



Mission régionale d'autorité environnementale
Provence-Alpes-Côte d'Azur

**Avis de la Mission Régionale
d'Autorité environnementale
de Provence-Alpes-Côte d'Azur
sur le projet de la zone d'aménagement mixte
commerces/ habitats "Le Colombier"
sur la commune de Fréjus (83)**

n° MRAe – 2018 1756

Préambule

Conformément aux dispositions prévues par les articles L.122-1 et R.122-7 du code de l'environnement, l'autorité environnementale a été saisie par la commune de Fréjus sur la base du dossier de projet de zone d'aménagement mixte commerces/ habitats située sur le territoire de Fréjus dans le département du Var (83). Le maître d'ouvrage du projet est ROXIM/ COSTAMAGNA SA.

Le dossier comporte notamment :

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

La DREAL PACA¹ a accusé réception du dossier à la date du 08 janvier 2018, date de départ du délai de deux mois pour formuler l'avis de l'Autorité environnementale.

Suite à la décision du Conseil d'État n°400559 en date du 6 décembre 2017, la mission régionale d'autorité environnementale de la région Provence Alpes Côte d'Azur, a adopté le présent avis.

Pour établir son avis, la DREAL PACA a consulté, conformément aux dispositions prévues par l'article R.122-7 du code de l'environnement, l'Agence régionale de santé (ARS) et le préfet de département au titre de ses attributions en matière d'environnement.

L'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.

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 R.122-7 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 R.122-7 du code de l'environnement.

Conformément aux dispositions de l'article R.122-7-II, l'avis est également publié sur le SIDE (système d'information développement durable environnement) :

<http://www.side.developpement-durable.gouv.fr/EXPLOITATION/DRPACA/avis-ae-projets-paca.aspx>

accessible via le site internet de l'autorité environnementale / DREAL :

<http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/autorite-environnementale-r1406.html>

L'avis de l'autorité environnementale 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 L.122-1-1, cette décision prendra en considération le présent avis.

¹- Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Provence-Alpes-Côte d'Azur

Sommaire de l'avis

Préambule.....	2
Synthèse de l'avis.....	4
1. Procédures.....	5
1.1. Soumission à étude d'impact.....	5
1.2. Procédures d'autorisation.....	5
2. Présentation du dossier.....	6
3. Principaux enjeux identifiés par l'autorité environnementale.....	8
4. Analyse de la qualité du dossier et de la démarche d'intégration des préoccupations d'environnement et de santé dans le projet.....	8
4.1. Sur le contenu général du dossier, le caractère complet de l'étude d'impact et le résumé non technique.....	8
4.2. Sur la présentation du projet, la justification des choix, le scénario de référence et les solutions de substitution envisagées.....	10
4.3. Sur le contenu de l'étude d'impact et la prise en compte de l'environnement par le projet au regard des enjeux.....	10
4.3.1. Les mobilités et déplacements.....	10
4.3.2. La biodiversité.....	11
4.3.3. L'évaluation des incidences sur les sites Natura 2000.....	14
4.3.4. Les risques sanitaires.....	15
4.3.5. Les risques technologiques : transport de matières dangereuses.....	15
4.3.5.1. Les risques naturels.....	15
4.3.6. Le paysage et le patrimoine.....	16
4.3.6.1. Un paysage hétérogène.....	16
4.3.6.2. Un patrimoine archéologique.....	17

Synthèse de l'avis

Le secteur du projet se situe au lieu dit « Le Colombier » sur la commune de Fréjus dans le département du Var (83) à proximité de la mer Méditerranée (baie de Saint Raphaël).

Le projet est l'aménagement d'une zone mixte, d'une surface de 8 hectares, accueillant des commerces (12 576 m² de surface de plancher pour 7793 m² de surface de vente) et des logements (11 661 m² de surface de plancher dont 37 % de logements sociaux)

L'étude d'impact présente de nombreuses lacunes qui justifient que l'autorité environnementale recommande de la reprendre.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés sont les suivants :

- **la préservation de la biodiversité**, au regard de la présence d'une faune et d'une flore importante à forts enjeux de conservation;
- **la prise en compte du risque sanitaire**, compte-tenu de la dégradation de la qualité de l'air liée au trafic automobile susceptible d'augmenter dans le secteur;
- **la préservation du paysage et du patrimoine** caractéristiques dans le secteur, identifié comme dégradé dans une commune reconnue pour son attractivité touristique.

Recommandations principales

- ***Intégrer la déviation de la RDN 7 au projet et évaluer les impacts sur l'environnement et la santé dans leur globalité conformément à l'article L. 122-1 du code de l'environnement.***
- ***Justifier la pertinence des mesures d'évitement et de réduction pour lesquelles des observations ont été faites ; Indiquer les mesures de compensation envisagées pour la destruction de la zone humide « le Colombier-les Paluds », en respect des dispositions du SDAGE Rhône-Méditerranée.***
- ***Étendre l'analyse des incidences à l'ensemble des sites Natura 2000 et mettre en place si besoin les mesures d'évitement et de réduction qui permettent de garantir l'absence d'incidences sur les habitats et espèces qui ont permis la désignation de ces sites.***
- ***Étudier les incidences du projet sur la qualité de l'air et sur la santé humaine au regard de la potentielle augmentation du trafic routier et proposer des mesures pour éviter, réduire voire compenser ces risques.***

Avis

1. Procédures

1.1. Soumission à étude d'impact

Le projet de zone d'aménagement mixte commerces/habitats « le Colombier », compte-tenu de sa nature, de son importance, de sa localisation ou de ses incidences potentielles sur l'environnement, relève d'un examen au cas par cas. Par conséquent, le maître d'ouvrage a, conformément à l'article R. 122-3 du code de l'environnement, transmis à l'autorité environnementale une demande d'examen au cas par cas le 5/02/2016.

Par arrêté préfectoral n° AE-F09316P0024 du 01/04/16, l'autorité environnementale a pris la décision motivée de soumettre le projet à étude d'impact, considérant les impacts potentiels du projet sur l'environnement qui concernent :

- l'urbanisation de 8 ha de milieux naturels, anthropiques ou remaniés ;
- la modification des perceptions paysagères ;
- la génération d'un trafic automobile supplémentaire ;
- l'imperméabilisation de surfaces importantes et des modifications des flux hydrauliques.

