



Société Européenne Immobilière et de Participations
depuis 1969



PROJET DE LOTISSEMENT « LE HAMEAU DU GEMMEUR » - COMMUNE DE GASTES (40)

MEMOIRE EN REPONSE A L'AVIS DU CSRPN DU 26/08/2022

SIMETHIS

1, impasse de Calonge

Parc d'Activités du Courneau

33610 Canéjan

Tel : 05 56 89 94 09

contact@simethis.fr

www.simethis.fr



1. CONTEXTE DE L'ETUDE

Le présent document constitue un mémoire en réponse à l'avis favorable sous conditions du Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel du 26 août 2022 dans le cadre du projet d'aménagement sur la commune Gastes (40) porté par la Société Européenne Immobilière de Participations.

2. ELEMENTS DE REPONSES AUX CONDITIONS REQUISES PAR LE CNPN

2.1. AMELIORATION DES MESURES COMPENSATOIRES

« Au titre des mesures de compensation : ajouter des mesures de gestion des fossés périphériques au futur lotissement qui assurent les continuités écologiques et hydrologiques des fossés avec le réseau des landes et boisements humides situés à l'ouest du site aménagé. »

Les fossés périphériques feront parties de l'espace de compensation (secteur n°4 présenté dans le dossier CNPN) et seront inscrit à l'ORE. Les modalités des gestion se limiteront à des interventions minimalistes si nécessaire pour ne pas perturber le milieu et dans l'objectif de maintenir les continuités écologiques et hydrologiques présentes à savoir :

- *L'enlèvement des embâcles, débris et atterrissements, flottants ou non (en cas de curage application du principe « vieux fonds vieux bords »*
- *L'élagage ou le recépage de la végétation des rives*
- *Le faucardage localisé*

Les interventions devront se faire en dehors des périodes sensibles pour la faune à savoir :

- *Septembre à fin février pour l'entretien de la ripisylve*
- *Août à octobre pour les travaux sur le lit mineur*

Un travail de concertation, à l'initiative du pétitionnaire sera effectué avec la commune vis-à-vis de l'entretien du réseau hydrographique et prescriptions à respecter. En effet, l'entretien sera rétrocedé à la commune Gastes en concertation avec l'écologue en charge des suivis écologiques.

« Les MC devront porter sur 8 ha nets au minimum ; le complément portera sur le site 4 à proximité du lotissement pour englober les landes, boisements et fossés, de manière à assurer une gestion optimale des habitats refuge des espèces présentes et impactées par les travaux »

Environ 3,2 ha seront rajoutés aux espaces de compensation initialement présentés en faveur des chauves-souris arboricoles et insectes saproxylophages conformément à la demande du CRSPN. Ces parcelles boisés seront dédiés à la réalisation d'îlots de sénescence. La gestion sera alors réorientée et respectera les prescriptions suivantes :

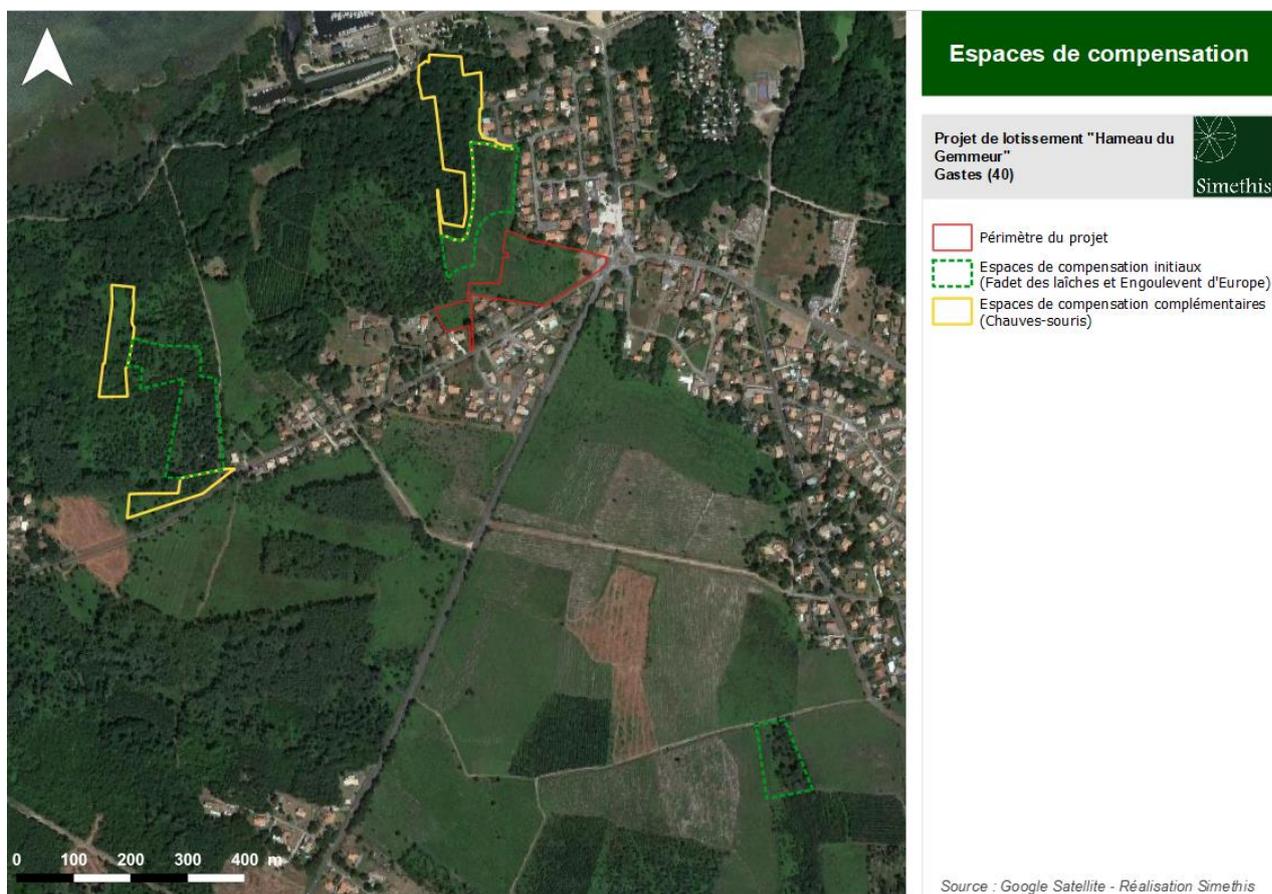
- Absence d'exploitation des feuillus et des résineux matures durant la totalité de la mesure de compensation (50 ans) ;
- Abattage possible mais limité uniquement pour des raisons de santé de l'arbre ou de risque mécanique de chute pouvant présenter un danger pour le public en dehors de

