



**MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

MRAe

Mission d'autorité environnementale
PROVENCE ALPES CÔTE D'AZUR

**Conseil Général de l'Environnement
et du Développement Durable**

Avis délibéré
de la Mission régionale d'autorité environnementale
Provence-Alpes-Côte d'Azur
sur le projet de réalisation de 77 logements à Fréjus (83)

**N° MRAe
2021APPACA47/2900**

PRÉAMBULE

Conformément aux dispositions prévues par les articles L122-1, et R122-7 du code de l'environnement, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) a été saisie pour avis sur la base du dossier de réalisation de 77 logements à Fréjus (83). Le maître d'ouvrage du projet est la société Pichet Promotion.

Le dossier comporte notamment :

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

Conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (délibération du 8 septembre 2020), cet avis a été adopté le 18 août 2021 en « collégialité électronique » par Philippe Guillard et Marc Challéat, membres de la MRAe.

En application de l'article 8 du référentiel des principes d'organisation et de fonctionnement des MRAe approuvé par arrêtés des 11 août 2020 et 6 avril 2021, 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.

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de PACA a été saisie par l'autorité compétente pour autoriser le projet, pour avis de la MRAe.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R122-7 du code de l'environnement relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L122-1 du même code, il en a été accusé réception en date du 23 juin 2021. Conformément à l'article R122-7 du même code, l'avis doit être fourni dans un délai de deux mois.

Conformément aux dispositions de ce même article, la DREAL PACA a consulté :

- par courriel du 30 juin 2021 l'agence régionale de santé de Provence-Alpes-Côte d'Azur, qui a transmis une contribution en date du 9 juillet 2021 ;
- par courriel du 30 juin 2021 le préfet de département, au titre de ses attributions en matière d'environnement, qui n'a pas transmis de contribution dans les délais réglementaires impartis.

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

L'avis devra être porté à la connaissance du public par l'autorité en charge de le recueillir, dans les conditions fixées par l'article R122-7 du code de l'environnement, 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 du code de l'environnement.

Conformément aux dispositions de l'article R122-7-II, le présent avis est publié sur le [site des MRAe](#) et sur le [site de la DREAL](#). Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.

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, cette décision prendra en considération le présent avis.

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. L'avis n'est ni favorable, ni défavorable au projet et ne porte pas sur son opportunité.

L'article L122-1 du code de l'environnement fait obligation au porteur de projet d'apporter une réponse écrite à 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. La MRAe recommande que cette réponse soit jointe au dossier d'enquête ou de participation du public. Enfin, une transmission de la réponse à la MRAe¹ 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.

1 ae-avis@paca.developpement-durable.gouv.fr

SYNTHÈSE

Le projet de réalisation de 77 logements porté par la société Pichet Promotion est localisé au nord-est de la commune de Fréjus, dans la plaine du vallon de Valescure, en bordure de la route départementale 37. Il s'implante sur deux parcelles pour une surface totale de 1,57 ha. Le site du projet s'insère en continuité d'une trame urbanisée, au sein d'une petite zone boisée relativement préservée. Il comprend sur une large partie des espaces boisés classés protégés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme. Le projet comprend la construction de deux bâtiments et la réalisation de voiries d'accès aux 79 places de stationnement en extérieur et 49 places de stationnement en sous-sol. Ces aménagements nécessitent un défrichement de 7 847 m² qui ne concerne pas l'espace boisé classé.

La MRAe relève le caractère incomplet de l'étude d'impact dans la mesure où seul l'enjeu relatif au milieu naturel est traité dans le dossier. Les enjeux liés aux risques naturels d'inondation et de feux de forêt, bien qu'identifiés dans l'étude d'impact comme étant respectivement « fort » et « modéré » ne sont pas analysés.

La prise en compte du milieu naturel par le projet doit être renforcée, l'étude d'impact présentant des faiblesses au niveau de l'état initial et de la qualification des impacts bruts et résiduels du projet.

Ainsi, le MRAe émet les recommandations suivantes :

- renforcer le diagnostic naturaliste concernant les chiroptères et compléter l'état initial de l'étude d'impact par une cartographie de localisation des espèces inventoriées et des habitats favorables à celles-ci.
- revoir la qualification des impacts bruts du projet sur les espèces à enjeux de conservation significatifs et leurs habitats, sur la base d'éléments chiffrés objectifs (estimation quantitative des populations d'espèces, superficie d'habitats d'espèces impactés).
- compléter les mesures proposées, afin de justifier les niveaux d'impacts résiduels du projet sur le milieu naturel, qualifiés de très faibles à faibles.

En outre, la question des continuités écologiques, à savoir la situation du site au regard de la trame verte et bleue communale, n'est pas étudiée. Dans la continuité des recommandations émises sur le milieu naturel, la MRAe recommande d'étayer l'évaluation des incidences du projet sur les sites Natura 2000 situés à proximité, pour les chiroptères qui ont motivé la désignation des sites.

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

Table des matières

PRÉAMBULE.....	2
SYNTHÈSE.....	4
AVIS.....	6
1. Contexte et objectifs du projet, enjeux environnementaux, qualité de l'étude d'impact.....	6
1.1. Contexte, nature et périmètre du projet.....	6
1.2. Description du projet.....	7
1.3. Procédures.....	8
1.3.1. <i>Soumission à étude d'impact au titre de l'évaluation environnementale.....</i>	<i>8</i>
1.3.2. <i>Procédures d'autorisation identifiées, gouvernance et information du public.....</i>	<i>8</i>
1.4. Enjeux identifiés par l'autorité environnementale.....	8
1.5. Complétude et lisibilité de l'étude d'impact.....	8
2. Analyse des incidences et prise en compte de l'environnement par le projet : milieu naturel, y compris Natura 2000.....	9
2.1. Habitats naturels et espèces protégées.....	9
2.1.1. <i>État initial.....</i>	<i>9</i>
2.1.2. <i>Impacts et mesures de réduction.....</i>	<i>10</i>
2.2. Continuités écologiques.....	11
2.3. Évaluation des incidences Natura 2000.....	12

AVIS

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

1.1. Contexte, nature et périmètre du projet

La commune de Fréjus, située à l'est du département du Var (83), compte 53 786 habitants (recensement INSEE 2018) sur un territoire de 102,3 km². La commune dispose d'un plan local d'urbanisme (PLU) dont la révision générale a été approuvée le 4 juillet 2019. Elle fait partie de la communauté d'agglomération Var-Estérel-Méditerranée (CAVEM), le conseil communautaire ayant approuvé le schéma de cohérence territoriale (SCoT) le 11 décembre 2017.



Figure 1: Plan de situation (source : p. 24 de l'étude d'impact)

Le projet de réalisation de 77 logements porté par la société Pichet Promotion est localisé au nord-est de la commune de Fréjus, dans la plaine du vallon de Valescure, en bordure de la route départementale 37. Il s'implante sur deux parcelles pour une surface totale de 1,57 ha. Le site du projet s'insère en continuité d'une trame urbanisée, au sein d'une petite zone boisée relativement préservée. Il comprend sur une large partie des espaces boisés classés (EBC) protégés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.



Figure 2: Localisation des parcelles du projet par rapport aux EBC (source : p. 26 de l'étude d'impact)

1.2. Description du projet

Le projet prévoit la construction de deux bâtiments comprenant 37 logements sociaux et 40 logements locatifs intermédiaires. Il est prévu également la réalisation de voiries d'accès à 79 places de stationnement en extérieur et à 49 places de stationnement en sous-sol. Ces aménagements nécessitent un défrichement de 7 847 m², les espaces boisés classés ne faisant pas partie des secteurs défrichés.

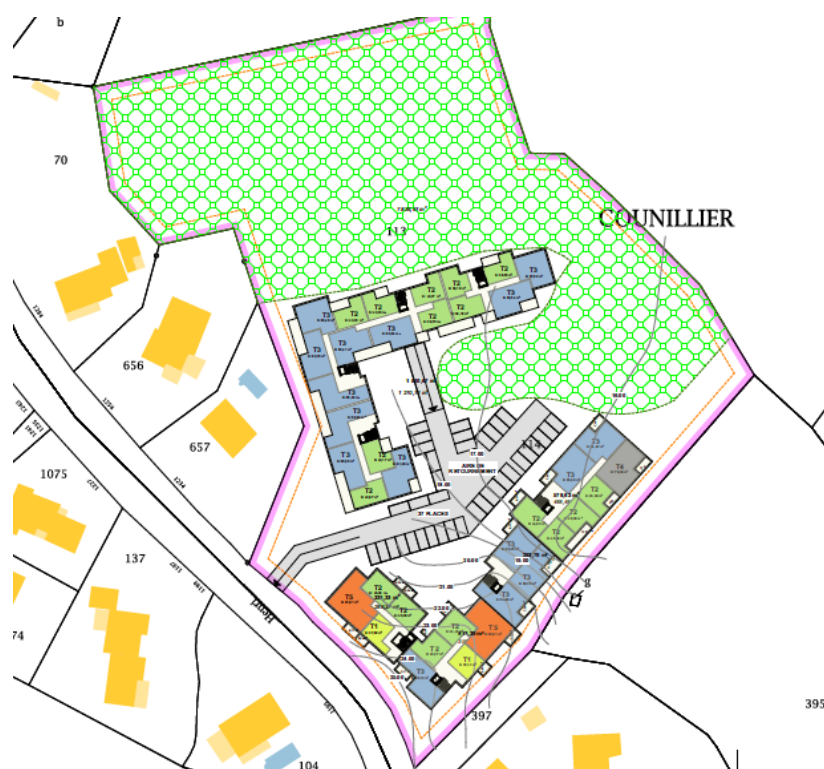


Figure 3: Plan du projet (Source : dossier de l'étude d'impact)

1.3. Procédures

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

Le projet relevant d'un examen au cas par cas, le maître d'ouvrage a, conformément à l'article R122-3 du code de l'environnement, transmis à l'autorité administrative compétente en matière d'environnement une demande d'examen au cas par cas le 21 juillet 2020. Par arrêté préfectoral n°AE-F9320PO176 du 03/09/2020, l'autorité chargée de l'examen au cas par cas a pris la décision motivée de soumettre le projet à étude d'impact.

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

D'après le dossier, le projet relève des procédures d'autorisation suivantes : autorisation de défrichage et permis de construire.

Le site du projet est situé en zone UCb du PLU désignant les « secteurs qui délimitent la périphérie du centre-urbain ».

1.4. Enjeux identifiés par l'autorité environnementale

Les enjeux identifiés par la MRAe concernent :

- la préservation de la biodiversité et des continuités écologiques ;
- les risques naturels d'inondation et de feux de forêt ;
- l'intégration paysagère du projet.

La MRAe se concentre sur l'enjeu relatif à la préservation de la biodiversité et des continuités écologiques, seule thématique environnementale abordée dans le dossier (voir chapitre 1.5. ci-dessous).

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

L'étude d'impact est incomplète dans la mesure où elle ne comprend pas certains éléments relevant du contenu réglementaire d'une étude d'impact, en application des dispositions de l'article R.122-5 du code de l'environnement, à savoir le scénario de référence, les solutions de substitution envisagées, et la justification du choix du projet au regard des enjeux environnementaux. Par ailleurs, le dossier mentionne des défrichements réalisés sur une parcelle adjacente (section AW n°395), située au sud du site du projet mais n'en donne aucune analyse au titre des effets cumulés.

La MRAe recommande de compléter l'étude d'impact avec les éléments relatifs au scénario de référence, aux solutions de substitution envisagées, à la justification du choix du projet et aux effets cumulés.

En outre, seul l'enjeu relatif au milieu naturel est traité dans le dossier. Les enjeux liés aux risques naturels d'inondation et de feux de forêt, bien qu'identifiés dans l'étude d'impact comme étant respectivement « fort » et « modéré » (p.10 – EI), ne sont pas analysés. En effet, le projet se trouve à proximité immédiate du cours d'eau La Garonne (partie sud du site de projet situé dans son lit majeur selon l'atlas des zones inondables) et au sein d'une zone boisée (en partie en zone d'aléa modéré du risque d'incendie de forêt). De même, l'intégration paysagère du projet est abordée succinctement

dans le cadre de la description du projet, mais le traitement de cette thématique mériterait d'être développé, le projet se situant en bordure de route départementale.

LA MRAe recommande de compléter l'évaluation environnementale du projet sur les risques naturels (inondation, feux de forêt) et l'intégration paysagère du projet au plus tard lors de la réactualisation de l'étude d'impact dans le cadre du dossier de permis de construire.

2. Analyse des incidences et prise en compte de l'environnement par le projet : milieu naturel, y compris Natura 2000

2.1. Habitats naturels et espèces protégées

2.1.1. État initial

Le site du projet est en partie inclus dans le périmètre d'une Znieff de type 2² et est située à proximité de deux autres Znieff³ (de type 1 à 750 mètres à l'est et de type 2 à 300 mètres).

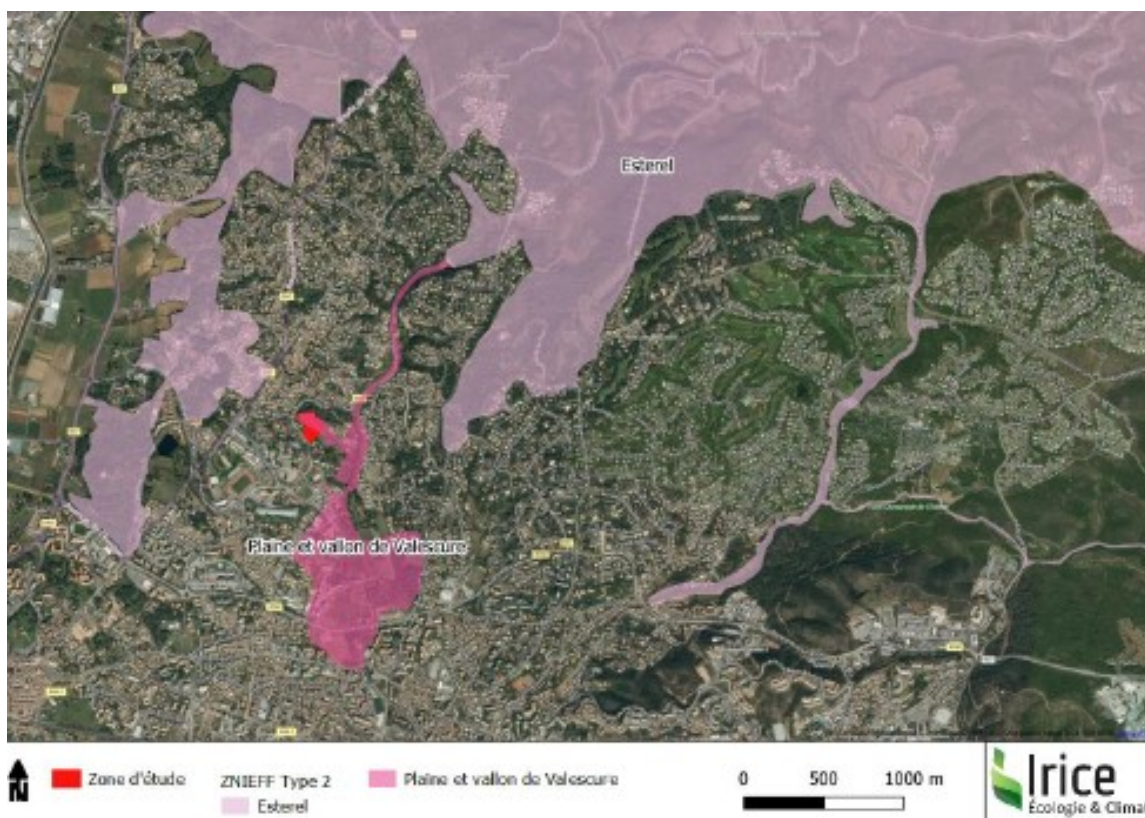


Figure 4: Localisation du site de projet par rapport aux Znieff de type 2 (source : p. 53 de l'étude d'impact)

L'étude d'impact présente les résultats d'un diagnostic écologique réalisé sur la base d'analyses bibliographiques et d'inventaires de terrain effectués en période automnale, hivernale et printanière.

2 Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique « Plaine et vallon de Valescure »

3 Znieff de type 1 « Bombardier » et Znieff de type 2 « Estérel »

Le site est principalement composé d'habitats boisés plus ou moins denses (pins parasols ou chênes pubescents notamment), il est en partie occupé par deux espèces envahissantes : le Figuier de Barbarie et la Canne de Provence. Les résultats des prospections mettent en avant des enjeux globalement faibles concernant les habitats, à l'exception des pinèdes méditerranéennes protégées en tant qu'espaces boisés classés, et des sols rocheux situés sur une petite partie au sud du site. Concernant les espèces observées, les enjeux se concentrent sur la faune : les inventaires de terrain ont permis d'observer la présence de la Tortue d'Hermann (trois individus observés), du lézard des murailles (espèce à enjeu de conservation modéré) et de 15 espèces d'oiseaux à enjeu de conservation modéré. Aucune chauve-souris n'a été détectée. À l'issue du diagnostic, les enjeux écologiques du site de projet sont spatialisés, les enjeux les plus forts se trouvant sur une bande sud.

Pour la MRAe, la pression d'inventaire semble suffisante et adaptée pour la plupart des compartiments biologiques. Néanmoins, s'agissant des chiroptères, les prospections ont consisté en « *une identification des sites favorables pour le gîte et une recherche des cavités favorables* » (p. 98 – EI). Au vu de la proximité du site avec deux Znieff dont certaines espèces de chiroptères sont caractéristiques, et de sa naturalité préservée, la recherche de chiroptères gagnerait à être renforcée avec des inventaires acoustiques. En outre, à l'exception de la Tortue d'Hermann, les espèces identifiées ne sont pas localisées et le dossier ne contient pas de carte permettant de situer les habitats favorables à celles-ci.

Par conséquent, il apparaît nécessaire de clarifier la démarche ayant abouti à l'élaboration de la cartographie des enjeux du site. Pour la faune à enjeux de conservation significatifs (oiseaux et reptiles), il conviendrait de procéder à une cartographie des habitats favorables aux espèces inventoriées afin d'être en mesure d'évaluer, sur une base objective, les surfaces d'habitats impactés par le projet.

La MRAe recommande de renforcer le diagnostic naturaliste concernant les chiroptères et de compléter l'état initial de l'étude d'impact par une cartographie de localisation des espèces inventoriées et des habitats favorables à celles-ci.

2.1.2. Impacts et mesures de réduction

L'étude d'impact évalue les niveaux d'impact brut du projet comme étant globalement faibles à part sur les oiseaux (impact moyen lié à la perturbation des sites de nidification et/ou d'hivernage) et les chiroptères (impact moyen lié à l'altération des habitats de chasse). Concernant plus particulièrement la Tortue d'Hermann, les trois types d'impacts identifiés (altération et perturbation de l'intégrité physique des habitats, fragmentation de l'habitat et destruction directe d'individus) sont qualifiés de « modéré » et de « fort » pour la Tortue d'Hermann. La MRAe relève que l'évaluation des incidences du projet sur les reptiles semble ne concerner que la Tortue d'Hermann alors que le diagnostic écologique a démontré la présence du lézard des murailles.

Or, dans la continuité des manquements relevés dans le cadre de l'état initial, la qualification des impacts bruts du projet pour la faune n'est pas suffisamment étayée dans la mesure où elle ne s'appuie pas sur des éléments chiffrés objectifs, notamment en ce qui concerne les superficies et les types d'habitats favorables (reproduction, chasse, transit) aux espèces à enjeux impactées par le projet et l'estimation quantitative de la population impactée.

La MRAe recommande de revoir la qualification des impacts bruts du projet sur les espèces à enjeux de conservation significatif et leurs habitats, sur la base d'éléments chiffrés objectifs (estimation quantitative des populations d'espèces, superficie d'habitats d'espèces impactés).

En outre, le dossier pourra utilement être complété avec une carte de superposition entre les secteurs présentant une sensibilité écologique et les parties aménagées du site (immeubles, espaces de stationnement et voiries) afin de pouvoir évaluer plus finement les incidences potentielles du projet sur la biodiversité.

La MRAe recommande de compléter le dossier avec une carte de superposition entre les secteurs présentant une sensibilité écologique et les parties aménagées du site (immeubles, espaces de stationnement et voiries).

Les mesures proposées (quatre mesures « d'anticipation » et 11 mesures de réduction) ne permettent pas de justifier l'évaluation des impacts résiduels du projet sur le milieu naturel, qualifiés de très faibles à faibles, en particulier sur les points suivants :

- les modalités de mise en œuvre des mesures s'appliquant à la Tortue d'Hermann (M2 et M5⁴) ne sont pas suffisamment explicites pour garantir des incidences résiduelles faibles. Il est notamment fait mention d'un plan de sauvetage sans que cette mesure ne soit détaillée ni fasse même partie de la liste des mesures de réduction ;
- concernant l'avifaune et les chiroptères, l'étude d'impact ne caractérisant pas les habitats naturels impactés (type et superficie) par le projet, l'efficacité de la mesure M9 « *adaptation du calendrier des travaux de défrichage à la phénologie des espèces d'oiseaux et de chiroptères* » dont l'objectif est d'éviter de réaliser les travaux en période de nidification ou de mise-bas, n'est donc pas démontrée ;
- aucune des mesures proposées ne semble s'appliquer aux chiroptères et à l'impact identifié d'altération de leur habitat de chasse (impact moyen identifié).

La MRAe recommande de compléter les mesures proposées, afin de justifier les niveaux d'impacts résiduels du projet sur le milieu naturel, qualifiés de très faibles à faibles.

2.2. Continuités écologiques

Le dossier aborde la question des continuités écologiques de manière succincte : l'étude d'impact localisant, lors de l'état initial, le site du projet en dehors de tout réservoir de biodiversité ou corridor écologique identifiés au niveau régional⁵, cette question n'est plus abordée dans la suite du dossier. Ainsi, la situation du site au regard des continuités écologiques communales (trame verte et bleue issue du PLU de Fréjus) n'est pas étudiée.

Or, dans le cadre de son PLU, la commune de Fréjus identifie le secteur du vallon de Valescure comme une zone « *sous tension* » car soumise à des pressions d'urbanisation. Ainsi, dans le cadre de la détermination de sa trame verte et bleue, le PLU fixe, pour ce secteur, un objectif de conciliation du « *caractère encore naturel de la zone et les aménagements urbains existants, en visant la préservation des continuités écologiques* » et identifie l'enjeu suivant : « *marquer la protection des vallons comme un principe fondamental, maintenir la végétalisation des espaces et la perméabilité du tissu* » (p. 196 tome 1 – Rapport de présentation du PLU). Par conséquent, l'étude d'impact doit préciser la position du secteur de projet au sein du réseau de continuités écologiques du vallon de Valescure et analyser les incidences du projet sur celles-ci.

La MRAe recommande de préciser le réseau des continuités écologiques aux abords du site du projet, d'analyser les incidences potentielles des aménagements prévus sur celles-ci et de définir si nécessaire les mesures d'évitement et de réduction adaptées.

4 M2 : Cloisonnement du site avant travaux et M5 : Préservation des individus arborés

5 Par le SRADDET PACA approuvé le 26 juin 2019

2.3. Évaluation des incidences Natura 2000

Le site du projet est situé à proximité (rayon de cinq kilomètres au tour du site) de trois sites Natura 2000 :

- deux zones spéciales de conservation (ZSC) désignées au titre de la Directive Habitats : « Estérel » à 1,7 km (FR9301628) à l'est et « Embouchure de l'Argens » (FR9301627) à trois km à l'ouest ;
- une zone de protection spéciale (ZPS) désignée au titre de la Directive Oiseaux : « Colle du Rouet » (FR9312014) à cinq kilomètres au nord-ouest.

L'évaluation simplifiée conclut que « *le projet envisagé n'est pas susceptible d'avoir des incidences sur les objectifs de conservation des sites Natura 2000 voisins* », en raison de la localisation du projet en zone urbaine et du fait de la préservation de l'EBC, situé sur une partie des parcelles du projet, pouvant accueillir des espèces à enjeux.

Or, les deux ZSC abritent plusieurs espèces de chiroptères qui peuvent utiliser le site du projet et ses abords. Ainsi, compte-tenu des insuffisances signalées précédemment sur la pression d'inventaire appliquée aux chiroptères et sur l'absence d'étude des continuités écologiques locales, cette conclusion n'est pas suffisamment étayée.

La MRAe recommande d'étayer l'évaluation des incidences du projet sur les sites Natura 2000 situés à proximité pour les chiroptères qui ont motivé la désignation des sites.