Déposé le 8 janvier 2018 au titre de l'autorisation du permis de construire (PC 08306117F0166) et le 29 janvier 2018 au titre de l'autorisation de défrichement, ce projet entre dans le champ de l'étude d'impact au titre de la rubrique 39, travaux, constructions et opérations d'aménagement y compris ceux donnant lieu à un permis d'aménager, un permis de construire, ou à une procédure de zone d'aménagement concerté du tableau annexe de l'article R. 122-2 du code de l'environnement en vigueur à la date du dépôt du dossier auprès de l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation.

Le contenu de l'étude d'impact est précisé à l'article R. 122-5 du code de l'environnement.

1.2. Procédures d'autorisation

Le projet relève des procédures d'autorisation suivantes :

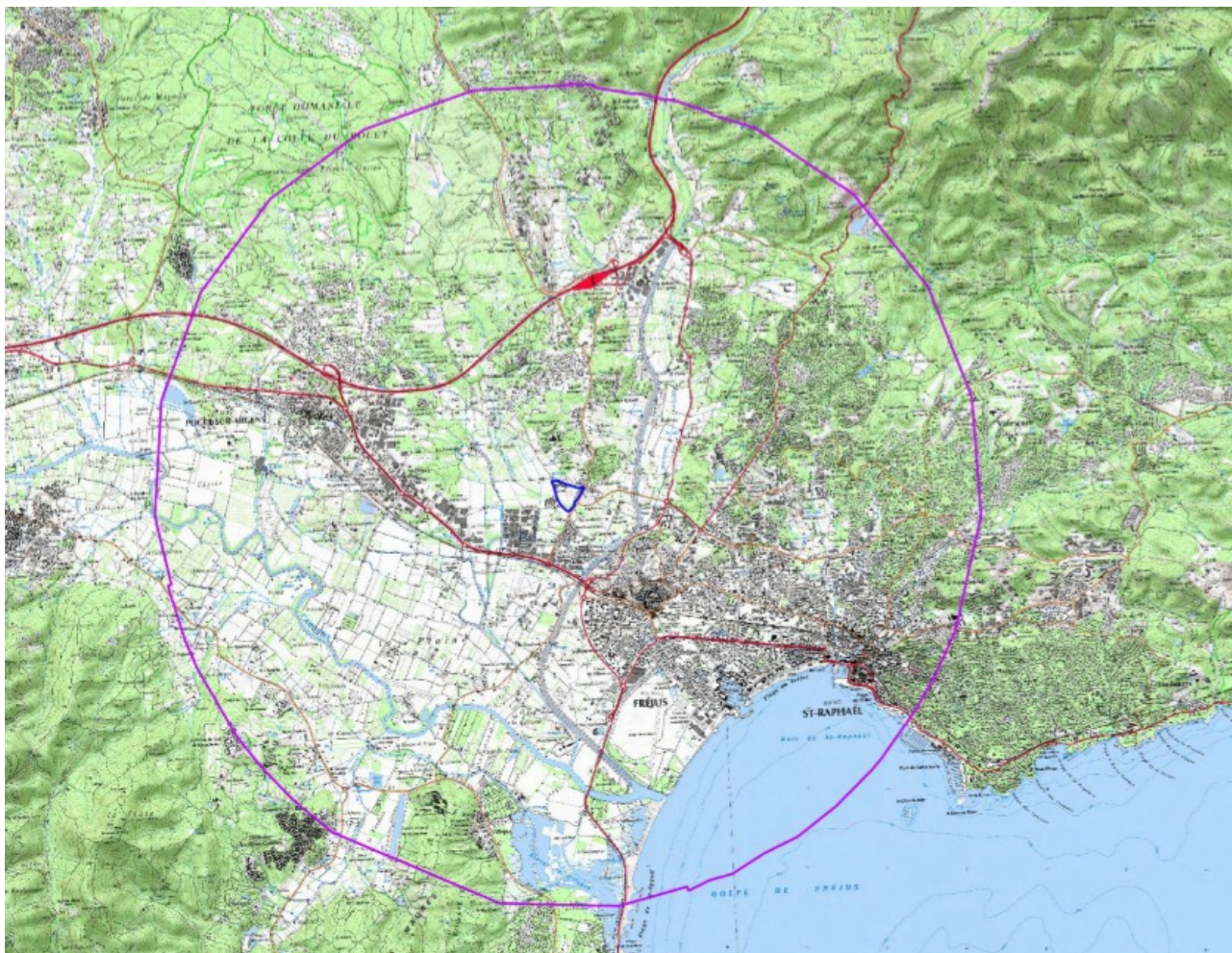
- autorisation de permis de construire ;
- autorisation de déroger à la législation sur la protection des espèces ;
- autorisation de défrichement ;
- déclaration au titre des articles L. 214-1 à L. 214-6 du code de l'environnement.

Les incidences sur l'environnement d'un projet dont la réalisation est subordonnée à la délivrance de plusieurs autorisations sont appréciées lors de la délivrance de la première autorisation (L. 122-1-1-III).

Le présent avis est commun pour les deux demandes d'autorisation de permis de construire et de défrichement. L'autorité environnementale se prononce sur l'étude d'impact commune présentée dans ces deux autorisations.

2. Présentation du dossier

Plan de situation



extrait étude d'impact du projet

Le secteur du projet se situe au lieu dit « Le Colombier » sur la commune de Fréjus dans le département du Var (83) à proximité de la mer Méditerranée (baie de Saint Raphaël). Cette commune accueille 53 511 habitants (recensement 2014) sur une superficie de 10 200 hectares.

Le site est localisé dans un tissu urbain constitué, composé de zones industrielles et d'activités qui s'étendent le long de la RDN7² sur les communes de Fréjus et de Puget-sur-Argens. Ce territoire est caractérisé par une forte urbanisation, qui ne cesse de s'étendre. Quelques espaces paysagés à vocation agricole sont encore présents notamment les terres agricoles de la Vernède adjacentes au secteur de projet.

Ces zones d'activités, le long d'axes structurants sont situées aux entrées de ville, notamment l'accès au centre historique de Fréjus. Le dossier ne fournit pas la vision paysagère globale communale qui permettrait d'appréhender le traitement paysager de ces entrées de ville.

² RDN7 = route départementale « nationale 7 »

Le secteur du Colombier est localisé à proximité de la zone d'activité la Palud, de l'accès au centre ancien, des terres agricoles de la Vernède et du camping du domaine du Colombier. Ce projet est dans la continuité de l'urbanisation de la plaine agricole de la Vernède, qui est de plus en plus enclavée par l'urbanisation et subit une pression foncière.