la période de nidification des oiseaux y compris les pics (mi-février à août) qui devra être soumise à validation par l'écologue en charge des suivis ;

- Conserver les bois morts au sol et sur pied ;
- Des éclaircies ponctuelles des jeunes taillis pourront être effectuées si jugé nécessaire par l'écologue pour favoriser la croissance des vieux sujets et limiter la compétitivité entre les arbres. Les interventions devront se faire en dehors de la période de nidification des oiseaux y compris les pics (mi-février à août) ;
- Pour les pics et les insectes saproxyliques, conserver du bois mort, sur pied ou à terre, réparti de manière homogène dans le peuplement, excepté dans les cas où cela représente un danger pour les personnes et les biens (à moins de 30 m de la voirie par exemple) ;

Les parcelles de compensation retenues pour le projet du « Hameau du Gemmeur » sont récapitulés ci-dessous. Elles sont propriétés du pétitionnaire.

| Espèces cibles | Secteur de compensation | Surface de compensation écologique en ha |
|---|---|--|
| Fadet des laïches / Engoulement d'Europe | Parcelle B 468 – Commune de Gastes | 0,87 ha |
| Fadet des laïches / Engoulement d'Europe | Parcelles B 254, 257, 537, 1751 (en partie) – Commune de Gastes | 1,3 ha |
| Engoulement d'Europe | Parcelle C 19– Commune de Gastes | 2,1 ha |
| Chauves-souris | Parcelles B 543, 546, 547 1172, 1172, 1794, 1796, 254 (en partie), 257 (en partie), 537 (en partie), 1751 (en partie) C 32, 33, 1157, 1158, | 3,16 ha |
| TOTAL DES ESPACES DE COMPENSATION - 7 ,43 ha | | |



« La durée des mesures compensatoires sera portée de 30 à 50 ans pour garantir davantage la pérennité des espaces naturels situés à l'ouest de l'agglomération »

Le pétitionnaire s'engagera au montage de l'ORE sur 50 ans qui permettra une sanctuarisation de ces espaces sur le long terme. **Il est important de rappeler qu'une partie du foncier compensatoire bénéficie également d'une protection renforcée grâce à la loi littoral.** En revanche, la SEIP ne pourra s'engager sur un financement des suivis écologiques et d'entretien des espaces de compensation au-delà de 30 ans pour des raisons économiques du projet. **Les milieux évolueront sur les 20 dernières années selon une dynamique naturelle permettant aux espèces de s'adapter aux éventuels changements d'habitats.**

Le coût estimatif des mesures compensatoires sur une durée de 30 ans a été estimée 342 000,00 € HT soit 408 000,00 € TTC. A noter que celui-ci n'intègre pas les éventuelles mesures correctives en cas d'absence de résultats sur les parcelles ciblées et/ou la révision des prix.

2.2. MODIFICATION DU PLANNING TRAVAUX

« Les travaux de défrichage, abattage des arbres ... (mesure R2) devront être limités de septembre à décembre. »

Les travaux de libération des emprises devront se faire impérativement entre la période septembre à décembre.

2.3. AMELIORATION DES MESURES DE SUIVIS

« Des mesures de suivis des populations des stations botaniques, de Fadet des laïches, de l'Engoulevent, des chiroptères, du Lucane cerf-volant, de l'Agrion de Mercure, des amphibiens seront engagées sur les MC en années 1, 2, 3, 5, 10, 15, et 20 ans avec bilan final afin de démontrer le gain réel positif en matière de biodiversité.»

Les suivis porteront sur :

- ✓ **Des suivis floristiques** : Ils seront dédiés au suivi de formations végétales avec la mise en place de relevés phytosociologiques sur les espaces de compensation. Ils permettront de voir l'évolution du recouvrement des espèces végétales et de l'évolution de la typicité des formations végétales sous l'effet des opérations de gestion. Chaque campagne fera l'objet de deux passages (Avril/Mai et Juillet/Août). Une attention particulière sera également portée sur la flore patrimoniale connue (Bruyère du Portugal et Rossolis intermédiaire).
- ✓ **Des suivis faunistiques** : Ils consisteront en une mesure de l'état de conservation et du gain écologique pour les espèces cibles objet de la compensation écologique. Les suivis seront centrés sur les cortèges suivants :
 - Entomofaune : Suivi des rhopalocères, odonates et insectes saproxylophages de mai à août à raison de trois passages par campagne (recherche de Damier de la Succise, Fadet des Laïches, Agrion de Mercure et Grand capricorne)
 - Avifaune : Suivi des oiseaux nicheurs sur la période avril à juin à raison de trois passages par campagne (incluant une écoute nocturne pour l'Engoulevent d'Europe)
 - Chauves-souris : Suivi des gîtes de mise bas et des colonies à raison d'une écoute ultrasons par campagne en période estivale
 - Amphibiens : Suivi des amphibiens en période de reproduction à raison d'un passage nocturne en mars/avril par campagne

