

AVIS DU CONSEIL NATIONAL DE LA PROTECTION DE LA NATURE
art. L411-1 et L411-2 du livre IV du code de l'environnement

Référence Onagre du projet : n°2024-06-39x-01025

Référence de la demande : n°2024-01025-041-001

Dénomination du projet : Création de logements sociaux à destination de seniors

Lieu des opérations : -Département : Var -Commune(s) : 83370 - Fréjus

Bénéficiaire : Les Villages d'Or

MOTIVATION OU CONDITIONS

Contexte

La société « Les Villages d'Or Fréjus » a déposé le 19 février 2024 une demande de dérogation à la réglementation sur les espèces protégées sur la commune de Fréjus dans le cadre d'un projet d'aménagement d'une résidence composée de logements sociaux à destination de seniors. Suite à une décision d'examen selon la procédure au cas-par-cas, le projet n'est pas soumis à étude d'impact, mais il a été considéré que la réalisation du projet nécessitait au préalable l'obtention d'une dérogation à la réglementation espèces protégées. Le projet fait également l'objet d'une déclaration au titre de la loi sur l'eau.

Le projet et ses travaux couvriront une superficie totale comprise entre 3 101 m² (emprise finale des bâtiments et des installations annexes pour une surface de plancher d'environ 4 527 m²) et 4 569 m² (emprises travaux comprises) : Le projet s'étend sur une surface totale de 6 746 m². Plus précisément, il s'agit de la partie sud (zone UBc) de la parcelle cadastrale AW 0044. Il amènera à la création d'une résidence de 86 logements seniors dont 41 logements sociaux. Avec deux bâtiments comprenant respectivement 45 et 41 logements répartis sur trois niveaux (R ; R+1 ; R+2) ; 58 places de stationnement, 39 en sous-sol et 19 en extérieur ; une voirie d'accès aux places de stationnement extérieures et au sous-sol ; des chemins piétonniers ; Les eaux pluviales issues de cette imperméabilisation seront dirigées vers deux bassins en béton de rétention à ciel ouvert.

Le CNPN s'interroge sur le bien-fondé des bassins de rétention en béton dans la mesure où cette disposition technique réduira les infiltrations utiles aux milieux.

Le choix du site est justifié par sa proximité avec des services à la personne et par sa localisation en zone UB du PLU, zones qui favorisent la densité et limitées sur la commune.

Enjeux écologiques

La parcelle s'insère dans un secteur relativement urbanisé, présentant quelques milieux naturels à tendance arborée et espaces agricoles. Elle est composée d'une mosaïque d'habitats naturels tels que des boisements et lisières, des fourrés arbustifs et pelouses. Le site du projet se place également à 200 m à l'est du cours d'eau Vallon de Valescure et à 50 m à l'est d'un autre ruisseau, affluent de Valescure. La zone d'étude intersecte la ZNIEFF de type II Plaine et Vallon de Valescure ».

Six sites Natura 2000 sont localisés dans un rayon de 10 km autour de l'aire d'étude rapprochée :

- La ZSC « Esterel » (FR9301628) localisée à 2,2 km au nord de l'aire d'étude rapprochée ;
- La ZSC « Embouchure de l'Argens » (FR9301627) localisée à 3,1 km au sud-ouest de l'aire d'étude rapprochée ;
- La ZSC « Val d'Argens » (FR9301626) localisée à 5,8 km à l'ouest de l'aire d'étude rapprochée ;
- La ZPS « Colle du Rouet » (FR9312014) à 6,2 km au nord-ouest de l'aire d'étude rapprochée
- La ZSC « La Plaine et le Massif des Maures » (FR9301622) localisée à 7,1 km au sud-ouest de l'aire d'étude rapprochée
- La ZSC « Forêt de Palayson - Bois du Rouet » (FR9301625) localisée à 7,1 km au nord-ouest de l'aire d'étude rapprochée.

Raison impérative d'intérêt public majeur.

La raison impérative d'intérêt public majeur du projet est justifiée par sa contribution à la réalisation de logements sociaux et de logements à destination de seniors, répondant à un manque sur la commune de Fréjus et mentionné au Plan Local d'Urbanisme de cette dernière. Le projet prévoit la création d'une résidence

de 86 logements seniors dont 41 logements sociaux et prévoit 50 % de logements sociaux, ce qui est à expliquer.

Le CNPN prend acte de cette justification avec un projet qui s'inscrit « dans le cadre de la réalisation d'activités de nature économique ou sociale visant à accomplir des obligations spécifiques de services public », condition citée dans le document d'orientation de la Commission européenne précisant les raisons d'intérêt public majeur.

