer l'insertion paysagère ;
 - précision sur la palette végétale ;
 - organisation de l'interface avec les milieux boisés situés au nord et à l'est ;

²⁴ Directive "Habitats, faune, flore" : appellation courante de la Directive 92/43/CEE du Conseil des Communautés Européennes du 21 mai 1992 concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages. Ce texte sert de fondation juridique au réseau Natura 2000. Il prévoit notamment la désignation de Zones Spéciales de Conservation (ZSC), ainsi que la protection d'espèces sur l'ensemble du territoire métropolitain.

²⁵ Directive « oiseaux » 79/409/CE du Conseil des Communautés Européennes du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages. Elle prévoit notamment la désignation de Zones de Protection Spéciale (ZPS).

- prise en compte des OLD ;
- que la « *valorisation* » de l'ambiance boisée au sein du PAPS n'est pas explicitée.

L'étude d'impact indique le cahier des prescriptions et recommandations paysagères et architecturales (non joint au dossier) fera l'objet d'une actualisation. L'absence de retour d'expérience sur les mesures mises en œuvre dans le cadre des aménagements précédents réalisés dans le cadre du PAPS (effectivité des mesures par rapport aux engagements, réussite des plantations, maintien en bonne santé des boisements préservés, etc.) nuit à l'évaluation.

Pour la MRAe, la préservation du milieu boisé du plateau constitue un enjeu majeur dont les potentialités paysagères méritent d'être intégrées à l'aménagement de l'extension du PAPS (par exemple en permettant l'intégration de bandes boisées dans le périmètre des voies publiques internes, qui favoriserait une ambiance plus naturelle, économiserait la plantation d'arbres d'avenue et limiterait l'effet d'îlot de chaleur, en proposant une réflexion intégrative sur l'interface nord très proche du corridor écologique...).

La MRAe recommande de revoir l'analyse paysagère en actualisant les enjeux, en dressant le bilan des mesures paysagères mises en œuvre dans le cadre des précédents aménagements réalisés dans le cadre du parc d'activités de Signes, et en présentant une évaluation illustrée des incidences visuelles du projet (à l'échelle du grand paysage et à l'échelle rapprochée), et de proposer une séquence « éviter-réduire-compenser » adaptée, tirant parti du contexte boisé du secteur.

2.3. Ressource en eau et milieux récepteurs

2.3.1. Adéquation besoins-ressource

Le site de projet s'inscrit au sein du massif karstique de la Sainte-Baume à travers lequel les eaux s'infiltrant et circulent de façon complexe et rapide, alimentant de nombreuses sources et résurgences ainsi que la rivière souterraine dont l'exutoire est situé au niveau des calanques de Port-Miou et de Bestouan.

Selon le dossier, « *le PAPS se situe sur l'aquifère urgonien qui affleure sur la bordure nord et ouest du bassin du Beausset, depuis Signes jusqu'à Port-Miou* », au droit de la masse d'eau souterraine FRDG168 « *Calcaires du bassin du Beausset et du massif des Calanques* ». Principalement alimentée par les eaux de pluie, cette masse d'eau est considérée par le SDAGE²⁶ Rhône-Méditerranée comme étant « *fortement vulnérable aux éventuelles pollutions de surface* ». Son état quantitatif et chimique est bon.

Le PAPS s'inscrit au droit de la zone de sauvegarde (non exploitée actuellement) du « *massif calcaire karstique drainé par les sources du Port-Miou* » de priorité 1, identifiée par le SDAGE en raison de son « *intérêt stratégique majeur* » pour l'alimentation future en eau potable des 29 communes du territoire de la Sainte-Baume, réparties entre le Var²⁷ et les Bouches-du-Rhône²⁸.

L'étude d'impact prévoit « *une augmentation probable des besoins en eau [et énergie] en lien avec le développement économique global du plateau de Signes* », mais ne présente aucune estimation des besoins futurs en eau à l'échelle du projet ou, plus globalement, du PAPS.

²⁶ Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux.

²⁷ Belgentiers, Brignoles, Évenos, Garéoult, La Cadière-d'Azur, La Celle, La Roquebrussanne, Le Beausset, Le Castellet, Mazaugues, Méounes-lès-Montrieux, Nans-les-Pins, Néoules, Plan d'Aups-Sainte-Baume, Pourcieux, Pourrières, Ribous, Rougiers, Saint-Maximin-la-Sainte-Baume, Saint-Zacharie, Signes, Solliès-Toucas, Tourves.