Le pétitionnaire affiche les objectifs suivants :

- un espace dédié au commerce et à l'activité (12 576 m²) à l'ouest de la parcelle, le long du chemin de la Vernède, dont 432 places de stationnement ;
- la construction de logements (191 logements, soit 11 661 m² dont 71 logements sociaux soit 4530 m²) à l'est, et de 319 places de stationnement (238 en sous-sol et 81 en surface) ;
- la création d'une voie de desserte reliant la RD4 et le chemin de la Vernède, identifiée par un emplacement réservé³ dans le PLU⁴.

Ce projet se réalisera en plusieurs phases, faisant l'objet de deux propositions de phasage, présentes dans l'étude d'impact (p. 53 et p. 343). La proposition présentée page 343 semble plus compréhensible, les différentes phases d'aménagement (constructions commerces, logements, accès, stationnements, aménagements paysagers...) doivent être plus détaillées et explicites.

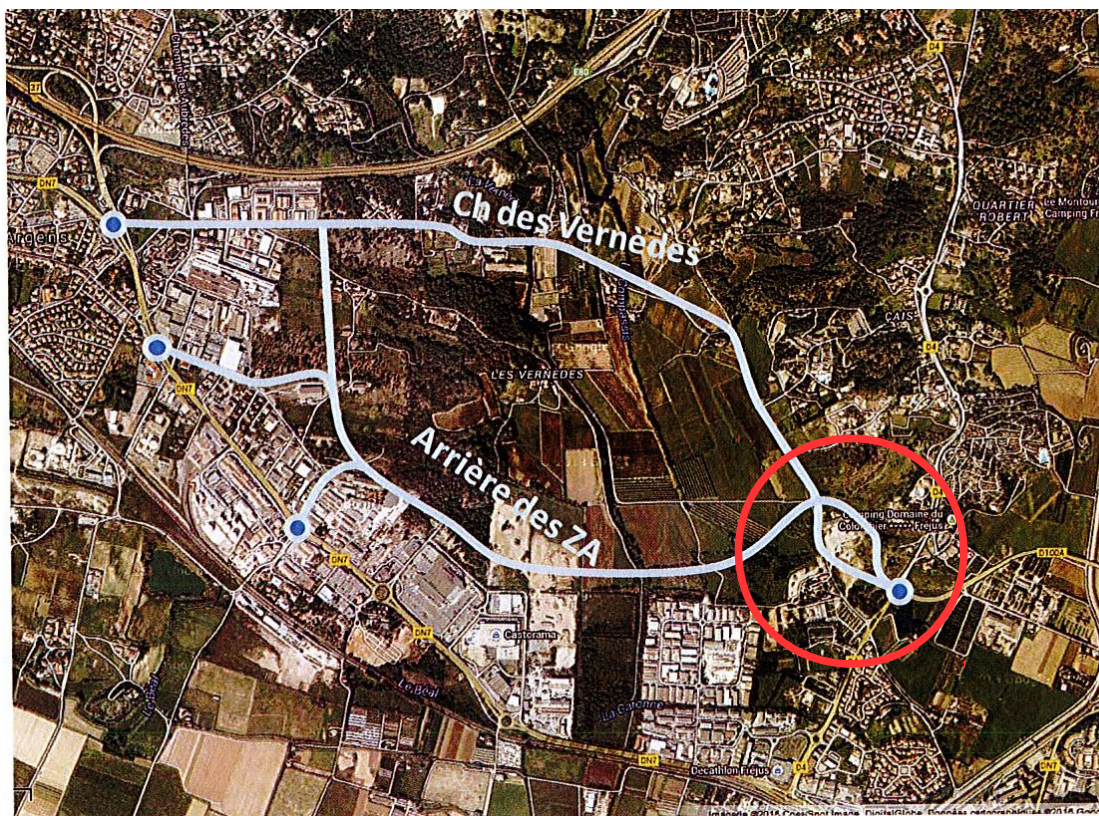


Illustration 1 : Projet de voie de délestage (extrait PDU CAVEM – septembre 2015)

Le PLU, par l'intermédiaire d'un emplacement réservé, et le PDU, dans ses orientations, identifient la nécessité de réaliser la voie de délestage de la RDN7, voie d'évitement de la RD4 et de la

³ ER – emplacement réservé

⁴ PLU – plan local d'urbanisme

RDN7, réalisée dans le prolongement de la RD100A. La voie de desserte centrale du projet est réalisée sur l'emprise de cette voie de délestage.

3. Principaux enjeux identifiés par l'autorité environnementale

Les principaux enjeux environnementaux identifiés sur le territoire par l'autorité environnementale et susceptibles de présenter des sensibilités vis-à-vis du projet sont les suivants :

- **la préservation de la biodiversité**, au regard de la présence d'une faune et d'une flore importante à forts enjeux de conservation;
- **la prise en compte du risque sanitaire**, compte-tenu de la dégradation de la qualité de l'air liée au trafic automobile susceptible d'augmenter dans le secteur, et d'une éventuelle pollution des sols du site ;
- **la préservation du paysage et du patrimoine** caractéristique dans le secteur, identifié comme dégradé dans une commune reconnue pour son attractivité touristique.

4. Analyse de la qualité du dossier et de la démarche d'intégration des préoccupations d'environnement et de santé dans le projet

Le présent chapitre de l'avis procède à la lecture critique du dossier et formule des recommandations.

4.1. Sur le contenu général du dossier, le caractère complet de l'étude d'impact et le résumé non technique

L'étude d'impact présente de nombreuses lacunes que l'autorité environnementale détaille dans le présent avis. Cette étude doit être reprise afin d'éclairer le public et le décideur sur la prise en compte de l'environnement et la manière dont les impacts ont été évités, réduits et compensés.

Les mesures ERC présentées sont très nombreuses et ne sont pas toujours justifiées compte-tenu de l'impact résiduel du projet. Certaines mesures qualifiées de compensatoires ne sont que des dispositions de construction qui font partie intégrante du projet. Il est rappelé que chaque mesure compensatoire est, par définition, proposée en réponse à un impact résiduel notable (impact subsistant après application des mesures d'évitement puis de réduction).

