



**PRÉFET  
DES ALPES-  
MARITIMES**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction Régionale de l'Environnement,  
de l'Aménagement et du Logement  
Service Biodiversité, Eau et Paysages**

Réf. : DREAL-SBEP-AP n°2025-318

Nice, le **13 MARS 2025**

**ARRÊTÉ** 2025-318

**portant dérogation à la protection stricte des espèces dans le cadre de la construction d'un  
complexe résidentiel à Mougins (06)**

Le préfet des Alpes-Maritimes,

- Vu** le Code de l'environnement, notamment ses articles L. 163-1, L. 163-4, L. 163-5, L. 171-7, L. 171-8, L. 411-1, L. 411-2, L. 415-3 et R. 411-1 à R. 411-14 ;
- Vu** l'arrêté interministériel modifié du 19 février 2007 fixant les conditions de demande et d'instruction des dérogations définies au 4° de l'article L. 411-2 du Code de l'environnement portant sur des espèces de faune et de flore sauvage protégées ;
- Vu** l'arrêté interministériel du 9 mai 1994 fixant la liste des espèces végétales protégées en région Provence-Alpes-Côte d'Azur ;
- Vu** l'arrêté interministériel modifié du 23 avril 2007 fixant la liste des mammifères protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection ;
- Vu** l'arrêté interministériel modifié du 29 octobre 2009 fixant la liste des oiseaux protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection ;
- Vu** l'arrêté interministériel du 8 janvier 2021 fixant la liste des amphibiens et des reptiles représentés sur le territoire métropolitain protégés sur l'ensemble du territoire national et les modalités de leur protection ;
- Vu** la demande de dérogation au régime de protection stricte des espèces déposée par la société Nexity intitulée « Dossier complémentaire de la séquence ER(C)AS suite à la découverte d'espèces protégées sur un projet de construction d'une résidence étudiante – NEXITY – Mougins (06) », réalisée par le bureau d'études Ecomed pour le compte du maître d'ouvrage et datée du 6 décembre 2024, les formulaires CERFA n°13 614\*01, 13 616\*01 et 13 617\*01 datés du 5 décembre 2024 ;
- Vu** la consultation du Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel en date du 13 décembre 2024 ;
- Vu** la consultation du public réalisée sur le site internet de la DREAL PACA du 17 décembre 2024 au 17 janvier 2025 ;

**Considérant** que la protection de l'environnement et notamment la protection des espaces naturels, la préservation des espèces animales et végétales sont d'intérêt général ;

**Considérant** que le projet de construction d'une résidence étudiante sur la commune de Mougins implique la destruction d'habitats et d'individus d'espèces protégées au titre de l'article L.411-1 du Code de l'environnement ;

**Considérant** qu'un projet d'aménagement ou de construction d'une personne publique ou privée susceptible d'affecter la conservation d'espèces animales ou végétales protégées et de leurs habitats peut être autorisé, à titre dérogatoire, notamment s'il répond, par sa nature à une raison impérative d'intérêt public majeur. En présence d'un tel intérêt, le projet ne peut cependant être autorisé, eu égard aux atteintes portées aux espèces protégées appréciées en tenant compte des mesures d'évitement et de réduction et de compensation prévues, que si, d'une part, il n'existe pas d'autre solution satisfaisante et, d'autre part, cette dérogation ne nuit pas au maintien dans un état de conservation favorable des populations des espèces concernées dans leur aire de répartition naturelle ;

**Considérant** que la réalisation de ce projet répond à une raison impérative d'intérêt public majeur de nature sociale, aux motifs qu'il contribue au respect des objectifs communaux de respecter ses objectifs triennaux de mixité sociale et de programmation de logements sociaux ;

**Considérant** qu'il n'existe pas d'autre solution satisfaisante, dans la mesure où le projet porte sur un secteur en mutation en milieu urbain, sur une zone définie en Servitude de Mixité Sociale (SMS) au Plan Local d'Urbanisme de la commune ;