²⁸ Auriol, Cuges-les-Pins, Gémenos, Roquevaire, Trets, La Bouilladisse.

Le dossier indique seulement « *que le potentiel quantitatif de captage n'est pas limité par des considérations environnementales* » au regard du débit mesuré des sources sous-marines et précise que le CPRPA intègre « *des mesures de réduction portant sur les consommations d'eau* ». Il est aussi mentionné qu'« *aucun prélèvement n'est réalisé à ce jour pour l'alimentation en eau potable sur ce réservoir* » ; pourtant la MRAe relève l'existence de plusieurs forages situés en aval hydraulique (dont celui d'« *OK Corral* »), sur la commune voisine de Cuges-les-Pins. Le dossier mérite d'être rectifié sur ce point.

De plus, au regard de l'importante augmentation de la consommation d'eau des entreprises implantées sur le PAPS entre 2021 et 2023²⁹ (+ 52 %), il est nécessaire de s'assurer que le dimensionnement du réservoir d'alimentation de Clos Marin (3 000 m³) et la capacité de traitement de l'usine (3 200 m³/jour) sont adaptés aux besoins futurs, des pointes à 2 500 m³/jour ayant déjà été relevées.

Enfin, le dossier n'analyse pas les conséquences de la diminution des ressources en eau en lien avec le changement climatique.

La MRAe recommande de présenter une estimation des futurs besoins en eau à l'échelle du projet et de l'ensemble du PAPS, en tenant compte des effets du changement climatique, et de présenter les mesures mises en œuvre pour les limiter.

2.3.2. Fonctionnement hydraulique

Le périmètre du PAPS est concerné par trois bassins versants distincts (BV-1, BV-2, BV-3), dont les exutoires correspondent à des ouvrages de rétention et d'infiltration dédiés (RET-1, RET-2, RET-3), alimentés par l'intermédiaire d'un réseau maillé de fossés. Selon le dossier, le projet s'inscrit au sein du BV-3 (131 ha), dont les écoulements de surface convergent vers le RET-3 avant de rejoindre les eaux de surverse de la doline du Grand Lac, via des talwegs naturels, puis le vallon des Martyrs (exutoire final).

La modélisation prospective³⁰ prend en compte le ruissellement pluvial, le taux d'infiltration, les éléments hydrauliques existants et intègre les prescriptions réglementaires du PLU spécifiques à la ZAC (compensation à la parcelle et volume de stockage fixé à 100 l/m²). Ainsi, l'augmentation de la surface imperméabilisée au sein du BV-3 nécessite le redimensionnement du RET-3 et le recalibrage de son ouvrage de surverse, sa capacité de stockage passant de 5 500 m³ à 7 000 m³, avec un temps de vidange calculé inférieur à huit heures. Un réseau maillé de fossés pluviaux bordant les nouvelles voiries collectera et acheminera les eaux de ruissellement issues des parties communes et des lots privés.

Si les aménagements hydrauliques liés au projet respectent le niveau d'exigence réglementaire d'un niveau de crue centennale, la MRAe note que la capacité de l'ouvrage hydraulique existant (OH 1), situé en amont du RET-3, est insuffisante.

Pour la MRAe, le dossier gagnerait à considérer l'ensemble du fonctionnement hydraulique du PAPS, et non le seul BV-3, afin d'apporter aux différents ouvrages existants les évolutions nécessaires à la sécurisation globale de son périmètre.

2.3.3. Assainissement

S'agissant de la gestion des eaux pluviales du site de projet, le dossier identifie et quantifie les charges polluantes, principalement liées aux matières en suspension pendant la durée des travaux, et au trafic routier (hydrocarbures) en phase d'exploitation.

²⁹ La consommation était de 138 000 m³ en 2021 et de 210 000 m³ en 2023.

³⁰ Une étude hydraulique a été réalisée en 2023 dans le cadre du projet d'aménagement des 42,5 ha urbanisables restants dans le secteur nord de la ZAC. Cette étude n'est pas jointe au dossier.

Le SDAGE prévoit, dans son orientation fondamentale OF5, de « *lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses* ».

