

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°2024-02-29x-00258

Référence de la demande : n°2024-00258-041-001

Dénomination du projet : Projet immobilier Gargalon Vinci

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

Bénéficiaire : Vinci Immobilier Méditerranée

MOTIVATION OU CONDITIONS

CONTEXTE

Motifs et situation

Le projet est situé sur la commune de Fréjus dans le Var et consiste en la construction de deux immeubles pour la création de 35 logements locatifs sociaux, 20 logements locatifs intermédiaires et de 34 logements en accession à la propriété, avec des parkings attenants, sur un terrain de 4993 m² de surface totale.

Les parkings prévus répondent au chiffrage suivant : une place de stationnement par logement social et deux pour les autres logements, avec une place visiteur par tranche de 5 logements. Le projet est situé à proximité de l'échangeur de l'autoroute à une distance d'environ 5 km du centre de Fréjus et des commerces.

Le projet s'inscrit dans le plan local de l'habitat (PLHi) à l'échelle de la communauté d'agglomération de Var Estérel Méditerranée et dans le Plan local d'urbanisme de la ville de Fréjus. Il vise à répondre à un besoin de logement proche du bassin d'emploi et limiter le trafic pendulaire qui a tendance à augmenter dans le territoire. De ce fait, les projections faites sur le projet sont de maintenir la population (environ 40% de logements sociaux) et d'accueillir de nouveaux habitants. Ces estimations sont peu étayées.

Le projet est non soumis à évaluation environnementale ni à examen au cas par cas (surface inférieure à 5 000 m²). Cependant, la dérogation est demandée en raison de la nature du site qui est un habitat favorable à la tortue d'Hermann. En outre, la zone du projet se situe dans la ZNIEFF 930020462 d'Estérel et est contiguë au site Natura 2000 de l'Estérel. Le projet a fait l'objet d'une autorisation de défrichement accordée le 7 juin 2022 et d'un permis d'aménager accordé le 29 mars 2023.

Raison impérative d'intérêt public majeur

Le PLH fait état d'un besoin en logements supplémentaires, ce qui confère au projet sa justification, même si la dynamique démographique de la commune et des communes alentour, ainsi que les modalités de circulations domicile-travail ne sont pas analysées en tant que tel. Les logements sociaux qui constituent une justification forte du projet représentent 39,25% des logements prévus.

Absence de solution alternative satisfaisante

La recherche de solutions alternatives satisfaisantes n'est pas démontrée.

D'une part, il aurait fallu expliquer pourquoi il n'était pas possible de densifier la zone UBc déjà urbanisée se trouvant juste au nord de la zone et en dehors de la ZNIEFF. D'autre part, il aurait fallu aussi expliquer le choix de ne pas développer le projet sur d'autres sites dont l'aménagement a été réservé sur la commune et dans les dents creuses. Il y a en effet une parcelle de 36 ha dans la zone dense entre Fréjus et Saint Raphaël, sur laquelle des projets n'ont pas abouti. Ce site concerne différents propriétaires dont Vinci et Fréjus Aménagement. Cette zone apparaît appropriée pour de tels aménagements dans la mesure où elle est bien desservie par les transports en commun et proche de commerces et permettrait la construction de logements sans impact majeur sur la biodiversité. Le site de Gargalon est aussi essentiellement résidentiel peu favorable à des familles sous critères sociaux pour effectuer les achats quotidiens.

Aires d'étude

La parcelle est située pour la majeure partie dans la ZNIEFF de l'Estérel et présente une diversité de milieux issus pour certains d'anciennes cultures sur terrasses (restanques) et de milieux naturels ce qui favorise une biodiversité importante. Elle est entourée au Nord par des parcelles incluses dans la ZNIEFF. Ces parcelles au Nord en Espace Boisé Classé (EBC) sont bordées par des constructions réalisées en limite de ZNIEFF. Un bâtiment est présent sur la bordure Sud-Ouest.

Avis sur l'état initial

1) Avis sur la méthodologie et les inventaires.

Le document manque de clarté, ne permettant pas de trouver facilement les informations sur la méthodologie et les dates des inventaires.

