



ARRIVEE COURRIER

- 2 AOUT 2019

SECRETARIAT SCADE

Monsieur le Préfet de Région,
Préfet des Bouches du Rhône
Direction Régionale de l'Environnement
de l'Aménagement et du Logement
Secrétariat Générale
16 Rue Antoine Zattara
CS 70248
13331 MARSEILLE CEDEX 3

Lettre recommandée avec AR n° 1A 165 571 8424 7 (sans annexes) et Chronopost avec les annexes TP 300 224 797 FR.

Fréjus, le 26 juillet 2019

Monsieur le Préfet,

La Société COGEDIM MEDITERRANEE a déposé le 25 avril 2019 un formulaire de demande d'examen au cas par cas de la nécessité de réaliser une étude d'impact n°F09319P0148a dont le récépissé a été délivré par l'autorité administrative de l'état compétente en matière d'environnement.

La société COGEDIM MEDITERRANEE envisage en effet la réalisation d'une opération d'aménagement sur près d'un hectare, sur la Commune de FREJUS, au niveau du lieu nommé Chemin de Valescure.

Le projet relève de la rubrique 39a du tableau annexe de l'article R 122-2 du Code de l'environnement dès lors qu'il consiste en la création d'un ensemble immobilier sur un terrain d'assiette de 12.505 m² pour une surface de plancher totale de 13.625 m², de la façon suivante :

- Défrichage sur 800 m²,
- Construction de 9 bâtiments en R+4 avec un niveau de sous-sol pour un total de 226 logements et 414 places de stationnement,
- Création de la voirie de desserte et réseaux divers,
- Aménagement d'un chemin piétonnier.

Ce projet a pour objectif de répondre à la demande en logement.

Aux termes d'un arrêté en date du 28 mai 2019, l'autorité environnementale a considéré que le dossier de demande d'autorisation du projet de réalisation d'un ensemble résidentiel Chemin de Valescure sur la Commune de Fréjus doit comporter une étude d'impact dont le contenu est défini par l'article R 122-5 du Code de l'environnement.

COGEDIM MEDITERRANEE - Agence Var Est
Etablissement secondaire - 50 Impasse Kipling - CS 20147 - 3600 Fréjus
T. +33 (0)4 98 12 87 30 - F. +33 (0)4 98 12 87 31

Siège social : 400 Promenade des Anglais - 06200 Nice - SNC au capital de 320 000 euros - 312 347 784 RCS Nice - APE 701 A

www.altareacogedim.com



Nous entendons former un recours gracieux à l'encontre de l'arrêté préfectoral n°AE-F09319P0148 et sollicitons de votre haute bienveillance l'examen de ce recours afin d'obtenir le retrait de la décision rendue le 28 mai 2019.

Nous considérons en effet que cette décision n'est pas fondée et avons confié à la société BIOTOPE l'établissement d'une note environnementale annexée au présent recours qui est en outre confortée par de nouveaux éléments d'expertise disponibles à savoir un rapport d'expertise écologique réalisé en avril et mai 2019 et un rapport d'expertise sols pollués.

Les critères pris en considération par l'autorité environnementale lors de l'examen de la demande au cas par cas sont relatifs :

- aux caractéristiques du projet
- à sa localisation
- à son impact potentiel

Le présent recours porte sur l'analyse de ces différents critères :

1. La nature du projet

Aux termes de l'article R 122-2 du Code de l'environnement (rubrique 39a) doivent être soumis à un examen au cas par cas les projets créant une surface de plancher comprise entre 10.000 m² et 40.000 m².

Le projet de Valescure se situe par conséquent dans la partie basse de la fourchette définie par la rubrique 39a puisqu'il consiste en la réalisation d'un ensemble immobilier sur un terrain d'assiette de 12.505 m² pour une surface de plancher totale de 13.625 m².

Dès lors la dimension du projet ne constitue pas, à l'évidence, un critère déterminant de la soumission du projet à étude d'impact.

Il y a lieu de souligner que le projet répond à une demande de logement, sensible sur la Commune de FREJUS et l'assiette foncière se situe en zone UBc du PLU de la Commune, à vocation d'accueil de l'habitat.



2. La localisation du projet.

7 critères sont mis en évidence par l'autorité environnementale à savoir :

1. La localisation du projet en zone périurbaine faisant office de zone refuge pour la faune,
2. En zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique terre de type 2 n°930020267 plaines et vallons de Valescure,
3. Dans l'aire de répartition de la tortue d'hermann de sensibilité très faible, espèce menacée et protégée faisant l'objet d'un plan national d'action,
4. Au sein d'un réservoir biodiversité au titre du SRCE,
5. En zone inondable,
6. Sur des sols relativement fragiles d'un point de vue géotechnique et potentiellement pollués,
7. Sur une commune littorale.

Il convient d'analyser ces différents critères :

2.1 Une zone refuge pour la faune

Le pré-diagnostic écologique réalisé pendant l'hiver 2019 joint à l'examen de la demande du cas par cas, émet la possibilité que le site soit une zone refuge pour la faune locale dans un contexte périurbain.

Cependant, les expertises écologiques complémentaires qui ont été réalisées (expertises botaniques, herpétologique et avifaunistique) en avril et mai 2019 révèlent une faible diversité d'espèces et la présence d'espèces communes.

Des études révèlent que le site d'implantation du projet n'est nullement propice à l'accueil de la faune.