Absence de solutions alternatives satisfaisantes.

L'emplacement du projet est d'abord justifié par sa proximité avec une autre structure similaire (Villages d'or de Saint Raphaël) située à moins de 5 mn en voiture et qui permettra de mutualiser des services entre les deux structures mais il est éloigné des services et commerces.

Le second argument est celui de la combinaison de l'effet de rareté vis-à-vis des contraintes du PLU en rapport avec le foncier disponible. Le dossier indique que les zones UB (à urbaniser) sont limitées et que celle proposée a une surface adéquate au regard du projet envisagé et située à proximité des zones urbanisées, évitant ainsi l'étalement urbain. Cependant aucune information n'est donnée sur les autres secteurs UBc non bâtis et sur les arguments pour lesquels ils n'ont pas été retenus (par exemple, la carte page 24 montre un autre secteur UBc à proximité du secteur UBc retenu pour le projet).

Le CNPN considère donc que la justification de l'absence de solution alternative satisfaisante n'est pas clairement démontrée.

Avis sur les inventaires et des enjeux

Les inventaires une dizaine de passages ont été menés en 2021 et 2022 par le bureau d'étude Biotope. Les inventaires concernant la Tortue d'Hermann avec un seul passage spécifique le 11/06 sont insuffisants pour pouvoir déceler l'éventuelle présence de cette espèce sur la zone d'étude. La pression de prospection est moins importante sur le périmètre correspondant aux Obligations Légales de Débroussaillage (bande de 50 m autour des habitations).

La surface de l'OLD prise en compte ne semble pas concerner la zone au Sud qui est sur une autre parcelle non construite. Ne faut-il pas intégrer cette surface dans les impacts ?

Différentes espèces à enjeu de conservation ont été contactées sur la zone d'étude ou sont considérées comme susceptibles d'utiliser cette zone au regard de l'analyse de la bibliographie disponible. La synthèse des enjeux écologiques à l'échelle de l'étude d'étude rapprochée (page 123 à 25) n'appelle pas d'observations. A noter, parmi les espèces protégées à plus fort enjeu local de conservation, la présence de la Canne de Pline, l'Agrostide de Pourret, la Tortue d'Hermann, le Chardonneret Élégant, le Verdier d'Europe, le Serin Cini, le Pic Épeichette, le Minioptère de Schreibers, le Petit et Grand Murin et le Molosse de Cestoni, ...

Les habitats présents dans le périmètre OLD sont présentés (pages 120 et 121) en résumant dans chaque type d'habitat les enjeux relatifs aux espèces.

Impacts bruts

Les effets prévisibles du projet sur les habitats et sur les espèces (impacts bruts) sont présentés de façon générique (pages 129 et 130), mais on ne dispose d'aucune information précise liée à l'emprise du projet qui permette de comprendre les mesures d'évitement et de réduction proposées. Néanmoins, les impacts bruts se retrouvent bien notés par chaque type d'habitat et pour chaque espèce dans le tableau présentant les impacts résiduels du projet sur les habitats et sur les espèces (pages 149 à 174).

Le projet va détruire tout ou partie (0% à 98%) des habitats naturels présents sur la zone d'étude rapprochée (quelques dizaines de m² à presque 0,15 ha par type d'habitats, soit 0,46 ha au total). La surface impactée par l'OLD liée au projet est de 0,94 ha. Les travaux vont entraîner la destruction de 5 stations d'Agrostide de Pourret (soit une surface de 0,33 ha avec une population estimée à 7780 individus au total) et d'une station de Canne de Pline (0,22 m² avec une population estimée à 222 individus au total).

Pour les espèces, le projet va entraîner la perte de 0,37 ha d'habitats favorables à l'alimentation et au transit des reptiles dont la tortue d'Hermann (0,22 ha) et le Seps strié (0,23 ha). Pour les espèces d'oiseaux nicheurs du cortège des milieux arbustifs et boisés, la destruction d'habitats favorables est de 0,22 m² pour le chardonneret élégant et de 776 m² pour la fauvette mélanocéphale et le rossignol. Pour les mammifères terrestres, la perte d'habitats est de 0,15 ha pour l'écureuil roux et de 0,46 ha pour le Hérisson d'Europe. Pour les chiroptères, Le projet entraînera la destruction de 0,22 ha d'habitat de chasse et de transit et 0,23 ha de chasse.