L'effort de prospection sur l'état initial semble insuffisant. Un tableau de synthèse aurait été le bienvenu. En effet, les sources de données sont mélangées sans tableau récapitulatif des observations en fonction des groupes observés. Les prospections par de multiples acteurs sont insuffisantes pour certains groupes dont les insectes, l'herpétofaune et les chiroptères. Les dates dont certaines très anciennes (2015) sont difficiles à associer aux inventaires des différents taxons.

Dates de prospection FIELDD : 22 décembre, 26 décembre, 28 décembre 2023.

Dates de prospection ESPACE ENVIRONNEMENT : fin 2022, entre le 19 mai et le 03 août 2023.

Dates de prospection de la Tortue d'Hermann : 19, 25, 28 et 31 mai, 8 et 9 juin 2023 et 11 juin 2020

Date de prospection des Chiroptères : nuit du 08/06/2023 au 09/06/2023 de 21h à 5h40.

Dates de prospection SYMBIODIV : cartographie 2015-2016, parcours les 21 février 2020 et 22 avril 2020.

2) Bilan des inventaires

Dans ce cadre, l'étude de l'état initial du site a révélé : (i) des habitats favorables (3000 m²) à la tortue d'Hermann. Bien que cette espèce n'ait pas été contactée sur la parcelle lors des passages, elle est présente en limite mais n'est pas mentionnée dans les CERFA 13614 01 ni 13617 01, (ii) la présence de 4 espèces végétales protégées sur la parcelle : (i) Canche de Provence, 1 individu ; (ii) Isoète de Durieu 15 individus ; (iii) Romulée à petites fleurs, 2 individus, (iv) Sérapias négligé 3 individus.

Les oiseaux protégés sont observés sur la parcelle ou sur les parcelles voisines : le Rossignol philomèle, la Fauvette à tête noire, la Fauvette mélanocéphale, la Mésange bleue et la Mésange charbonnière, Le pic épeiche, le Pouillot véloce, le Roitelet huppé, le Martinet Noir.

Le Chardonneret élégant, à statut liste rouge « vulnérable » a été contacté au voisinage.

Le document indique que certaines chauves-souris (Sérotine commune Ponctuelle, Vespère de Savi, Noctule de Leisler, Pipistrelle de Kuhl, Pipistrelle de Nathusius, Pipistrelle commune, Pipistrelle pygmée) sont présentes et utilisent les habitats présents. Elles sont donc potentielles sur la parcelle.

Les reptiles contactés sont le Lézard vert occidental, le Lézard des murailles, la couleuvre de Montpellier (NT) et la tarantule de Maurétanie. Bien que le milieu soit favorable au Lézard ocellé, il n'a pas été contacté.

3) Conclusion sur inventaires

Les données issues de différents opérateurs dont certaines remontants à 2015 ne sont pas suffisantes. En outre, l'absence de présentation globale et synthétique empêche de faire le bilan des efforts de prospection pour tous les groupes d'espèces.

L'absence de certaines espèces et les argumentations sur cette absence ne sont pas convaincantes pour certaines espèces comme le Lézard ocellé, des chauves-souris et probablement oiseaux et insectes.

Les inventaires peuvent être considérés comme insuffisants sur plusieurs groupes.

EVALUATION DES ENJEUX ET DES IMPACTS

1) Evaluation des enjeux écologiques

La construction et les opérations de terrassement en bas de pente sur la parcelle vont modifier les petits écoulements temporaires et faire disparaître ces milieux de bas de pente favorable notamment aux Isoètes. Ce milieu n'est pas compensé par les deux parcelles proposées.

2) Evaluation des impacts bruts.

Il y aura des risques d'érosion suivant la nature des travaux et la gestion des eaux pluviales n'est pas évoquée dans le document, notamment dans le cadre du changement climatique et épisodes cévenols plus fréquents et plus intenses.