L'on trouve un réseau conséquent d'habitat favorables à proximité au niveau de l'entité naturelle du vallon de Valescure, au Nord du site.

Par ailleurs, la société COGEDIM MEDITERRANEE s'est engagée dans une démarche d'évitement et de réduction afin de limiter l'atteinte du projet vis-à-vis des zones de refuge d'intérêt plutôt faibles.



Ces différentes mesures sont d'ailleurs décrites dans la note environnementale portée à la connaissance de l'autorité environnementale dans le cadre de la demande d'examen au cas par cas.

C'est ainsi que :

- en phase de conception, le maître de l'ouvrage a choisi de maintenir les haies, d'entreprendre une réflexion sur l'éclairage du site et évitement de zones d'intérêts.
- en phase travaux : balisage des zones préservées, adaptation du planning des travaux et de la période de débroussaillage aux enjeux écologiques, vérification des arbres gites en autre.

Les études mettent en évidence le fait que le site représente un **intérêt faible** de zone de refuge pour des espèces communes en particulier compte tenu des espaces présents à proximité.

Le maître d'ouvrage s'est de même engagé à favoriser le maintien de cette zone refuge en proposant des mesures soutenant le développement de la nature en milieu urbain.

2.2 La location du projet en zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique type 2 plaines et vallons de Valescure

Le site est localisé dans la ZNIEFF de type 2 plaines et vallons de Valescure.

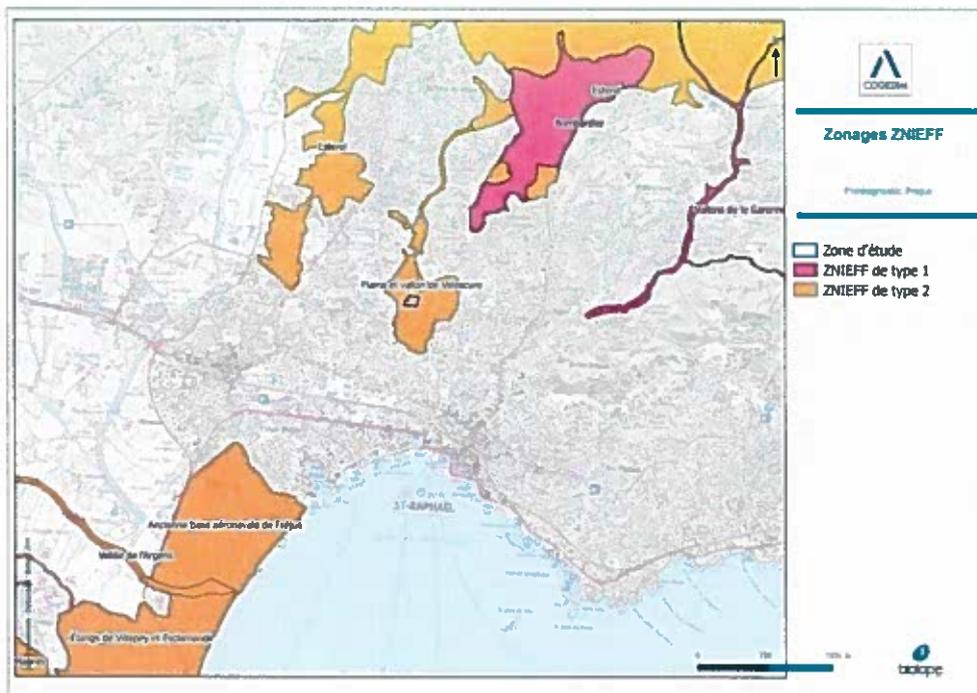


Figure 1 : Zonages d'inventaire au droit de l'aire d'étude (source : annexe 7 accompagnant le Cerfa cas par cas déposé en avril 2019)

Le pré-diagnostic écologique joint à la demande d'examen au cas par cas mettait en évidence les constats suivants :

- la zone visée par le projet ne comporte pas les habitats déterminants mentionnés au formulaire de classement (fourrés de tamaris Ouest méditerranéens et galeries à lauriers rose).
- très peu d'espèces déterminantes de la ZNIEFF ont été observées sur le site du projet (2 espèces sur les 13 qui caractérisent la ZNIEFF).
- peu d'espèces citées dans la fiche de présentation de la ZNIEFF ont été répertoriées sur le site (1 sur les 7 mentionnées dans la fiche ZNIEFF).