**Considérant** les mesures d'atténuation des impacts sur les espèces protégées et les mesures de compensation, d'accompagnement et de suivi que le Maître d'ouvrage s'engage à mettre en œuvre dans le cadre de ces travaux ;

**Considérant** l'avis tacite favorable du Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel consulté le 13 décembre 2024 ;

**Considérant** que, dans ces conditions, l'impact résiduel du projet ne remet pas en cause l'état de conservation des populations des espèces protégées concernées au regard de la mise en œuvre des mesures d'atténuation, de compensation, d'accompagnement et de suivi proposées notamment dans le dossier technique et prescrites par le présent arrêté ;

**Sur proposition** du directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement,

## **ARRÊTE**

### **Article 1<sup>er</sup>. - Objet et identité du bénéficiaire de la dérogation**

Le bénéficiaire de la dérogation est la société Nexity IR Programmes Région Sud, sise Immeuble le Palazzo, 29 avenue Simone Veil, 06 200 Nice, ainsi que ses mandataires chargés de l'exécution des prescriptions du présent arrêté.

Le périmètre de la présente dérogation porte sur la construction d'une résidence étudiante et jeunes actifs sociale, de logements intermédiaires et d'un local de self stockage, au n°1087 Chemin des Campelières sur la commune de Mougins.

### **Article 2. - Nature de la dérogation**

Dans le cadre des aménagements visés à l'article 1, la dérogation porte, conformément aux formulaires CERFA et aux dossiers techniques susvisés, sur la destruction, l'altération ou la dégradation d'habitats et sur la destruction et la perturbation intentionnelle des espèces suivantes :

Nom commun <i>Nom scientifique</i>	Description
<b>Flore</b>	
Alpiste aquatique <i>Phalaris aquatica</i>	Destruction de 500 individus et 350 m <sup>2</sup>
<b>Mammifères</b>	
Pipistrelle de Kuhl <i>Pipistrellus kuhlii</i> , Pipistrelle commune, <i>Pipistrellus pipistrellus</i> , Pipistrelle pygmée <i>Pipistrellus pygmaeus</i> , Vespère de Savi <i>Hypsugo savii</i>	Destruction de 5 gîtes anthropiques potentiels Destruction d'habitat de chasse et de transit : 0,2 ha
Molosse de Cestoni <i>Tadarida teniotis</i> , Sérotine commune <i>Eptesicus isabellinus</i>	Destruction d'habitat de chasse et de transit : 0,2 ha
<b>Avifaune</b>	
Fauvette à tête noire <i>Sylvia atricapilla</i> , Fauvette mélanocéphale <i>Curruca melanocephala</i> , Mésange charbonnière <i>Parus major</i> , Rougequeue noir <i>Phoenicurus ochruros</i>	Destruction d'habitat de nidification : 0,47 ha
<b>Reptiles</b>	
Coronelle girondine <i>Coronella girondica</i> , Couleuvre de Montpellier <i>Malpolon monspessulanus</i>	Destruction d'environ 1 individu Dérangement d'individus Destruction d'habitats : 0,47 ha
Lézard des murailles <i>Podarcis muralis</i>	Destruction d'environ 1 à 5 individus Dérangement d'individus Destruction d'habitats : 0,5 ha
Hémidactyle verruqueux <i>Hemidactylus turcicus</i> , Tarente de Maurétanie <i>Tarentola mauritanica</i>	Destruction d'environ 5 à 10 individus Dérangement d'individus Destruction d'habitats : 0,1 ha
<b>Amphibiens</b>	
Rainette méridionale <i>Hyla meridionalis</i>	Destruction d'environ 1 à 5 individus Dérangement d'individus Destruction d'habitat de reproduction : 0,3 ha

Les atteintes à ces espèces sont exclusivement effectuées au sein de l'emprise du chantier des travaux visé à l'article 1, pour toute la durée de réalisation de cette phase de travaux.

### Article 3. - Mesures d'atténuation, de compensation, d'accompagnement et de suivi

Conformément aux propositions contenues dans sa demande de dérogation, le Maître d'ouvrage met en œuvre et prend intégralement en charge financièrement les actions mentionnées aux articles 3.1 à 3.3.