Tableau 1 : Synthèse par passages faune/flore par campagne – année N à N+29

| | Mars | Avril | Mai | Juin | Juillet | Aout |
|-----------------------|-----------|-----------|-----------|--------------------|-----------|-----------|
| Amphibiens | 1 passage | | | | | |
| Flore | | 1 passage | | | 1 passage | |
| Entomofaune | | | 1 passage | | 1 passage | 1 passage |
| Chauves-souris | | | | 1 Ecoute ultrasons | | |
| Avifaune | | 1 passage | | 1 passage | 1 passage | |

Les suivis écologiques des mesures compensatoires seront effectués durant 30 ans à raison d'un passage par an les cinq premières années, puis tous les trois ans les quinze années suivantes et un passage tous les cinq ans les dix dernières années.

La première année sera consacrée un diagnostic écologique printemps/été afin de disposer d'un état de référence (état zéro) avant travaux et d'affiner les modalités de gestion en fonction des éventuelles sensibilités écologiques. Ils seront assurés par un opérateur de compensation (ECO-COMPENSATION).

En fin de mesure compensatoire (soit à N+29) l'opérateur de compensation accompagné des experts dressera un bilan final des mesures compensatoires sur toute sa temporalité. Il aura pour objectif de conclure sur l'efficacité des mesures réalisées et les résultats obtenus par le biais des suivis pluriannuels à partir des différents indicateurs de gestion retenus.

2.4. OBLIGATION REELLE ENVIRONNEMENTALE

« La convention de gestion de l'ORE devra être soumise et validée par la DREAL (service instructeur) avant l'autorisation préfectorale des travaux. »

L'Obligation Réelle Environnementale ne peut être transmise avant l'obtention de l'arrêté. En effet, celle-ci se fait par le biais d'un acte notarié où bon nombre d'éléments ne sont pas encore statués (désignation des biens, engagements des parties au contrat, plan de gestion de l'espace de compensation, modalités de révision et de résiliation,...).

3. ANNEXES



La commune de Gastes souhaite revitaliser son centre bourg dans un cadre de gestion durable de l'espace et du foncier. Afin de répondre aux exigences de la loi « Climat et Résilience » d'août 2021, qui se doit de trouver un équilibre entre la maîtrise de l'étalement urbain, le renouvellement urbain, l'optimisation de la densité des espaces urbanisés, la qualité urbaine, la préservation et la restauration de la biodiversité et de la nature en ville, la commune de Gastes, dans son projet d'aménagement de son centre bourg, répond à toutes ces attentes.

L'aménagement de son centre bourg qui tend à redonner un véritable espace ouvert sur les différents services publics (école, mairie, permanences administratives) et commerces a débuté en 2018. Un espace de stationnement pour ces divers services (parking au revêtement perméable) est indispensable. Effectivement la voiture a été éloignée du centre bourg pour redonner toute sa place aux moyens de déplacement doux. Mais étant en zone rurale, où la voiture est encore un moyen de mobilité indispensable, il faut prévoir du stationnement aménagé avec aire de covoiturage et borne de recharge électrique.

Afin de densifier le centre bourg et développer de la mixité sociale, des logements sociaux seront prévus en bordure de l'espace de stationnement, logement sociaux associés à des cellules commerciales ou de services.

Ce projet permettra d'articuler le quartier au centre bourg et à son environnement par des liaisons douces, il créera des continuités piétonnes jusqu'au centre bourg et vers le lac.

Il est donc indispensable pour la commune et ses habitants que ce projet voie le jour.

Dans le PLU approuvé par les différents services de l'Etat, de la Région, du Département, des associations environnementales, une OAP dite de Lanot explique ce projet, ses enjeux. Ce (voir en pièce jointe)

L'innovation de ce projet vient du fait du partenariat privé/public. Seule, la commune ne pourrait mener à bien ce projet.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Quartier de Lanot