Le CNPN souligne également le besoin : (i) de la mise en œuvre effective des mesures ERC qui doivent être précisées, (ii) de la prise en compte des enjeux écologiques dans la réalisation des OLD à réaliser hors période d'activité de la Tortue d'Hermann (et manuellement avec une hauteur de coupe supérieure à 15 cm) et prévoir le maintien d'îlots d'arbres et d'arbustes dans la bande d'OLD, favorables à l'espèce. La bande OLD doit faire l'objet d'un inventaire et les impacts liés à son entretien figurer dans la séquence ERC.

3) Incidences avec des projets proches

L'évaluation des impacts cumulés est absente du dossier. Pourtant, la zone a tendance à se densifier en bordure de la ZNIEFF.

MISE EN PLACE SEQUENCE E-R-C

1) Mesures d'évitement

Une première série de mesures sont liées à l'autorisation de défrichement et concernent la gestion du chantier : protection de la zone non aménagée, protection des arbres, collecte des eaux usées pour éviter la pollution. Il est prévu l'installation d'une clôture pour séparer la zone aménagée de l'EBC. En plus de ces mesures, les mesures réglementaires de prévention contre les incendies sont indiquées.

Une mesure d'évitement concerne les espèces exotiques envahissantes dont deux espèces ont été contactées. Outre les recommandations régionales relatives aux EVEC, les actions prévues pour ce projet ne sont pas spécifiées.

Les mesures d'évitement géographique indiquent un dimensionnement le plus limité possible et les mêmes mesures d'installation de clôture citées plus haut. Il apparaît en outre que les mesures d'évitement sont les mêmes que les mesures de réduction.

2) Mesures de réduction

Mesures avec indicateurs de suivi. Les mesures de réduction relèvent de mesures géographiques d'une part et de mesures techniques d'autre part.

R1 Réduction géographique

Phase travaux : mesures de protection par (i) pose d'une clôture au Nord équipée de trappe de sortie vers la zone EBC pour la petite faune, (ii) balisage de protection, (iii) pose de barrières de type Heras.

Mesures de limitation : adaptation des emprises travaux du chantier.

Phase exploitation / fonctionnement : (i) clôture définitive pour la protection des habitats au Nord avec trappe de sortie vers zone EBC, (ii) maintien de la végétation préexistante et son confortement en espace vert.

Ces mesures auraient mérité d'être détaillées et cartographiées.

R2 Réduction technique : application de la « Charte de chantier à faible impact environnemental » : (i) Préservation des milieux lors des terrassements, (ii) protection des arbres à conserver.

De même ces mesures ne sont pas détaillées. La situation en pente nécessite des travaux de terrassement peu compatibles avec le maintien en place de la végétation même si des mesures sont indiquées dans le document. Elles semblent difficiles à mettre en œuvre pour préserver les arbres et les terrains à leur pied.

3) Impacts résiduels

Le projet affecte des habitats et des espèces protégés. Dans le document il est proposé une cotation de la rareté locale dont l'utilisation n'est pas poussée au bout pour réduire les impacts.

Les impacts sont importants sur l'habitat de la Tortue d'Hermann (3000 m²), sur les milieux favorables à l'Isoète de Durieu (15 individus sur plusieurs stations d'un habitat prioritaire au regard de la Directive Habitats 1992/43), sur des individus d'espèces protégées (Canche de Provence, Romulée à petites fleurs, Sérapias négligé), sur la dynamique des populations du Ciste crépu, sur les habitats des autres groupes oiseaux, chauves-souris, insectes et reptiles.

La mosaïque des habitats détruits ou perturbés représente, comme le note le document, un enjeu majeur de préservation. Il s'agit notamment des ruisselets temporaires de l'association des mares temporaires méditerranéennes.

4) Mesures compensatoires

MC1 Défrichement

Le maître d'ouvrage propose de s'acquitter, pour le défrichement, d'une indemnité versée au « Fonds Stratégique de la Forêt et du Bois » au titre du 7ème alinéa de l'article L341-6 du code forestier, évaluée à 4 816 €, pour servir au financement des actions de ce fonds. Cette mesure réglementaire ne relève pas de la compensation ERC du code de l'environnement. Il ne s'agit pas d'une mesure compensatoire écologique et elle ne doit pas être comptabilisée comme telle. Il est cependant intéressant de la mentionner dans le dossier de demande de dérogation pour information.