Ces mesures sont mises en œuvre avant le démarrage de la phase de chantier, sauf mention contraire dans les articles 3.1 à 3.2 du présent arrêté.

Les objectifs de résultat l'emportent sur les objectifs de moyens et visent, sur la durée d'exploitation des ouvrages, à une absence de perte nette, voire à un gain de biodiversité. Les montants financiers indiqués dans le dossier technique susvisé sont prévisionnels et indicatifs.

Une modification du projet pourra être répercutée sur les engagements du Maître d'ouvrage mentionnés dans le présent article. Les modifications sont soumises à validation préalable de l'administration.

#### 3.1.- Mesures d'évitement et de réduction des impacts

##### Mesure de réduction n°1 : Adaptation du calendrier des travaux de défrichement en fonction de la phénologie des espèces (MR1)

Afin de réduire au maximum le risque de destruction d'individus et de perturbation de la reproduction sur l'emprise du projet et sur les milieux naturels adjacents, les travaux de démolition et de terrassements seront initiés à partir des mois de septembre-octobre après la réalisation des mesures de défavorabilisation (cf. mesure MR4).

### Mesure de réduction n°2 : Transplantation d'individus et déplacement de la banque de graines d'Alpiste aquatique (MR2)

Les individus d'Alpiste aquatique présents sur la zone d'emprise des travaux feront l'objet, sous le contrôle d'un botaniste expérimenté :

- d'un prélèvement des graines suivi d'un stockage à court terme ;
- d'un prélèvement des mottes à transposer rapidement dans une zone d'accueil, sur du foncier sécurisé abritant un biotope satisfaisant pour les exigences écologiques de l'espèce.

A cette fin, les parcelles cadastrales CM 198,202 et 206 et DG 119 à 123 sont pré-identifiées sur la commune de Mougins et devront être confirmées au terme d'inventaires préalables afin de vérifier la pertinence des habitats, la biodiversité présente et de déterminer les emprises de la transplantation. Le choix définitif des parcelles et des conditions de translocation sera soumis, dans un délai de 6 mois à compter de la publication du présent arrêté, à la validation préalable de la DREAL.

### Mesure de réduction n°3 : Démantèlement doux des habitations (MR3)

En raison du potentiel d'occupation par des chauves-souris à caractère anthropophile et par des geckos (Tarente de Maurétanie, Hémidactyle verruqueux) des habitations à démolir, un démantèlement doux sera appliqué pour minimiser les impacts sur ces espèces.

Ce démantèlement sera réalisé de manière précautionneuse sous le contrôle d'un écologue expérimenté de septembre à octobre. Les individus éventuellement récupérés seront placés dans des sacs en tissus individuels avant d'être relâchés dans un délai très court dans les zones adéquates identifiées au préalable par l'écologue.

### Mesure de réduction n°4 : Défavorabilisation écologique des emprises en faveur des reptiles et amphibiens (MR4)

Afin de réduire les impacts sur les reptiles et dans une moindre mesure les amphibiens qui gîtent au sein de la zone d'emprise (gîtes de reproduction et d'hivernage), la zone d'emprise sera défavorabilisée sous le contrôle d'un écologue expérimenté, *a minima* 1 semaine avant le début des travaux.

Cette opération consiste à retirer les gîtes avérés et potentiels (pierres, souches, débris, etc.) de la zone de travaux et ses abords, afin que les individus ne puissent pas s'y réfugier lors des dérangements provoqués par les travaux, et qu'ils ne soient détruits par la suite.

### Mesure de réduction n°5 : Sauvetage de l'Hémidactyle verruqueux en amont des travaux (MR5)

Afin de réduire les impacts sur l'Hémidactyle verruqueux et dans une moindre mesure le reste du cortège herpétologique, les individus présents aux abords des bâtiments seront capturés et relâchés au sein d'une zone identifiée en amont.

