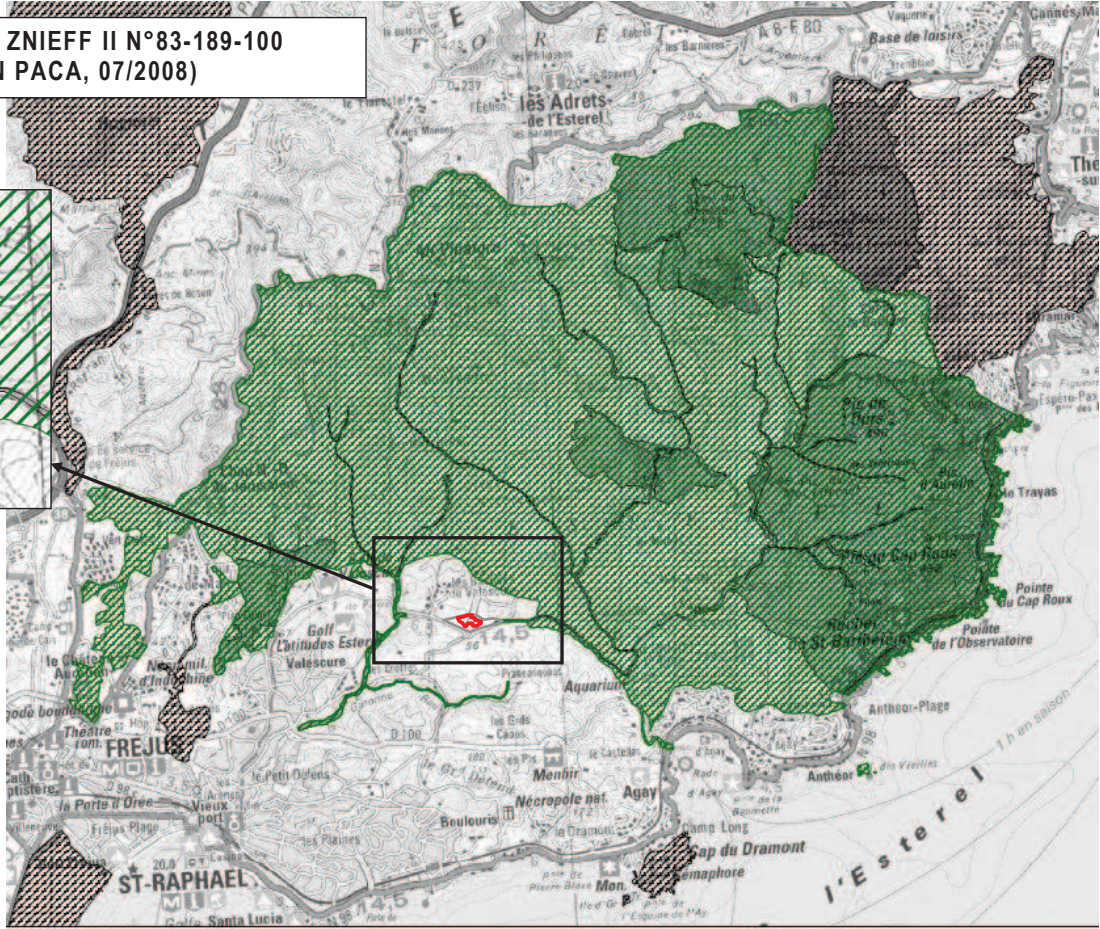
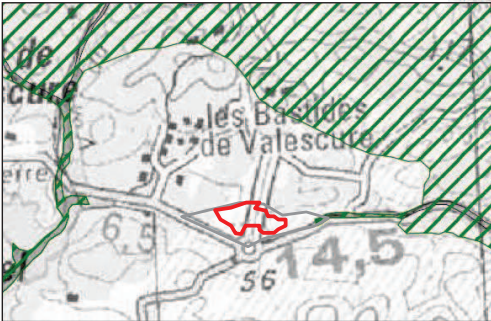



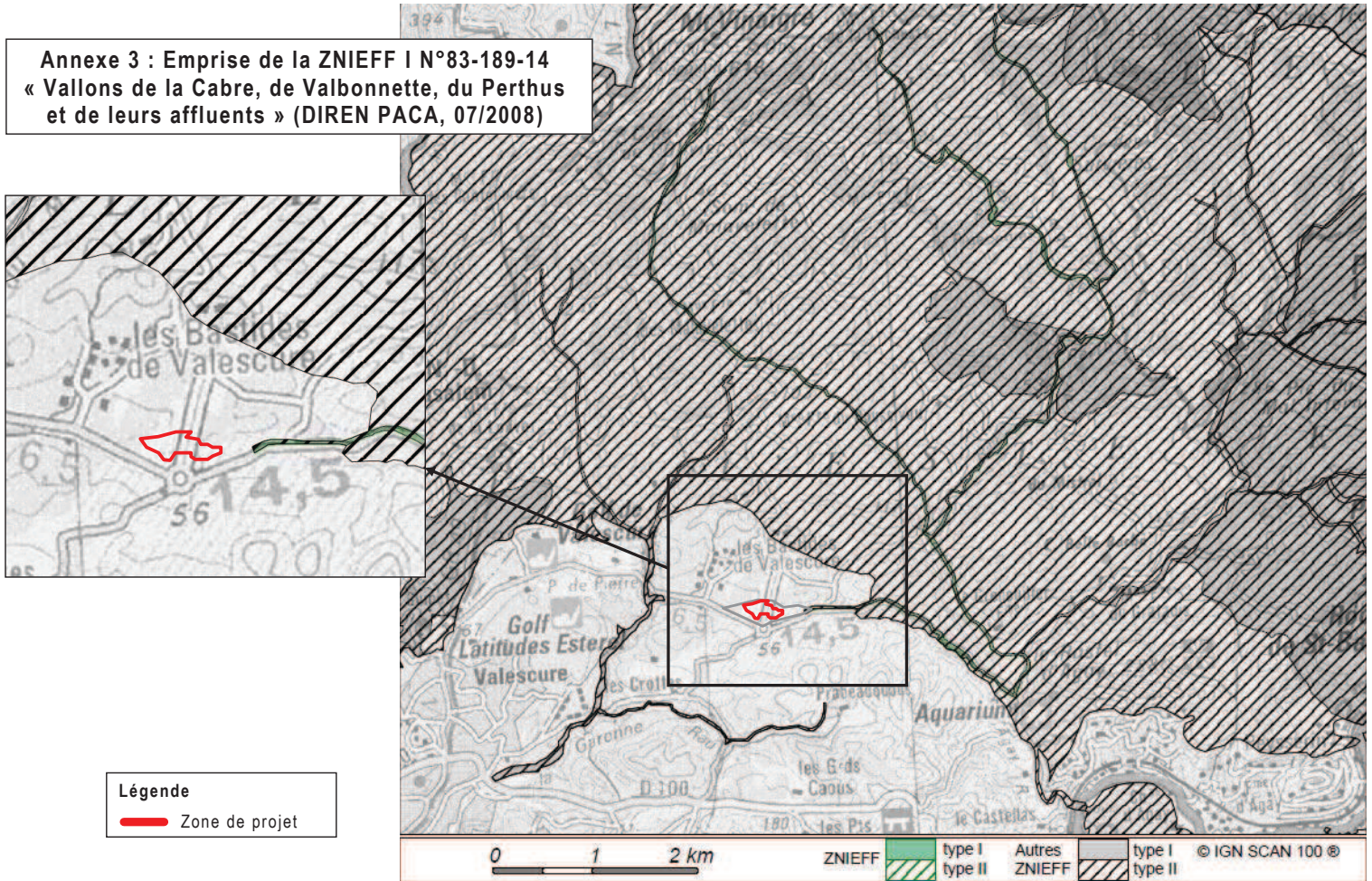
**Annexe 2 : Emprise de la ZNIEFF II N°83-189-100  
« Esterel » (DIREN PACA, 07/2008)**



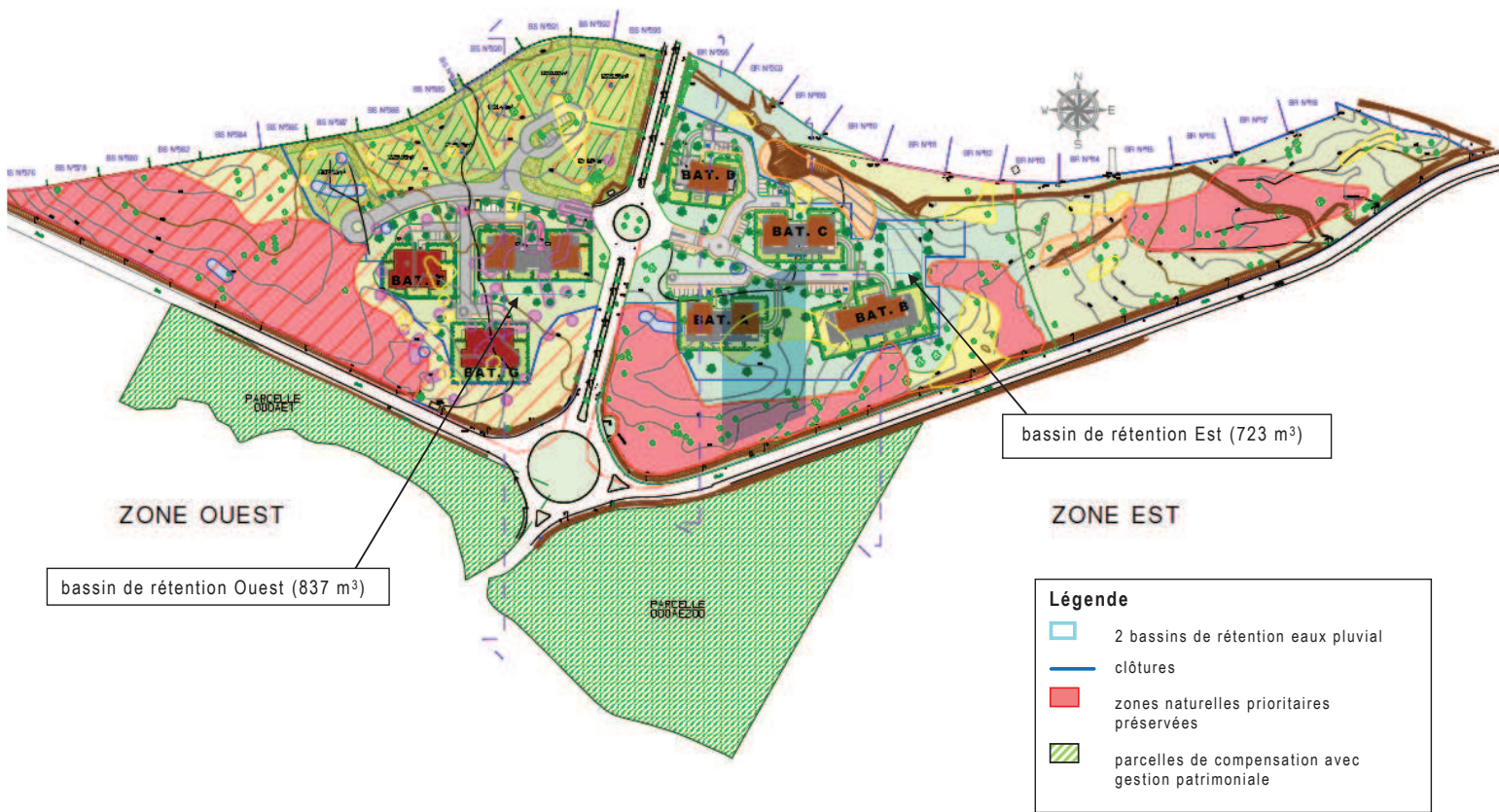
**Légende**  
 Zone de projet

ZNIEFF  Type I  Type II  Autres ZNIEFF  Type I  Type II © IGN SCAN 100

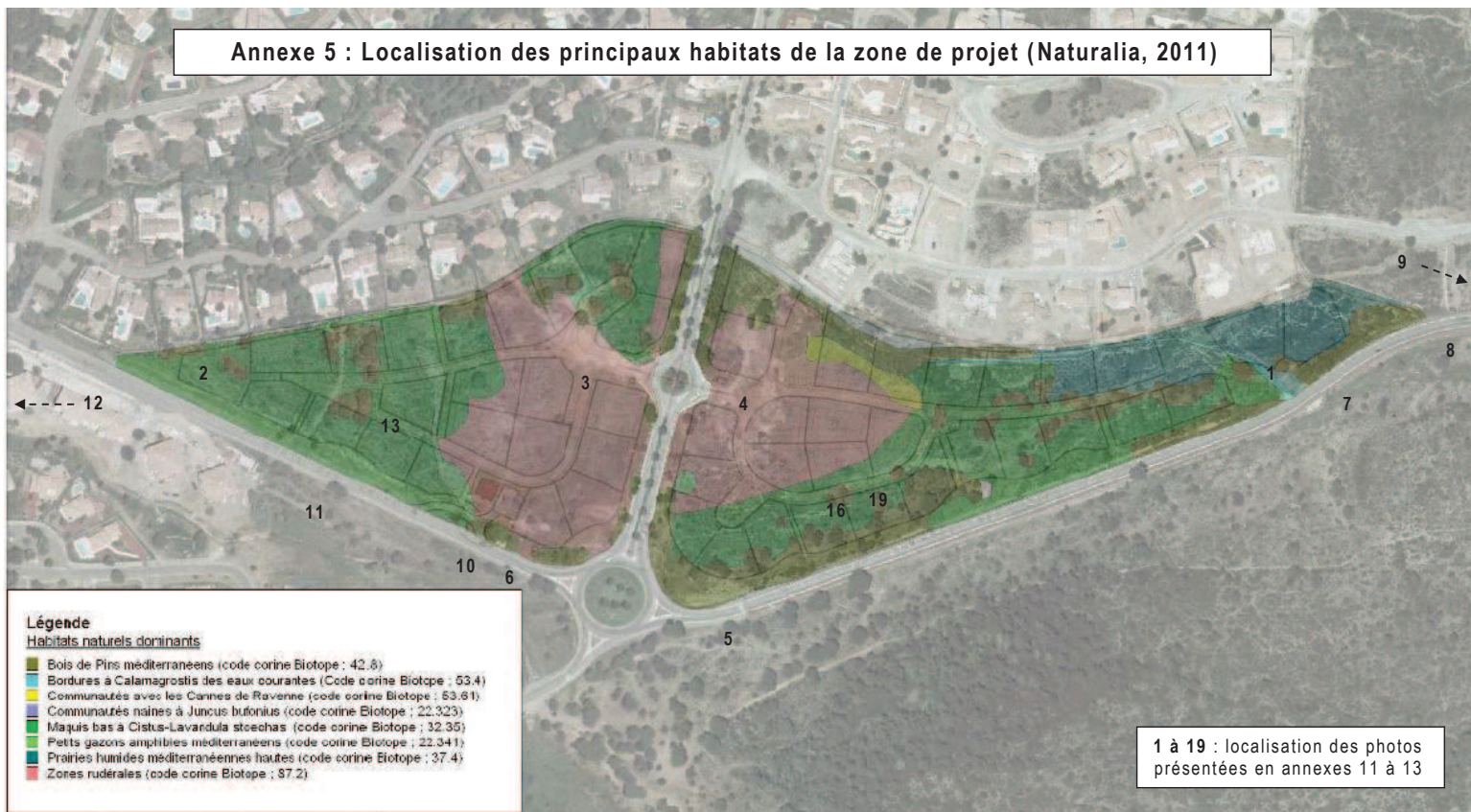
**Annexe 3 : Emprise de la ZNIEFF I N°83-189-14  
« Vallons de la Cabre, de Valbonnette, du Perthus  
et de leurs affluents » (DIREN PACA, 07/2008)**



Annexe 4 : Plan de masse du projet (Duval Promotions : Version de juin 2014)



**Annexe 5 : Localisation des principaux habitats de la zone de projet (Naturalia, 2011)**



**Légende**

**Habitats naturels dominants**

- Bois de Pins méditerranéens (code corine Biotope : 42.6)
- Bordures à Calamagrostis des eaux courantes (Code corine Biotope : 53.4)
- Communautés avec les Cannes de Ravenne (code corine Biotope : 53.61)
- Communautés naines à Juncus bufonius (code corine Biotope : 22.323)
- Maquis bas à Cistus-Lavandula stoechas (code corine Biotope : 32.35)
- Petits gazons amphihiles méditerranéens (code corine Biotope : 22.341)
- Prairies humides méditerranéennes hautes (code corine Biotope : 37.4)
- Zones rudérales (code corine Biotope : 87.2)