MC2 Mise en défens

Les parcelles AK 368 et 370 mises en défens représentent une surface de 2,5 hectares, et donc une compensation 5,3 fois supérieure à la surface impactée par les futurs défrichements, aménagements et travaux de construction des immeubles. Ces parcelles (AK370 AK368) situées en ZNIEFF classée EBC relient l'ensemble aux espaces naturels contigus à l'Est, proche du site Natura 2000 de l'Esterel. Elles sont toutefois déjà en bon état de conservation comme l'indique le document qui expose la richesse de ce site. Ces parcelles ne permettront donc pas de produire un gain de biodiversité, en outre, les mesures de protection prévues ne sont pas exposées (p. 87 à 94). Seule l'adaptation des mesures de débroussaillage est évoquée dans les mesures de suivi. Le CNPN rappelle qu'une mesure compensatoire doit s'opérer sur des terrains avec un fort potentiel de gain écologique, ce qui n'est pas le cas ici (parcelle en EBC et ZNIEFF). Dans le document, la durée du maintien de la protection des deux parcelles n'est pas précisée.

MESURES D'ACCOMPAGNEMENT ET DE SUIVI

MS1 Suivi écologique en phase de travaux de construction (parcelle cadastrée AK488, ex AK468p Sud) : le dossier indique un engagement pour qu'un suivi de chantier soit réalisé pendant tout le temps des travaux. Il ne s'agit pas d'une mesure de suivi, mais d'une mesure de réduction ou d'accompagnement C'est une condition importante pour la réussite de toutes les mesures qui concernent la sensibilisation des entreprises de travaux.

MS2 Suivi écologique des parcelles mises en protection (cadastrées AK368 et AK370) : il est indiqué un suivi de 3 sessions espacées de 5 ans, à effectuer au printemps, période favorable à la Tortue d'Hermann et à la flore protégée. Il est indiqué que le rapport de suivi sera partagé avec les partenaires de la convention. Les suivis doivent avant toute chose être transmis à la DREAL PACA et les observations intégrées dans les dispositifs de gestion de données concernés.

JUSTIFICATION DE L'ABSENCE DE PERTE DE BIODIVERSITE NETTE, ET DU MAINTIEN DANS UN ETAT DE CONSERVATION FAVORABLE DES POPULATIONS DES TAXONS IMPACTES

Situé dans une ZNIEFF, le périmètre de ce projet occasionnera une perte nette de biodiversité qui ne sera pas compensée par les deux parcelles qui sont elles aussi en ZNIEFF et bon état de conservation. Par ailleurs les deux parcelles de compensation ne présentent pas des milieux favorables à l'Isoète de Durieu. Les habitats

« Ruisselets temporaires de l'association des Mares temporaires méditerranéennes à Isoètes (Isoetion) » ne seront pas compensés. Il n'y a donc pas de justification à l'absence de perte nette et au maintien en bon état de conservation des populations et des taxons affectés.

CONCLUSION

Le CNPN constate que les conditions pour remplir une demande de dérogation ne sont pas réunies. Malgré la RIIPM centrée sur le besoin en logement de la commune, les solutions alternatives n'ont pas été suffisamment explorées ou présentées.

L'ancienneté des inventaires et l'absence de présentation d'ensemble ne permettent pas de faire une évaluation globale des impacts. Les mesures ERC ne sont pas suffisantes. En particulier, les mesures compensatoires restent fragiles. La perte de biodiversité sur une zone en ZNIEFF ne sera pas compensée. Les parcelles proposées sont en bon état de conservation et dans la ZNIEFF.

Pour ces raisons, **le CNPN donne un avis défavorable à cette demande de dérogation** et invite le pétitionnaire à considérer avant tout un emplacement alternatif, comme le prévoit la réglementation.

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

Le Président de la commission espèces et communautés biologiques : Nyls de Pracontal

AVIS : Favorable

Favorable sous conditions

Défavorable

Fait le : 23/04/2024

Signature :



Le président