Dans ce cadre, la CCIV projette la création de deux ouvrages de confinement des pollutions accidentelles (60 m³ au total) au droit de chacun des carrefours giratoires. Dans le cadre de la création de fossés infiltrants (au niveau de l'avenue de Budapest) disposant de seuils et de gabions visant à ralentir les écoulements et à faciliter l'infiltration des eaux pluviales, il est prévu de les munir d'un « *aquatextile* »³¹ adapté, visant à limiter la pollution chronique en hydrocarbures des eaux de ruissellement préalablement à leur infiltration. Enfin, la CCIV s'engage à proscrire l'implantation d'activités ICPE relevant de la directive IED³² sur la totalité des nouvelles parcelles aménagées³³.

Les eaux usées du PAPS sont collectées puis acheminées vers une station d'épuration (STEP) dédiée, d'une capacité de 16 000 équivalent-habitants, implantée en partie ouest de la ZAC, dont les effluents traités sont ensuite répartis sur des bassins d'infiltration délocalisés (site de Chibron). Exploitée par la communauté d'agglomération Sud Sainte-Baume (CASSB), la STEP possède une capacité de traitement suffisante³⁴, mais une conception inadaptée à son usage ; en effet, les effluents qui lui parviennent sont majoritairement industriels, et non domestiques, engendrant de façon récurrente des rejets non conformes³⁵.

La MRAe relève :

- une importante augmentation de la charge à traiter depuis 2023, avec une capacité résiduelle non assurée à moyen terme ;
- la faible mise en œuvre de la régulation des déversements d'effluents non domestiques dans le réseau de collecte du PAPS (seulement sept autorisations de rejet au réseau public d'assainissement pour environ 180 établissements potentiellement concernés) ;
- que les travaux de mise en conformité de la STEP prescrits par l'[AP du 10 novembre 2023](#) sont en cours.

La MRAe recommande au porteur de projet de prendre les mesures qui s'imposent pour s'assurer de la mise en place effective des conventions de déversement des effluents industriels pour les futurs acquéreurs de lot ainsi que pour les entreprises déjà implantées sur la zone d'activités, afin de prévenir tout rejet non conforme de la station d'épuration susceptible de dégrader la qualité de la masse d'eau souterraine « Calcaires du bassin du Beausset et du massif des Calanques ».

2.4. Risques de feu de forêt

Le PAPS est situé en zone boisée dans le massif du Sud Sainte-Baume, caractérisé par la présence de nombreux départs de feux, notamment en période estivale.

Le dossier présente une analyse fondée sur la cartographie du [porter à connaissance](#) de l'aléa feu de forêt subi (transmis à la commune en 2021), qui situe le PAPS en zone d'aléa très fort, et sur la prise en compte de la [note méthodologique](#) du 6 novembre 2023. La modélisation, réalisée à partir de la réduction du combustible liée à la modification de l'occupation du sol, identifie un recul du niveau d'aléa

³¹ Dispositif GéoClean.

³² Installations classées pour l'environnement relevant de la directive européennes sur les émissions industrielles. Elles sont soumises à une réglementation renforcée au regard de leurs impacts potentiels importants sur l'environnement.

³³ Cf. complément apporté au dossier « Loi sur l'eau » (courrier du 3 novembre 2025 de la CCIV à la direction départementale des territoires et de la mer du Var).

³⁴ 300 m³/jour pour une capacité hydraulique de 725 m³/jour.

³⁵ Cf. avis UD_STEP_ExtensionZACSignes annexé au dossier.

au droit des secteurs déjà urbanisés (comportant désormais des noyaux en aléa faible), les zones non commercialisées conservant un niveau d'aléa très fort.

Comme évoqué au 1.2 du présent avis, la MRAe recommande de préciser l'emprise des surfaces concernées par les obligations légales de débroussaillage et d'en évaluer, le cas échéant, les incidences sur l'environnement.

Selon l'étude d'impact, la réalisation des OLD, l'instauration de mesures de défendabilité adaptées (pistes d'accès, zones de retournement, poteaux incendie, présence de citernes ou de retenues collinaires à proximité, patrouilles de détection) et l'intégration des OLD dans le CPRPA permettront de réduire la vulnérabilité du PAPS au risque de feu de forêt, celui-ci étant qualifié de « *modéré* » après application des mesures pré-citées.

La MRAe note que l'implantation de nouvelles entreprises au sein du PAPS est toutefois susceptible d'augmenter l'aléa induit du secteur, situé à l'interface d'un massif forestier. La MRAe relève que le PAC proscrit théoriquement toute urbanisation en zone d'aléa fort et très fort, en précisant pour le PAPS qu'« *une réflexion sera menée avec les parties prenantes pour identifier les possibilités et les conditions de densification et d'urbanisation future tenant compte de l'exposition du secteur au risque incendie de forêt* ».