1 à 19 : localisation des photos présentées en annexes 11 à 13

Source : Geoportail® - IGN  
Date : Juillet 2011  
Cartographie : OM



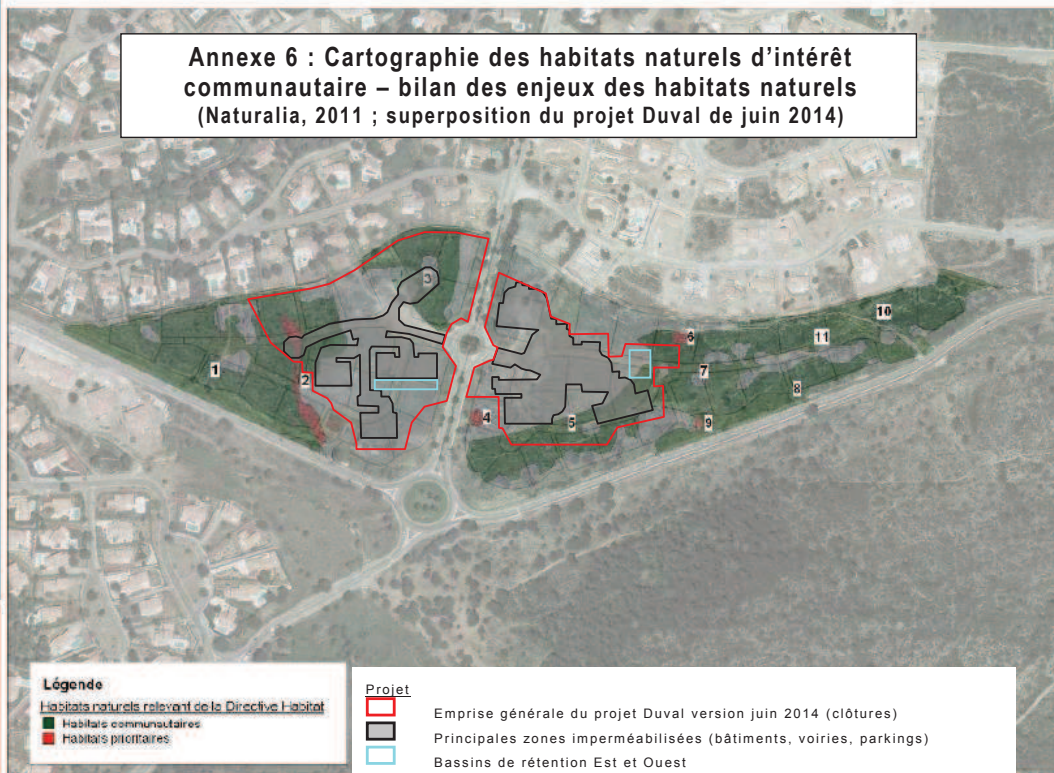
<b>Zone 1 :</b>	20% Prairies à Serapias (code corine Biotope : 22.344 ; 3120)
	2% Matorral arborescent à Juniperus oxycedrus (code corine Biotope : 32.131 ; 5210)
<b>Zone 2 :</b>	99% Petits gazons amphibies méditerranéens (code corine Biotope : 22.341 ; 3170*)
	5% Prairies à Serapias (code corine Biotope : 22.344 ; 3120)
<b>Zone 3 :</b>	20% Prairies à Serapias (code corine Biotope : 22.344 ; 3120)
<b>Zone 4 :</b>	100% Petits gazons amphibies méditerranéens (code corine Biotope : 22.341 ; 3170*)
<b>Zone 5 :</b>	15% Prairies à Serapias (code corine Biotope : 22.344 ; 3120)
<b>Zone 6 :</b>	100% Petits gazons amphibies méditerranéens (code corine Biotope : 22.341 ; 3170*)
<b>Zone 7 :</b>	10% Prairies à Serapias (code corine Biotope : 22.344 ; 3120)

<b>Zone 8 :</b>	20% Prairies à Serapias (code corine Biotope : 22.344 ; 3120)
	2% Matorral arborescent à Juniperus oxycedrus (code corine Biotope : 32.131 ; 5210)
	10% Prairies humides méditerranéennes hautes (code corine Biotope : 42.8 ; 6420)

<b>Zone 9 :</b>	100% Petits gazons amphibies méditerranéens (code corine Biotope : 22.341 ; 3170*)
<b>Zone 10 :</b>	5% Prairies à Serapias (code corine Biotope : 22.344 ; 3120)
	70% Prairies humides méditerranéennes hautes (code corine Biotope : 42.8 ; 6420)

<b>Zone 11 :</b>	5% Prairies à Serapias (code corine Biotope : 22.344 ; 3120)
	70% Prairies humides méditerranéennes hautes (code corine Biotope : 42.8 ; 6420)

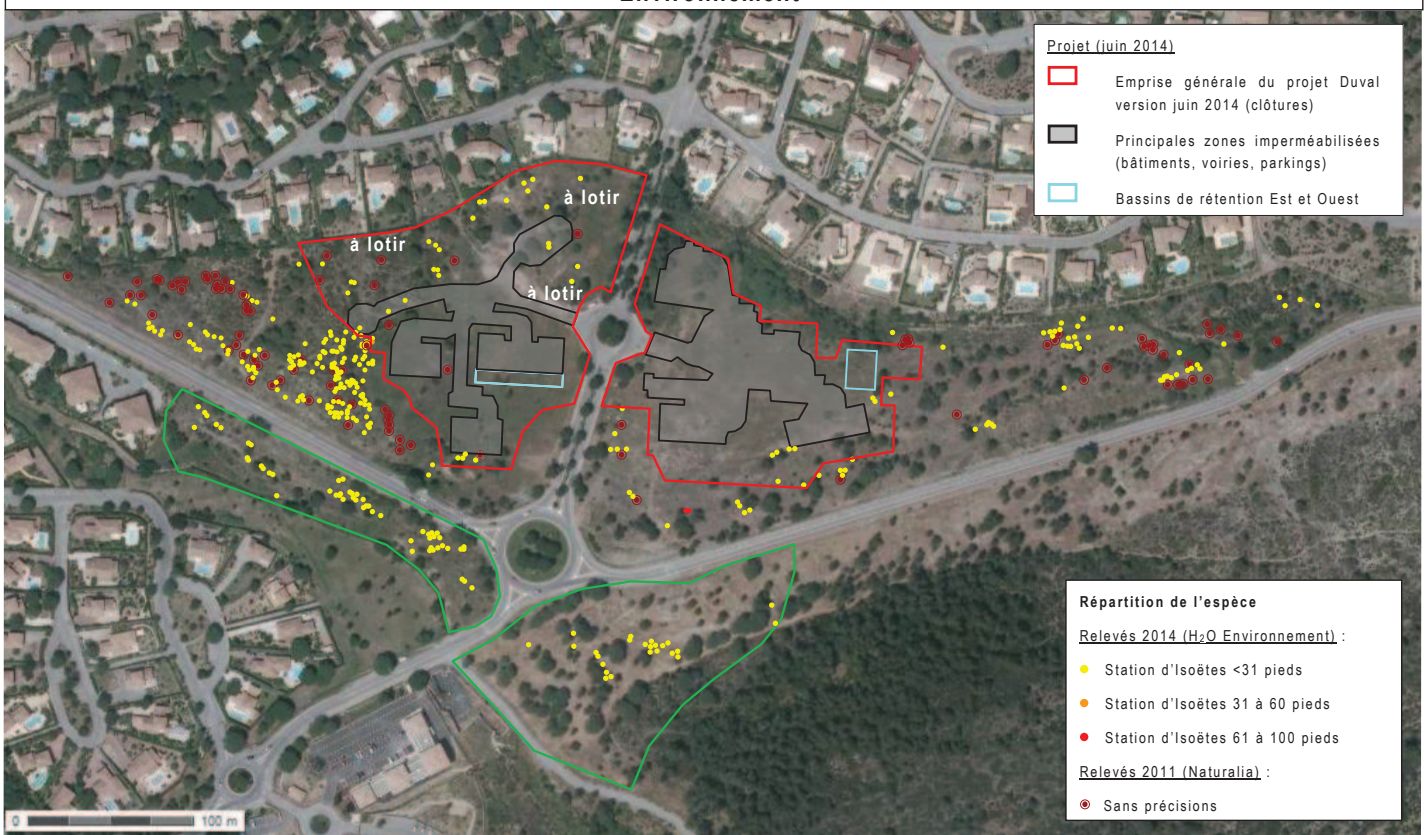
### Annexe 6 : Cartographie des habitats naturels d'intérêt communautaire – bilan des enjeux des habitats naturels (Naturalia, 2011 ; superposition du projet Duval de juin 2014)



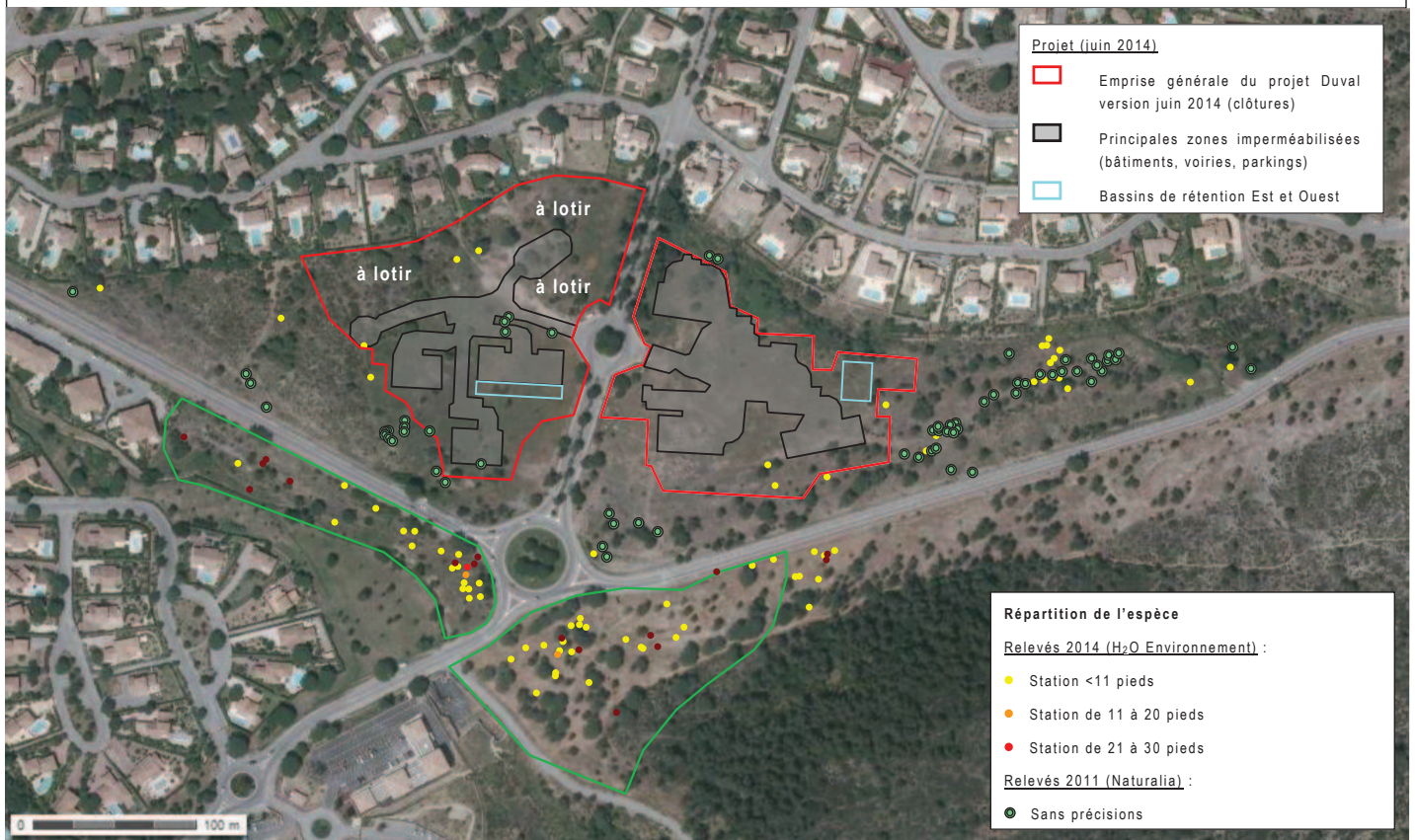
Source : Geoportail - IGN  
Date : Juillet 2011  
Cartographie : OM

**NATURALIA**  
CONSULTANTS EN ENVIRONNEMENT

## Annexe 7 : Localisation de l'isoète de Durieu (*Isoëtes duriei*) – Données Naturalia complétées par H<sub>2</sub>O Environnement



## Annexe 8 : Localisation du sérapias méconnu (*Serapias neglecta*) – Données Naturalia complétées par H<sub>2</sub>O Environnement

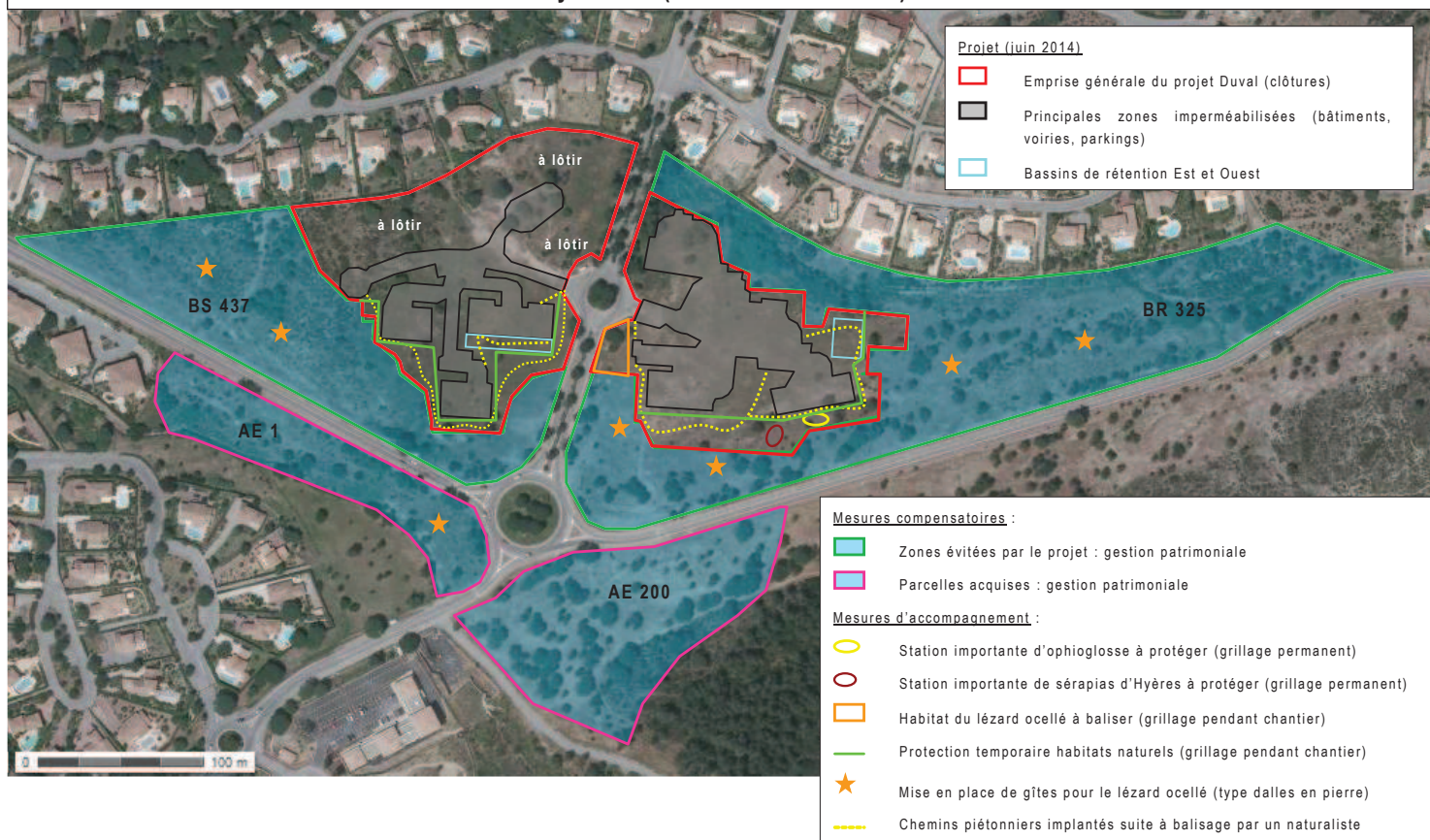


## Annexe 9 : Localisation du sérapias d'Hyères (Serapias olbia) – Données Naturalia complétées par H2O Environnement





## Annexe 10 : Principales mesures d'accompagnement et de compensation du projet de lotissement de l'Orée des Veyssières (H<sub>2</sub>O Environnement)