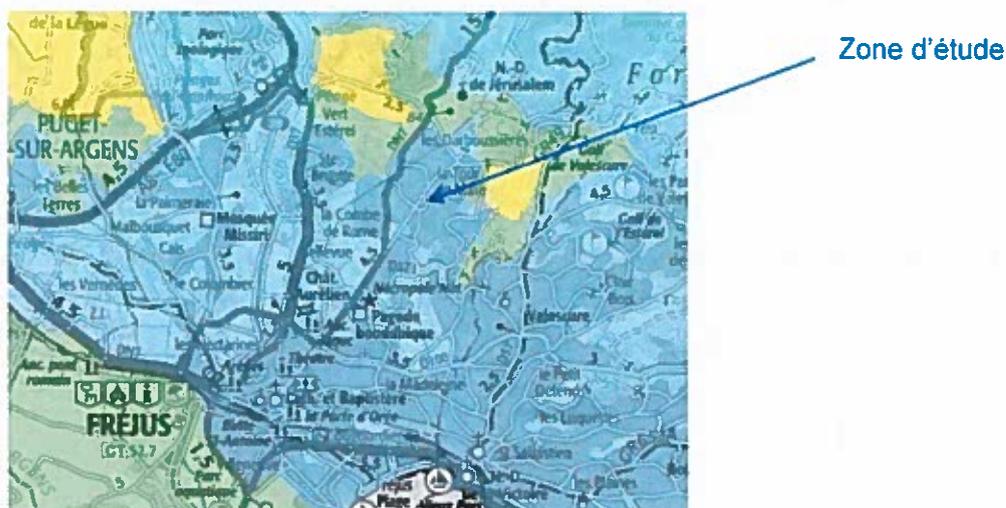
Ainsi, le site n'apparaît-il pas comme représentatif de la ZNIEFF plaines et vallons de Valescure dans laquelle il se trouve.

De plus, l'habitat accueillant la canne de pline qui constitue une typicité de la ZNIEFF sera préservée.

Les haies localisées en bordure du site, favorables à l'accueil de l'avifaune seront conservées.

2.3 La localisation du projet dans l'aire de répartition de la tortue d'hermann.

Selon la carte du PNA Tortue d'Hermann (ci-dessous) la zone d'étude et ses environs sont situés en « zone de sensibilité très faible ». Les habitats sont jugés impropres à la présence de l'espèce (zones urbanisées, vignes exploitées, ...).



- Sensibilité majeure
- sensibilité notable
- sensibilité moyenne a faible
- sensibilité tres faible

Pour s'en convaincre, le site a fait l'objet d'une investigation herpétologique les 22 et 23 mai 2019.

Ces investigations permettent de caractériser l'utilisation du site et de ses alentours par cette espèce.

Il en résulte que les parcelles situées le long du ruisseau du Vallon de Valescure (hors zone d'étude) sont favorables à l'espèce.

Il s'agit d'une mosaïque de prairies, friches, maquis avec des haies de petits bois au sein duquel s'insère une ripisylve.

Cependant, les milieux présents sur la zone d'étude sont très peu favorables à l'espèce.

Les petites parcelles correspondent à d'anciens jardins / terrains de loisir, qui sont non seulement difficiles d'accès pour les tortues compte tenu de la présence de clôtures et de murets, mais également dépourvus de strates herbacées denses comportant de nombreux tas de gravats, de stockage de matériels usagers, etc...

Par conséquent, la zone d'étude ne présente aucun intérêt pour l'éventuelle petite population de tortues d'Hermann du Vallon de Valescure.

Ajoutons que le projet est en continuité d'une zone déjà bien urbanisée, de la sorte qu'aucune continuité écologique ne sera interrompue.

Ainsi, les études menées en mai 2019 permettent d'affirmer que l'implantation du projet n'est pas favorable à la tortue d'Hermann.

2.4 La localisation du projet au sein d'un réservoir de biodiversité

Ainsi que cela résultait de la note jointe à la demande d'examen au cas par cas en avril 2019, le site est localisé en dehors de tous réservoirs de biodiversité et de continuité écologique.

<http://carto.geo-ide.application.developpement-durable.gouv.fr/services/GetHTML/getHTML.php>

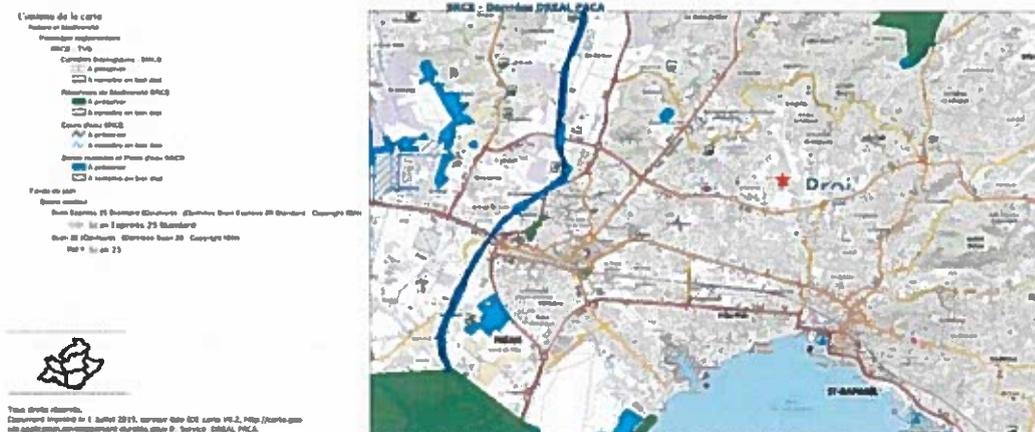


Figure 2 : SRCE au niveau du site d'étude (source : <http://carto.geo-ide.application.developpement-durable.gouv.fr>)

Le SRCE PACA dans son atlas, identifie le vallon de Valescure comme un cours d'eau mais non comme un réservoir de biodiversité appartenant à la trame bleue.

En outre, le projet se situe en retrait de ce cours d'eau (à plus de 70m) et n'a pas de véritable lien fonctionnel avec celui-ci.

Par conséquent, aucun réservoir de biodiversité ni continuité écologique au titre du SRCE n'intersecte le site d'étude.