La MRAe recommande au porteur de projet d'engager, avec les services de l'État compétents (direction départementale des territoires et de la mer et service départemental d'incendie et de secours du Var notamment), une réflexion visant à préciser les conditions de la poursuite de l'urbanisation du PAPS au regard de l'exposition du secteur au risque de feu de forêt.

2.5. Mobilité et déplacements

2.5.1. Document cadre et contexte

Le territoire de la CASSB est doté d'un [plan de mobilité](#) (PDM) approuvé le 9 février 2026, ayant fait l'objet d'un [avis de la MRAe](#) le 13 mai 2025, indiquant que la liaison depuis l'autoroute A 50 entre la bordure littorale varoise (Saint-Cyr-sur-Mer, Bandol, Sanary-sur-Mer) et le plateau de Signes constitue un enjeu fort du territoire et identifiant la desserte routière du PAPS comme un « *point dur de circulation* ». Cette situation particulière fait l'objet d'une mesure dédiée, qui prévoit de « *travailler spécifiquement avec les gestionnaires de la ZA de Signes sur le développement de solutions de mobilité innovantes* ».

Les communes du Castellet, du Beausset et de Cuges-les-Pins, situées en périphérie du PAPS, ont interdit par arrêté le transit des poids-lourds de 7 h à 21 h au regard des nuisances engendrées par l'importante augmentation du trafic, principalement liée à l'aménagement et au développement du PAPS.

Depuis 2023, une étude portant sur les solutions d'amélioration de l'accessibilité du plateau de Signes a aussi été initiée par les différents acteurs concernés (État, Région Sud, conseil départemental, CASSB, CCIV).

2.5.2. Desserte routière

Depuis l'autoroute A 50 et l'échangeur du Castellet, la desserte du PAPS est assurée par deux axes routiers (RD 2 à l'ouest et RD 402 à l'est) raccordés à un maillage viaire interne constitué d'un réseau d'avenues principales complétées d'allées assurant la « *desserte fine* » des lots.

Selon le dossier, le PAPS compte actuellement environ 2 000 employés, dont 83 % utilisent leur véhicule personnel pour réaliser leurs trajets domicile – travail.

L'étude de trafic (2022) montre une augmentation significative du trafic sur les axes de dessertes : + 2,3 % par an sur la RD 2 et + 1,9 % sur la RD 402. Bien qu'étant corrélé à l'avancement de l'aménagement de la ZAC, le niveau de trafic reste « limité », avec actuellement 5 375 véhicules/jour sur la RD 2 et 4 265 véhicules/jour sur la RD 402. Le trafic d'entrée et de sortie du PAPS est relativement modéré (5 700 véhicules/jour), y compris pendant les heures de pointe du matin (HPM) et les heures de pointe du soir (HPS). La porte Est recense 59 % du trafic et près de 80 % des flux de camions (350 poids-lourds/jour). Les carrefours giratoires des portes est et ouest présentent également des conditions de circulation jugées « fluides », sans densification notable pendant les HPM et HPS.

Le dossier présente une analyse prospective des flux circulatoires à l'horizon 2030 et 2050, fondée sur les flux actuels, l'augmentation de la surface de plancher prévue par le projet et l'évolution des flux exogènes, qui prévoit « *des trafics journaliers limités sur les réseaux départementaux RD 2, RD 402 et DN 8 au droit du secteur d'étude, des flux à l'horizon 2050 cohérents avec la géométrie des deux portes d'entrée/sortie du PAPS, des trafics qui demeurent faibles sur l'ensemble du réseau viaire interne* », et une réserve de capacité des différents carrefours giratoires jugée « confortable ».

Le PDM identifiant la desserte du PAPS comme problématique, et une étude visant à améliorer les conditions de circulation étant en cours depuis 2023, la MRAe s'étonne des conclusions. du dossier.

La MRAe relève l'absence de scénario prospectif présenté à une échelle élargie permettant d'évaluer l'évolution des flux de circulation (véhicules légers et poids-lourds) et de la traversée des agglomérations situées en périphérie, cette lacune ne permettant pas d'évaluer les impacts potentiels de l'extension du PAPS sur les conditions de circulation à l'échelle du territoire de la CASSB.