**Annexe 11 : Planche photo de la zone de projet (H<sub>2</sub>O Environnement, 11 décembre 2013)**



1. Zone de projet vue depuis l'extrémité Est : prairies humides, maquis bas, pins épars (secteur préservé)



2. Zone de projet vue de l'extrême Ouest : maquis bas avec quelques pins (secteur préservé)



3. Zone centrale rudérale Ouest où seront implantées les infrastructures



4. Zone centrale rudérale Est où seront implantées les infrastructures



5. Zone de projet à gauche, parcelle de compensation Est à droite



6. Parcelle de compensation Ouest et ruisseau du BV de la Garonne calibré

**Annexe 12 : Planche photo de l'aval hydraulique du projet (H<sub>2</sub>O  
Environnement, 11 décembre 2013)**



7. Exutoire du versant Est de la zone de projet dans le ruisseau de Valbonnette



8. Ruisseau de Valbonnette 100m en aval de l'exutoire de la zone projet Est : zone humide d'expansion



9. Ruisseau de Valbonnette 500m en aval de l'exutoire de la zone projet Est : ruisseau vrai et zone humide



10. Exutoire des eaux pluviales du versant Ouest de la zone de projet, sur le bassin versant de la Garonne



11. Ruisseau BV Ouest 100m en aval de l'exutoire de la zone projet Ouest sous l'avenue des golfs : calibré et entretenu mais matériaux naturels et végétalisé.  
*Zannichellia palustris*, hydrophyte protégé en PACA sur le fond.



12. Ruisseau BV Ouest 1km en aval de l'exutoire de la zone projet Ouest sous l'avenue des golfs, 400m en amont du lac des Dames : cours d'eau naturel avec ripisylve dense

**Annexe 13 : Planche photo des principaux types d'habitats communautaires menacés par le projet (H<sub>2</sub>O Environnement, printemps 2014)**



13. Station à isoète de Durieu (petits gazons amphibies Méditerranéens. Eur. 3170\*) préservée sur la parcelle Ouest de projet (23/03/2014)



14. Vue de détail de la station à isoète de Durieu. 50 pieds sur 2 m<sup>2</sup> (23/03/2014). 15. Détail d'un pied



16. Station à sérapias d'Hyères (prairies à Sérapias. Eur. 3120) sur la parcelle Est en limite de projet (24/04/2014)



17. Vue de détail de la station à sérapias d'Hyères. Environ 50 pieds sur 25 m<sup>2</sup>. 18. Sérapias méconnu.

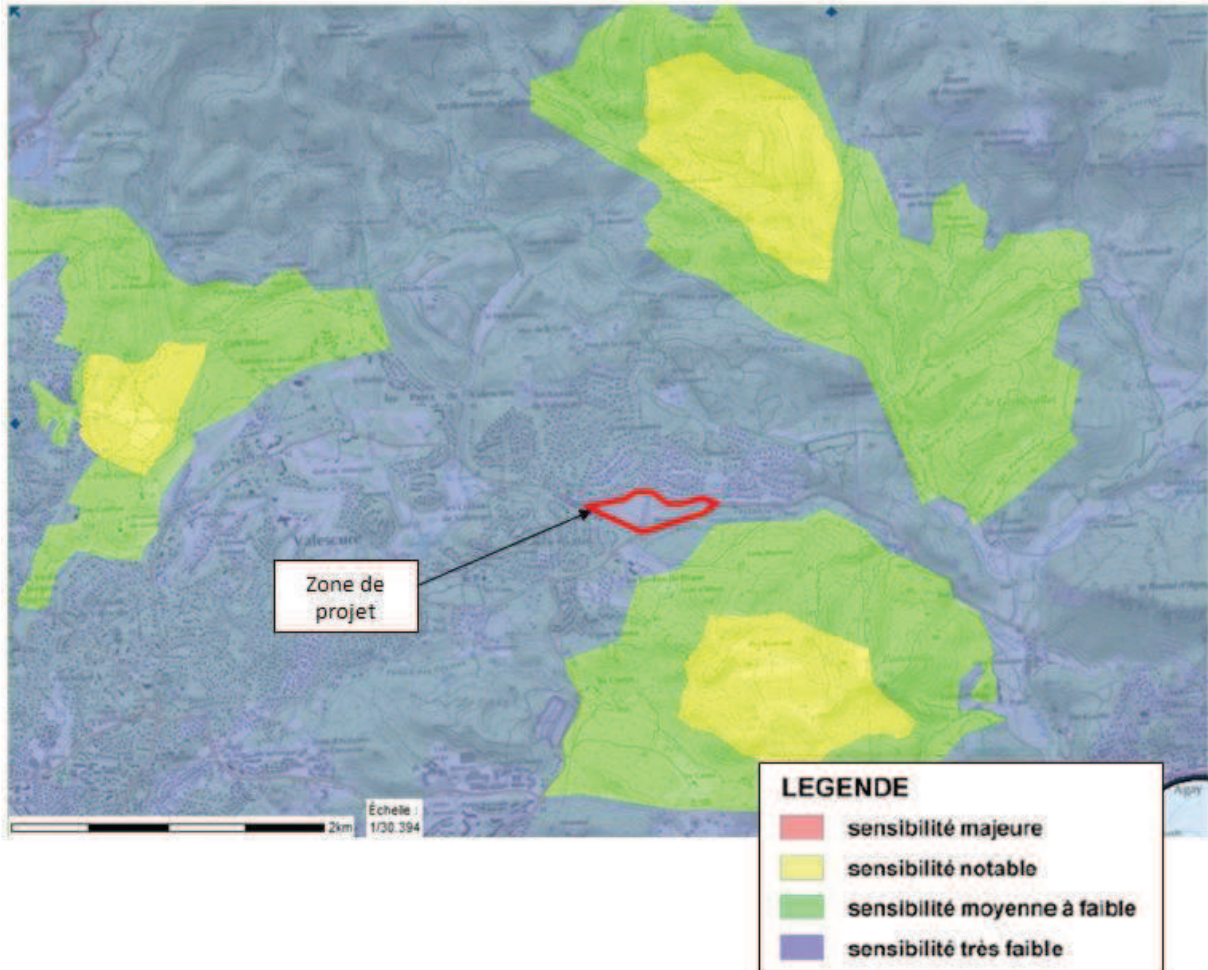


19. Station à ophioglosse du Portugal à préserver sur la parcelle de projet Est (23/03/2014)



20. Vue de détail de la station à ophioglosse du Portugal. Environ 400 pieds sur 2 m<sup>2</sup> (23/03/2014)

- **Annexe 8 : Carte de sensibilité tortue d'Hermann**



Le site de projet présente une sensibilité très faible vis-à-vis de la population de tortue d'Hermann. Les inventaires naturalistes réalisés de 2011 à 2013 par Naturalia n'ont pas permis de recenser l'espèce malgré une pression d'inventaires suffisante.

Mairie de Saint-Raphaël

Formulaire complété par :



**Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact  
Orée des Veysières à Saint-Raphaël (Var) : Projet de construction d'un lotissement**

**• Annexe 9 : Détails des mesures compensatoires prévues**

Les études naturalistes ont mis en évidence dès 2011 la richesse et les sensibilités du site de projet, notamment vis-à-vis de sa flore, et de manière plus marginale pour le compartiment faune avec le lézard ocellé. **Le projet initial a ainsi été réduit aux zones secondaires de moindre intérêt écologique afin de limiter ses impacts.**

La principale mesure de compensation correspond :

- à la protection des habitats et espèces patrimoniales sur les vastes surfaces protégées évitées par le projet, et situées sur les parcelles initiales de projet à l'Est (34 755 m<sup>2</sup> soit 66,6% de la surface des habitats naturels de la parcelle) et à l'Ouest de l'avenue Kennedy (17 700 m<sup>2</sup> soit 43,4% de la surface des habitats naturels de la parcelle).
- à l'acquisition et à la protection de 2 parcelles supplémentaires adjacentes aux parcelles de projet, et situées au Sud de l'avenue des golfs : AE1 (9 140 m<sup>2</sup>) et AE200 (19 620 m<sup>2</sup>). La superficie totale d'habitats naturels de ces 2 parcelles est d'environ 28 760 m<sup>2</sup>. Le classement définitif de ces terrains au titre de l'urbanisme avec engagement de la commune quant à la modification de son PLU (classement en zone Naturelle) est prévu.

Le bilan surfacique de ces mesures de protection des espaces naturels est présenté dans le Tableau 2 suivant. Au total, 56,4% de la surface initiale de projet (version initiale du projet d'octobre 2010) est maintenant protégée. Avec l'acquisition des 2 parcelles au Sud de l'avenue des golfs, la surface d'habitats protégés (81 215 m<sup>2</sup>) représente le double de la surface projet (40 530 m<sup>2</sup>).

Parcelles	Habitats naturels (m <sup>2</sup> )	Projet (m <sup>2</sup> )	Zones protégées (m <sup>2</sup> )	% protégé
Ouest	40830	23130	17700	43,4
Est	52155	17400	34755	66,6
<b>Sous-total 1</b>	<b>92985</b>	<b>40530</b>	<b>52455</b>	<b>56,4</b>
Parcelle compensation Ouest	9140	0	9140	100
Parcelle compensation Est	19620	0	19620	100
<b>Sous-total 2</b>	<b>28760</b>	<b>0</b>	<b>28760</b>	<b>100</b>
<b>TOTAL</b>	<b>121745</b>	<b>40530</b>	<b>81215</b>	<b>66,7</b>

**Tableau 1 : Bilan surfacique des mesures compensatoires de protection à l'Orée des Veysières (H2O environnement)**

La dernière version du projet permet ainsi de préserver 90 à 100% des populations d'espèces protégées, hormis pour l'alpistre aquatique (16% de la population préservée) qui présente cependant un enjeu de conservation faible, et la salicaire à feuilles de thym (63,6% de la population préservée) qui présente un enjeu de conservation fort mais dont les effectifs sont très faibles ici (quelques dizaines de pieds touchés).

## **1 MESURES EN PHASE CHANTIER**

---

### ***1.1 Mesures afin d'éviter toute pollution accidentelle du milieu aquatique***

---

Le cahier des charges des travaux sera rédigé de façon à imposer à l'entreprise des prescriptions techniques particulières lors du chantier, dans un souci de préservation de l'environnement :

- la surveillance de chantier et le personnel seront informés des risques que peut provoquer le déversement de substances polluantes dans le milieu aquatique. Des consignes d'alerte leur seront communiquées pour permettre une intervention rapide des unités spécialisées (pompiers, etc.) ;
- l'entreprise disposera sur place en permanence d'un téléphone portable lui permettant d'avertir les autorités en cas d'accident polluant ;
- tous les engins et matériels nécessaires à l'organisation du chantier seront strictement entretenus en dehors du chantier ;
- aucun matériel, produit ou objet ne devra être jeté ou tomber dans le réseau hydrographique existant ;
- en cas de déversement de produit polluant sur le sol, un curage rapide sera effectué, et les déblais éventuels seront confiés à une filière de traitement spécialisée selon la nature du polluant ;
- tout rejet ou stockage d'hydrocarbures, d'huiles ou d'autres polluants sera strictement interdit sur le chantier.

Par ailleurs, afin de limiter le départ de fines dans le milieu naturel en phase chantier, les bassins de rétention seront utilisés comme dispositifs temporaires de décantation des eaux de ruissellement. Leur alimentation se fera par des fossés ou directement par le réseau pluvial s'il a été réalisé antérieurement.

Les conséquences des travaux sur la qualité des eaux seront ainsi limitées à leur strict minimum. Néanmoins, tout incident entraînant une aggravation du rejet doit être immédiatement porté à la connaissance du Service chargé de la Police de l'Eau qui préconisera, le cas échéant, des mesures de sauvegarde ou de modification des ouvrages.

Concernant **la propreté et la gestion des déchets de chantier**, l'entreprise se conformera à la réglementation en vigueur. Des bennes spécifiques seront mises en place pour l'évacuation et le tri sélectif des déchets. Les entreprises générant des déchets dangereux devront prévoir un stockage et une évacuation spécifiques, et fournir une attestation sur leur destination au maître d'œuvre et au coordonnateur SPS (Sécurité et Protection de la Santé).

Les possibilités de réduction, à la source, des déchets ainsi que celles de recyclage devront être étudiées dès la préparation du chantier et mises en œuvre (bennes de tri sélectif, sensibilisation durant la phase chantier, etc.).

## ***1.2 Mesures de protection envers la faune et la flore***

---

### **Mesures de protection des secteurs à enjeux écologiques forts**

Les secteurs à enjeux écologiques forts feront l'objet de précautions minutieuses pendant les travaux : ils devront être protégés avant la mise en place du chantier par une clôture et un panneau d'information afin d'y éviter toute pénétration d'engins (camions, grues...), tout dépôt de matériaux, tout déblai-remblai, et tout écoulement de produits (laitances, rinçages...). Le balisage des zones à protéger sera effectué avec l'aide d'un expert écologue.

- **Pose des grillages de protection des espaces préservés**

#### Zones préservées périphériques au projet

Les clôtures délimitant les zones naturelles préservées en périphérie du projet seront implantées avant le démarrage du chantier, afin d'en interdire l'accès et éviter ainsi tout impacts sur ces zones.

Les zones d'abris du lézard ocellé (enrochements le long de l'avenue Kennedy au Sud du rond-point), ainsi qu'un large périmètre autour seront balisées en début de chantier afin d'en interdire l'accès et préserver une certaine quiétude à l'espèce. Le grillage pourra être retiré après la fin du chantier.

Les plateformes et installations de chantier seront positionnées sur des zones rudérales dépourvues d'habitats ou d'espèces patrimoniaux, afin de permettre le maintien de ces zones en période d'exploitation de la zone d'habitation.

#### Zones protégées dans l'enceinte du projet

Les grillages de protection temporaire (en période de travaux) de la zone d'habitat du lézard ocellé sera également mis en place avant le début du chantier afin de garantir sa protection effective.

La pose de grillages de protection temporaires des habitats les plus sensibles (hors zone rudérale) situés dans l'enceinte du projet hors de l'emprise des travaux sera également effectuée avant le début des travaux afin de garantir leur intégrité.

Ces grillages de protection temporaires pourront être retirés après la fin des travaux, afin d'en permettre l'accès.

- **Mise en place d'enrochements de substitution pour le lézard ocellé**

Un ou deux massifs de dalles de pierre ou amas de blocs seront mis en place avant le début des travaux sur la zone protégée à proximité de la zone de présence actuelle d'un couple de lézard ocellé. Il servira d'abri de substitution à l'espèce en cas de fort dérangement pendant la période de travaux, et également après la fin des travaux pendant l'exploitation du lotissement.

L'objectif est de favoriser un recentrage des individus à distance des futurs bâtiments et de la route, et de fournir de nouveaux habitats de gîte, ceux-ci étant peu représentés sur le secteur.

### **Mesures d'accompagnement concernant la période des travaux / déboisement des terrains**

Les défrichements seront réalisés de début septembre à fin janvier afin de limiter la perturbation de la faune.



## **Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact Orée des Veyssières à Saint-Raphaël (Var) : Projet de construction d'un lotissement**

Toutes les mesures de chantier seront notifiées aux entreprises de travaux à travers **un cahier des charges** imposé par le Maître d’Ouvrage.