L'évaluation environnementale est basée sur des méthodes qui sont correctement exposées dans l'étude d'impact et dont les limites, importantes, sont analysées. Les inventaires effectués pour les chiroptères sont insuffisants, concentrés sur une unique période de l'année. Ils devraient être complétés sur les périodes du printemps et du début de l'été pour optimiser la détection des différentes espèces à diverses périodes de leur cycle biologique.

Le projet a fait l'objet d'une évaluation de ses incidences sur un seul des quatre sites Natura 2000 susceptibles d'être concernés, dont le rapport est inclus dans le dossier en annexe 3. Cette évaluation doit également démontrer l'absence d'incidences sur l'ensemble des sites susceptibles d'être concernés.

Le plan de déplacement urbain (PDU) de la Cavem identifie la nécessité de réaliser la voie de délestage de la RDN7 au cours des dix prochaines années en se prononçant sur l'étude de plusieurs

tracés dont l'un passant par le chemin de la Vernède. La Cavem s'engage à participer à la maîtrise d'ouvrage de cette infrastructure en ce qui concerne son raccordement à la RD4. Les tracés proposés traversent le site d'étude du projet de zone mixte habitat/commerces. L'articulation entre le déplacement routier et les modes de déplacement actif et des transports en commun au regard des orientations du PDU reste à affiner.

L'autorité environnementale rappelle que l'article L. 122-1 du code de l'environnement indique : « *Lorsqu'un projet est constitué de plusieurs travaux, installations, ouvrages ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage, il doit être appréhendé dans son ensemble, y compris en cas de fractionnement dans le temps et dans l'espace et en cas de multiplicité de maîtres d'ouvrage, afin que ses incidences sur l'environnement soient évaluées dans leur globalité.* » Il convient donc ici d'intégrer au projet cette déviation et d'évaluer les impacts globaux de l'ensemble du projet en intégrant les diverses options envisagées pour cette déviation. L'étude d'impact initiale, élaborée à cette échelle, pourra être actualisée au fur et à mesure des procédures conformément au code de l'environnement.

Recommandation 1 : Intégrer la déviation de la RDN 7 au projet et évaluer les impacts sur l'environnement et la santé dans leur globalité conformément à l'article L. 122-1 du code de l'environnement.

L'étude aborde de manière complète la compatibilité du projet avec le PLU, celui-ci ayant été modifié le 23 juin 2015 pour prendre en compte le projet sur le site du Colombier en reclassant le secteur 2AUB en zone 1AUB5 pour l'activité et 1AUa12 pour le logement. Un emplacement réservé dédié à la création d'une voie de liaison entre la zone d'activités de Puget-sur-Argens et la RD4 traverse le site, et est intégré au projet d'aménagement comme voie de desserte centrale.

Dans le cadre de cette modification, la CDCEA⁵a émis le 19 mars 2015 un avis favorable avec réserves, au regard notamment de la « *nécessité d'intégrer le projet dans une démarche cohérente de développement urbain, de préservation des espaces agricoles, l'urbanisation de la colline devant se faire d'après les caractéristiques des opérations structurant cet espace, et le développement de la future voie de contournement devant être pris en compte en intégrant une largeur suffisante et en limitant les branchements à cette future voie* ».

Le SCoT⁶ de la Cavem⁷ identifie le secteur concerné par le projet comme site d'urbanisation nouvelle complémentaire. Ces sites sont des « *zones d'urbanisation future mobilisables à long terme pour répondre aux besoins en logements du territoire. Ces espaces ne seront mobilisables qu'après densification des espaces de renouvellement urbain ou d'urbanisation nouvelle d'accompagnement* ». Cette démonstration n'est pas faite, la compatibilité du projet avec le SCoT de la Cavem n'est donc pas démontrée, tant au regard du développement d'activités commerciales que de la création de logements.

Recommandation 2 : Justifier l'ouverture à l'urbanisation au regard de sa vocation initiale dans le Scot.

⁵ Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles devenue CDPENAF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers)

⁶ Schéma de Cohérence Territorial

⁷ Communauté d'Agglomération Var Estérel Méditerranée

L'étude d'impact aborde la question de la compatibilité avec le Sdage⁸ Rhône Méditerranée (pages 391 et 392). Or une des orientations de ce schéma est de préserver et restaurer le fonctionnement des milieux naturels aquatiques et des zones humides (orientation 6). Le projet affecte la zone humide répertoriée « zone humide le Colombier- les Paluds », recensée sur 4 300 m² (3,8 ha en comptant l'espace de fonctionnalité). Le dossier n'évoque pas l'obligation de compenser à 200 % la destruction de cette zone humide. Pour l'autorité environnementale la compatibilité avec le Sdage n'est donc pas démontrée contrairement à ce qui est affirmé dans le dossier.

4.2. Sur la présentation du projet, la justification des choix, le scénario de référence et les solutions de substitution envisagées

L'étude d'impact présente dans la partie D, une description du projet avec les 3 scénarios, de la V1, version initiale à la V3, version finale. Les évolutions entre ces versions sont faites afin de limiter les incidences du projet dans son environnement. Elles se résument par :

- un déplacement des bâtiments afin de limiter l'impact sur la flore ;
- la limitation de l'imperméabilisation des sols, en proposant un parking souterrain sous l'emprise bâtie des logements ;
- l'élargissement d'une voie naturelle plantée pour le transit des chauves-souris ;
- la mise en place de bassin de rétention aérien.

Les solutions de substitution du plan d'aménagement ont évolué entre 2016 et 2017 suites aux inventaires écologiques réalisés. Le choix final a été fait afin de minimiser les impacts sur les milieux naturels, la faune et la flore ainsi que le paysage. Par exemple, les bâtiments ont été déplacés pour préserver certaines stations d'Alpiste aquatique, d'Ophrys brillant, l'espace boisé aménagé le long du chemin de Vernède a été élargi pour maintenir un corridor noir.

4.3. Sur le contenu de l'étude d'impact et la prise en compte de l'environnement par le projet au regard des enjeux

Le présent chapitre de l'avis aborde le contenu de l'étude d'impact ainsi que la prise en compte de l'environnement, les éventuels impacts du projet et les mesures ERC proposées au regard des enjeux identifiés.

4.3.1. Les mobilités et déplacements

Le futur secteur urbanisé est situé à l'ouest de l'agglomération de Fréjus/ Saint Raphaël, en bordure de la RD4, voirie de liaison entre l'agglomération et la commune de Bagnols-en-Forêt. La RD4 est une voirie qui supporte des trafics d'échanges importants entre la RDN7 et l'arrière-pays. On note également la présence de la RD100A qui fait la liaison avec l'est de la commune et fonctionne comme un boulevard périphérique nord de l'agglomération.