2.5 La localisation du projet en zone inondable

Le projet est localisé du lit majeur ordinaire du cours d'eau Vallon Valescure selon l'atlas des zones inondables.

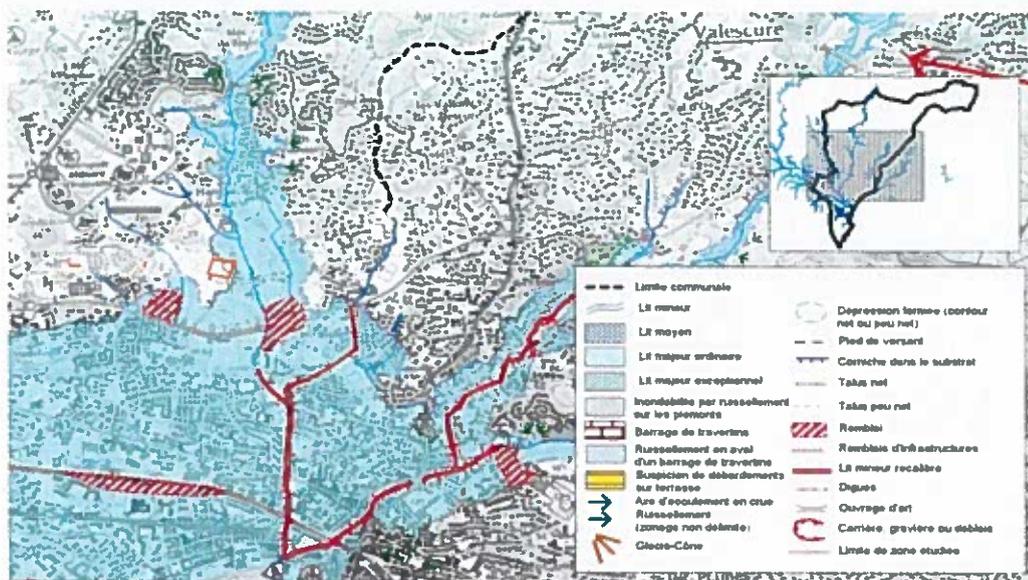


Figure 3 : Atlas des zones inondables et projet (source : atlas des zones inondables, Var, décembre 2008)

La carte ci-après représentée l'implantation du projet vis-à-vis des zones inondables définies aux termes du PPRI de FREJUS.