Mesures d'évitement :

Deux mesures d'évitement sont proposées.

ME1 « Préservation des habitats les plus favorables pour la Tortue d'Hermann.

Un individu observé à 130 m au nord de l'aire d'étude rapprochée. L'espèce considérée comme présente au sein des zones de maquis voire au sein des pelouses et des prairies pour son alimentation. La mesure indique que les zones de maquis constituent l'habitat préférentiel pour la Tortue d'Hermann sur l'aire d'étude

rapprochée et qu'elles ont été totalement évitées dans le cadre du projet et des travaux. Dans cette mesure (comme pour la MR07) il est indiqué que dans le cadre du règlement de copropriété, il sera « stipulé formellement l'interdiction de toute modification de la végétation extérieure (aucun arrachage, aucune plantation). » Des précisions devraient être sans doute être également données sur l'entretien éventuel de ces zones naturelles préservées au nord de l'emprise pour maintenir leur capacité d'accueil de la tortue d'Hermann. La présence de chiens divaguant sur la propriété pouvant être un facteur de mortalité pour cette espèce, le règlement de copropriété devrait également préciser que les chiens doivent être tenus en laisse dans l'enceinte de la copropriété. Le suivi de ces habitats naturels sur l'emprise du projet préservés devra bien être faire l'objet d'un suivi dans le cadre de la mesure MS1 (qui devrait être indiquée dans les « mesures associées » à celle-ci).

ME2 « Préservation des arbres à cavités constituant des gîtes potentiels pour les chiroptères ».

Le suivi des arbres à cavité sur l'emprise du projet devra bien faire l'objet d'un suivi dans le cadre de la mesure MS1 (qui devrait être indiquée dans les « mesures associées » à celle-ci).

Mesures de réduction :

10 mesures sont proposées dont certaines habituellement proposées (calendrier travaux, assistance d'un écologue, limitation risques pollution en phase travaux, limitation de l'éclairage, limitation risque dissémination espèces invasives).

-MR5 « Installation de clôtures temporaires anti-franchissement autour des emprises chantier en faveur des amphibiens et Tortue d'Hermann ».

La fiche est ambiguë sur les modalités avec tantôt l'indication que « lors de la pose des clôtures, un écologue, avec éventuellement un maître-chien agréé, devra être présent afin de s'assurer de l'absence de tortues avant le passage des engins. » et « La recherche des individus devra être réalisée par l'utilisation d'un chien « agréé », entraîné à la recherche de Tortue d'Hermann. Le protocole pourra être adapté selon les recommandations de l'opérateur chien agréé (évitement des périodes sensibles : reproduction et hibernation). » Il faut indiquer clairement l'utilisation d'un chien et du maître-chien lors de toutes les phases concernant cette mesure.

-MR7 « Modalités de débroussaillage de moindre impact ».

Il conviendrait de préciser dans le titre de cette mesure qu'elle s'adresse aux OLD, dans la mesure où dans l'emprise du projet (zone d'étude rapprochée), la fiche indique que le règlement de copropriété devra stipuler formellement l'interdiction de toute modification de la végétation extérieure.

Le CNPN précise néanmoins que si des opérations de débroussaillage étaient envisagées ailleurs que dans la zone relevant des OLD, il faudrait également appliquer les modalités prescrites dans cette mesure.

-MR8 « Aménagement paysager en faveur de la biodiversité ».

Il faut préciser les modalités et zones de protections proposées « Une partie des espaces végétalisés de la zone du projet sera ainsi conservée le plus naturel possible, sans travaux ni interventions. Ils seront protégés dans le cadre du cahier des charges des travaux et des prescriptions architecturales et paysagères seront inscrites dans le dossier du permis de construire. ». Il faut préciser ces opérations et la palette des végétaux, les entretiens, les suivis à réaliser. La mesure MS1 (qui devrait être indiquée dans les « mesures associées » à celle-ci) devra bien être mise en place sur l'ensemble des espaces aménagés au profit de la biodiversité pour évaluer l'intérêt de cette mesure.

-MR10 « Transplantation de la Canne de Pline ».

Le prélèvement avant travaux de la station, doit être effectué avec ses rhizomes en mottes (selon retours de l'expérience présentés en annexe 6 du dossier). Et le lieu de plantation doit être précisé. Il est souhaitable que le Conservatoire Botanique National de Provence soit associé à cette transplantation.