Les zones d’abri du lézard ocellé destinées à être détruites seront démontées et reconstituées à proximité sur des zones épargnées avant la réalisation des travaux et hors période sensible liée à la reproduction. **Les mesures spécifiques concernant le lézard ocellé seront précisées dans le dossier de dérogation "espèces protégées".**

### **Suivi environnemental du chantier**

Au début de l’engagement des premiers chantiers de chaque secteur, le Maître d’Ouvrage mettra en place avec les entreprises un comité de suivi des différentes mesures qui devra se réunir et faire un bilan environnemental à chaque étape du chantier : respect du calendrier environnemental (défrichement-déboisement et gros œuvre...), balisage et clôture des espaces naturels préservés, etc.

Ce comité de suivi fera appel à un ingénieur-écologue indépendant missionné par le Maître d’Ouvrage et à un référent environnement qui sera par ailleurs désigné au sein du Service Environnement de la Communauté d’Agglomération Var-Estérel-Méditerranée (CAVEM) pour la supervision du chantier.

**Ainsi, en respectant toutes ces mesures et leur suivi, les impacts résiduels du projet sur les secteurs à enjeux écologiques forts devraient rester faibles à moyens.**

### **1.3 Mesures concernant le voisinage**

---

Afin d’éviter ou de réduire les rejets dans l’air de poussières et les nuisances qu’ils induisent, les précautions suivantes seront envisagées :

- protection des installations de stockage provisoire des matériaux (arrosage, bâche, film de protection, etc.) ;
- en période climatique sèche, arrosage régulier des accès non revêtus.

Les engins devront respecter les limites de propriété et éviter les dégradations des ouvrages existants (murets, fossés, clôtures, haies, etc.).

La propreté du chantier, des palissades, des clôtures et du matériel devra être assurée par tous les temps. Toutes fuites de boues ou de matériaux de construction sur le domaine public en dehors des emprises du chantier devront être nettoyées sans délai aux frais de l’entreprise et à son initiative (ou, à défaut, à celle du Maître d’Œuvre).

Les engins travaillant sur le chantier respecteront les normes en vigueur en matière d’émissions sonores.

L’accès au chantier sera interdit au public, signalé et signalisé.

## 2 MESURES COMPENSATOIRES EN PHASE EXPLOITATION

---

### 2.1 Mesures de compensation de l'imperméabilisation du terrain

---

#### 2.1.1 Enjeux actuels et futurs

---

##### Partie ouest

Actuellement, les eaux pluviales du site de projet s'écoulent naturellement vers le point bas du site. Elles traversent l'avenue des Golfs pour rejoindre un ruisseau aménagé.

Dans un premier temps le ruisseau sillonne entre des lotissements, classés en zone urbaine dense au PLU.

Ensuite il traverse une zone boisée, classée zone naturelle au PLU, jusqu'à rejoindre le barrage des Cous.

##### Partie est

Actuellement, les eaux pluviales du site de projet s'écoulent naturellement vers le point pas du site. Elles traversent l'avenue des Golfs pour rejoindre le ruisseau de Valbonnette.

Le parcours de ce ruisseau est entièrement naturel jusqu'à sa confluence avec l'Agay.

#### 2.1.2 Caractéristiques des bassins de rétention

---

Les bassins de rétention ont été dimensionnés pour une protection centennale. Le débit de fuite est égal au débit biennal naturel. Les bassins seront enterrés. Le bassin ouest sera en béton, le bassin est sera de type alvéolaire visitable. L'ajutage permettra de réguler le débit rejeté dans le milieu naturel tandis que le déversoir de sécurité permettra de maîtriser les eaux de débordement du bassin en cas de pluie exceptionnelle. Le déversoir a été dimensionné pour une pluie de période de retour 500 ans.

##### Bassin ouest

<b>Bassin</b>	Volume	837 m <sup>3</sup>
	Hauteur d'eau	2,30 m
	Débit de fuite	89 l/s
<b>Ajutage</b>	Section	221 cm <sup>2</sup>
	Diamètre	168 mm
<b>Déversoir de sécurité</b>	Hauteur de submersion	15 cm
	Longueur	11 m
<b>Conduite d'évacuation</b>	Pente	1 %
	Matériau	Béton
	Diamètre	800 mm

Tableau 2 : Caractéristiques du bassin ouest

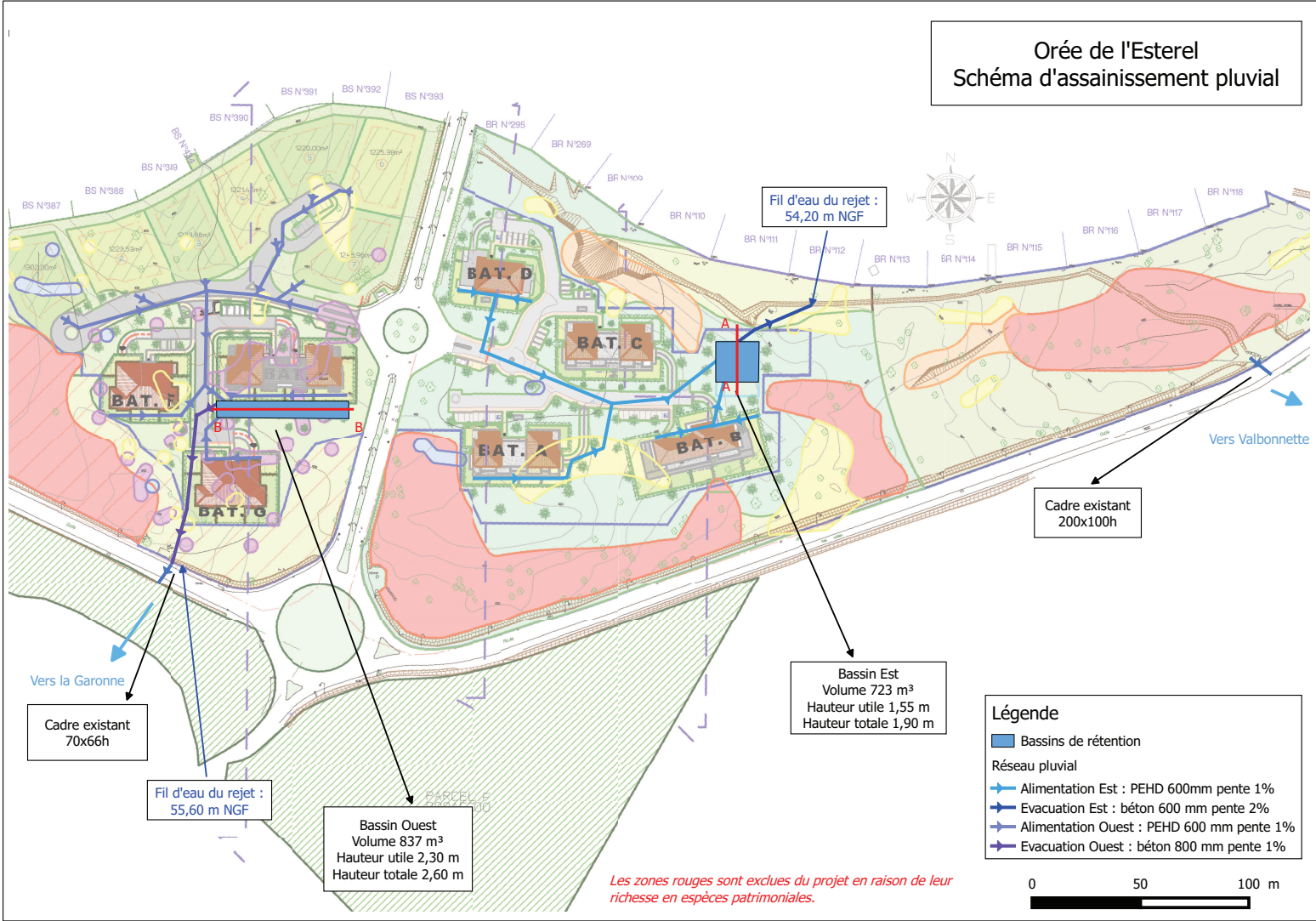
**Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact  
Orée des Veyssières à Saint-Raphaël (Var) : Projet de construction d'un lotissement**

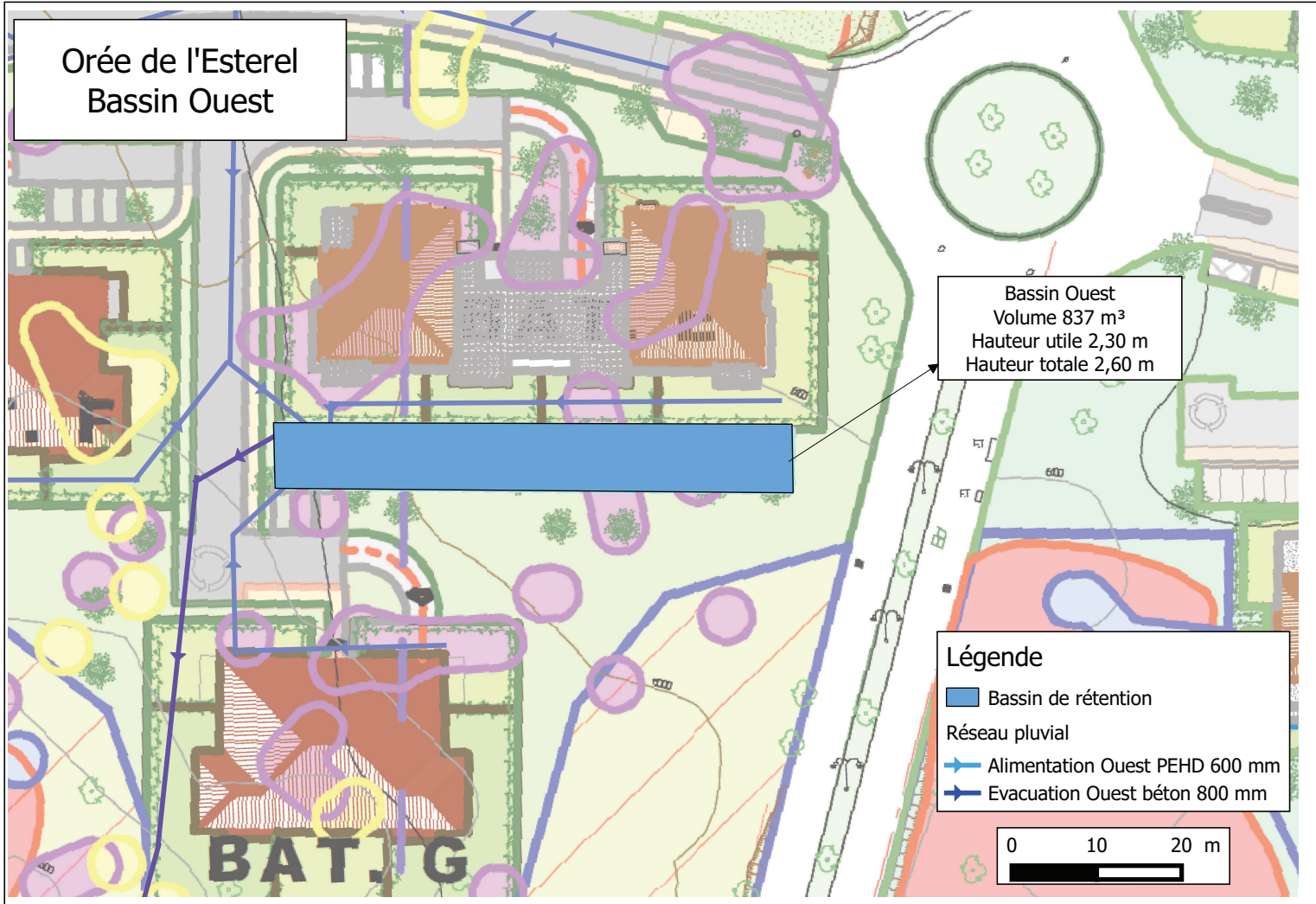
**Bassin est**

<b>Bassin</b>	Volume	723 m <sup>3</sup>
	Hauteur d'eau	1,55 m
	Débit de fuite	61 l/s
<b>Ajutage</b>	Section	181 cm <sup>2</sup>
	Diamètre	152 mm
<b>Déversoir de sécurité</b>	Hauteur de submersion	20 cm
	Longueur	5,1 m
<b>Conduite d'évacuation</b>	Pente	2%
	Matériau	Béton
	Diamètre	600 mm

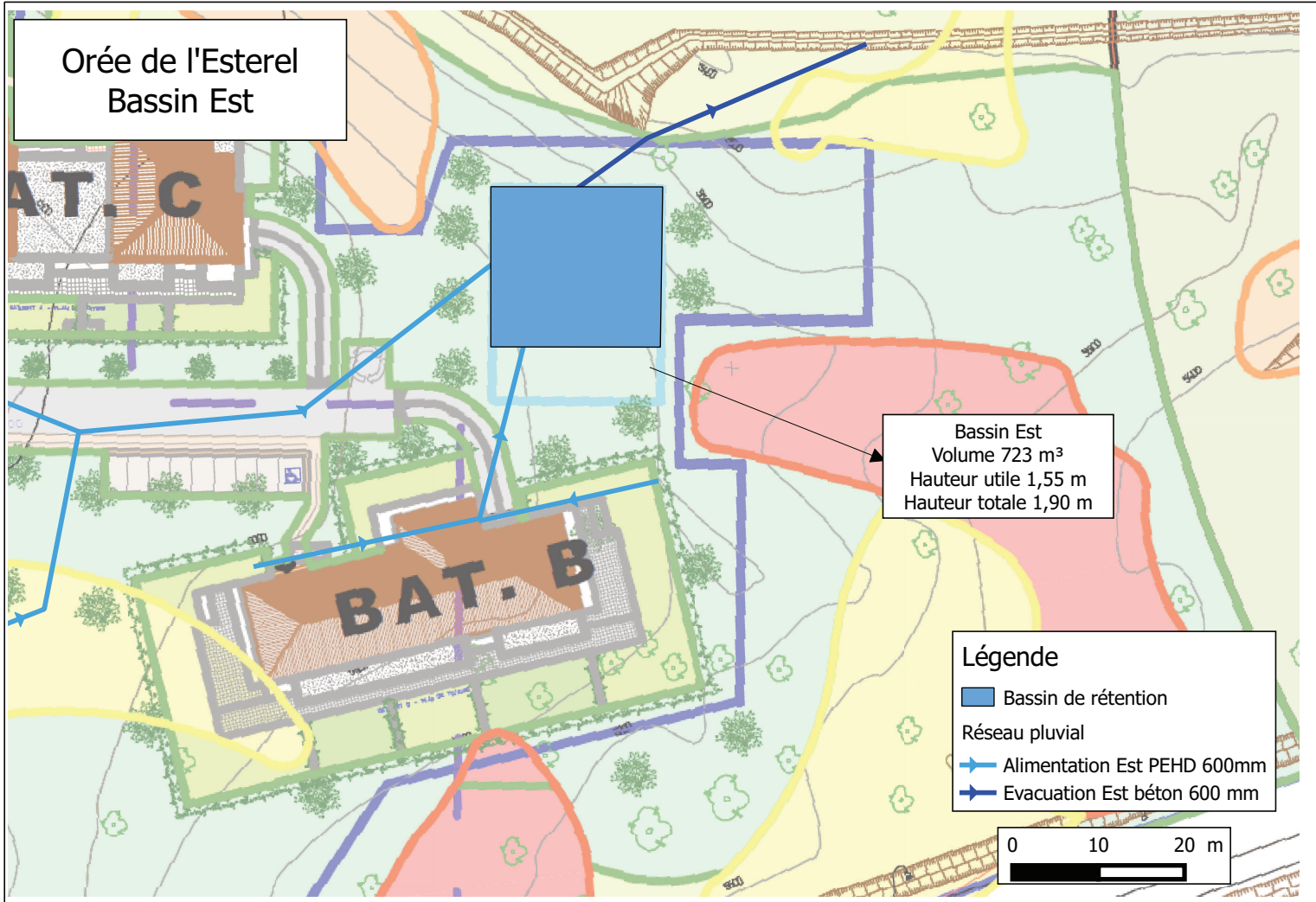
**Tableau 3 : Caractéristiques du bassin est**

# Orée de l'Esterel Schéma d'assainissement pluvial





Orée de l'Estérel  
Bassin Est



## **2.2 Evolution du projet en faveur des espèces patrimoniales**

---

### **Révision du projet à la baisse**

Les études naturalistes ont mis en évidence dès 2011 la richesse et les sensibilités du site de projet, notamment vis-à-vis de sa flore, et de manière plus marginale pour le compartiment faune avec le lézard ocellé. Le projet initial a ainsi été revu plusieurs fois à la baisse entre 2011 et 2014, et réduit aux zones secondaires de moindre intérêt écologique afin de limiter les impacts en termes de surfaces détruites.