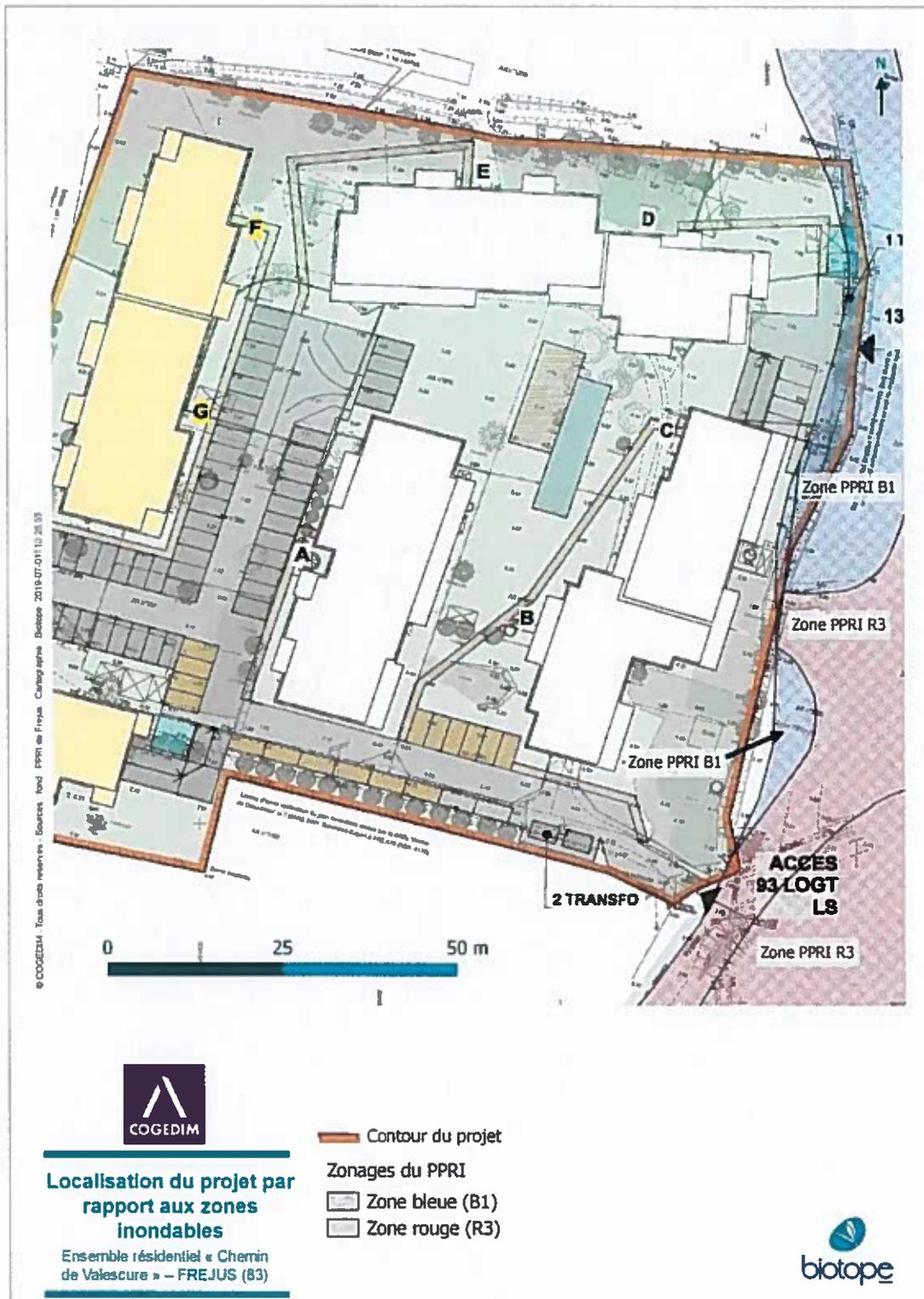


Figure 4 : Localisation du projet par rapport aux zones inondables (source : PPRI Fréjus, juillet 2015)



Il résulte de l'analyse de cette carte que le projet est très ponctuellement concerné par les zonages suivants :

- l'emprise du projet est peu concerné par le zonage B1. Le projet ne prévoit la réalisation d'aucun bâtiment dans la zone bleue (B1)
- l'emprise est très ponctuellement concernée par le zonage R3, à l'angle Sud/Est. Le projet cependant ne prévoit aucun aménagement dans la zone rouge.

La Commune de Fréjus est certes incluse dans le TRI (territoire risque inondation) Est-Var mais les zones définies dans ce cadre comme pouvant être inondées ne concernent pas la zone du projet.

Le projet apparaît comme très peu concerné par la zone inondable.

Des mesures ont déjà été entérinées afin de tenir compte de ce risque lors des différentes phases du projet.

C'est ainsi que :

- en fin de chantier, sur les secteurs les plus à l'Est, le maître de l'ouvrage exclura tous dépôts de matériaux susceptibles d'être emportés en cas de crues ou dépôt de stockage de produits dangereux ou polluants mais également tout stationnement d'engins.
- en phase d'utilisation de l'aménagement, les bâtiments sont localisés en dehors des zonages établis dans le PPRI de la Commune.

Naturellement et ainsi que mentionné dans la demande d'examen au cas par cas, le projet fera l'objet d'une procédure au titre de la loi sur l'eau.

Par conséquent, le projet est très peu concerné par la zone inondable et des mesures ont déjà été entérinées afin de tenir compte de ce risque lors des différentes phases de ce projet.

2.6 La localisation du projet sur des sols relativement fragiles d'un point de vue géotechnique et potentiellement pollués.

2.6.1 D'un point de vue géotechnique

Un rapport d'étude de sols a été réalisé par la société SOL ESSAIS au mois de février 2019.



Le maître de l'ouvrage prendra en considération les mesures énoncées par ce rapport d'étude de sol et engagera d'ailleurs toute étude géotechnique complémentaire nécessaire à la bonne réalisation du projet.

2.6.2 Des sols potentiellement pollués

Une étude historique et documentaire a été dressée par le cabinet KALIES au mois de février 2019.

Les analyses du cabinet KALIES ont été intégrées à la réflexion du projet et mises à la disposition de l'autorité environnementale dans le cadre de la demande d'examen au cas par cas en tant qu'annexe B.

Cette étude a mis en évidence plusieurs zones suspectées de pollution des sols au droit du site.

La société COGEDIM MEDITERRANEE s'est donc engagée à réaliser une étude complémentaire de qualité des sols comprenant la mise en œuvre de sondages au droit des secteurs identifiés comme potentiellement pollués et d'une profondeur permettant d'inclure l'ensemble des garages en sous-sol.

Elle s'est également engagée à mettre en œuvre des recommandations qui seraient alors préconisées.

C'est ainsi qu'au mois de juillet 2019, le maître de l'ouvrage a fait établir un diagnostic initial de pollution des sols par le bureau d'études KALIES et qui est annexé au présent recours (annexe 3).

Ce diagnostic a pour objet de déterminer l'état actuel de la pollution du site et d'estimer les risques sur son environnement.

20 sondages de sol de 3 m de profondeur ont été réalisés en mai 2019.

9 sondages ont fait l'objet de 2 échantillonnages à des profondeurs différentes au droit et aux abords des sources potentielles identifiées.

Les analyses ont porté sur la recherche des polluants du PAK ISDI.

La localisation des sondages a tenu compte des résultats de l'étude historique et du projet (cf. tableaux et cartes ci-dessous).

Investigation préconisée	Localisation / Zone à risque	Profondeur (m)	Analyses complémentaires
Sols			
KSD1	Zone de dépôt	3	Pack ISDI + 12 métaux sur brut + COHV
KSD2	Zone mécanique		
KSD3	Zone atelier / fabrication		
KSD4			
KSD5	Zone de dépôt		
KSD6			
KSD7	Zone des futurs logements avec sous-sol		
KSD8			
KSD9			
KSD10			
KSD11			
KSD12			
KSD13			
KSD14	Zone de dépôt		
KSD15			
KSD16			
KSD17			
KSD18			
KSD19			
KSD20			

Tableau 1 : Informations sur les sondages réalisés (source : Diagnostic initial de pollution des sols, KALIES, Juillet 2019)



Figure 5 : Localisation des investigations (source : Diagnostic initial de pollution des sols, KALIES, Juillet 2019).