Une étude spécifique de desserte du projet réalisée par CG Conseil (bureau d'études privé) en décembre 2015 présente l'impact théorique du projet sur le trafic routier dans le secteur, en distinguant deux phases :

⁸ Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

- la réalisation de la surface alimentaire commerciale et des logements, ce qui peut générer une charge supplémentaire de 1 500 clients/jour et 1 010 déplacements par jour pour les logements ;
- la finalisation de la zone commerciale, qui peut générer un trafic théorique de 1 200 clients/jour.

L'étude de trafic proposée se limite à une analyse de l'impact du projet sur les voiries existantes, sans prendre en compte la capacité à terme de la future voie routière de délestage.

Recommandation 3 : Compléter les études existantes concernant l'interface entre le projet et la nouvelle infrastructure, la sécurité routière et la capacité de délestage.

Le projet ne prend en compte que très partiellement les thématiques transport en commun et déplacements actifs. Il est uniquement précisé que le site est desservi par deux lignes de bus, qui circulent sur la RD4.

La réalisation de près de 200 logements et de plus de 12 000 m² de surface de commerces doit amener le porteur de projet à intégrer ces modes de déplacement, ce qui n'est que très partiellement évoqué.

Recommandation 4 : Compléter l'étude d'impact en présentant l'organisation des réseaux dédiés aux transports collectifs et aux modes actifs à l'échelle du projet et des quartiers environnants.

4.3.2. La biodiversité

Située dans la plaine de l'Argens, la zone du projet n'est localisée sur aucun périmètre réglementaire, mais elle se trouve à proximité de nombreuses zones identifiées pour leurs qualités environnementales. Dans un rayon de 5 km, on peut recenser :

- cinq sites Natura 2000,
- huit Znieff⁹ de type 2,
- deux Znieff de type 1.

Le site est également concerné par le plan national d'action de la Tortue d'Hermann.

L'étude d'impact fait mention, dans l'annexe 2, de la zone humide « le Colombier-Les Paluds », inventoriée par le Conseil départemental, sous le code 83CGLVAR0236. Le SRCE¹⁰ recense une zone humide, celle dite « secteur des côtiers, du Cap Bénat au Var », à préserver. L'enjeu principal de cette zone de 0,4 ha est la reproduction du Crapaud calamite.

Aucune indication n'est fournie dans l'étude d'impact concernant le classement de cette zone humide et les compensations qui devront être mise en œuvre au regard des incidences du projet sur la zone concernée.

⁹ Zone naturelle d'intérêt faunistique et floristique

¹⁰ Schéma régional de cohérence écologique

Les inventaires écologiques effectués sur site et l'analyse des bibliographies ont permis de relever les enjeux les plus importants qui concernent :

- deux types d'habitats : les pelouses à Sérapias et la pinède méditerranéenne à Pin Pignon, habitats d'intérêt communautaire non prioritaire mais ayant un statut de préservation au titre de la réactualisation des Znieff en Paca. Ces habitats accueillent des espèces patrimoniales à enjeu et protégées comme : l'Alpiste aquatique et la Canne de Fréjus ;
- les chiroptères : 14 espèces ont été répertoriées sur le site, 6 présentes un enjeu fort. 8 autres espèces dont la présence est potentiellement forte sur le site sont également inventoriées dont 3 d'enjeux forts et une d'enjeu très fort. D'autre part, l'analyse met en évidence le rôle de corridor à chauve-souris (trame noire) présent dans la zone de projet ;
- un amphibien, le crapaud calamite, pour lequel plusieurs mares sont identifiées comme site de reproduction ;
- la Tortue d'Hermann, 2 individus ont été contactés sur le site ;
- une avifaune riche : 31 espèces d'oiseaux, 20 espèces nicheuses soit environ 9 % de l'avifaune nicheuse en Paca (Chardonneret élégant, Serin cini, Pie bavarde), le secteur est identifié comme aire de chasse de certaines espèces. Plusieurs espèces ont un statut de protection nationale : le Tarier pâtre, le Bruant proyer, la Fauvette grisette, ...

L'étude d'impact relève des impacts caractérisés de faible à modéré, le tableau synthétique (p. 308) ne présente pas l'impact sur chaque espèce patrimoniale relevée dans l'état initial.

Ainsi :

- pour les habitats et leurs espèces, on peut relever un impact qualifié de très fort pour l'Alpiste aquatique, la Canne de Fréjus et le Sérapia négligé ;
- pour la Tortue d'Hermann, le Crapaud calamite, le Seps strié, le Tarier pâtre et les oiseaux nicheurs, l'impact est qualifié de modéré.

Les mesures prévues lors de la conception du projet sont notamment des mesures d'évitement, qui optimisent le parti d'aménagement, ce qui permet d'éviter l'impact direct sur l'Ophrys brillant et de réduire l'impact sur l'Alpiste aquatique. Ces mesures sont peu pertinentes au regard de la phase chantier, pendant laquelle il sera difficile de les préserver d'une destruction. La pertinence des mesures de réduction annoncées comme un plan d'entretien pour l'Alpiste aquatique au même lieu que la création des bassins de rétention des eaux pluviales, n'est pas démontrée. L'autorité environnementale constate que l'Alpiste aquatique devra potentiellement se développer dans un bassin protégé d'un cuvelage béton susceptible recevoir des charges polluantes.

Les mesures de réduction MR02 à MR05 ont pour objectif de préserver les populations de chiroptères et la trame noire. Elles se résument à la constitution d'un corridor boisé et la conservation et la densification du pont aérien au-dessus de la route départementale. Leur présentation sans schémas ni coupes d'aménagement, ni précisions sur le choix des essences, ne permet pas de s'assurer que ces mesures seront opérationnelles en même temps que la mise en service du projet.

Les mesures préalables à la phase chantier sont des mesures de mises en défens des espèces protégées comme le Sérapias négligé ou l'Alpiste aquatique sont prévues mais non présentées sur le plan du projet. Aucune mesure ne semble être prise pour mettre en défens l'Ophrys brillant, alors que la station répertoriée est très proche d'un des bâtiments d'habitation. La mesure d'exfiltration d'individus de Tortue d'Hermann présentée (MA20) est inappropriée dans la méthodologie prévue, cette opération doit se faire exclusivement avant défrichage et abattage d'arbres. Le

dossier indique que les individus capturés seront dirigés vers la SOPTOM¹¹, ce qui reste à justifier tant pour sa faisabilité, que pour son intérêt écologique. D'autre part (p. 422), il est fait mention de « Tortues d'Hermann relâchées après capture sur le site de compensation ».