Les mesures proposées sont peu opérationnelles et reposent principalement sur des intentions ou des hypothèses : élaboration d'un plan de mobilité inter-entreprises, mutualisation de la logistique à l'échelle du PAPS, création d'un barreau routier reliant l'autoroute A 50 au PAPS, ne relevant pas de la compétence exclusive du porteur de projet et dont les modalités de mise en œuvre et l'échéance de réalisation ne sont pas définies.

La MRAe recommande d'élargir l'analyse de trafic prospective à l'échelle de la communauté d'agglomération Sud Sainte-Baume et des communes limitrophes traversées par le trafic de transit lié au PAPS, d'analyser plus finement les incidences du projet sur l'évolution du trafic, et de proposer des mesures d'atténuation opérationnelles.

2.5.3. Transports collectifs et mobilités actives

Une des ambitions³⁶ du SCoT vise à « *désenclaver par les transports en communs les secteurs qui le nécessitent [...] et en particulier la zone d'activités de Signes* ».

Actuellement, le PAPS est desservi par la ligne de bus de proximité n°888 (Toulon – Le Beausset – Signes), dont le cadencement et la fréquence sont insuffisants. En périphérie, le réseau cyclable est inexistant.

Selon le dossier, une offre de vélo sera proposée pour les déplacements internes au PAPS.

Afin de renforcer l'utilisation des transports collectifs et la mobilité partagée, le dossier propose d'augmenter la fréquence de la ligne de bus de proximité, évoque le prolongement jusqu'au PAPS de la ligne n°11 de l'agglomération d'Aubagne et la mise œuvre de solutions de covoiturage (lignes, aires). Pour la MRAe, il conviendrait de préciser les actions engagées et prévues par l'autorité organisatrice des transports et leurs échéances de réalisation respectives.

La MRAe recommande de préciser les actions engagées et prévues par les autorités compétentes (notamment communauté d'agglomération Sud Sainte-Baume) pour l'amélioration

³⁶ Orientation 18 A du document d'orientation et d'objectifs (DOO).

2.6. Cadre de vie et santé humaine

Au regard du niveau de trafic et de la densité de population du secteur, le dossier présente une étude « air et santé » de niveau II³⁷, le réseau d'étude comprenant les voiries internes du PAPS et les axes qui le desservent (RD 2, RD 402).

D'après les données AtmoSud³⁸, les émissions de polluants³⁹ (NO₂, PM 10, PM 2,5 et O₃) au droit du PAPS sont inférieures ou égales à la valeur cible, mais supérieures aux [recommandations de l'organisation mondiale de la santé](#). Les projections réalisées à l'horizon 2030 et 2050 font ressortir, malgré l'augmentation du trafic (+ 1710 véhicules/jour), une baisse des polluants atmosphériques routiers (NO₂, PM 10, PM 2,5) et de l'ozone, liée à l'amélioration du parc roulant, mais une augmentation du dioxyde de soufre et des métaux lourds par rapport à la situation actuelle (2022).

Pour la MRAe, le contexte particulier de la desserte du PAPS mérite d'être mieux pris en compte à travers une étude de niveau III⁴⁰, afin d'évaluer plus précisément l'exposition des populations des communes riveraines aux effets de l'augmentation attendue du trafic, en particulier des poids-lourds (+ 90 camions/jour).

S'agissant du bruit, la zone d'étude n'est concernée par aucune infrastructure de transport bruyante, la partie sud-ouest de l'aire d'étude intersectant néanmoins la zone D du plan d'exposition au bruit de l'aéroport du Castellet.

Les mesures acoustiques réalisées en quatre points au droit des zones habitées contiguës au PAPS (Bois Soleil, domaine de Manon) relèvent des valeurs modérées en période diurne et en période nocturne, comprises entre 59,5 dB(A) et 40,5 dB(A).

Les résultats des modélisations acoustiques, au sein du PAPS et à proximité des zones habitées, mettent en évidence des niveaux sonores qui restent « modérés » après projet (comprises entre 61 dB(A) le jour et 50 dB(A) la nuit).

La MRAe note que l'exposition quotidienne des travailleurs du PAPS aux nuisances sonores engendrées par le circuit automobile n'est pas prise en compte. La MRAe relève également l'absence de quantification des nuisances sonores au droit des agglomérations situées en périphérie du PAPS (Le Castellet, Le Beausset, Cuges-les-Pins), en situation actuelle et à l'horizon 2030 et 2050 ; cette lacune ne permet pas de caractériser de façon pertinente les effets de la réalisation du projet sur le niveau d'exposition des populations riveraines.