Impacts résiduels

Les tableaux présentant les impacts résiduels et concluant ou pas sur la perte de biodiversité pour les différents habitats naturels, sur les différentes espèces végétales et sur les différentes espèces animales ((pages 149 à 174), clairement présentés et bien argumentés n'appellent pas de remarques du CNPN.

Mesures de compensation

Une mesure au titre de la compensation écologique (MC1) est proposée par le maître d'ouvrage. Le besoin de compensation a été défini selon une méthode de dimensionnement d'équivalence fonctionnelle par écart de milieux.

La mesure MC1 propose une gestion du mimosa, espèce exotique envahissante, sur une superficie de 6000 m² et plantation d'arbre et arbustes pour créer et améliorer d'une mosaïque d'habitats ouverts, semi-ouverts et boisés : cette mesure serait réalisée sur le site du Bombardier géré par le CEN PACA, non prévue et non financée par le plan de gestion actuel du site. La lettre de CEN PACA jointe en annexe ne fait état que de sollicitations de la part du porteur de projet pour mettre en œuvre une participation financière à des actions qui pourraient dans le cadre du plan de gestion 2023-2032 pour une contribution à la restauration et préservation des espaces naturels du Bombardier.

Il est également proposé de mettre en place une ORE sur 30 ans permettant de relier les différents patches de mimosas concernés par les opérations de gestion de la compensation, et d'atteindre une surface de

compensation de 9000 m² (soit environ l'estimation de 2 fois la surface impactée). Le CNPN soutient la mise en place d'une ORE, mais il convient de revoir le contour de la zone envisagée (voir carte page 197) qui n'a pas grand sens sur un plan fonctionnel pour les populations des espèces concernées, en particulier pour la tortue d'Hermann. Aucun espace de circulation terrestre n'existe entre les différents patches où sont actuellement les mimosas.

Aucune information n'est donnée sur la présence des espèces nécessitant la mise en place de mesures compensatoires, notamment sur la zone occupée par les mimosas et dans les zones avoisinantes.

Ces inventaires sont indispensables pour définir la surface de l'ORE qui devra comprendre les patches de mimosas qui seront gérés et les zones avoisinantes nécessaires pour assurer une bonne fonctionnalité de l'ensemble de cette zone compensatoire au profit des espèces impactées et permettent d'atteindre l'équivalence écologique pour l'ensemble des espèces ciblées. La durée de l'ORE pourrait dépasser les trente ans dans la mesure où la zone compensatoire fait partie du site du Bombardier dédié à la biodiversité et géré par le CEN.

Conclusion du CNPN

Le CNPN donne un **avis favorable sous condition** de prendre en compte les demandes suivantes :

1. La gestion des arbres doit être précisée et améliorée en produisant une cartographie et une liste des espèces des arbres et arbustes qui seront abattus et fournir une liste des espèces utilisées pour la végétalisation.
2. Les surfaces impactées sont à revoir et le débroussaillage en lien avec l'OLD doit être clarifié sur la parcelle au Sud non construite.
3. Pour la tortue d'Hermann le projet doit prendre en compte les préconisations du PNA sur la prospection et sur le relâché des individus, en respectant des distances pour éviter le « homing ». Il doit être complété et le texte de la fiche MR08 doit être harmonisé pour ne garder que le passage d'un chien et du maître-chien.
4. Pour la mesure MR10, bien inclure que la transplantation de la Canne de Pline sera effectuée par prélèvement des rhizomes en motte et préciser le lieu de transplantation, et rechercher un accompagnement du CBN Med.
5. Les mesures d'évitement et de réduction doivent être revues notamment dans la rédaction du texte en lien avec le règlement de copropriété et la divagation des chiens sur la parcelle qui peut entraîner la mort notamment des jeunes reptiles incluant des tortues d'Hermann.
6. La surface de la zone compensatoire devrait être augmentée et sa forme revue, selon les préconisations indiquées, avec signature d'une ORE sur son périmètre sur une durée d'au moins 50 ans, avant que l'autorisation préfectorale ne soit accordée.
7. Des suivis (MS1) menés à la fois sur la zone d'emprise, sur la zone à OLD et sur la zone compensatoire, selon les observations faites par le CNPN, avec restitution et évaluation des mesures mises en œuvre transmises régulièrement à l'Administration concernée.

Par délégation du Conseil national de la protection de la nature :

Le vice-président de la commission espèces et communautés biologiques : Maxime Zucca

AVIS : Favorable

Favorable sous conditions

Défavorable

Fait le : 01/09/2024

Signature :

Le vice-président



Maxime ZUCCA