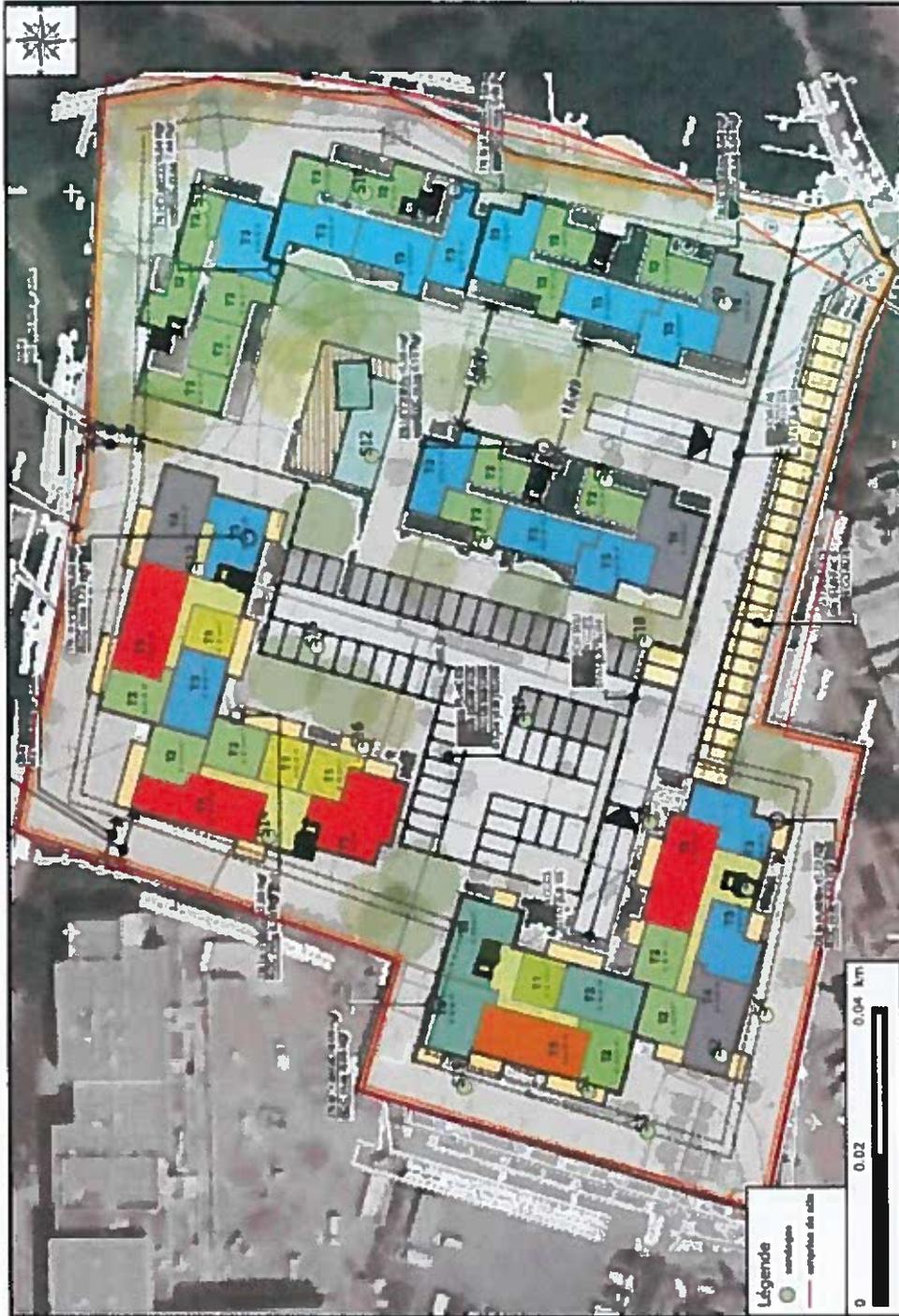


Figure 6 : Localisation des investigations au regard du futur projet (source : Diagnostic initial de pollution des sols, KALIES, Juillet 2019).



Ces investigations ont mis en évidence :

- La présence de traces d'hydrocarbures au KSD3, KSD4, KSD10 et KSD14-1 sans que cela ne constitue des teneurs significatives
- La présence de traces de polychlorobiphényles au KSD5, KSD17-1 et KSD18 sans que cela ne constitue des teneurs significatives
- La présence de légères traces d'Hydrocarbures Aromatique Polycycliques (HAP) au KSD12-1 sans que cela ne constitue des teneurs significatives.
- L'absence de détection de BTEX
- Un dépassement des seuils d'acceptation en Installation de Stockage de Déchets Inertes sur un ensemble de sondages (KSD1, KSD2, KSD3, KSD4, KSD4-1, KSD5, KSD6, KSD7, KSD12-1, KSD13-1, KSD14, KSD14-1, KSD15-1, KSD17-1, KSD19 et KSD20-1) représentant une zone englobant l'ensemble de la partie ouest du projet ainsi qu'une portion de la partie centrale est.

Néanmoins ces sols peuvent être acceptés en installation de stockage de déchets non dangereux.