### **Conception des ouvrages hydrauliques**

La conception des ouvrages hydrauliques a également évolué de façon à éviter totalement les zones sensibles présentant des habitats et espèces patrimoniales, et de façon à limiter au maximum les perturbations hydrauliques et les modifications de fonctionnements hydriques dont dépendent les habitats et espèces patrimoniales.

Ces mesures pour les aspects hydrauliques et hydriques correspondent :

- à la réduction des surfaces imperméabilisées, qui seront de 7 453 m<sup>2</sup> (6 053 m<sup>2</sup> + 7 lots individuels assimilés à un total de 1 400 m<sup>2</sup> pour le calcul de ces surfaces) pour le versant ouest, et 6 500 m<sup>2</sup> pour le versant est, soit au total 13 953 m<sup>2</sup>, correspondant aux bâtiments, chaussées, stationnements.
- à l'implantation des deux bassins de rétention au sommet des versants (837 m<sup>3</sup> à l'ouest et 723 m<sup>3</sup> à l'est), immédiatement adjacents aux bâtiments, de façon à restituer l'eau captée par le projet, sur les pentes naturelles en aval immédiat.
- à l'aménagement des exutoires des bassins de rétention de façon à restituer les eaux captées sur les différents versants sur le maximum de surface possible (par exemple avec la mise en place de déversoirs linéaires permettant de redistribuer les eaux sur les pentes, tout en limitant les phénomènes de ravinement).

Les ouvrages pluviaux (bassins et réseau) seront conçus afin de ne pas constituer des pièges pour la faune.

### **Aménagement des espaces verts et cheminements dans l'enceinte du projet**

#### **▪ Concernant la flore**

Dans l'enceinte grillagée de la zone de projet, les espaces verts présentant des espèces patrimoniales (hors zone rudérale) seront maintenus en l'état, à l'exclusion de tout aménagement paysager.

Des cheminements piétonniers seront aménagés afin d'orienter les déplacements humains sur les zones les moins sensibles. Leur tracé définitif sera réalisé suite au balisage sur le terrain par un naturaliste afin d'éviter les principaux habitats sensibles (petites zones de rétention d'eau en particulier).

L'objectif est ici de permettre autant que possible la cohabitation des espèces patrimoniales subsistant sur les surfaces de projet non protégées, avec les usages résidentiels. Cela permettra également de maintenir une transition progressive entre les habitats protégés par le grillage en périphérie de la zone de projet, et

## **Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact Orée des Veyssières à Saint-Raphaël (Var) : Projet de construction d'un lotissement**

ceux non protégés dans l'enceinte grillagée du projet, évitant ainsi les contaminations des habitats protégés par des espèces invasives.

Les habitats les plus sensibles feront en outre faire l'objet d'une pose ponctuelle d'une clôture légère et basse (grillage, piquets et tressage bois, etc.) de façon à les matérialiser et éviter le piétinement, à l'image des massifs de fleurs. Il s'agit principalement sur la parcelle Est de projet :

- d'une zone de forte présence de l'ophioglosse du Portugal représentant de l'ordre de 550 pieds, soit 7,3% de la population recensée de cette parcelle, et 5,8% de la population totale recensée sur la zone d'étude,
- d'une zone de forte présence du sérapias d'Hyères représentant de l'ordre de 95 pieds, soit 5,9% de la population recensée de cette parcelle, et près de 1% de la population totale recensée sur la zone d'étude.

### ▪ **Concernant le lézard ocellé**

On note autour du rond-point une forte présence d'embrochets. Ceux situés à hauteur et au Nord du rond-point sont colmatés à la base par de la terre et présentent peu ou pas d'interstices favorables au lézard ocellé.

Les gros blocs situés au Sud du 3ème gros bloc (diamètre 1,5m environ) situé au Nord du pin présentent eux des interstices (pas colmaté au pied) potentiellement favorables au lézard ocellé. Ils seront maintenus en place afin de bénéficier au lézard ocellé.

### ***2.3 Garantir la pérennité des zones naturelles préservées***

---

Les clôtures de sécurité délimitant les zones naturelles préservées en périphérie du projet seront implantées avant le démarrage du chantier, afin d'en interdire l'accès et éviter ainsi tout impacts sur ces zones.

Le Maître d'Ouvrage imposera dans le règlement du lotissement et des copropriétés des obligations en matière de mesures de protection des secteurs d'enjeux écologiques forts décrits ci-avant. Ceux-ci seront délimités sur le plan de lotissement qui sera joint au dossier de demande de permis d'aménager.

**L'objectif est de garantir le maintien à long terme des habitats et des populations épargnées.**

Pour cela, un plan de gestion et un contrat à long terme avec un organisme compétent est à prévoir. Cette gestion se fera dans le même cadre que la gestion des parcelles de compensation (voir § suivant). Tout aménagement sur les parcelles préservées est à proscrire (voies de circulation, parkings, aire de jeux).

Des mesures de sensibilisation des futurs habitants à la richesse et à la fragilité des milieux préservés entourant leurs lieux d'habitation seront organisées : panneaux pédagogiques explicatifs, journées de sensibilisation sur le terrain par un naturaliste, etc.

La pérennité des zones naturelles protégées sur les parcelles Ouest et Est sera garantie par la rétrocession de ces espaces à la Commune de Saint-Raphaël par le Maître d'Ouvrage et par leur classement **définitif** au titre de l'urbanisme par cette dernière en zone naturelle dédiée à la conservation de la biodiversité.



## ***2.4 Parcelles de compensation***

---

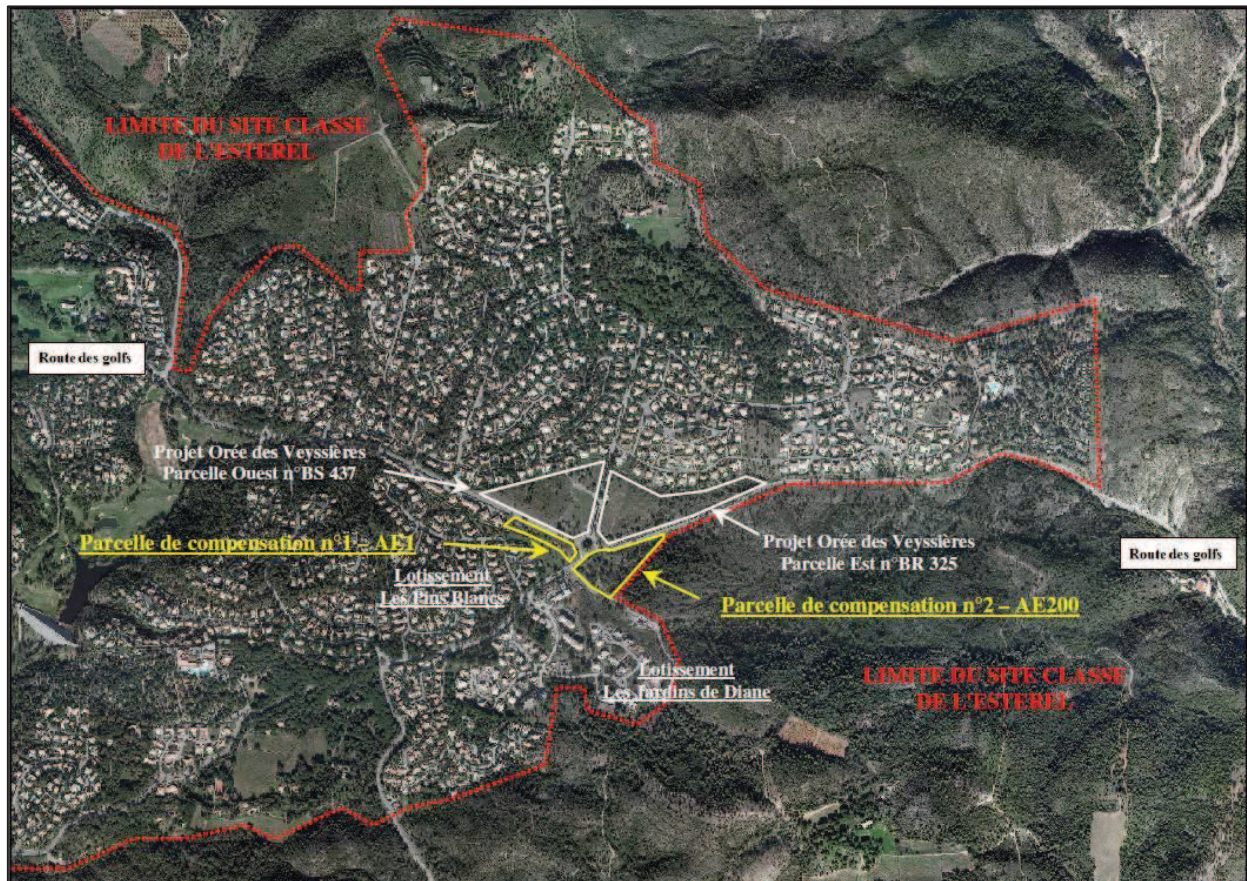
### **Principe général**

Les deux parcelles AE 1 et AE 200 adjacentes au projet au sud, le long de l'avenue des golfs, seront mises en protection, en mesures compensatoires aux impacts du projet (figure ci-après). Une protection réglementaire au titre du PLU est préconisée (classement en zone naturelle dédiée à la conservation de la biodiversité) à laquelle s'ajoutera une mise en gestion écologique des zones préservées dans le cadre d'un plan de gestion étalé dans le temps. Ces parcelles ont fait l'objet d'un diagnostic écologique par Naturalia en 2012 et 2013. Ce diagnostic a été appuyé en 2014 par de nouvelles investigations menées par H<sub>2</sub>O Environnement.



**Figure 1 : Photos des parcelles AE 1 et AE 200 de compensation (source : Naturalia)**

**Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact  
Orée des Veysières à Saint-Raphaël (Var) : Projet de construction d'un lotissement**



**Figure 2 : Vue aérienne des parcelles proposées dans le cadre des mesures compensatoires (source : CAVEM)**

La pérennité des 2 parcelles de compensation sera également garantie par la commune par leur classement **définitif** au titre de l'urbanisme en zone naturelle dédiée à la conservation de la biodiversité.

### **Diagnostic écologique des parcelles de compensation**

#### **Aspects floristiques**

Le diagnostic écologique réalisé par Naturalia sur ces deux parcelles, sur la base d'inventaires naturalistes réalisés en 2012 et 2013, a permis de confirmer la grande richesse floristique et le potentiel de ces milieux.

Les enjeux floristiques sont présentés sur la figure ci-après.

**Sept espèces patrimoniales** ont été observées sur ces parcelles :

- Cinq espèces déjà observées sur la zone de projet et impactées :
  - *Aira provincialis* (protégée en région PACA) ;
  - *Isoëtes duriei* (protégée en France) ;
  - *Lythrum thymifolium* (protégée en France) ;
  - *Serapias neglecta* (protégée en France) ;
  - *Serapias olbia* (protégée en région PACA) ;

**Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact  
Orée des Veyssières à Saint-Raphaël (Var) : Projet de construction d'un lotissement**

- Deux espèces nouvelles, non observées sur la zone de projet :
  - *Anacamptis laxiflora* (protégée en région PACA) ;
  - *Romulea columnae* (protégée en région PACA).

Les investigations complémentaires menées au printemps 2014 par le cabinet d'étude H2O Environnement ont permis de détecter sur la parcelle de compensation Sud-Est, une espèce protégée qui n'avait été relevée en 2012 que sur la parcelle de compensation Sud-Ouest : l'Orchis à fleurs lâches.

Les ronds sur la carte suivante correspondent à chaque pointage des différentes espèces et rendent compte des densités. Il faut préciser que les conditions météorologiques du printemps 2012 étaient défavorables au développement végétatif et que les populations ne sont probablement pas apparues dans leur développement optimum (notamment pour les orchidées, Naturalia, 2011).

**Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact  
Orée des Veysières à Saint-Raphaël (Var) : Projet de construction d'un lotissement**

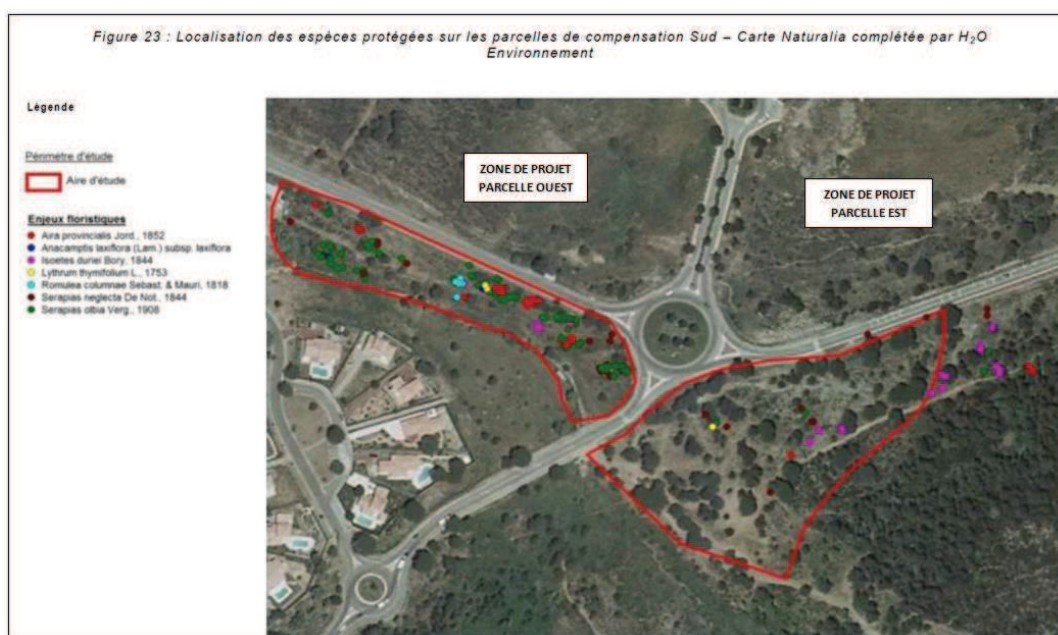


Figure 3 : Carte des enjeux floristiques des parcelles adjacentes au projet au sud et proposées en mesure compensatoire (carte Naturalia complétée par H2O environnement)

**Mairie de Saint-Raphaël  
Formulaire complété par Acri-in/HGM**

**Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact  
Orée des Veysières à Saint-Raphaël (Var) : Projet de construction d'un lotissement**

<b>Taxon</b>	<b>Caractéristiques sur la zone impactée</b>	<b>Caractéristiques sur la zone de compensation AE1 et AE200</b>
<i>Aira provincialis</i> Jord.	Population marginale au sein des emprises, probablement sous observée lors des prospections 2011	Une centaine de pieds répartis sur les deux parcelles de compensation
<i>Arundo plinii</i> Turra	Population non touchée par le projet	Absent
<i>Cicendia filiformis</i> (L.) Delarbre	Population non touchée par le projet	Absent
<i>Anacamptis laxiflora</i> (Lam.) Bateman, Pridgeon & Chase	Absent	Une vingtaine d'individus en bordure de dépressions temporaires de la parcelle AE1.
<i>Romulea columnae</i> Sebast. & Mauri	Absent	Une vingtaine d'individus observés au sein des pelouses annuelles siliceuses sèches de la parcelle AE1. Année toutefois peu propice à la détection de ce taxon.
<i>Isoetes duriel</i> Bory	Population marginale au sein des emprises, on notera toutefois des densités conséquentes sur les marges ouest, au niveau des éco-complexes temporaires.	Plusieurs centaines de pieds notamment sur la parcelle AE1 et de manière plus marginale sur la AE200
<i>Lythrum thymifolium</i> L.	Population marginale au sein des emprises. Cette espèce peut fréquenter les zones secondaires par ses facultés de plante pionnière.	Une centaine de pieds sur la parcelle AE1, localisés à quelques tonsures humides temporaires.
<i>Ophioglossum lusitanicum</i> C. Presl	Assez abondante sur les marges sud des emprises, probablement plusieurs centaines de pieds	Absent Non détectée lors des prospections 2012 sur les parcelles de compensation, probablement suite aux conditions climatiques drastiques de cet hiver
<i>Phalaris aquatica</i> L.	La grande majorité de la population sera détruite lors des travaux.	Absent
<i>Serapias neglecta</i> De Not.	Moins d'une cinquantaine de pieds détruits, les plus belles populations sont hors des emprises.	Plusieurs centaines de pieds sur les deux parcelles AE1 et AE200.
<i>Serapias olbia</i> Verguin	Moins d'une cinquantaine de pieds détruits, les plus belles populations sont hors des emprises.	Plusieurs centaines de pieds sur les deux parcelles AE1 et AE200.