La MRAe recommande de considérer, sur la base des niveaux de trafic attendus à l'horizon 2030 et 2050, les nuisances potentielles subies par les populations des agglomérations riveraines du Castellet, du Beausset et de Cuges-les-Pins en termes de qualité de l'air et de bruit.

2.7. Changement climatique

2.7.1. Vulnérabilité du projet au changement climatique

Selon l'étude d'impact, les effets potentiels du changement climatique ont été évalués et pris en compte dans le projet d'extension du PAPS, en matière de prévention des risques naturels (feu de forêt, inondation) et d'économie de la consommation d'eau potable. Les dispositions liées à cette dernière

³⁷ L'étude de niveau II correspond à une évaluation simplifiée.

³⁸ Observatoire de la qualité de l'air de région Sud Provence-Alpes-Côte d'Azur.

³⁹ Dioxyde d'azote (NO₂), particules fines (PM 10, PM 2,5) et ozone (O₃).

⁴⁰ L'étude de niveau III correspond à une approche précise, reposant sur une caractérisation fine des sources des sources de bruit

thématique méritent, selon la MRAe, d'être affinées et de bénéficier d'une vigilance particulière (opérationnalité et suivi de l'effectivité de la réduction de 10 % de la consommation d'eau).

L'importance des espaces verts, outre la limitation du ruissellement lié à l'imperméabilisation des sols, constitue un moyen d'action efficace de lutte contre les îlots de chaleur en milieu urbain. Sur ce point, l'évaluation environnementale du projet pourrait utilement se référer à la méthodologie développée dans le guide du Cerema de mars 2022 « [Vers une cartographie des îlots de chaleur urbains dans la métropole de Nice](#) ».

2.7.2. Impact du projet sur le changement climatique : émission de gaz à effet de serre

Selon le dossier, « *la contribution future du PAPS aux émissions de gaz à effet de serre (GES) ne peut être évaluée ou quantifiée* ».

L'étude d'impact ne présente pas de bilan des émissions de gaz à effet de serre, comprenant notamment la gestion et le transport des matériaux liés aux travaux de terrassement envisagés, l'aménagement des voiries et des carrefours giratoires, l'extension de l'ouvrage de rétention, les besoins en énergie, les déplacements des personnels de chantier et les flux de circulation attendus en phase d'exploitation, ainsi que le défrichement prévu dans le cadre du présent projet d'extension et celui qui sera réalisé dans le cadre de l'aménagement de chaque lot.

La MRAe recommande la réalisation d'une étude quantitative chiffrée des émissions de gaz à effet de serre, portant sur toutes les composantes connues du projet et l'ensemble de son cycle de vie.

2.8. Effets cumulés

Le dossier de DDEP mentionne une consommation d'espaces naturels cumulée de 166 ha sur les communes de Signes et du Castellet entre 2009 et 2021 ; dans son avis du 16/02/2026, le CNPN souligne que, sur le plateau de Signes, « *les milieux naturels ont été notablement impactés par les différentes phases d'urbanisation* ».

Le dossier retient deux projets pour l'analyse des effets cumulés : la [centrale d'enrobage à chaud et à froid de granulats routiers](#) (Signes) et le [défrichement dans le domaine viticole de la Bégude](#) (La Cadière d'Azur), concluant à l'« *absence d'effets cumulés notables* » sur les milieux naturels, le paysage, la ressource en eau et le trafic routier.

Or, pour la MRAe, ces projets entraînent une rupture des continuités écologiques et la perte d'habitats d'espèces protégées (cortège d'oiseaux des milieux semi-ouverts y compris Aigle de Bonelli et chiroptères), un mitage du grand paysage, une augmentation de la pression sur la ressource en eau, ainsi qu'une intensification du trafic sur les mêmes axes de circulation (RD 2, RD 402).

La MRAe relève par ailleurs l'absence de prise en compte du projet d'extension des parcs photovoltaïques au lieu-dit « le Camp », sur la commune voisine du Castellet⁴¹, nécessitant un défrichement de 15 ha (et 8 ha d'OLD) au sud-ouest du PAPS.

La MRAe recommande d'approfondir l'analyse des effets cumulés sur les enjeux de biodiversité et de continuités écologiques, de paysage et de déplacements en intégrant, pour les volets biodiversité et paysage, le projet d'extension de parcs photovoltaïques sur la commune du Castellet, et de quantifier et agréger les effets pour déterminer l'impact global.

⁴¹ Cf. [avis de la MRAe](#) du 5 juin 2026.