- Des anomalies ponctuelles en métaux et métalloïdes :
 - ⇒ Au point KSD2 : les analyses ont mis en évidence une concentration marquée en plomb (436,0 mg/kg) et une contamination modérée en cuivre (25,6 mg/kg),
 - ⇒ Au point KSD3, avec une contamination modérée en mercure (0,6 mg/kg) et en cuivre (38,9 mg/kg). A noter que les teneurs en cuivre et en mercure dans les éluats des échantillons KSD2 et KSD3 après lixiviations sont inférieures aux limites de quantifications.
 - ⇒ Des enrichissements non-significatifs en cadmium et en zinc sur KSD9

Le projet appliquera une évacuation des terres d'une partie du site en ISNDN ainsi que des mesures complémentaires au droit de KSD2 et KSD3.

Le maître de l'ouvrage prend donc en compte l'antériorité des sols dans le cadre de la réalisation du projet.

Il suivra les préconisations énoncées par les experts en la matière afin de réaliser un projet d'aménagement pérenne et sans incidence sur la santé des futurs usagers.

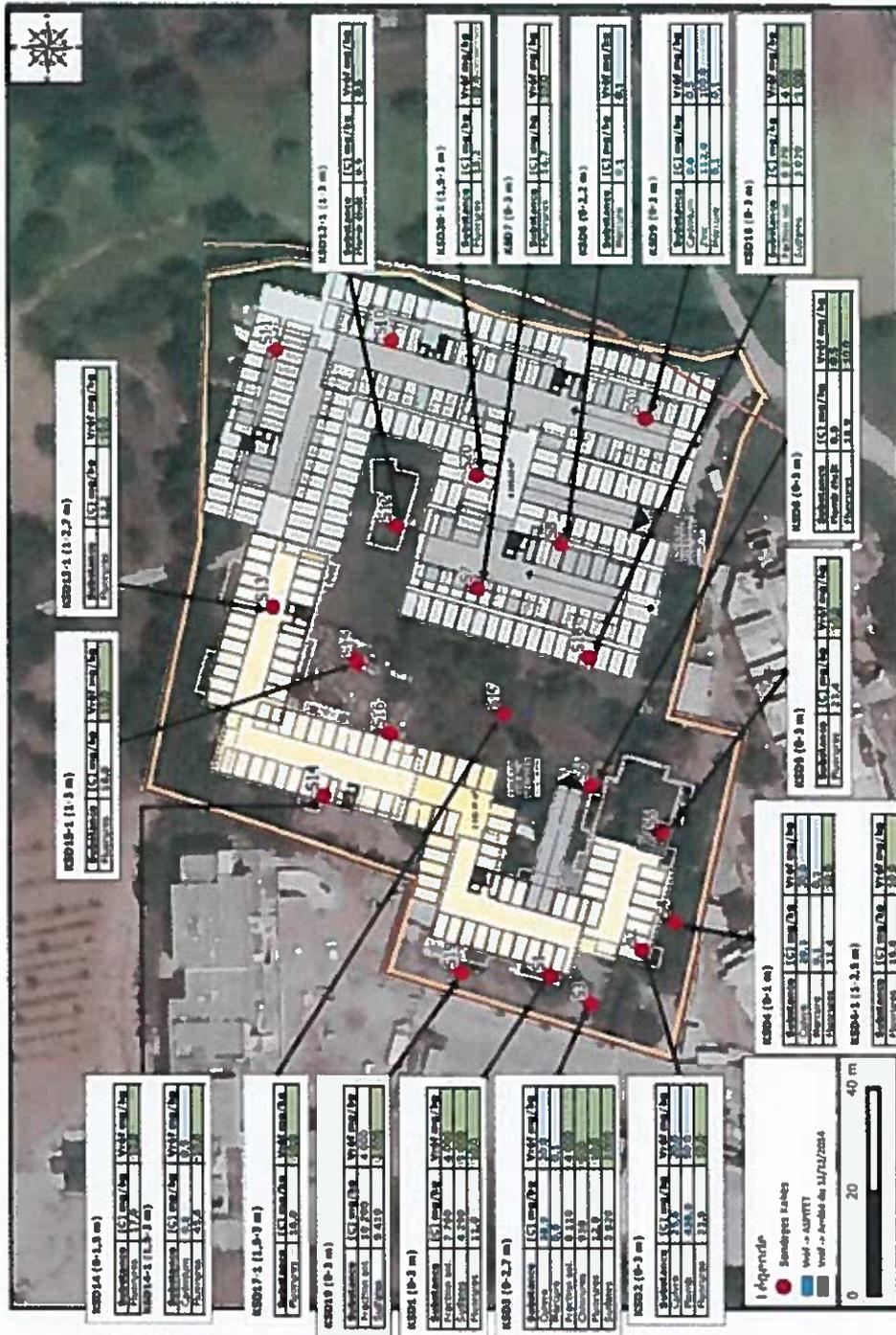


Figure 7 : Localisation des anomalies (sous-sol) (source : Diagnostic initial de pollution des sols, KALIES, Juillet 2019).

2.7 La localisation du projet sur une Commune Littorale

Le projet se situe à près d'1km600 des rivages de la méditerranée.

Les espaces séparant le projet de la mer sont urbanisés.

Il n'existe aucune co-visibilité entre le secteur du projet et les rivages de la mer.

Le site, par conséquent, ne constitue pas un espace proche des rivages susceptible d'être soumis aux dispositions de la Loi Littoral.