En amont des séances de captures, des gîtes d'accueil (murets inférieurs à 2 m de haut et d'une largeur comprise entre 80 cm et 1 m, composés de blocs ou de pierres non cimentés) seront aménagés sous le contrôle d'un expert herpétologue sur les parcelles d'accueil afin d'être favorables aux individus déplacés.

Les parcelles cadastrales CM 198,202 et 206, DG 119 à 123 sont pré-identifiées sur la commune de Mougins et devront être confirmées au terme d'inventaires préalables afin de vérifier la pertinence des habitats, la biodiversité présente et déterminer les emprises des murets d'accueil. Le choix définitif des parcelles, des murets et des conditions de translocation seront soumis, dans

un délai de 6 mois à compter de la publication du présent arrêté, à la validation préalable de la DREAL.

Plusieurs campagnes de capture seront réalisées en amont de travaux par un expert herpétologue, en conditions favorables (période nocturne, temps sec, pas trop chaud). Les séances seront réalisées jusqu'à ce qu'aucun Hémidactyle ne soit observé lors de deux campagnes de capture successives.

Les individus potentiellement récupérés seront placés dans des sacs en tissus (5 individus maximum par sac) avant d'être relâchés dans un délai très court dans les murets d'accueil.

#### Mesure de réduction n°6 : Dispositif de lutte contre les Espèces Végétales Exotiques Envahissantes (MR6)

Les individus des espèces végétales exotiques envahissantes présents sur la parcelle d'emprise du projet feront l'objet d'une campagne d'éradication : arrachage mécanique à l'aide d'une pelle/mini-pelle, comprenant l'intégralité des racines et pieds qui seront évacués vers un centre de traitements des déchets ; nettoyage des outils et engins avant intervention sur site ; surveillance et gestion des rémanents pendant l'ensemble de la phase de chantier ; réensemencement et plantations de végétaux d'essences locales ; campagnes de surveillance en phase d'entretien.

### **3.2.- Mesures d'accompagnement et de suivi**

#### Mesure d'accompagnement n°1 : Création d'habitats favorables à l'Hémidactyle verruqueux sur la zone de projet (MA1)

Afin de permettre la recolonisation du site du projet par l'Hémidactyle verruqueux à la suite des travaux, des habitats favorables (parements de parpaings creux, remplis de terre en leur centre et positionnés de manière à laisser des fissures de 0,6 à 1 cm, orientés sud-sud-ouest) seront aménagés sous le contrôle d'un herpétologue au bénéfice de cette espèce, régulièrement en compétition défavorable avec la Tarente de Maurétanie.

Les gîtes créés feront l'objet d'un entretien et d'un suivi bisannuel sur une période totale de 10 ans.

#### Mesure d'accompagnement n°2 : Installation de nichoirs favorables aux espèces d'oiseaux cavicoles (MA2)

En réponse à la destruction des arbres dans la zone d'emprise, 5 nichoirs seront installés pour compenser la perte de sites de nidification de la Mésange charbonnière et du Rougequeue noir. Le nombre de nichoirs sera ajusté en fonction de l'espace disponible pour leur installation.

Les gîtes créés feront l'objet d'un entretien et d'un suivi bisannuel sur une période totale de 10 ans.

#### Mesure d'accompagnement n°3 : Installation de nichoirs à Martinet noir (MA3)

Afin de lutter contre la raréfaction de l'espèce sur la commune, 5 nichoirs adaptés aux exigences du Martinet noir seront intégrés au bâti, sous le contrôle d'un expert ornithologue. Le nombre de nichoirs sera ajusté en fonction de l'espace disponible pour leur installation.

Les gîtes créés feront l'objet d'un entretien et d'un suivi bisannuel sur une période totale de 10 ans.

#### Mesure d'accompagnement n°4 : Mise en place de gîtes artificiels pour les chauves-souris anthropophiles (MA4)

En réponse à la destruction des gîtes potentiels présents sur la zone d'emprise et afin de favoriser le maintien du cortège chiroptérologique local, 5 nichoirs adaptés aux exigences de ce groupe d'espèces seront intégrés au bâti, sous le contrôle d'un expert chiroptérologue. Le nombre de nichoirs sera ajusté en fonction de l'espace disponible pour leur installation.