**Tableau 4 : Statut des espèces végétales patrimoniales impactées par le projet, sur les parcelles compensatoires (Naturalia 2012)**

Enfin, il faut noter que **quatre autres espèces présentes sur la zone de projet n'ont pas été trouvées** sur les parcelles AE 1 et AE 200 :

- *Phalaris aquatica* (protégée en région PACA), fortement impactée par le projet ;
- *Arundo plinii*, *Cicendia filiformis* (protégées en région PACA) ; ces deux espèces ne sont pas touchées par le projet ;

## Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact Orée des Veyssières à Saint-Raphaël (Var) : Projet de construction d'un lotissement

- *Ophioglossum lusitanicum*, (protégée en région PACA), l'absence de l'ophioglosse du Portugal des parcelles de compensation peut s'expliquer par :
  - la proximité de la route et la présence de drains sur ces parcelles ayant fortement altéré les conditions écologiques originelles et ainsi les capacités d'accueil du site pour cette espèce ;
  - la vocation du lieu : parc à chien, marqué par l'abondance des déjections canines favorisant les espèces à stratégie rudérale ;
  - le débroussaillage récurrent pour la lutte contre l'incendie ;
  - un terrain naturellement plus xérique que les parcelles situées en contrebas (quant à eux bien fréquentées par l'ophioglosse du Portugal).

Ainsi, les nouvelles parcelles proposées en espaces protégés au titre des mesures compensatoires permettent d'apporter une compensation à la destruction de certaines populations :

- *Aira provincialis* ;
- *Isoëtes duriei* ;
- *Serapias neglecta* ;
- *Serapias olbia*.

Toutefois, pour les espèces fortement touchées, les compensations sont faibles :

- *Lythrum thymifolium* : seuls quelques pieds observés sur une seule nouvelle station ;
- *Phalaris aquatica* : aucun nouvel individu observé (toutefois l'espèce est plus tardive).

Les campagnes de prospection menées lors de trois campagnes de terrain entre mars et mai 2014 par H<sub>2</sub>O Environnement, en période favorable pour chacune des espèces, ont permis de préciser les données de distribution et de densité pour chaque espèce. Les espèces relevées et leur répartition sur les parcelles de compensation sont les mêmes que lors des inventaires préliminaires réalisés de 2011 à 2013.

### Aspects faunistiques

Concernant la faune en revanche, aucune observation d'espèce patrimoniale n'a été effectuée sur ces deux parcelles.

Au niveau de l'**entomofaune**, un passage précoce n'a pas permis d'identifier la présence des espèces patrimoniales potentielles pressenties comme la diane (*Zerynthia polyxena*), le thécla de l'arbousier (*Callophrys avis*) ou la magicienne dentelée (*Saga pedo*) au stade larvaire.

Si la magicienne dentelée peut maintenir de faibles populations dans les secteurs alentours non débroussaillés, l'entretien régulier de la parcelle évite l'installation de buissons ligneux appréciés de l'espèce comme refuge.

## Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact Orée des Veyssières à Saint-Raphaël (Var) : Projet de construction d'un lotissement

Le cortège de rhopalocères et d'orthoptères indique des espèces communes typiques des milieux thermophiles méditerranéens (*Polyommatus icarus*, *Callophrys rubi*, *Lasiommata megera*, *Glaucopsyche alexis*, *Melitae phoebe*, *Omocestus rufipes*, *Aiolopus* sp.).

Le ruisseau qui coule à travers la parcelle ouest abrite un petit cortège d'odonates communs. Malgré des habitats favorables aucune observation ne vient confirmer la présence d'une petite demoiselle protégée, l'Agrion de Mercure (*Coenagrion mercuriale*).

Concernant l'**herpétofaune**, le lézard vert (*Lacerta bilineata*) est commun à proximité des trottoirs et du ruisseau où il trouve suffisamment de caches. La grenouille verte (*Pelophylax* sp.) fréquente le ruisseau ainsi que le crapaud commun avec des preuves de reproduction (têtards). Les espèces phares que sont le lézard ocellé et la tortue d'Hermann n'ont pas pu être mises en évidence sur la portion étudiée. Cela s'explique d'une part par l'absence de milieux adéquats pour le lézard (terriers, milieux rochers) et par le fait que cette zone située à proximité de zones habitées est fréquemment parcourue par des promeneurs et des chiens domestiques. Des contacts avec certains de ces promeneurs ont révélé qu'il leur arrivait de voir parfois quelques individus.

Concernant l'**avifaune**, elle est essentiellement composée d'espèces communes qui utilisent les arbres et la végétation existante comme terrain d'alimentation. Aucune espèce nicheuse n'a pu être relevée et la diversité spécifique y est très faible (pinson des arbres, mésange charbonnière, mésange bleue, Rouge-queue noir...) (Naturalia, 2012).

### Mesures de gestion des parcelles de compensation et des milieux préservés

Le comité CNPN ne souhaite d'une manière générale pas une simple acquisition, cette forme de mesure compensatoire se traduit en effet par un gel des parcelles vis-à-vis d'autres projets d'aménagement mais ne permet pas d'améliorer la qualité de l'habitat. La notion de restauration des milieux entre alors en jeu et peut être envisagée si les mesures d'acquisition paraissent trop légères. Dans les cas des terrains siliceux et plus précisément des complexes humides ou aquatiques temporaires méditerranéens, ayant subi de nombreuses dégradations au cours des siècles, la reconstitution des cortèges originels ou du moins l'amélioration intrinsèque de l'habitat perturbé apparaît à bien des égards pertinente. Elle peut se traduire dans le cas présent par la restauration d'une ou plusieurs mares temporaires aujourd'hui obstruées pour partie (parcelle sud notamment, Naturalia, 2012).



Figure 4: Exemple de mare à restaurer

**Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact  
Orée des Veyssières à Saint-Raphaël (Var) : Projet de construction d'un lotissement**

Avant d'engager une réflexion sur les mesures de gestion, il conviendra de rappeler les principaux facteurs pouvant altérer les parcelles compensatrices :

Types d'altérations	Causes principales
Modification des fonctionnements hydrauliques, baisse de la nappe	Proximité des zones urbaines et des aménagements connexes (routes...) ; drain de la parcelle sud-ouest.
Effets de rudéralisation	Proximité des zones urbaines et des aménagements connexes (routes...) ; sur-fréquentation (parcours de chien) sur la parcelle sud-est
Ruptures de corridor, pertes de fonctionnalités	Pertes surfaciques au regard des nouveaux aménagements
Embroussaillage des milieux au détriment des zones humides	Milieux habituellement stables mais déséquilibres dus aux impacts anthropiques (drainage, rudéralisation)

**Tableau 5 : Principaux types d'altérations des milieux naturels et leurs causes (Naturalia 2013)**

Par conséquent les mesures correctives suivantes sont proposées :

*a. Mise en place d'une gestion adaptée sur les parcelles compensatoires*

Les grands ensembles protégés seront dédiés à la conservation de la biodiversité et feront l'objet d'une gestion patrimoniale dans le cadre d'un plan de gestion global. Ce plan de gestion qui sera annexé au dossier de demande de dérogation « espèces protégées » comprendra :

- Rappel du contexte et des principales sensibilités : sur la base des études antérieures,
- Objectifs de gestion : objectifs généraux, objectifs détaillés par secteurs,
- Mise en œuvre du plan de gestion : moyens à mettre en œuvre, périodicité, consignes d'entretien des milieux, mesures de sensibilisation des riverains, gestion de la fréquentation, etc.
- Proposition d'un protocole de suivi.

Sur ces parcelles dédiées à la biodiversité, au regard des contraintes incendie (routes, zones urbaines proches), des interventions douces pourront être localement envisagées :

- le calendrier d'intervention devra respecter les cycles biologiques (éviter la coupe entre les mois de mars et août). Un passage bi- ou trisannuel paraît suffisant, la dynamique végétale (tonsure à isoètes de Durieu, maquis bas à lavande à toupet) de ces milieux est en effet peu soutenue. Par ailleurs, une coupe trop fréquente peut favoriser les cortèges herbacés vivaces et ainsi avoir un effet contraire à celui escompté ;
- afin de conserver les caractéristiques édaphiques (texture du sol, taux de matière organique, topographie), les travaux de débroussaillage devront être effectués de manière douce (coupe motorisée type rotor à fil et à lame). Le passage d'engins lourds et le désherbage chimique sont à



## **Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact Orée des Veyssières à Saint-Raphaël (Var) : Projet de construction d'un lotissement**

exclure en raison de la grande sensibilité liée à ces milieux. Les résidus de coupe pourront être évacués s'ils sont trop importants ;

- il conviendra par ailleurs de maintenir la physionomie naturelle des végétations (stratification selon le type d'habitat) et favoriser des lisières progressives en marge des zones forestières (pas de coupure nette avec la strate arborescente).

### *b. Maintien des fonctionnalités hydrauliques*

L'aménagement projeté devra consentir au maintien des fonctionnalités existantes :

- tous drains nouveaux seront à exclure ;
- les exutoires ou les canalisations des eaux pluviales et d'assainissements issus du lotissement à créer devront être excentrés des parcelles de compensation ;
- les drains sud-ouest ont joué un rôle perturbateur notable dans la structuration des végétations, un travail sur ces derniers (comblement partiel) pourrait permettre d'améliorer significativement les capacités d'accueil des parcelles compensatrices.

### *c. Limiter les effets de la rudéralisation*

Afin de réduire les processus de rudéralisation (ou invasions biologiques) sur les parcelles compensatrices :

- les zones d'entretien des limites parcellaires (2 à 3 m de long) devront être prévues dans l'aménagement pour limiter les phénomènes de colonisation des mares temporaires par les espèces rudérales liées à un entretien régulier (perturbations récurrentes permettant la mise en place de groupements spécifiques) ;
- les espèces reconnues invasives (liste disponible sur le site de l'INVMED : <http://www.invmed.fr/>) seront à rayer des plantations. Un cahier des charges rappellera aux colotis et copropriétaires l'interdiction d'introduire des espèces exotiques susceptibles de devenir envahissantes dans les milieux naturels environnants et définira le type d'essences végétales tolérées pour la réalisation des plantations d'ornement (espèces méditerranéennes en adéquation avec le milieu naturel environnement ou à défaut variété horticoles adaptées).

### *d. Sensibilisation du public riverain*

Les zones de compensation offrent une porte d'entrée sur l'Estérel, dont la valeur d'annonce (communication au public) mériterait d'être exploitée. Il s'agira par exemple de présenter à travers un panneau d'information, la diversité de ces complexes de milieux humides, sensibiliser le visiteur à ces enjeux environnementaux et aux menaces auxquelles ils sont soumis.

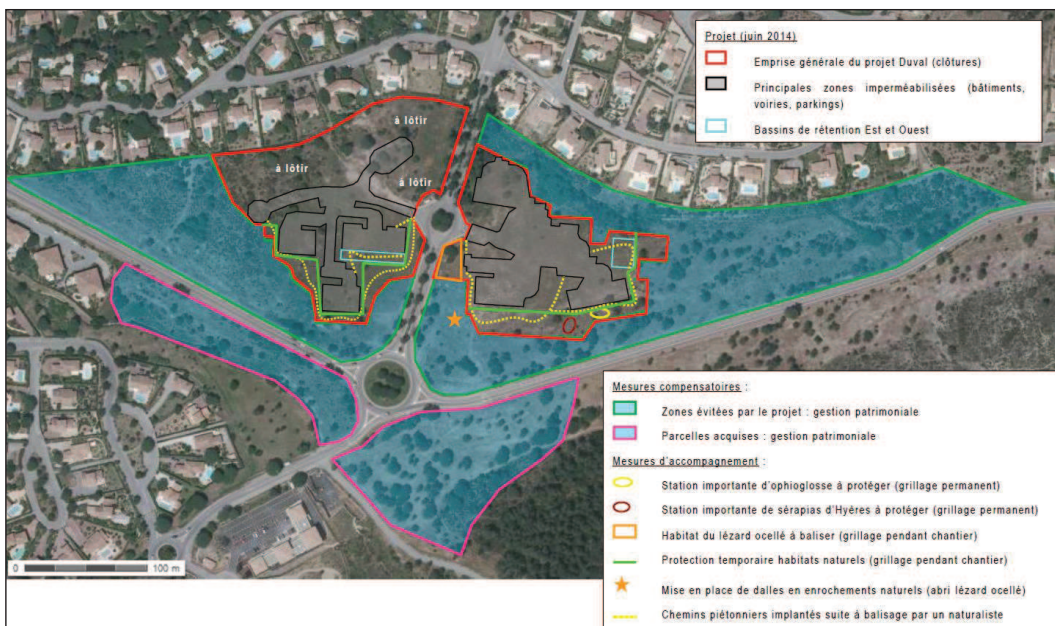
Au-delà de l'aspect informatif, un affichage spécifiant l'interdiction d'accès au site devra être établi dans des zones stratégiques, visibles de tous.

Dans le cas où la fréquentation ne faiblirait pas, l'installation de grillages autour des parcelles pourrait s'avérer obligatoire afin de limiter l'intrusion volontaire ou non de la gence canine qui vient enrichir les horizons superficiels et ainsi bouleverser incontestablement la composition des cortèges floristiques

**Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact  
Orée des Veyssières à Saint-Raphaël (Var) : Projet de construction d'un lotissement**

spontanés. Ces aménagements devront toutefois permettre le passage (transparence) de la petite faune locale. La clôture ne sera pas mise en place aux abords de la bande forestière (Naturalia, 2013).

**Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact**  
**Orée des Veysières à Saint-Raphaël (Var) : Projet de construction d'un lotissement**



**Figure 5: Principales mesures d'accompagnement et de compensation du projet de lotissement de l'Orée des Veysières**  
(H2O Environnement)

**Mairie de Saint-Raphaël**  
**Formulaire complété par Acri-in/HGM**

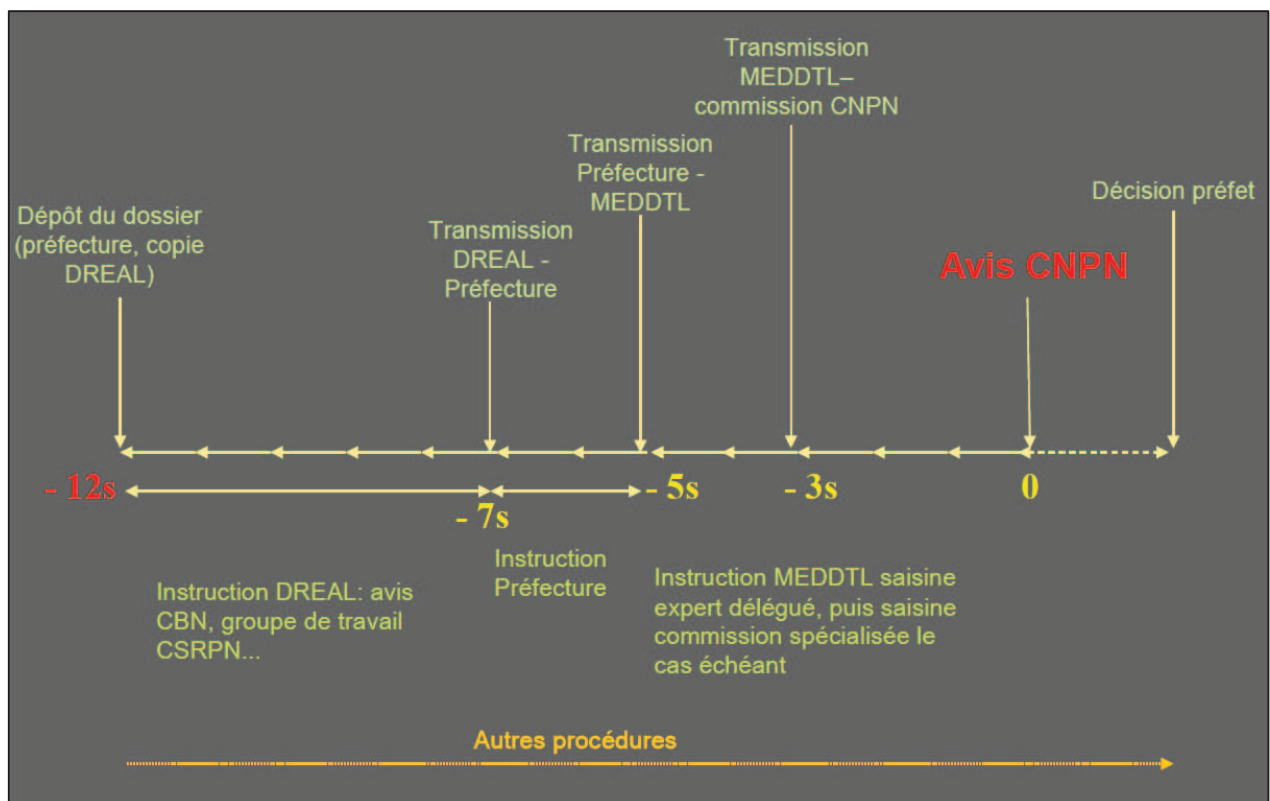
### **3 DOSSIER DE DEROGATION "ESPECES PROTEGEES"**

Suite aux investigations écologiques réalisées sur le site, le projet d'aménagement du site de l'Orée des Veyssières a été modifié à plusieurs reprises pour tenir compte des contraintes fortes du site et préserver les espèces présentes.

Un **impact résiduel** du projet persiste toutefois sur quelques spécimens des espèces floristiques et faunistiques patrimoniales recensées, ce qui implique **la réalisation d'un dossier de demande de dérogation à la destruction d'espèces protégées**.

Le rendu des dernières études environnementales commandées au printemps 2014 et nécessaires à la finalisation de ce dossier, ayant eu lieu fin février 2015, le Service Environnement devrait être en mesure de le finaliser au début du printemps 2015 puis de le mettre en instruction auprès des services de l'Etat compétents à la fin du printemps 2015.

La procédure d'instruction requiert un délai minimum de 3 mois à compter du dépôt du dossier de dérogation en préfecture (cf. éléments indicatifs de calendrier ci-dessous).



**Figure 6 : Indicatif de la procédure d'instruction du dossier de dérogation "espèces protégées"**

#### **4 MESURES SPECIFIQUES A NATURA 2000**

---

Les mesures d'accompagnement et mesures compensatoires présentées précédemment bénéficient aux habitats relevant de la directive Habitats et touchés par le projet. Les bilans surfaciques qui seront prochainement réalisés permettront de préciser la compensation des habitats communautaires.

## **5 COMPATIBILITE DE L'OPERATION AVEC LE SDAGE ET LES OBJECTIFS DE QUALITE**

---

Le risque de pollution apportée aux eaux superficielles serait rendu très faible par les mesures compensatoires adoptées, ce qui permettra de préserver la qualité du milieu récepteur.

La compatibilité du projet avec le SDAGE du bassin Rhône-Méditerranée parait réalisée, puisque les orientations fondamentales en relation avec l'opération sont respectées, et notamment :

- **2 - Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques**
  - Prendre en compte la non dégradation lors de l'élaboration des projets et de l'évaluation de leur compatibilité avec le SDAGE
    - 2-02** : Evaluer la compatibilité des projets avec l'objectif de non dégradation en tenant compte des autres milieux aquatiques dont dépendent les masses d'eau.
    - 2-03** : Définir des mesures réductrice d'impact ou compensatoires à l'échelle appropriée et visant la préservation du fonctionnement des milieux aquatiques.

*L'impact du projet, notamment au niveau de la pollution d'origine routière, a été analysé afin de garantir la non dégradation du milieu naturel récepteur.*

*Le respect des précautions à prendre lors des travaux empêchera tout départ d'éléments polluants vers le milieu aquatique récepteur.*

*L'installation de bassins de rétention et de séparateurs à hydrocarbures permettra de limiter le rejet de pollution.*

*Ainsi, les options retenues permettront de préserver la qualité de l'eau, le fonctionnement des milieux aquatiques et par voie de conséquence, les usages de l'eau dans le secteur : baignade, navigation, utilisation de l'eau des petites nappes d'accompagnement des vallons pour les besoins de jardinage et domestiques des riverains, considérant la santé publique comme la priorité absolue.*

- **5A - Poursuivre les efforts de lutte contre les pollutions d'origine domestique et industrielle**
  - Renforcer la politique d'assainissement des communes
    - 5A-04** : Améliorer le fonctionnement des ouvrages par la mise en place de services techniques à la bonne échelle territoriale et favoriser leur renouvellement par la budgétisation.

*Un programme d'entretien des ouvrages hydrauliques existants et des ouvrages à créer sera établi. L'entretien de ces ouvrages sera réalisé par la copropriété.*

**Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact  
Orée des Veyssières à Saint-Raphaël (Var) : Projet de construction d'un lotissement**

- **8- Gérer les risques d'inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des cours d'eau**
  - Réduire l'aléa
    - 8-03** : Limiter les ruissellements à la source.

*L'installation de bassins de rétention dimensionnés pour ne pas rejeter un débit supérieur au débit biennal naturel permettra de ne pas aggraver le risque d'inondation en aval.*

*Le réseau d'assainissement pluvial du projet, permettra de garantir la sécurité des biens et des personnes sur le site du projet.*

**Telle que projetée, l'opération apparaît compatible avec les orientations fondamentales du SDAGE Rhône-Méditerranée, à la fois en termes de gestion du risque d'inondation, de non dégradation des milieux aquatiques et d'efforts de lutte contre les pollutions.**

SAINT-RAPHAEL, le 7 septembre 2015

Monsieur Pierre SOUBELET - Préfet du Var  
Hôtel de la Préfecture  
Boulevard du 112<sup>ème</sup> Régiment d'Infanterie  
83070 TOULON CEDEX

DIRECTION GENERALE DES SERVICES

OBJET : Projet immobilier dit « l'Orée des Veyssières » à SAINT-RAPHAËL – Dossier de demande de dérogation « espèces protégées » - Engagements de la Commune dans le cadre des mesures d'accompagnement et de compensation

N.REF. : 04.09.2015 - GG/RB/VR

P.L. : 4

Monsieur le Préfet,

Dans le cadre du dossier de demande de dérogation « espèces protégées », piloté par la Communauté d'Agglomération Var Estérel Méditerranée pour le compte de la commune de Saint-Raphaël et en lien avec le projet immobilier de l'Orée des Veyssières de la société DUVAL PROMOTIONS, des mesures d'accompagnement et de compensation doivent être proposées en contrepartie de l'impact résiduel dudit projet sur les espèces végétales et animales patrimoniales présentes sur le site.

Vous trouverez ci-joint un plan illustrant la proposition d'aménagement de la société DUVAL PROMOTIONS (PJ N° 1), et un autre figurant les principales mesures d'accompagnement et de compensation du projet de lotissement proposées (PJ N° 2).

Ces mesures consistent notamment à classer un certain nombre de parcelles en zone naturelle dédiées à la conservation de la biodiversité, et à y mettre en place une convention de mise en gestion en vue de leur préservation.

A ce titre, la commune de Saint-Raphaël entend prendre un certain nombre d'engagements.



La commune de Saint-Raphaël s'engage ainsi à modifier son Plan Local d'Urbanisme, en reclassant en zone naturelle à préserver en raison de leur valeur écologique, les secteurs de parcelles et parcelles suivants :

- le secteur riche en termes de biodiversité de la parcelle BS437 (Ouest), qui, situé en dehors de l'emprise de l'opération et actuellement inscrit en zone urbaine, sera rétrocédé par la société DUVAL PROMOTIONS à la commune de Saint-Raphaël à l'achèvement du programme immobilier,
- le secteur riche en termes de biodiversité de la parcelle BR325 (Est), qui, situé en dehors de l'emprise de l'opération et actuellement inscrit en zone urbaine, sera également rétrocédé par la société DUVAL PROMOTIONS à la commune de Saint-Raphaël,
- la parcelle de compensation AE200 (Est), qui a été acquise par la commune de Saint-Raphaël en janvier 2015 et qui est actuellement inscrite en zone à urbaniser (AU),
- la parcelle de compensation AE1 (Ouest), qui appartient à la commune et qui est actuellement inscrite en zone urbaine.

Vous trouverez ci-joint un plan figurant le Plan Local d'Urbanisme de la commune tel qu'il existe actuellement (PJ N° 3), et un plan illustrant le Plan Local d'Urbanisme tel qu'il résulterait de ces modifications (PJ N° 4).

\*\*\*

Ces parcelles (secteur BS437 Ouest – secteur BR325 Est – AE200 Est – AE1 Ouest) bénéficieront ensuite d'un plan de gestion prévoyant différentes mesures relatives à leur préservation.

Ledit plan de gestion, qui sera mis en place pour une durée de 30 ans, fera l'objet d'une convention à signer entre :

- la commune de Saint-Raphaël, propriétaire des parcelles et dont les services techniques pourront ponctuellement être sollicités dans le cadre des mesures de gestion,
- la Communauté d'Agglomération Var Estérel Méditerranée, dont le Service Environnement, par le biais de sa Cellule Intercommunale de Biodiversité, assurera, en tant qu'opérateur technique, l'application des mesures inscrites au plan de gestion,
- un cabinet d'études scientifiques spécialisé, le cabinet d'étude H20 Environnement, qui assurera le suivi scientifique de cette application,
- la société DUVAL PROMOTIONS, aux droits de laquelle viendra ensuite le Conseil Syndical du futur lotissement.

Le coût de ce plan de gestion a d'ores et déjà été évalué par le Cabinet H2O Environnement à un montant de 244.720 € HT sur une période de 30 ans, dont 142.320 € HT à la charge de la Communauté d'Agglomération Var Estérel Méditerranée en tant qu'opérateur technique, et 102.400 € HT, correspondant aux frais de suivi scientifique, à la charge de la société DUVAL PROMOTIONS.

Les engagements pris par la commune de Saint-Raphaël aux termes des présentes sont conditionnés par la rétrocession effective à la commune, par la société DUVAL PROMOTIONS, des secteurs des parcelles BS437 (Ouest) et BR325 (Est) riches en termes de biodiversité situés en dehors de l'emprise du lotissement.

A défaut de rétrocession, laquelle aura lieu après achèvement du programme de construction, ils deviendront sans objet dans leur intégralité (en ce compris les engagements de reclassement et de mise en gestion relatifs aux parcelles de compensation AE200 Est et AE1 Ouest).

Par ailleurs, ces engagements sont également pris sous réserve que la demande de dérogation « espèces protégées » sollicitée soit accordée par l'autorité préfectorale. A défaut d'autorisation, ces engagements deviendront, là aussi, sans objet.

Espérant que les garanties offertes par la commune aux termes des présentes contribueront à une décision favorable dans le cadre du dossier de demande de dérogation « espèces protégées » dont s'agit, je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Préfet, mes salutations distinguées.

Bien à vous -



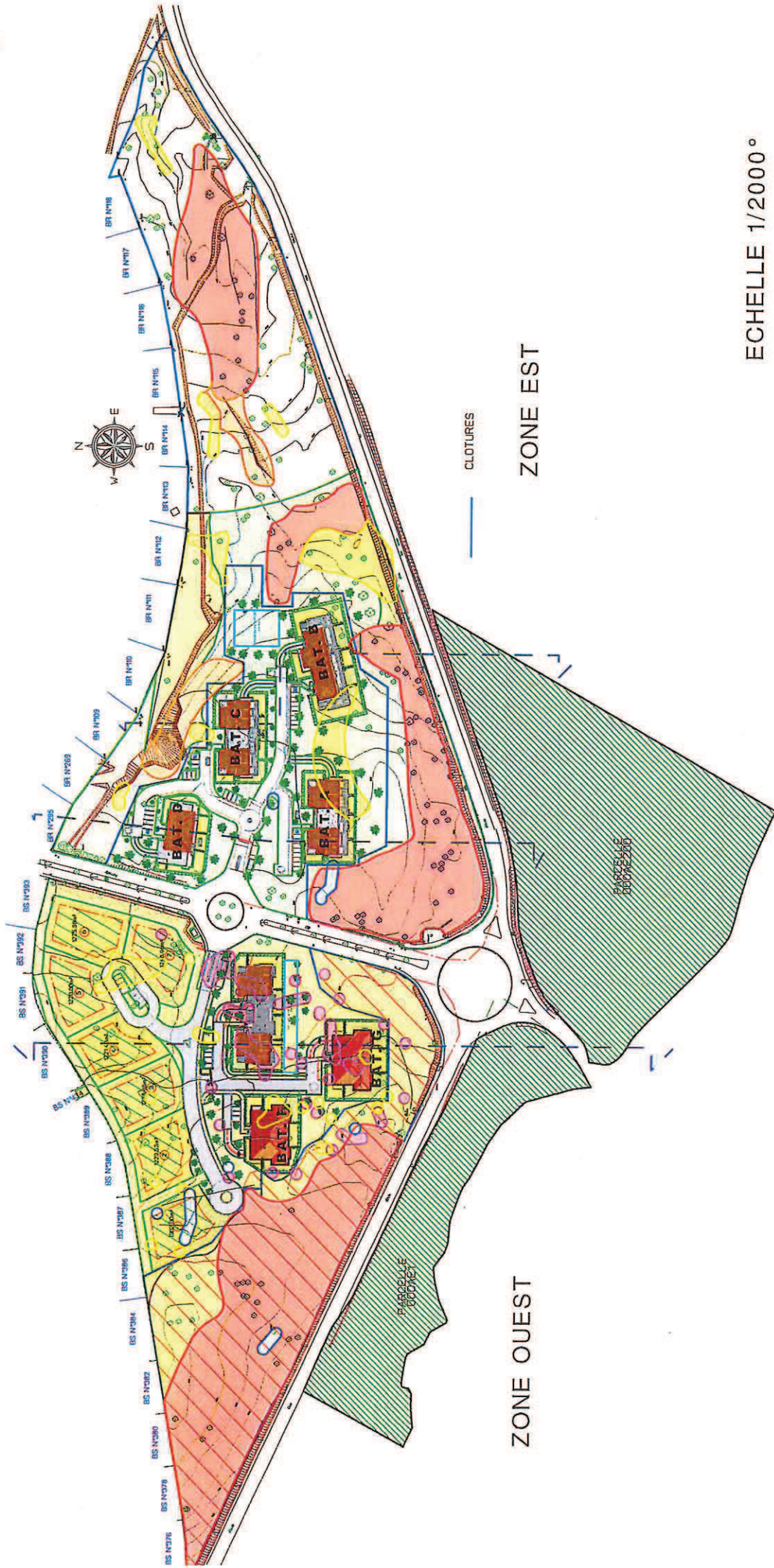
LE MAIRE,  
DEPUTE DU VAR,

GEORGES GINESTA

PJ :

1. Proposition d'aménagement du projet immobilier l'Orée des Veyssières
2. Principales mesures d'accompagnement et de compensation du projet immobilier l'Orée des Veyssières
3. Extrait de plan - PLU actuel
4. Extrait de plan - PLU modifié