Le système d'information géographique du Var met à disposition les documents permettant de visualiser graphiquement l'application de la Loi Littoral dans le Var, dont les espaces remarquables du littoral.

Le site est situé en dehors de ces espaces remarquables.



Figure 8 : Espaces remarquables du littoral et projet (source : Loi Littoral, département du Var, lecture cartographique, SUAE, juin 1997)



Le projet est donc compatible avec la Loi Littoral et le seul fait qu'il soit envisagé sur une Commune Littoral ne justifie pas qu'il soit soumis à évaluation environnementale.

3. Les impacts potentiels du projet

Aux termes de l'arrêté du 28 mai 2019, les impacts potentiels du projet concernent :

- La biodiversité
- Les habitats naturels notamment l'avifaune nicheuse locale patrimoniale
- L'état de conservation de la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique
- Le paysage par modification des caractéristiques paysagères et des perceptions
- Les sols par artificialisation de surfaces importantes
- La pollution potentiellement existante et les risques pour la santé des populations

Ainsi qu'il l'a été démontré, l'implantation du projet ne se situe pas dans une continuité biologique identifiée par le SRCE.

Il est en particulier en retrait du cours d'eau Vallon de Valescure.

En outre, ces éventuelles incidences sur ce cours d'eau seront analysées dans le cadre d'un dossier Loi sur l'eau.

3.1 Impact du projet sur la biodiversité des habitats naturels

Le dossier de demande d'examen au cas par cas décrit les mesures destinées à éviter et réduire les impacts potentiels du projet sur la biodiversité et les habitats naturels à savoir :

- Evitement des zones d'intérêt potentiel
- Validation d'un aménagement paysager en faveur de la biodiversité (palette végétale, conservation et renforcement d'une trame végétalisée)
- Absence d'éclairage le long des espaces naturels et conservés
- Choix d'un éclairage minimisant l'impact du projet sur les chiroptères et l'entomofaune
- Vérification des arbres gîtes potentiels
- Adaptation du planning d'intervention en période sensible
- Limitation des créations d'ornières sur la zone chantier pour éviter l'installation d'amphibiens sur le chantier
- Intervention pour éviter la production et la propagation des espèces exotiques envahissantes
- Proposition de suivi du chantier par un écologue afin de garantir la prise en compte des enjeux écologiques et limiter les atteintes à la biodiversité

Les investigations réalisées au printemps 2019 ont mis en évidence une faible diversité d'espèces, seules des espèces communes ayant été répertoriées.



3.2 Impact sur l'état de conservation de la ZNIEFF de type 2 Plaines et Vallons de Valescure

Ainsi qu'il l'a été démontré également, le site n'apparaît pas comme étant représentatif de la ZNIEFF plaines et vallons de Valescure au sein de laquelle il se situe.

Le projet n'est donc pas susceptible de porter atteinte à la conservation de la ZNIEFF de type 2 Plaines et Vallons de Valescure.

3.3 Impact sur le paysage

L'impact paysager sera très limité puisque :

- aucune sensibilité particulière en lien avec le patrimoine et/ou le paysage n'ont été identifiées
- en phase chantier, les éléments arborés autour du site seront maintenus
- en phase exploitation, les incidences à prévoir sont quasiment nulles, le projet se situant en limite d'une enveloppe urbaine existante. De plus, les haies seront maintenues et la réalisation d'espaces verts autour et au sein de l'opération accompagneront l'intégration paysagère

3.4 Incidences liées à l'artificialisation des sols

7.230 m² de surface environ seront imperméabilisées et les eaux pluviales seront dirigées vers le bassin de rétention qui sera positionné en sous-sol.

30% des sols ne seront pas imperméabilisés et constitueront des espaces verts.

L'incidence liée à l'artificialisation des sols sera de plus précisée dans le cadre d'un dossier Loi sur l'eau.

3.5 Effets de la pollution potentiellement existante et les risques pour la santé des populations

Ainsi qu'il l'a été exposé ci-avant, un complément d'investigation a été réalisé par KALIES en juillet 2019 (en annexe).

La société COGEDIM MEDITERRANEE mettra en œuvre les prescriptions définies dans le diagnostic initial de pollution des sols et prendra en compte l'état du site pour les futurs usagers afin de garantir l'absence de risques sanitaires.

Le maître de l'ouvrage s'engage de même à respecter les préconisations des experts en la matière afin d'éviter tout risque sanitaire pour la population.



Ainsi et en conclusion, compte tenu de l'ensemble des études réalisées et des précisions fournies, il apparaît que le projet ne nécessite pas la réalisation d'une étude d'impact.

Nous sollicitons par la présente l'examen de notre recours aux fins de retrait de la décision rendue le 28 mai 2019.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Préfet, l'assurance de nos sentiments respectueux.

Rémi CHABRIEL
Directeur d'Agence VAR EST

Pièces jointes :

1. Arrêté n°AE-F09319P0148 du 28.05.2019
2. Dossier de demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale incluant : Etude historique et documentaire pollution des sols rédigée par KALIES et Etude de sol rédigée par SOL ESSAIS
3. Récépissé de dépôt d'un formulaire de demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact
4. Diagnostic initial de pollution des sols rédigé par le bureau d'étude KALIES le 15.07.2019
5. Note environnementale pour recours rédigé par la société BIOTOPE le 22.07.2019