Les gîtes créés feront l'objet d'un entretien et d'un suivi bisannuel sur une période totale de 10 ans.

#### Mesure de suivi n°1 : Suivi de la recolonisation de la zone d'étude et la recolonisation des parcelles de compensation par l'Hémidactyle verruqueux (MS1)

Afin d'étudier l'efficacité de la mise en œuvre des mesures MC1 et MA1, un suivi des parements mise en place en faveur de l'Hémidactyle sur les nouveaux bâtiments sera réalisé selon un protocole scientifique éprouvé, à raison de 6 passages nocturnes par an pendant 10 ans.

L'ensemble des mesures prescrites dans le présent arrêté font l'objet d'un suivi scientifique afin d'évaluer l'efficacité des mesures environnementales et, si nécessaire, de corriger et d'adapter les mesures mises en œuvre.

Les suivis sont réalisés par des spécialistes dans chacun des groupes naturalistes visés. Leurs objectifs sont d'évaluer le maintien et l'évolution des populations des espèces impactées par le projet sur le secteur.

Le suivi est initié en amont des aménagements et de la mise en œuvre des mesures de compensation afin de constituer un état initial avant intervention, selon un protocole validé par la DREAL.

Les suivis sont transmis à l'écologue en charge de la coordination du suivi écologique qui assurera la validation et — par l'intermédiaire du maître d'ouvrage — la transmission des comptes rendus, rapports et bilans aux services compétents, en particulier à la DREAL.

### **3.3.- Mesures de compensation**

#### Mesure de compensation n°1 : Contractualisation d'obligations réelles environnementales en faveur de l'Alpiste aquatique, de l'Hémidactyle verruqueux et de la petite faune locale sur les parcelles réceptrices (MC1)

Afin de proposer une contrepartie aux impacts résiduels du projet sur l'Hémidactyle verruqueux et sur l'Alpiste aquatique, le Maître d'ouvrage mettra en place, sur les parcelles d'accueil des individus d'espèces protégées déplacés (cf. mesures MR2 et MR5), une action de contractualisation par obligation réelle environnementale (ORE) sur une durée minimale de 30 ans, ainsi que des mesures de restauration et de gestion écologique adaptées sur cette période (cf. mesure MC2). L'ORE sera soumise, dans un délai de 1 an à compter de la publication du présent arrêté, à l'accord préalable de la DREAL. En cas de non-respect de ce délai, la surface de compensation sera augmentée de 10 % par an.

#### Mesure de compensation n°2 : Mise en place d'une gestion et d'aménagements favorables à l'Alpiste aquatique et à l'Hémidactyle verruqueux (MC2)

En lien avec les mesures MR2 et MR4, les parcelles définitives d'accueil des individus d'Alpiste aquatique et de reptiles présents sur la zone d'emprise des travaux feront l'objet d'aménagements

(création de murets), de mesures de gestion favorables à la présence pérenne des espèces concernées (maintien des milieux ouverts sur une durée minimale de 30 ans), avec un suivi écologique sur la durée totale de la mesure (cf. mesure MS1).

Ces aménagements et mesures de gestion seront soumis, dans un délai de 1 an à compter de la publication du présent arrêté, à l'accord préalable de la DREAL. En cas de non-respect de ce délai, la surface de compensation sera augmentée de 10 % par an.

#### **3.4. - Suivi des mesures d'évitement, de réduction, de compensation et d'accompagnement**

Les mesures d'évitement, de réduction, de compensation et d'accompagnement feront l'objet de suivis afin d'évaluer les impacts réels du projet sur les compartiments biologiques et l'efficacité des mesures proposées, selon l'échéancier et les modalités définis dans le dossier technique.