PS1



ZONE OUEST

ZONE EST

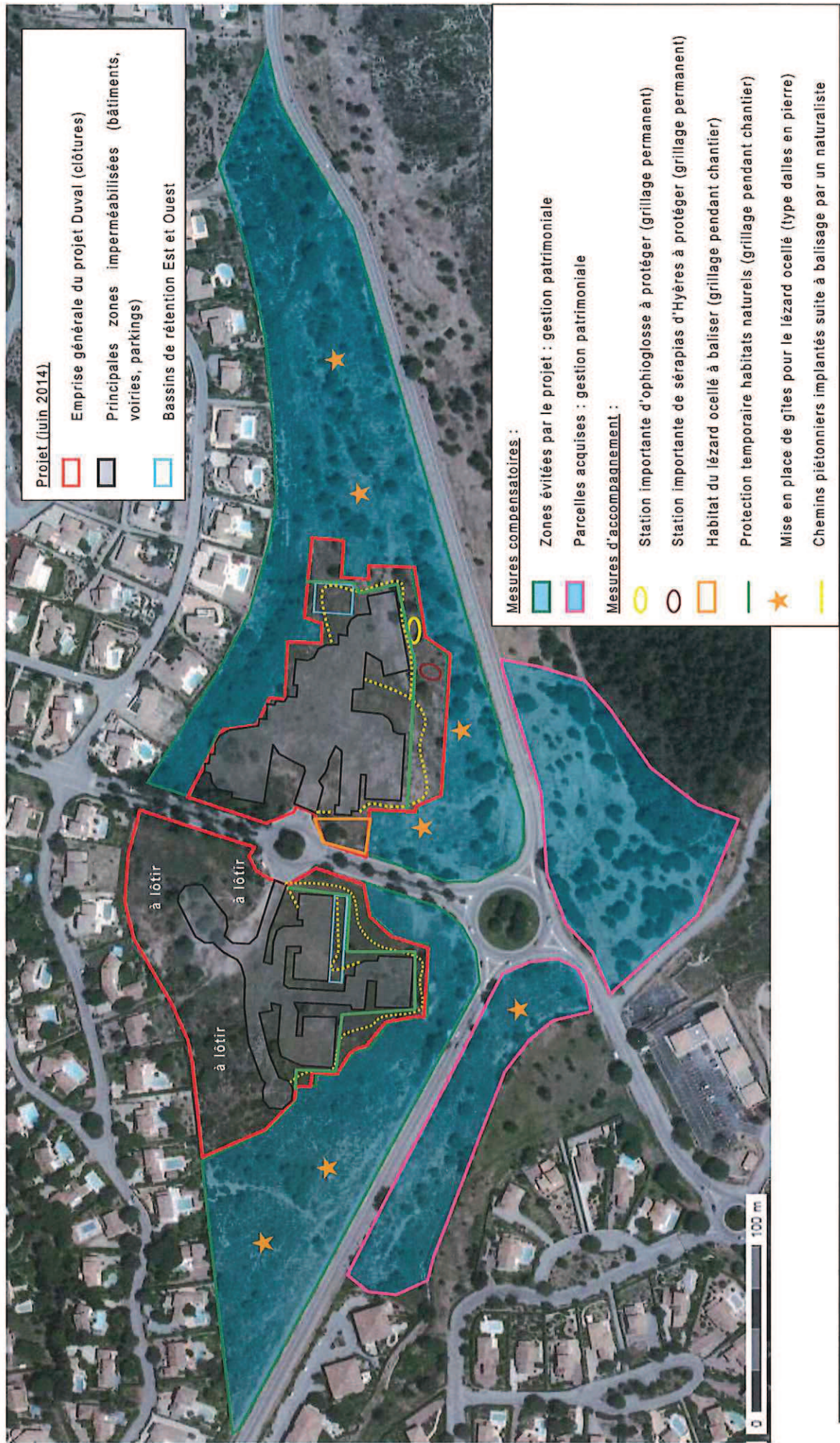
ECHELLE 1/2000 °

  
jacques villa  
architecte dplg

L'OREE DE L'ESTEREL - PROPOSITION D'AMENAGEMENT - JUIN 2014

  
Nicolas Dubois  
PROMOTIONS

Figure 42 : Principales mesures d'accompagnement et de compensation du projet de lotissement de l'Orée des Veyssières (H<sub>2</sub>O Environnement)





Légende

UA	UD	UH
UB	UE	UP
UC	UG	

Zones à urbaniser

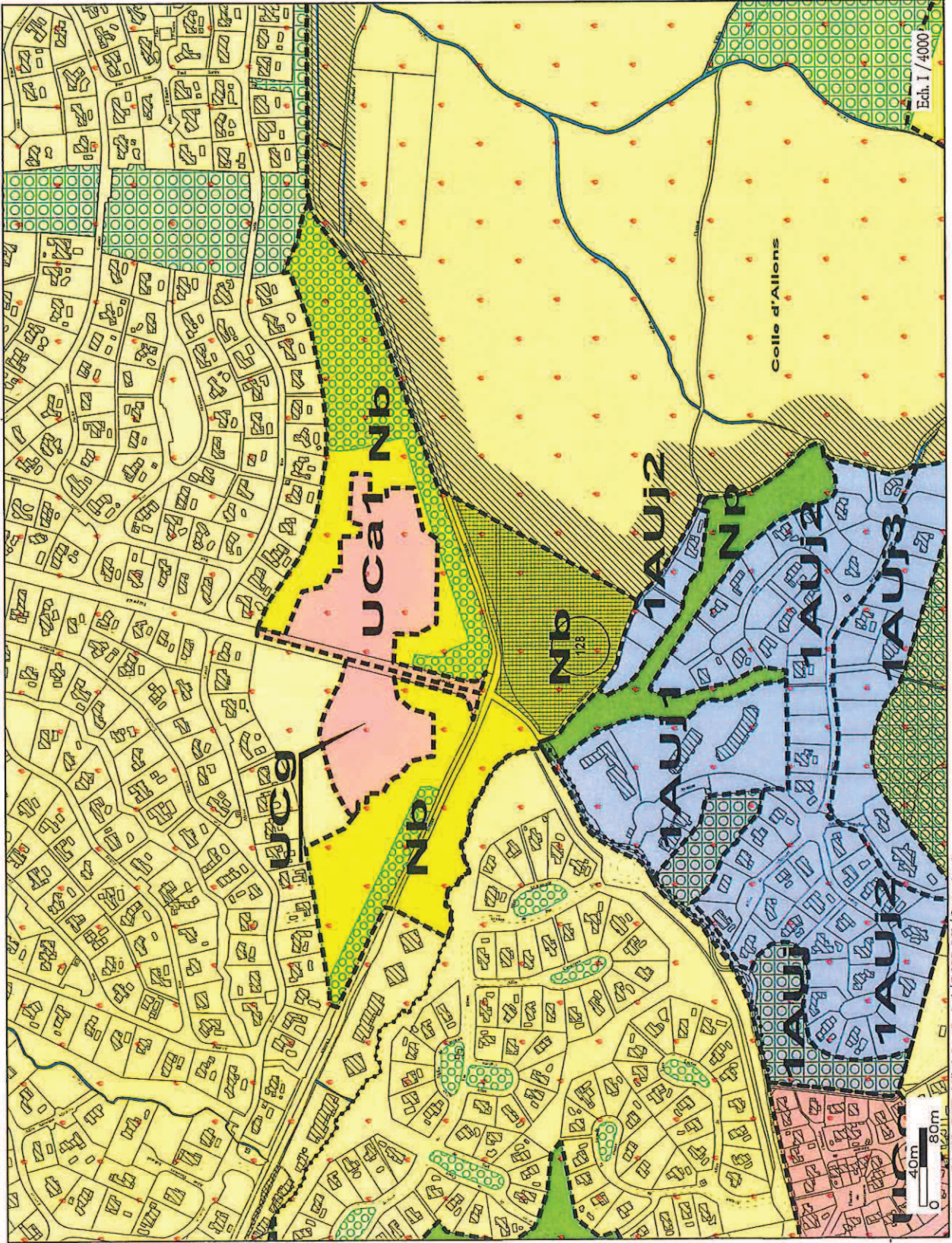
IAU	2AU
-----	-----

Zones naturelles

N	Ng,Np,Nr
Nb,Nj,Ns,Nv	Nni,Nma,Nmb
Ne	

Zones agricoles

A
---

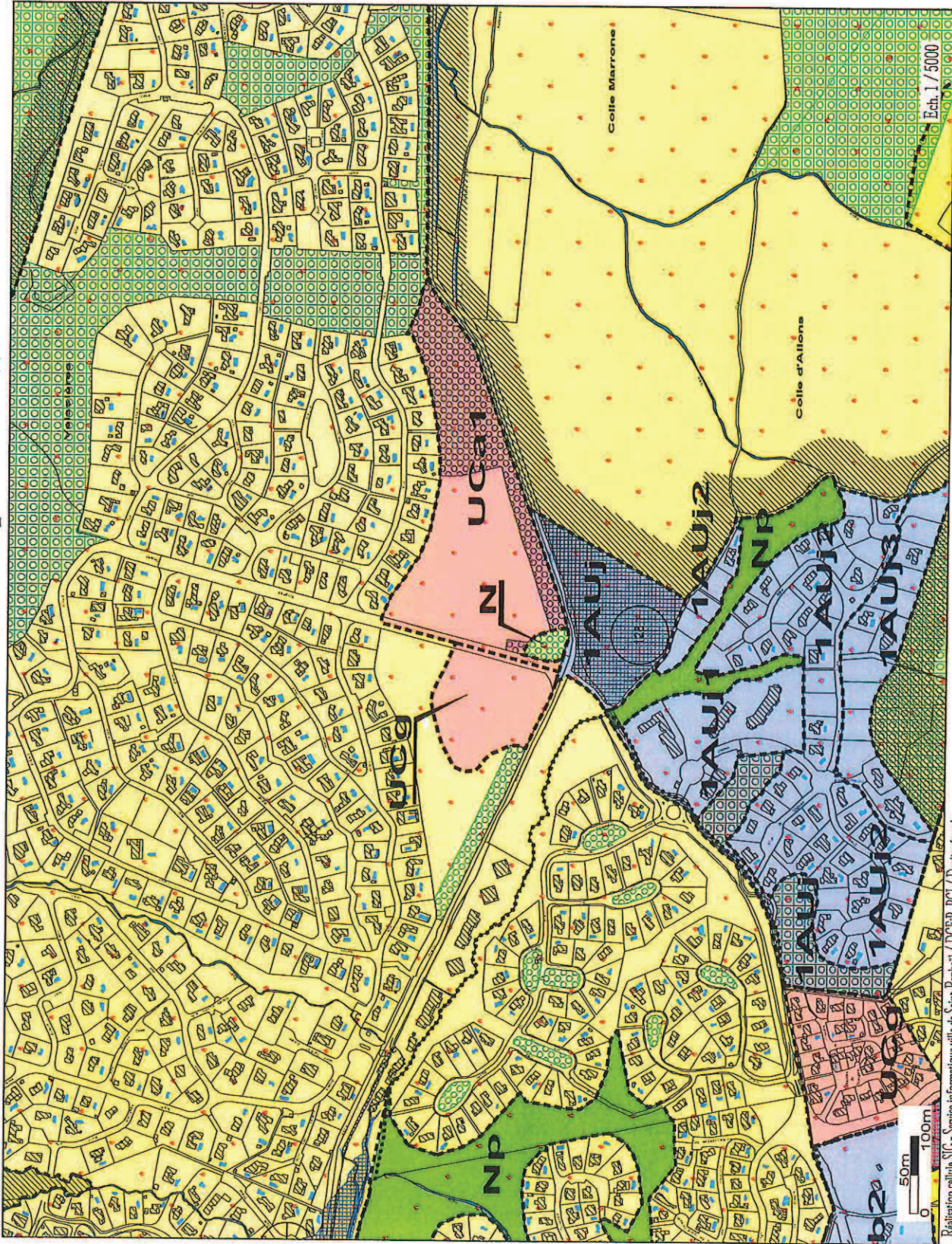


PJ4

Ville de Saint Raphaël

Plan Local d'Urbanisme

Approuvé le 28.06.2012



Légende

**Zones urbaines**

- UA
- UB
- UC
- UD
- UE
- UG
- UH
- UP

**Zones à urbaniser**

- IAU
- 2AU

**Zones naturelles**

- N
- Nj, Nk, Nv
- Nl, Np, Nr
- Nm, Nma, Nmb
- Ne

**Zones agricoles**

- A

**Limite de Zone**

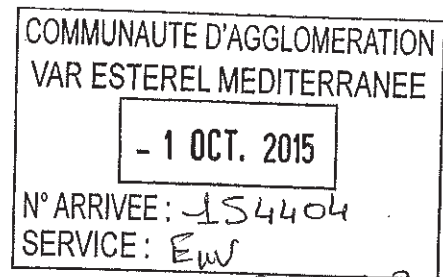
- Regle architecturale particulière
- Espace boisé classé à conserver L.123.1.7°
- Secteur d'opération d'ensemble soumis à conditions particulières
- Emplacement réservé pour élargissement ou création de voie (numérotation, emprise)
- Emplacement réservé pour équipement public
- Servitude de mixité sociale
- Limite indicative de zone inondable
- PPR naturels d'inondation (PPRI)
- Périmètre de classement du massif de l'Estérel
- Zone inondable pour une crue centennale
- Zone inondable barrage des Caous
- Patrimoine à préserver

Ech. 1 / 5000





**NICOLAS DUVAL**  
PROMOTIONS



MAIRIE DE SAINT RAPHAEL  
HOTEL DE VILLE  
BP 80160  
PLACE SADI CARNOT  
83701 SAINT RAPHAEL CEDEX

Saint Raphaël, le 28 septembre 2015

N/REF : ND / IB / 15-113

**OBJET :** L'Orée des Veysières  
Dossier de demande de dérogation « espèces protégées »

Monsieur le Maire,

Dans le cadre du dossier de demande de dérogation « espèces protégées », piloté par la Communauté d'Agglomération Var Estérel Méditerranée, en lien avec notre projet d'aménagement « l'Orée des Veysières », je vous confirme par la présente prendre un certain nombre d'engagements :

1. L'engagement de rétrocéder à la commune de Saint Raphaël les secteurs des parcelles BS437 (Ouest) et BR325 (Est) riches en termes de biodiversité, situés en dehors de l'emprise du lotissement, à l'achèvement du programme immobilier,
2. L'engagement de financer le suivi scientifique du chantier sur une période de 3 à 4 ans pour un montant estimatif de 47 600 € HT,

Résidence « Le Tigre »  
682, Bd Georges Clémenceau  
83700 SAINT RAPHAEL  
Tél. 04 94 95 17 27  
Fax. 04 94 83 97 54  
duvalpromotions@wanadoo.fr  
www.duval-promotions.com



**NICOLAS DUVAL**  
P R O M O T I O N S

3. L'engagement de financer les frais de suivi scientifique qui entrent dans le cadre de la mise en œuvre du plan de gestion écologique établi sur les parcelles d'accompagnement et de compensation du projet immobilier pour un montant total estimatif de 102 400 € HT,
4. L'engagement de préserver des zones tampons à l'intérieur du périmètre du programme immobilier afin de réduire l'impact sur les espèces patrimoniales recensées dans l'enceinte du projet conformément aux prescriptions figurant dans le dossier de demande de dérogation.

Ces engagements sont pris sous réserves que la demande de dérogation « espèces protégées » sollicitée soit accordée par l'autorité préfectorale. A défaut d'autorisation, ces engagements deviendront sans objet.

Espérant que ces garanties contribueront à une décision favorable, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations les plus sincères.

Nicolas DUVAL

Résidence « Le Tigre »  
682, Bd Georges Clémenceau  
83700 SAINT RAPHAEL  
Tél. 04 94 95 17 27  
Fax. 04 94 83 97 54  
duvalpromotions@wanadoo.fr  
www.duval-promotions.com



**Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact  
Orée des Veyssières à Saint-Raphaël (Var) : Projet de construction d'un lotissement**

- **Annexe 10 : Défrichage**

Les plans suivants présentent les zones de construction respectives des côtés Est et Ouest du projet. Ces zones seront défrichées, et représentent une surface de 27 577 m<sup>2</sup>. A cette surface s'ajoute un espace supplémentaire qui sera défriché autour des bâtiments afin de faciliter les travaux et de limiter le risque d'incendie.

La clôture délimitant les zones incluses et les zones exclues du projet est représentée en bleu sur les plans suivants.

**La clôture délimite la zone qui fera l'objet d'un défrichage, d'une superficie de 40 120m<sup>2</sup>.**