Les mesures en phase d'utilisation et d'exploitation MR30 et MR31 visent à délimiter les espaces verts préservés pour les espèces floristiques, l'élaboration d'un cahier des charges pour l'entretien des espaces verts et naturels, et la gestion et le renouvellement des espaces boisés classés (EBC). Aucun engagement n'est fourni quant à la pérennité de ces mesures et leur suivi au-delà de 15 ans, ce qui reste peu au regard de la durée de vie des aménagements.

Une mesure compensatoire (MC35) relative aux incidences sur la Tortue d'Hermann est présentée en page 428. Elle prévoit l'acquisition de deux sites : un à Callas de 8 ha et un à Pignans de 4,7 ha. Le site de Callas nécessite des actions de gestion d'ouverture de milieux important (réouverture des milieux en mosaïque), celui de Pignans est en l'état, favorable à l'espèce, constitué d'oliveraies abandonnées avec une strate herbacée développée et une présence avérée de l'espèce à proximité. Il est prévu une mise en gestion sur 30 ans de ces sites, alors que la durée de vie du projet du site du Colombier a, quant à lui une durée de vie bien plus importante. Par ailleurs, il est à noter que le site de Callas est grévé d'une servitude d'EBC (espace boisé classé) ce qui peut compromettre la réalisation de la mesure.

Le projet impacte d'autres espèces protégées comme l'Alpiste aquatique pour laquelle aucune mesure compensatoire n'est proposée. La demande de dérogation à la législation sur les espèces protégées doit également porter sur ces espèces.

L'impact du projet sur la zone humide est qualifié de modéré. Or, le projet va engendrer la destruction de la zone humide « Le Colombier-Les Paluds », lieu de reproduction du Crapaud calamite, ce qui doit amener le porteur de projet à proposer des mesures de compensation qui ne sont pas présentées.

Recommandation 5 : Justifier la pertinence des mesures d'évitement et de réduction pour lesquelles des observations ont été faites ; Indiquer les mesures de compensation envisagées pour la destruction de la zone humide « le Colombier-les Paluds », en respect des dispositions du SDAGE Rhône-Méditerranée.

Analyse du dispositif de suivi de la biodiversité

Les modalités de suivi de la mise en œuvre des mesures sont bien explicitées :

- présence d'un écologue pendant la phase chantier, délimitation des zones mises en défens ;
- suivis écologiques annuels (inventaires) pendant deux ans, puis tous les cinq ans qui permettront d'établir une synthèse annuelle de leur résilience, sur une durée totale de 15 ans.

Un suivi des Tortues d'Hermann relâchées après capture sur le site de compensation est également mis en œuvre sur 10 années.

En tout état de cause, l'ensemble des mesures prévues pour éviter, réduire voire compenser les effets du projet sur l'environnement, ainsi que les modalités de leur suivi seront, conformément aux dispositions de l'article R.122-13 du code de l'environnement, retranscrites dans la décision d'autorisation du projet.

¹¹ Station d'Observation et de Protection des Tortues et de leurs Milieux (village des Tortues)

Une analyse des effets cumulés avec d'autres projets connus est présentée page 360. Il est fait uniquement mention d'impact cumulé pour la Tortue d'Hermann, en lien avec le projet immobilier d'habitat individuel et collectif du secteur de Caïs à Fréjus. Le projet de Caïs prévoit également l'acquisition de 42 ha de sites pour l'habitat à Tortue d'Hermann.

Vu la pression d'aménagement sur le secteur, l'analyse des effets cumulée doit être élargie à toutes les espèces et habitats présents sur le site, et prendre en compte tous les projets, notamment immobiliers, situés dans la plaine de Fréjus/Puget sur Argens.

4.3.3. L'évaluation des incidences sur les sites Natura 2000

Le chapitre mentionnant les incidences concernant Natura 2000 n'est ni accessible ni lisible, il n'apparaît pas dans le sommaire de l'étude d'impact mais seulement dans les annexes. Cinq sites Natura 2000 au titre de la directive « habitats » et « oiseaux » se trouvent dans le secteur d'étude éloignée :

- ZSC¹² Embouchure de l'Argens
- ZSC Val d'Argens
- ZSC Estérel
- ZPS¹³ Colle du Rouet
- ZCS Forêt de Palayson- Bois du Rouet

Seul le site ZSC « Embouchure de l'Argens » a fait l'objet d'une évaluation des incidences. L'étude conclut à une absence d'incidences significatives négatives sur l'état de conservation du site, car le projet prend en compte les corridors de déplacement des chauves-souris en mettant en place des mesures de réduction.

L'autorité environnementale ne peut valider la conclusion sur Natura 2000 car les liens écologiques du site avec les autres sites Natura 2000 n'ont pas été étudiés et car l'étude d'impact ne démontre pas l'absence d'incidences significatives sur les habitats et les espèces ayant permis la désignation de tous les sites Natura 2000 environnants. Elle rappelle que l'autorité décisionnaire ne peut autoriser le projet si la démonstration de l'absence d'incidences sur les sites Natura 2000 n'est pas faite.

Recommandation 6 : Étendre l'analyse des incidences à l'ensemble des sites Natura 2000 et mettre en place si besoin les mesures d'évitement et de réduction qui permettent de garantir l'absence d'incidences sur les habitats et espèces qui ont permis la désignation de ces sites.

4.3.4. Les risques sanitaires

L'augmentation de la circulation automobile tant sur les voiries d'accès au site que sur la déviation de la RDN 7 couplée à l'augmentation de la population est susceptible d'accroître significativement le risque pour la santé humaine. Il convient donc de procéder à une analyse prospective des trafics, de modéliser les émissions de polluants toxiques afférents à ce trafic et d'évaluer les risques

¹² Zone spéciale de conservation (Directive Habitats)

¹³ Zone de protection spéciale (Directive Oiseaux)

sanitaires pour la population. Il importe également de recenser les établissements dits sensibles car leur vocation est d'accueillir des personnes vulnérables (enfants, personnes âgées, malades...) et de renforcer les évaluations de risques sanitaires sur ces populations.

Si cette évaluation révélait un risque, alors il conviendrait d'appliquer la séquence ERC.

Recommandation 7 : Étudier les incidences du projet sur la qualité de l'air et sur la santé humaine au regard de la potentielle augmentation du trafic routier et proposer des mesures pour éviter, réduire voire compenser ces risques.

4.3.5. Les risques technologiques : transport de matières dangereuses

Le secteur est concerné par le risque transport de matière dangereuse dans la mesure où une canalisation de gaz est identifiée par une servitude dans le PLU et traverse la partie sud de l'aire d'étude. Ce risque, potentiellement important au droit du site, n'a pas été évalué.

Recommandation 8 : Évaluer les risques liés à la présence d'une canalisation de gaz.

4.3.5.1. Les risques naturels

Les risques naturels comprennent :

- le risque de feu de forêt (aléa faible) ;
- le risque d'inondation (faible à nul) ;
- le risque de gonflement d'argile (aléa moyen) ;
- le risque sismique (faible).

Concernant le risque d'inondation lié à la présence de nombreux cours d'eaux qui traversent la commune (l'Argens, le Valescure, la Vernède, le Réal, le Reyran, le Florièye, ...), deux plans de prévention des risques naturels d'inondation¹⁴ ont été engagés :

- PPRI lié à la présence de l'Argens et de la Vernède (approuvé en 2014)
- PPRI lié à la présence de Valescure et du Pédégal (approuvé en 2015)

Le secteur de projet est situé sur le bassin versant de l'Argens, il n'est pas traversé par un cours d'eau, mais les écoulements sont naturellement dirigés vers un réseau de fossés sur le secteur de Compassis, affluent de la Vernède. Il est en dehors de la zone inondable du PPRI, mais la partie ouest est concernée par une zone inondable hydrogéomorphologique (phénomène exceptionnel) dans l'atlas des zones inondation de Provence Alpes Côte d'Azur.

Le projet intègre des bassins de rétention (120 litres/m² imperméabilisé et débit de fuite biennale). Les dimensionnements des bassins semblent ne pas correspondre aux attentes de la doctrine MISEN¹⁵ (Var) .

¹⁴ PPRI – plan de prévention des risques inondations

¹⁵ MISEN – Mission inter-services de l'eau et de la nature

Concernant le risque gonflement des argiles, aucune information n'est communiquée concernant l'assise des bâtiments au regard de l'aléa moyen.

Recommandation 9 : Ajuster le dimensionnement des bassins de rétention à la doctrine MISEN (Var). Prendre en compte le risque de gonflement retrait des argiles.

Concernant le risque sismique, le secteur de projet est localisé dans une zone sismique 2, qualifiée de « faible », les prescriptions correspondantes à cette classification devront être prises en compte.

4.3.6. Le paysage et le patrimoine

4.3.6.1. Un paysage hétérogène

Le secteur du projet « Le Colombier » est au cœur de l'entité paysagère de la basse vallée de l'Argens, localisé à l'interface entre de l'habitat diffus, le secteur agricole de la Vernède et la zone industrielle et commerciale de Fréjus/ Puget.

Le paysage présent est hétérogène, constitué de nombreuses composantes naturelles et d'activités humaines. Le site est caractérisé par une cohabitation entre friche industrielle et ambiance boisée et naturelle. La frange sud-est est composée de pins, identifié en EBC¹⁶ dans le projet.

Le site est accessible par la RD4, l'étude d'impact démontre qu'il y a peu de perceptions en vue lointaine, car l'absence de relief et les masques visuels dissimulent quasiment systématiquement le site à l'arrière d'un écran végétal. Seules des vues sur la vallée sont identifiées depuis les hauteurs du massif de l'Estérel, du sommet de l'Aigre, du chemin de randonnée à une altitude de 450 mètres (p. 332) et de la colline accueillant le site inscrit la « villa Aurélienne et ses abords ».

Concernant les vues rapprochées et immédiates, le projet est susceptible d'avoir des incidences plus importantes au regard des gabarits des bâtiments à vocation d'habitation, localisés à l'est de la parcelle sur le tènement le plus haut. Les perceptions immédiates de la RD4, démontrent qu'en fonction du traitement paysager, le projet peut être peu visible.

Les simulations paysagères du point de vue aérien sont intéressantes pour une vue d'ensemble du projet, mais ne représentent pas les perceptions réelles du projet, à l'échelle humaine.

L'analyse paysagère de l'étude d'impact démontre que le point de vue de la rive gauche du Reyran (800 mètres du projet) met en évidence la visibilité sur les bâtiments d'habitation. L'autorité environnementale soulève l'importance du gabarit bâti (R+4) associé au léger relief du site, engendrant une perceptibilité non négligeable, dans un paysage sans relief, composé d'une succession « d'écrans plantés ».

Les perceptions immédiates de la RD4 au nord (p. 336-337) démontrent l'importance du gabarit bâti dans un secteur. La végétation et les plantations sont omniprésentes ce qui est contradictoire avec l'analyse menée dans l'étude d'impact qui suggère que le paysage est déstructuré. L'insertion paysagère depuis le chemin de la Vernède, qui accueille, aujourd'hui le GR1653A vers Saint

¹⁶ Espace boisé classé

Jacques de Compostelle, démontre la présence nécessaire des alignements plantés qui à termes permettront de faire écran. Ce visuel illustre également le gabarit important des bâtiments à vocation d'habitation ainsi que l'imposante présence des murs en restanque, le long de la voie créée.

Recommandation 10 : Réaliser un aménagement particulier au regard de l'usage actuel du chemin de la Vernède et de sa future fréquentation automobile.

Dans le cadre du projet du secteur du « Colombier », des effets cumulés sont identifiés en termes de paysage et de biodiversité, avec un projet localisé à proximité (800 mètres). Il s'agit d'un projet immobilier d'habitat collectif et individuel sur le secteur de Caïs.

L'implantation de certains bâtiments démontre que des mesures d'évitement, de réduction et de compensation sont mises en place afin de limiter les incidences sur la biodiversité, en revanche en termes de paysage et d'imperméabilisation des sols, les mesures sont inexistantes.

La conservation des principaux boisements limite les impacts du projet et maintient le phénomène d'écran végétal sur le territoire. De plus, l'espace boisé classé de dimension limitée sera traversé par la nouvelle voie de délestage. La création d'une continuité piétonnière pour le sentier GR est peu perceptible et n'est pas mise en valeur.

L'Autorité environnementale émet l'hypothèse d'une mutualisation entre la continuité piétonnière et les plantations linéaires, le long du chemin de la Vernède, qui permettrait de donner un vrai statut de cheminement piéton planté pour le GR.

4.3.6.2. Un patrimoine archéologique

L'étude d'impact mentionne (p.224) la présence d'un site archéologique d'époque préhistorique dans l'emprise avec des vestiges protohistoriques et antiques attesté à proximité. Un diagnostic sera réalisé en amont, l'autorité environnementale trouve dommageable l'absence d'éléments concernant le volet archéologie au stade de l'étude d'impact.

Pour la MRAe, et par délégation, le président,



Jean- Pierre Viguié

Glossaire

Acronyme	Nom	Commentaire
ER	Emplacement réservé	<p>les emplacements réservés sont destinés à recevoir:</p> <ul style="list-style-type: none"> - les voies publiques : autoroutes, routes, rues, chemins (voies nouvelles ou l'élargissement de voies anciennes) - les ouvrages publics : équipements d'infrastructure (canaux, voies ferrées, stations d'épuration, transformateurs) ou de superstructures, équipements administratifs, scolaires, hospitaliers, sociaux, culturels, - les installations d'intérêt général* à créer ou à modifier (terrain de camping, d'aires de stationnement pour les gens du voyage), - les espaces verts existants ou à créer ou nécessaires aux continuités écologiques. <ul style="list-style-type: none"> *Trois critères sont utilisés pour définir l'installation d'intérêt général : le bénéficiaire, qui doit disposer de la capacité d'exproprier, doit pouvoir utiliser la procédure d'expropriation, pour cette installation qui doit avoir une fonction collective.
PLU	Plan local d'urbanisme	En France, le plan local d'urbanisme (PLU) est le principal document d'urbanisme de planification de l'urbanisme au niveau communal ou éventuellement intercommunal. Il remplace le plan d'occupation des sols (POS) depuis la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains du 13 décembre 2000. Le PLU est régi par les dispositions du code de l'urbanisme, essentiellement aux articles L. 123-1et suivants et R. 123-1 et suivants.
ERC	Eviter réduire compenser	<p>La séquence éviter, réduire et compenser les impacts sur l'environnement dépasse la seule prise en compte de la biodiversité, pour englober l'ensemble des thématiques de l'environnement (air, bruit, eau, sol, santé des populations...). Elle s'applique, de manière proportionnée aux enjeux, à tous types de plans, programmes et projets dans le cadre des procédures administratives d'autorisation (étude d'impacts ou étude d'incidences thématiques, Natura 2000, espèces protégées...). Sa mise en œuvre contribue également à répondre aux engagements communautaires et internationaux de la France en matière de préservation des milieux naturels.</p> <p>Dans la conception et la mise en œuvre de leurs plans, programmes ou projets, il est de la responsabilité des maîtres d'ouvrage de définir les mesures adaptées pour éviter, réduire et, lorsque c'est nécessaire et possible, compenser leurs impacts négatifs significatifs sur l'environnement. (source : Ministère de la transition écologique et solidaire)</p>
CDCEA	Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles	Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles devenue CDPENAF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers)
SCoT	Schéma de cohérence territoriale	Le Scot est l'outil de conception et de mise en œuvre d'une planification intercommunale, il remplace l'ancien schéma directeur.
Cavem	Communauté d'Agglomération Var Estérel Méditerranée	-
Sdage	schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux	Le Sdage, schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux définit la politique à mener pour stopper la détérioration et retrouver un bon état de toutes les eaux : cours d'eau, plans d'eau, nappes souterraines et eaux littorales.

Acronyme	Nom	Commentaire
Znieff	Zone nationale d'intérêt écologique, faunistique et floristique	Zone nationale d'intérêt écologique, faunistique et floristique. Lancé en 1982 à l'initiative du ministère chargé de l'environnement, l'inventaire des ZNIEFF a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. On distingue deux types de ZNIEFF : les ZNIEFF de type I : secteurs de grand intérêt biologique ou écologique ; les ZNIEFF de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.
SRCE	Le Schéma régional de cohérence écologique	Le Schéma régional de cohérence écologique (cf.L371-3 du code de l'environnement) est élaboré, mis à jour et suivi conjointement par la région et l'Etat. Il vise à la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. Il a vocation à être intégré dans le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires.
SOPTOM	Station d'Observation et de Protection des Tortues et de leurs Milieux	-
ISDI	Une I.S.D.I est une Installation de Stockage de Déchets Inertes.	Les déchets inertes sont des déchets qui ne subissent aucune modification physique, chimique ou biologique importante (Directive 1999/31/CE du 26/04/99). Le stockage, par la nature des déchets, n'est pas susceptible d'entraîner une pollution de l'environnement ou de nuire à la santé humaine. Au titre des déchets inertes admissibles dans une ISDI, figurent notamment : béton, briques, tuiles, céramiques, verre, mélanges bitumineux sans goudron, terres et cailloux à l'exclusion de la terre végétale et de la tourbe...
PPRI	Plan de prévention des risques inondations	Le PGRI traite d'une manière générale de la protection des biens et des personnes. Que ce soit à l'échelle du bassin ou des territoires à risques importants d'inondation, les contours du PGRI se structurent autour des 5 grands objectifs complémentaires : le respect des principes d'un aménagement du territoire qui intègre les risques d'inondation, la gestion de l'aléa, l'amélioration de la résilience des territoires exposés, l'organisation des acteurs et des compétences et le développement et le partage de la connaissance.
MISEN	Mission inter-services de l'eau et de la nature	La MISE a eu pour rôle essentiel de mettre en œuvre la gestion globale et équilibrée de la ressource en eau et des milieux aquatiques, principe fondamental de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 maintenant intégrée au code de l'environnement. L'action de la MISE a été jugée largement positive, tant vis-à-vis de l'extérieur où elle a été reconnue comme la structure de référence pour tout ce qui a trait à l'eau, qu'au sein de ses membres qui ont développé une culture commune allant au-delà des approches traditionnelles des services. (http://www.var.gouv.fr/misen-du-var-a3455.html)
EBC	Espace boisé classé	
GR	Grande randonnée	Abréviation de sentier de grande randonnée