Les données brutes recueillies lors de l'état initial et des suivis naturalistes sont versées au système d'information sur la nature et les paysages (base régionale SILÈNE) et sur la plate-forme de dépôt légal des données de biodiversité ([www.projets-environnement.gouv.fr](http://www.projets-environnement.gouv.fr)) par le Maître d'ouvrage. Pour chaque lot de données, le Maître d'ouvrage fournira à la DREAL PACA l'attestation de versement correspondant signée par l'administrateur de données SILÈNE.

#### **Article 4 : Mesures correctives et complémentaires**

Si les suivis prévus à l'article 3 mettent en évidence une insuffisance des mesures prescrites pour garantir le maintien dans un bon état de conservation des espèces protégées concernées, le bénéficiaire est tenu de proposer à la DREAL PACA des mesures correctives et des mesures compensatoires complémentaires. Le préfet fixera, s'il y a lieu, des prescriptions complémentaires.

#### **Article 5 : Information des services de l'État et publicité des résultats**

Le Maître d'ouvrage transmet à la DREAL PACA les données cartographiques relatives à l'aménagement et à l'exploitation et aux mesures prévues à l'article 3, en vue de leur intégration dans l'outil national GéoMCE.

Il informe la DREAL PACA et la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) des Alpes-Maritimes du début et de la fin des travaux.

Il est tenu de signaler sans délai à la DREAL PACA et à la DDTM des Alpes-Maritimes les accidents ou incidents intéressant les installations, ouvrages, travaux ou activités faisant l'objet de la présente dérogation qui sont de nature à porter atteinte aux espèces protégées.

Un compte-rendu est adressé à la DREAL PACA chaque année de suivi.

Le Maître d'ouvrage rend compte à la DREAL PACA sous la forme d'un rapport de synthèse (où les coûts estimatifs de ces mesures, par poste, sont présentés pour information) de l'état d'avancement de la mise en œuvre des mesures prescrites à l'article 3, en janvier de chaque année jusqu'à leur mise en œuvre complète.

Il adresse une copie des conventions passées avec ses partenaires techniques ou scientifiques pour la mise en œuvre des mesures prescrites à l'article 3 et des bilans produits à la DREAL PACA pour information.

Les résultats des inventaires, suivis et bilans sont versés par le maître d'ouvrage sur la plate-forme nationale [projets-environnement.gouv.fr](http://projets-environnement.gouv.fr). Ces données pourront être utilisées par la DREAL PACA afin de permettre l'amélioration des évaluations d'impacts et le retour d'expérience pour d'autres projets en milieu équivalent.

#### **Article 6 : Durée de validité de la dérogation**

La présente dérogation est accordée pour la durée des travaux liés au projet visé à l'article 1, dans la limite de cinq ans à compter de la signature du présent arrêté.

#### **Article 7 : Mesures de contrôle**

La mise en œuvre du présent arrêté peut faire l'objet de contrôles par les agents chargés de constater les infractions mentionnées à l'article L. 415-3 du Code de l'environnement.

#### **Article 8 : Sanctions**

Le non-respect du présent arrêté, notamment des dispositions prévues à l'article 3, est puni des sanctions définies à l'article L. 415-3 du code de l'environnement.

#### **Article 9 : Délais et voies de recours**

Les droits des tiers sont et demeurent expressément réservés.

La présente décision peut faire l'objet d'un recours dans les deux mois qui suivent sa publication ou sa notification :

– par la voie d'un recours administratif. L'absence de réponse dans le délai de deux mois fait naître une décision implicite de rejet, qui peut elle-même faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Nice,

– par la voie d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Nice, qui peut s'exercer par l'application informatique « télérecours citoyens » accessible via le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

#### **Article 10 : Exécution**

Le secrétaire général de la préfecture des Alpes-Maritimes, le directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement PACA, le directeur départemental des territoires et de la Mer des Alpes-Maritimes, le directeur régional de l'Office Français de la Biodiversité sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui est publié au recueil des actes administratifs de la préfecture des Alpes-Maritimes et mis en ligne sur le site internet de la DREAL PACA.

A Nice, le... **13 MARS 2025**

Pour le Préfet,  
Le Secrétaire Général  
SG 4898

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE