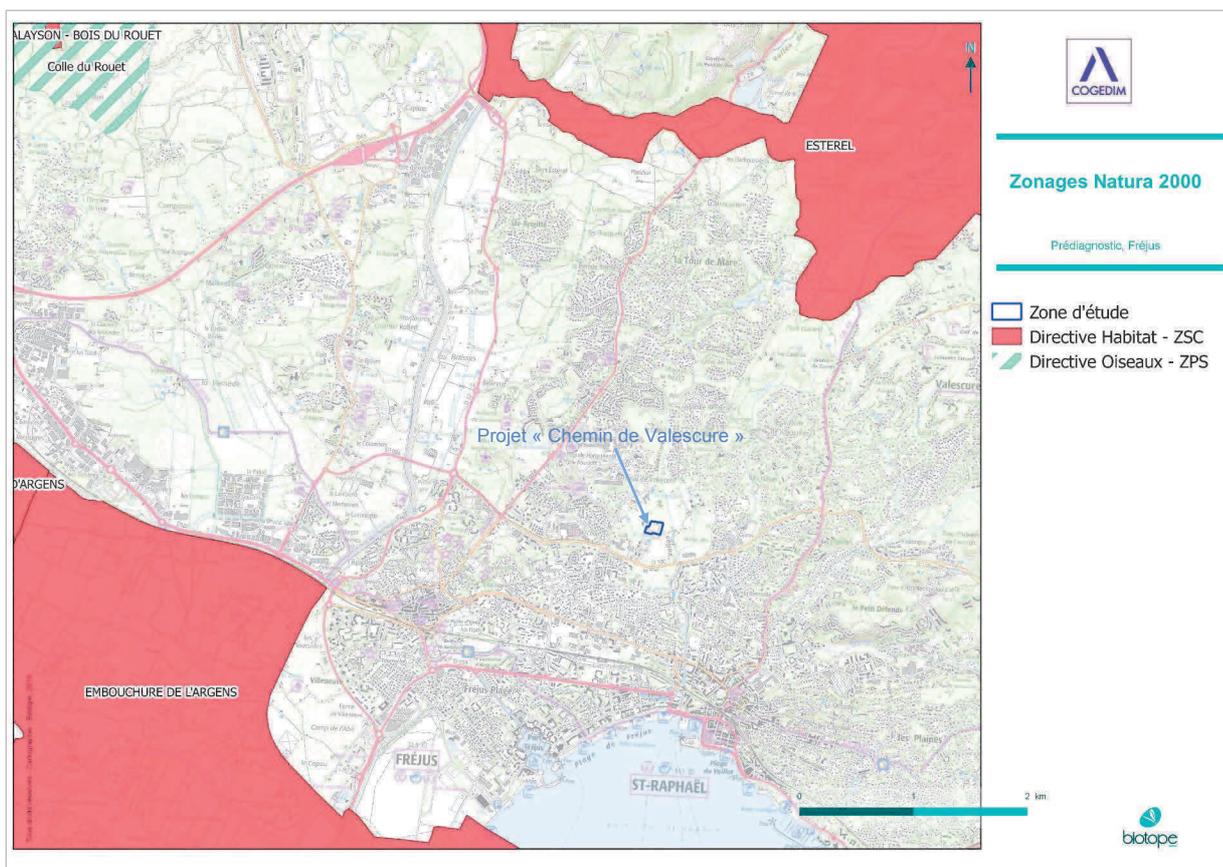


Annexe 6 : Situation par rapport à Natura 2000



Projet et sites Natura 2000, Biotope 2019

Annexe 7 : Note environnementale



Réalisation d'un ensemble
résidentiel « *Chemin de
Valescure* » – FREJUS (83)
COGEDIM MEDITERRANEE
Avril 2019

Note environnementale

Citation recommandée	Biotope, 2019, Réalisation d'un ensemble résidentiel « Chemin de Valescure», FREJUS (83), COGEDIM MEDITERRANEE.	
Version/Indice	V6	
Date	18/04/2019	
Nom de fichier	CERFA_Annexe7_COGEDIM_ProjetImmobilier_Ch.Valescure_042019	
N° de contrat	2019081	
Maître d'ouvrage	COGEDIM MEDITERRANEE	
Interlocuteur	Marion BUCH Directrice de Programmes	mbuch@altareacogedim.com Tél : 04 98 12 87 30 / 06 77 07 87 67
Biotope, Responsable du projet Responsable qualité	Delphine GONCALVES Chef de projet Environnement	Contact : dgoncaves@biotope.fr Tél : 04 67 18 67 77
Biotope, rédacteurs	Cyndie CHAUVITEAU, Chef de projet Environnement Jury FERRERE Chef de projet Environnement Solenne LEJEUNE, Botaniste Julie CHAUVIN, Fauniste	

Sommaire

1	Contexte réglementaire	6
1	Examen au cas par cas quant à la réalisation d'une étude d'impact sur l'environnement	7
2	Évaluation des incidences au titre de Natura 2000	8
3	Autres procédures en lien avec l'environnement	9
3.1	Dossier de défrichement	9
3.2	Dossier Loi sur l'eau	11
4	Méthodologie	12
2	Présentation du projet	13
1	Description du projet	14
1.1	Localisation	14
1.2	Principe Général	15
1.3	Description du mode opératoire	16
3	Analyse de l'état initial du site et de son environnement	18
1	Milieu physique	19
1.1	Contexte topographique	19
1.2	Sols	20
1.3	Eaux souterraines et superficielles	22
2	Risques et nuisances	23
3	Milieux naturels	26
3.1	Zonages du patrimoine naturel	26
3.2	Continuités écologiques	30
3.3	Zones humides	32
3.1	Pré-diagnostic écologique	33
4	Milieu humain	40
4.1	Population et habitant	40
4.2	Occupation du sol	40
4.3	Réseaux et déplacements	42
4.4	Équipements	43
4.5	Urbanisme	44
4.6	Santé – cadre de vie, environnement sonore	46
5	Paysage et Patrimoine	47
5.1	Grand paysage	47
5.2	Patrimoine	48

4 Effets prévisibles sur l'environnement de l'opération et prise en compte dans le projet	49
1 Rappel du projet envisagé	50
2 Prise en compte des effets sur l'environnement en phase de construction	51
2.1 Le milieu physique	51
2.2 Les risques majeurs	52
2.3 Le milieu naturel : prise en compte de la biodiversité locale	53
2.4 Le patrimoine et le paysage	59
2.5 Le milieu humain	59
3 Prise en compte des effets sur l'environnement en phase d'aménagement	61
3.1 Le milieu physique	61
3.2 Les risques	61
3.3 Le milieu naturel	63
3.4 Le milieu humain	63
3.5 Le patrimoine et le paysage	64
4 Incidences sur les habitats et espèces ayant justifiés la désignation de sites Natura 2000	65
5 Incidences cumulées	69
5 Synthèse de la note environnementale	70
6 Annexes	72

Liste des illustrations

Figure 1 : Cartographie des zones potentiellement soumises à défrichement – Source :DDTM du Var, Biotope 2019	10
Figure 2 : Localisation des parcelles concernées par le projet, Biotope 2019	14
Figure 3 : Parcellaire sous emprise (source : COGEDIM)	15
Figure 4 : Plan de masse « Chemin de Valescure » (Source : COGEDIM MEDITERRANEE), cf. Annexe C – Rapport de présentation du projet par l'Architecte - Avril 2019, document fourni en pièce jointe	17
Figure 5: Topographie du département du Var (Source : Atlas des paysages du Var - 2007).	19
Figure 6 : Profil altimétrique (Source : extrait géoportail).	19
Figure 7: Localisation des points de forage réalisés dans le cadre de l'étude des sols (Source: SOL-ESSAIS, Février 2019)	20
Figure 8 : Zones à risques de pollution (source : rapport Kaliès)	21
Figure 9 - Cartographie du réseau hydrographique principal (Source : Géoportail)	22

Figure 10 : Extrait du Plan de Prévention du Risque d'Inondation de Fréjus - complété et approuvé en Juillet 2015 (source : PPRI Fréjus)	24
Figure 11 : Plan géomètre et zonage PPRI (tiret bleu :zone B1 ; tiret rouge : zone R1) (source : COGEDIM)	25
Figure 12 : Les zonages Natura 2000 au droit de l'aire d'étude, Biotope 2019	27
Figure 13 : Extrait du PNA de la Tortue d'Hermann (Source : DREAL PACA).	28
Figure 14 : Les zonages d'inventaire au droit de l'aire d'étude (Source : DREAL PACA)	29
Figure 15 : Continuité écologique (Source : SRCE PACA).	31
Figure 16 : Synthèse des enjeux écologiques en présence, Biotope 2019	38
Figure 17 : Plan des abords (Source ; Géoportail)	41
Figure 18 : Vues sur le site de projet (Source: Biotope, Février 2019).	41
Figure 19 : Réseau routier au droit de l'aire d'étude (Source : Extrait Géoportail)	42
Figure 20 : Équipements à proximité de l'aire d'étude (Source : Géoportail).	43
Figure 21 : Carte « les extensions d'urbanisation » du DOO du SCoT de la CAVEM	44
Figure 22 : Extrait du plan de zonage actuel du PLU de Fréjus	45
Figure 23 : Extrait du plan de zonage du projet de révision du PLU de Fréjus (version novembre 2018)	45
Figure 24 : Synthèse des données relatives à la qualité de l'aire - station de l'Estérel (Source : Atmosud).	46
Figure 25 : Carte des entités paysagères de Fréjus, extrait du rapport de présentation de la modification « secteur de Valescure » du PLU de Fréjus	47
Figure 26 – Extrait de la cartographie des enjeux paysagers de l'atlas départemental – Atlas des paysages du Var.	48
Figure 27 - Localisation du patrimoine autour de la zone de projet – Base de données Atlas des Patrimoines (consultée en janvier 2019)	48
Figure 28 : Projet initial (variante 1) (Source : GOGEDIM).	54
Figure 29 : Projet final (variante finale) (Source : GOGEDIM).	54
Figure 30 : Caractéristique d'une haie champêtre.	55
Figure 31 : Schéma des différents faisceaux de candélabres.	56
Figure 32 : Schéma du débroussaillage obligatoire.	62
Figure 33 : Projet et Obligation Légale de Défrichement, Biotope 2019	62

1

Contexte réglementaire

1 Contexte réglementaire

1 Examen au cas par cas quant à la réalisation d'une étude d'impact sur l'environnement

La société COGEDIM MEDITERRANEE porte un projet d'aménagement d'un ensemble de logement sur une emprise foncière d'environ 12 505 m² se trouvant sur la commune de FREJUS (83600), chemin de Valescure. Il s'agit de regroupement de 23 parcelles : parcelles cadastrales AX 356 à 375, 295 et 1054 et 1056.

Il amènera à la mise en œuvre d'un ensemble immobilier de 226 logements en plusieurs copropriétés (133 Accessions + 93 Sociaux), pour une surface de plancher de 13 625 m², composés de :

- 1 copropriété pour les logements en accession libre comprenant 5 bâtiments en R+4 partiel avec 1 niveau de sous-sol pour un total de 133 logements (77 T2 – 45 T3 – 11 T4) avec des jardins pour les logements en rez-de-chaussée, des espaces verts communs et une piscine collective ;
- 1 à 2 copropriétés(s) pour les logements sociaux comprenant 4 bâtiments en R+4 partiel avec 1 niveau de sous-sol pour un total de 93 logements (9 T1 – 36 T2 – 24 T3 – 19 T4 – 5 T5) ;
- 414 places de stationnement dont l'essentiel est en sous-sol (environ 18 % en extérieur) ;
- 2 voiries de desserte en enrobé y compris stationnements sur l'ensemble de l'opération pour une superficie de 2250 m²; avec une voirie d'accès à l'angle sud-est directement relié au chemin de Valescure existant et une voie d'accès en bordure (une servitude sera mise en place pour permettre cette utilisation)
- 350 m² en chemin piétonnier en béton désactivé ;
- L'espace en cœur d'ilot pour les logements libres représentera 800 m² dont 200 m² réservés à la piscine et ses plages.

L'ensemble des logements proposés permettra d'accueillir une population estimée à 587 nouveaux habitants.

D'un point de vue réglementation environnementale, le projet, conformément à l'annexe de l'article R.122-2, entre dans la catégorie **39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement** et est soumis à une procédure au **cas par cas**. En effet, le terrain d'assiette du projet est égal à 12 505 m² et la surface plancher prévue est de 13 625 m². Aussi, il entre dans la catégorie 39b) « **Opération d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha ou dont la surface plancher au sens de l'article R.111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R.420-1 du code de l'urbanisme est comprise entre 10 000 et 40 000 m²** ». Il est ainsi soumis à une procédure au cas par cas.

Le présent document est joint au dossier du cas par cas (*Annexe 7*). Il s'agit d'une note de présentation des enjeux environnementaux (Note environnementale). Il a pour objectif de décrire les contraintes environnementales détectées, les incidences potentielles et les mesures de protection et de prévention intégrées au projet en lien avec les contraintes identifiées. Concernant la biodiversité, l'analyse repose sur une analyse bibliographique ainsi qu'une analyse de terrain visant à évaluer les potentialités du site. De même, cette présente note traite des incidences potentielles sur les habitats et espèces relatifs à la réglementation Natura 2000.

1 Contexte réglementaire

2 Évaluation des incidences au titre de Natura 2000

L'action de l'Union Européenne en faveur de la préservation de la diversité biologique repose en particulier sur la création d'un réseau écologique cohérent d'espaces dénommé Natura 2000 institué par deux directives européennes :

- La directive 92/43/CEE du Conseil du 21 mai 1992 concernant la conservation des habitats naturels ainsi que la faune et la flore sauvages, dite Directive "Habitats";
- La directive 79/409/CEE du 2 avril 1979, dite Directive "Oiseaux".

Ce réseau est constitué par un ensemble de Sites d'Importance Communautaire (SIC) désignés au titre de la Directive « Habitats » et de Zones de Protections Spéciales (ZPS) désignées au titre de la Directive « Oiseaux ». Ils sont communément dénommés sites Natura 2000.

Conformément à l'article R.414-23 du code de l'environnement, le formulaire d'examen au cas par cas (en application de l'article R.122-3) contient une évaluation d'incidence simplifiée Natura 2000 :

- 1° Une présentation simplifiée du document de planification, ou une description du programme, du projet, de la manifestation ou de l'intervention, accompagnée d'une carte permettant de localiser l'espace terrestre ou marin sur lequel il peut avoir des effets et les sites Natura 2000 susceptibles d'être concernés par ces effets ; lorsque des travaux, ouvrages ou aménagements sont à réaliser dans le périmètre d'un site Natura 2000, un plan de situation détaillé est fourni ;
- 2° Un exposé sommaire des raisons pour lesquelles le document de planification, le programme, le projet, la manifestation ou l'intervention est ou non susceptible d'avoir une incidence sur un ou plusieurs sites Natura 2000 ; dans l'affirmative, cet exposé précise la liste des sites Natura 2000 susceptibles d'être affectés, compte tenu de la nature et de l'importance du document de planification, ou du programme, projet, manifestation ou intervention, de sa localisation dans un site Natura 2000 ou de la distance qui le sépare du ou des sites Natura 2000, de la topographie, de l'hydrographie, du fonctionnement des écosystèmes, des caractéristiques du ou des sites Natura 2000 et de leurs objectifs de conservation

Ainsi, la présente note intègre la présentation des sites retenus pour l'analyse du présent projet et l'analyse des incidences potentielles.

1 Contexte réglementaire

3 Autres procédures en lien avec l'environnement

3.1 Dossier de défrichement

3.1.1 Définition du défrichement

Toute opération volontaire entraînant la destruction de l'état boisé d'un terrain et mettant fin à sa destination forestière est considérée comme un défrichement et nécessite une autorisation administrative préalable (article L341-3). D'après l'Article L.341-1 du Code Forestier, l'opération de défrichement est définie par les termes suivants :

« Est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique. La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre. »

3.1.2 Caractéristiques de l'état boisé d'un terrain

En raison de la grande diversité locale des formations ligneuses, le code forestier ne définit pas les notions de bois, forêt ou état boisé. La caractérisation de l'état boisé et de la destination forestière d'un terrain résulte d'une constatation et d'une appréciation de fait et non de droit, laissée à l'administration en charge des forêts sous le contrôle du juge. L'interprétation de ces notions se fait donc au cas par cas sur la base d'éléments matériels et factuels.

La préfecture du Var met à disposition une cartographie présentant les boisements des zones potentiellement soumises à autorisation de défrichement. La surface concernée par l'implantation du projet est localisée sur des terrains considérés comme en partie boisés.

Les surfaces boisées concernées par le défrichement sont minimales (cf. carte suivante), compte tenu du recul prévu au niveau de la limite parcellaire pour l'implantation du projet et des zones d'évitement, il s'agit d'une surface proche de 800 m².

3.1.3 Défrichement et étude d'impact

Au regard des surfaces concernées par le défrichement (moins de 0,5 ha), le projet n'est pas soumis à la réalisation d'une étude d'impact.

Superficie	< 0,5 ha	Entre 0,5 ha et 9,9 ha	Entre 10 ha et 24,99 ha	Supérieure ou égale à 25 ha
Étude d'impact (EI)	Non	Au cas-par-cas sur décision de l'Autorité environnementale (AE). À défaut, délivrance d'une attestation indiquant que l'EI n'est pas nécessaire.		Oui

Source : fiche pratique – autorisation de défrichement, <https://www.service-public.fr>

Le projet est donc soumis à la réalisation d'une autorisation de défrichement (au titre du code forestier). Il n'est en revanche pas assujéti à la réalisation d'une étude d'impact (selon annexe R122-2 du code de l'environnement).

1 Contexte réglementaire

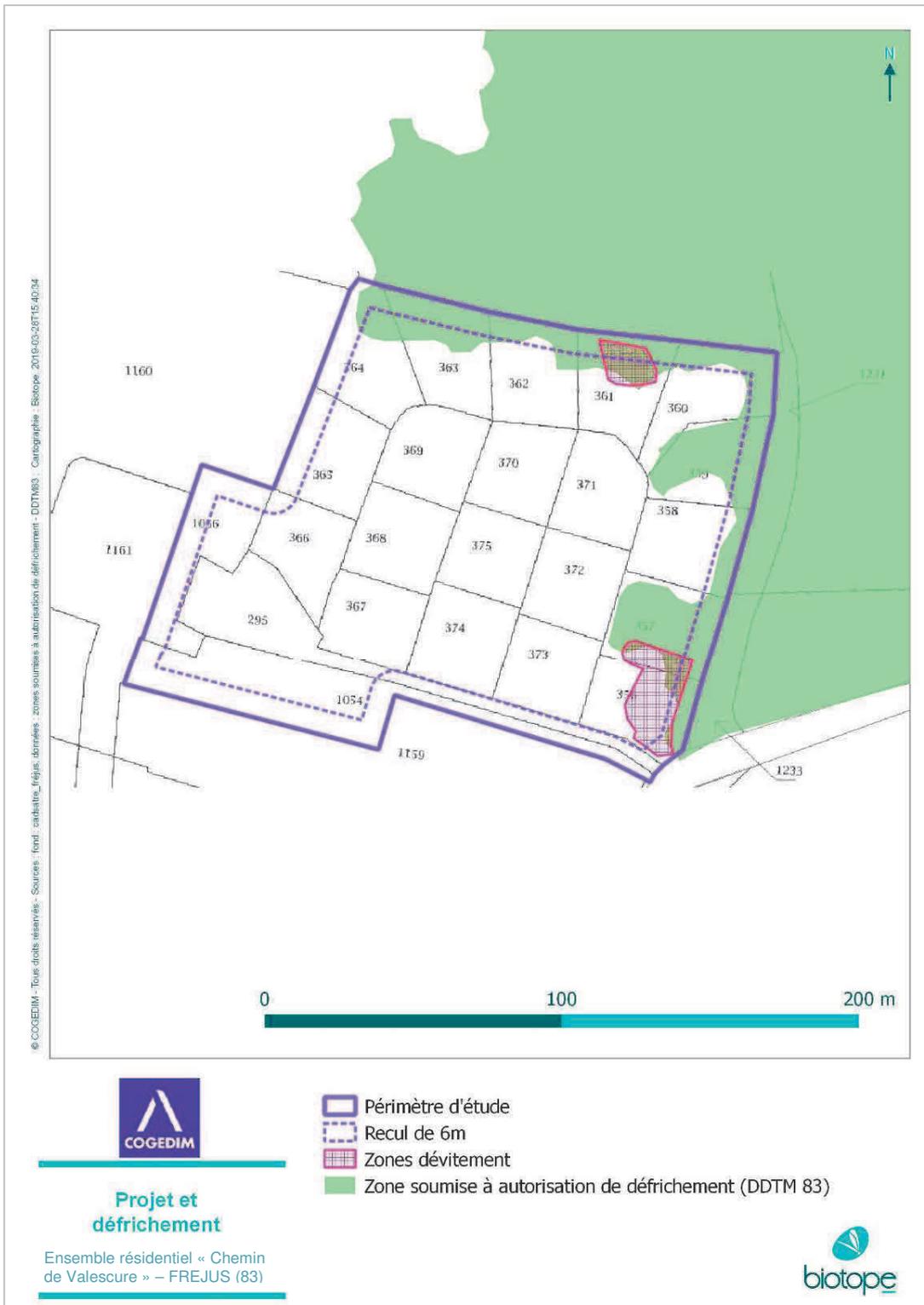


Figure 1 : Cartographie des zones potentiellement soumises à défrichage – Source :DDTM du Var, Biotope 2019

1 Contexte réglementaire

3.2 Dossier Loi sur l'eau

Selon les informations fournies par *Eau et Perspectives*, bureau d'étude en charge du dossier Loi sur l'eau du projet pour le compte de COGEDIM, les rubriques suivantes sont susceptibles d'être concernées :

- La parcelle du projet est de 12.505 m² donc supérieur à 1 ha et le futur rejet des eaux pluviales se fera dans un fossé de drainage en bordure du chemin de Valescure. Le projet est donc soumis à une procédure de déclaration loi sur l'eau pour la rubrique 2.1.5.0 ;
- Selon les emprises des sous-sols du projet et selon la profondeur d'une éventuelle nappe présente dans les sols, le projet peut relever d'une procédure loi sur l'eau pour les rubriques 1.1.1.0., 1.1.2.0. et 2.2.3.0. pour la déclaration des pompages de nappe en phase chantier. Les études ne sont pas encore assez avancées pour se prononcer.

Le projet sera donc vraisemblablement soumis à la réalisation d'un dossier Loi sur l'eau sous le régime de la déclaration.

1 Contexte réglementaire

4 Méthodologie

Dans la réflexion menée autour de son projet, le maître d'ouvrage doit considérer les enjeux environnementaux (biodiversité et qualité des milieux, paysage et patrimoine, ressources naturelles, risques) au même titre que les critères technico-économiques.

La présente analyse environnementale relève de la démarche projet et à viser à assurer la prise en compte de l'environnement en amont de la conception du projet. Elle a permis de répondre à deux questions fondamentales :

- Quels sont les enjeux environnementaux au droit du site où le projet est envisagé ?
- Comment ont-ils été intégrés dans la réflexion autour du projet pour en limiter les effets ?

Pour ce faire, un périmètre élargi à l'ensemble des parcelles pouvant nécessiter aujourd'hui la mise en place de l'ensemble résidentiel a été défini dans une première approche, avant de s'accès sur les parcelles retenues. L'identification des enjeux environnementaux du site a été menée en consultant les bases de données de référence en ligne, ainsi que les documents de référence disponibles.

Un prédiagnostic écologique a également été réalisé pour pouvoir disposer d'un aperçu des sensibilités du site. Il a consisté en :

- un bilan bibliographique synthétique et des données publiques disponibles sur le site d'étude ;
- des repérages pluridisciplinaires des milieux et de leurs potentialités d'accueil pour la flore et les différents groupes de faune via le passage d'un expert botaniste et d'un expert fauniste le 06/02/2019.

Sans constituer un état initial de l'environnement exhaustif, les éléments récoltés ont pu être mis en perspective avec le projet tel que préfiguré à ce stade, et ces données ont permis l'adaptation de celui-ci pour aboutir à un projet intégré à son contexte environnemental.