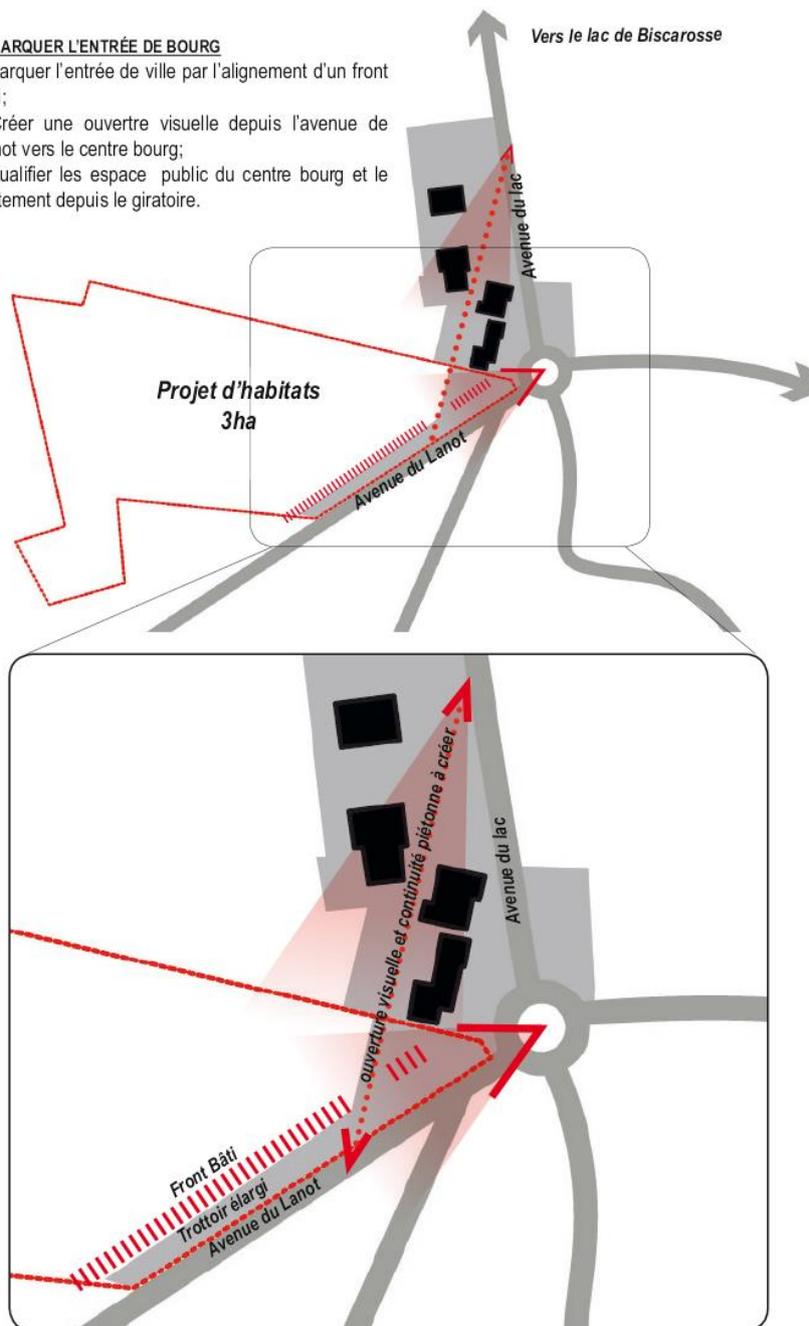




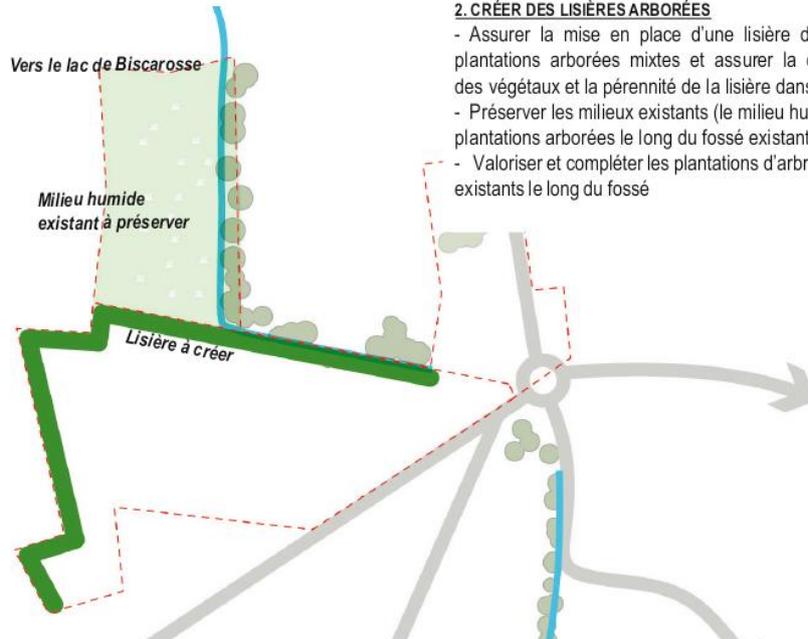
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT / LES INVARIANTS :

1. MARQUER L'ENTRÉE DE BOURG

- Marquer l'entrée de ville par l'alignement d'un front bâti;
- Créer une ouverture visuelle depuis l'avenue de Lanot vers le centre bourg;
- Qualifier les espace public du centre bourg et le traitement depuis le giratoire.

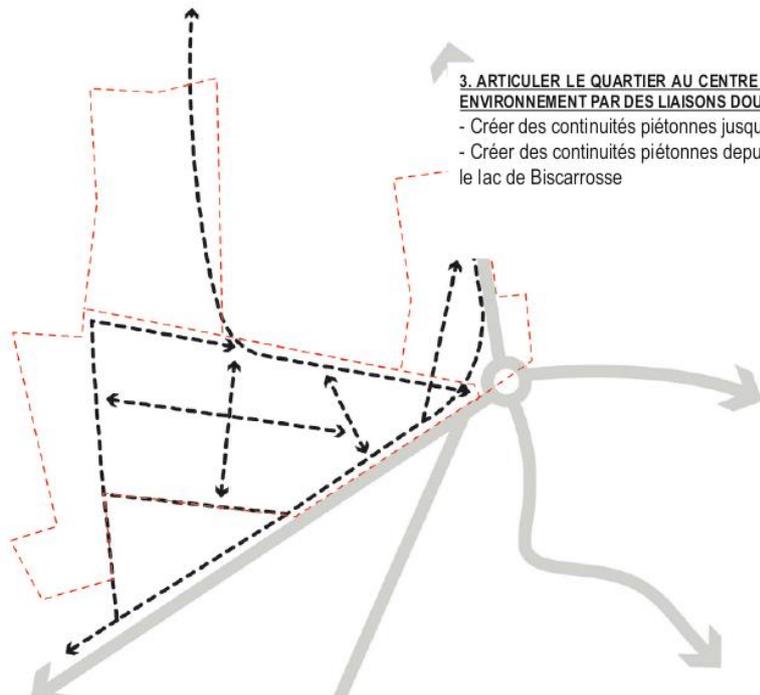


ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT / LES INVARIANTS :

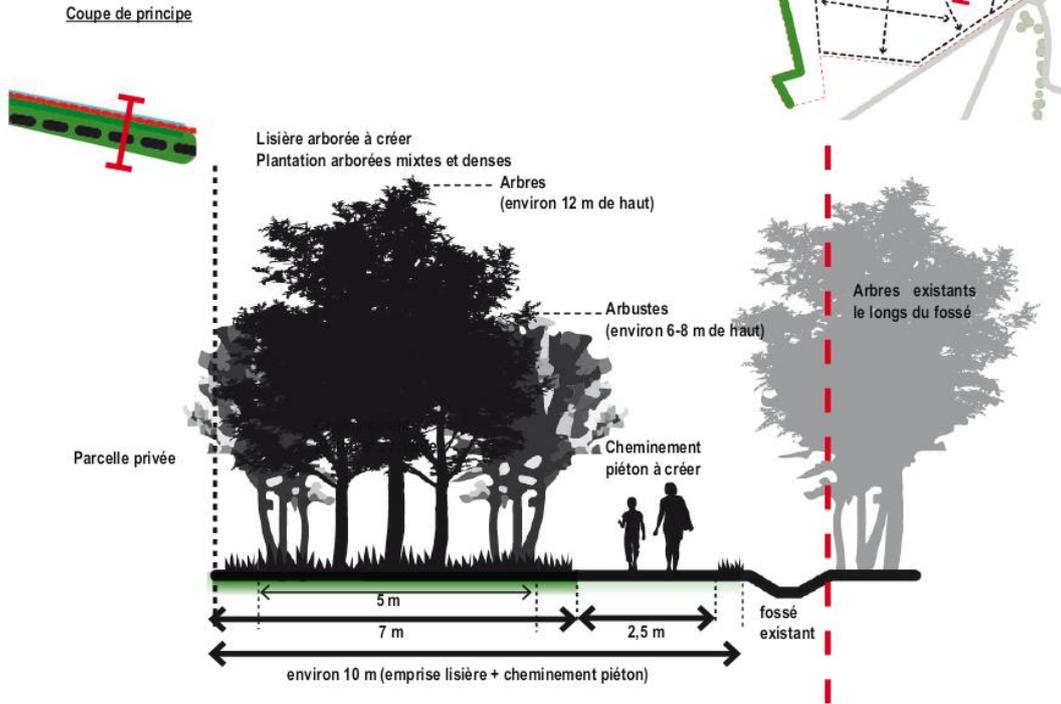


2. CRÉER DES LISIÈRES ARBORÉES

- Assurer la mise en place d'une lisière dense, aux plantations arborées mixtes et assurer la croissance des végétaux et la pérennité de la lisière dans le temps;
- Préserver les milieux existants (le milieu humide et les plantations arborées le long du fossé existant)
- Valoriser et compléter les plantations d'arbres existants le long du fossé



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT / LES INVARIANTS :

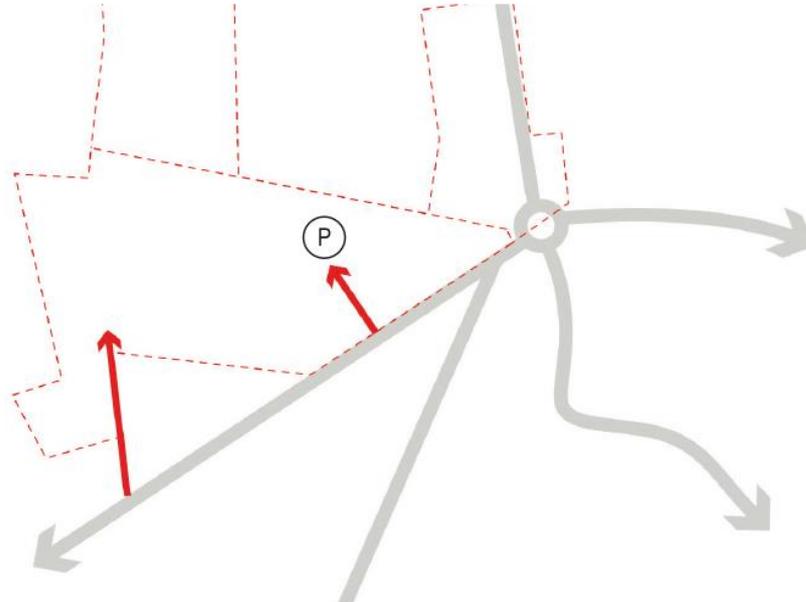


Cessingerbaach and natural Belt, Luxembourg

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT / LES INVARIANTS :

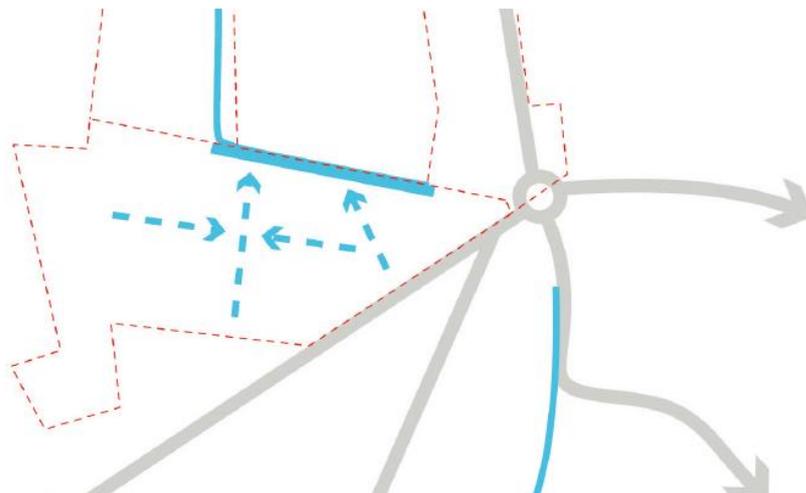
4. MAILLER LE QUARTIER ET HIÉRARCHISER LE SCHÉMA VIAIRE

- Deux accès au nouveau quartier sont à créer depuis l'avenue du Lanot



5. GÉRER LES EAUX PLUVIALES

- La question de la gestion des eaux pluviales est à ce stade encore à préciser. Celle-ci pourra trouver son exutoire au niveau du fossé existant et être complétée par la création d'un bassin de rétention.

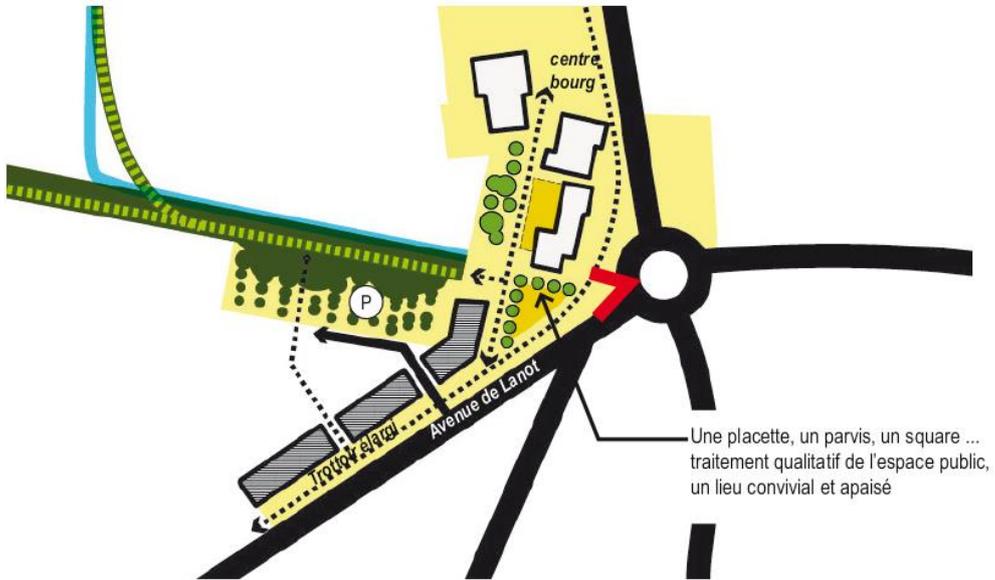




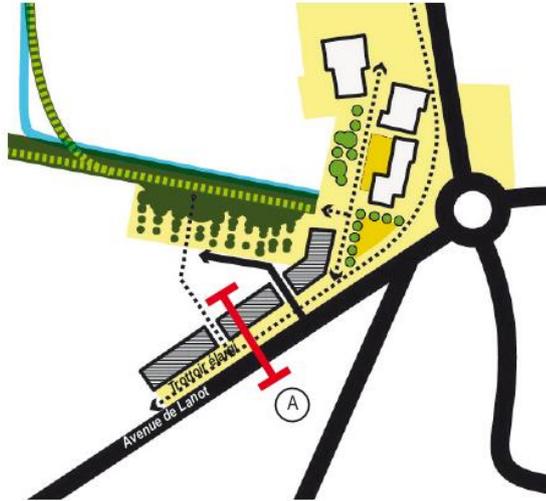
L'ENTRÉE DE BOURG



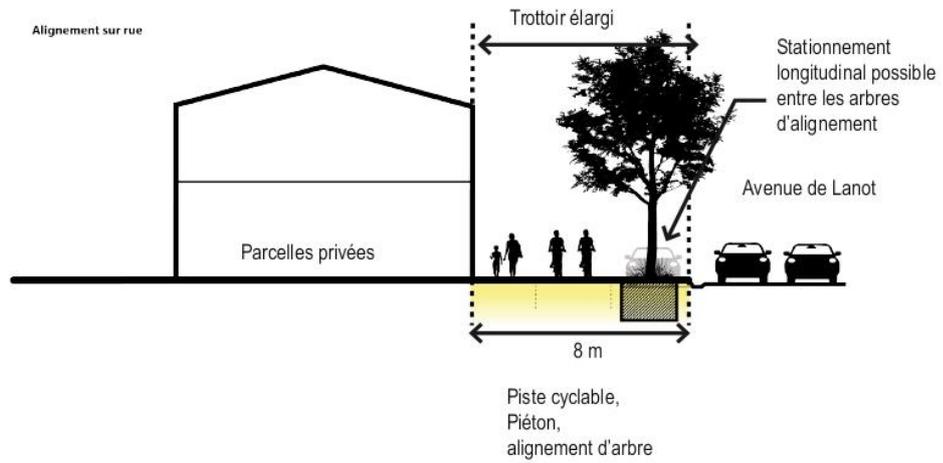
UNE ENTRÉE DE BOURG STRUCTURÉE PAR UN FRONT BÂTI ET UN PARVIS



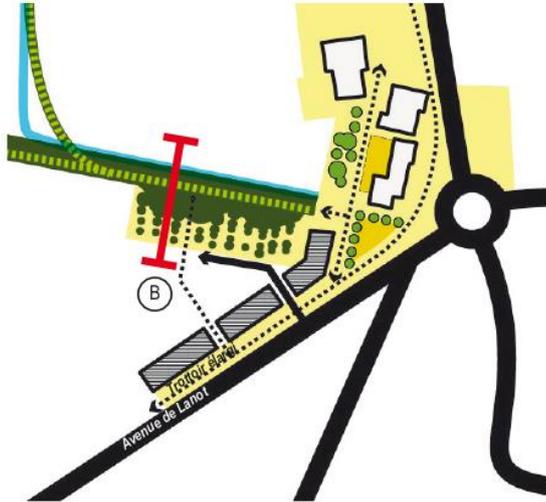
L'AVENUE DE LANOT / INVARIANT



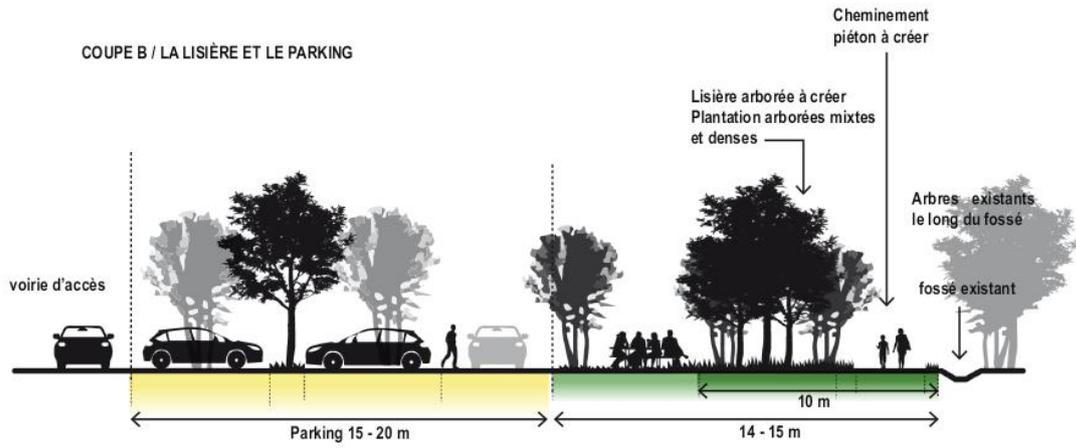
(A) Coupe de principe sur l'avenue de Lanot



LA POCHÉ DE STATIONNEMENT / INVARIANT



COUPE B / LA LISIÈRE ET LE PARKING





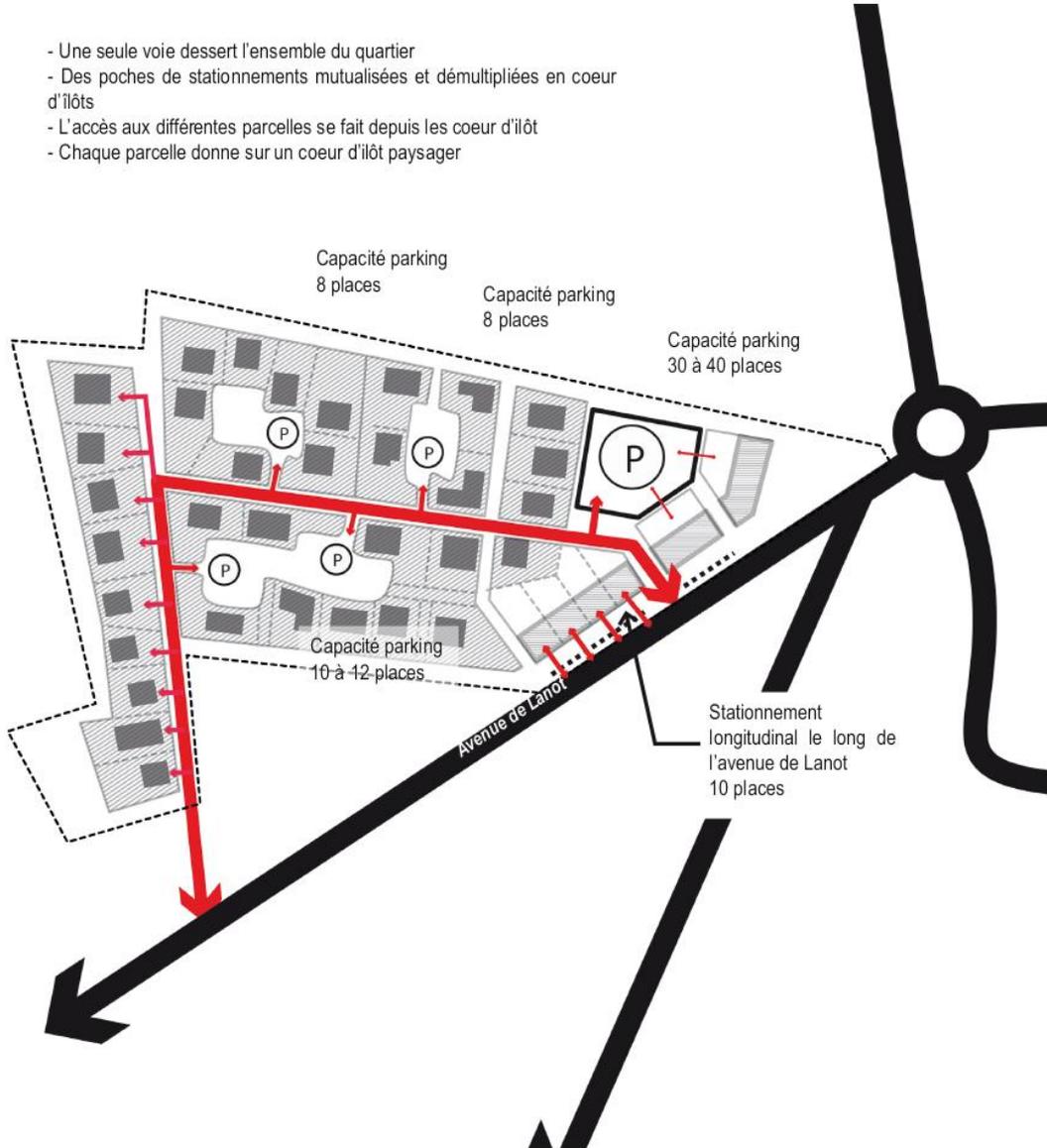
FONCTIONNEMENT GÉNÉRAL



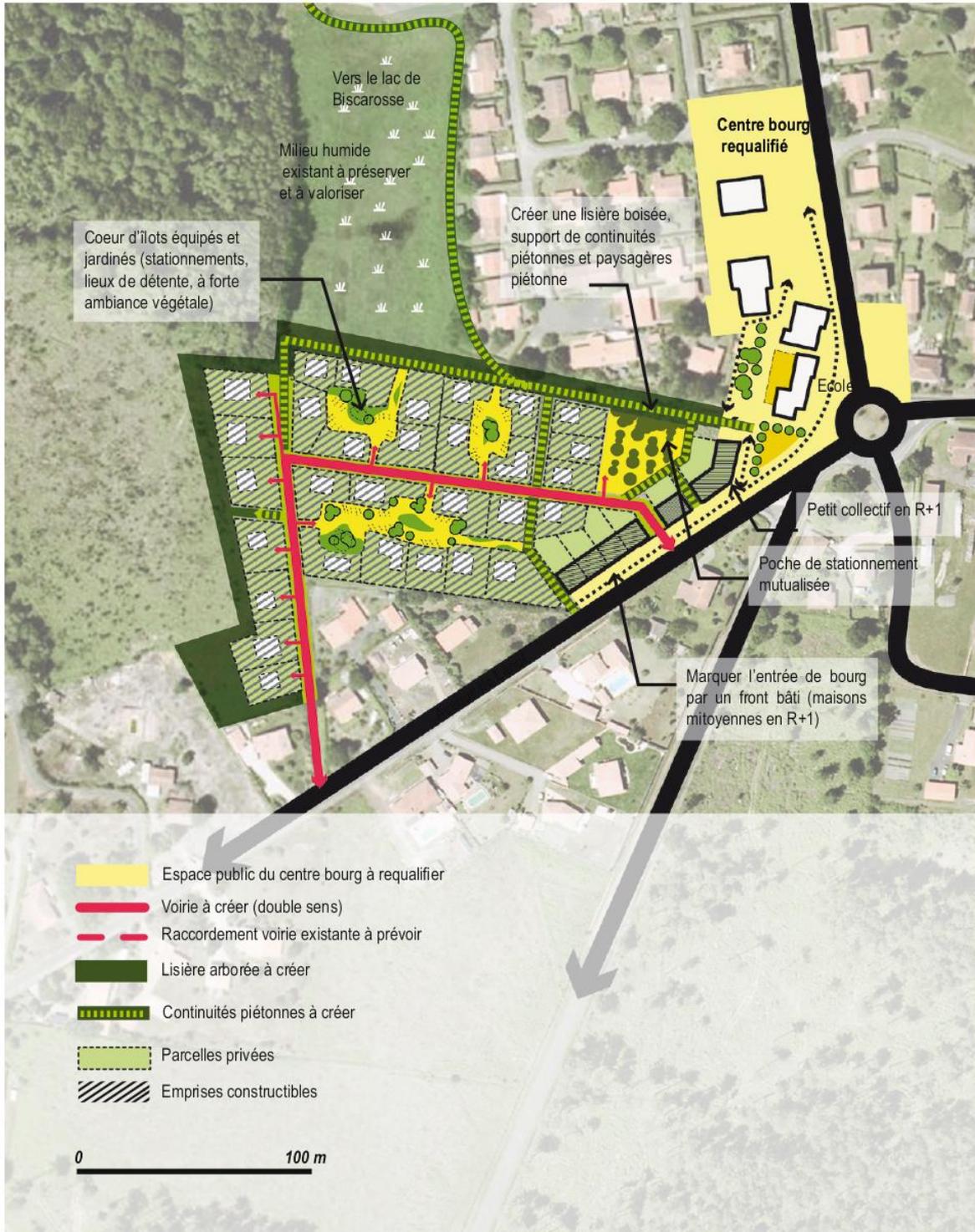
HIÉRARCHISER LE SCHÉMA VIAIRE ET MUTUALISER LES STATIONNEMENTS

DES COEURS D'ÎLOTS ÉQUIPÉS ET JARDINÉS

- Une seule voie dessert l'ensemble du quartier
- Des poches de stationnements mutualisées et démultipliées en coeur d'îlots
- L'accès aux différentes parcelles se fait depuis les coeur d'îlot
- Chaque parcelle donne sur un coeur d'îlot paysager



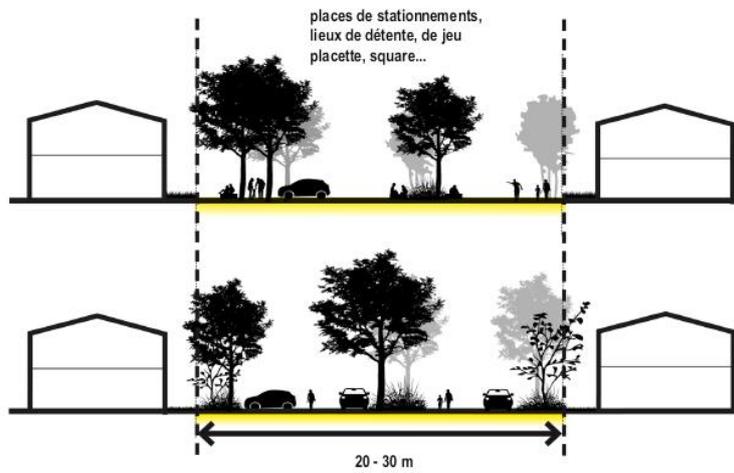
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



VARIANTE 2, COUPES DE PRINCIPES

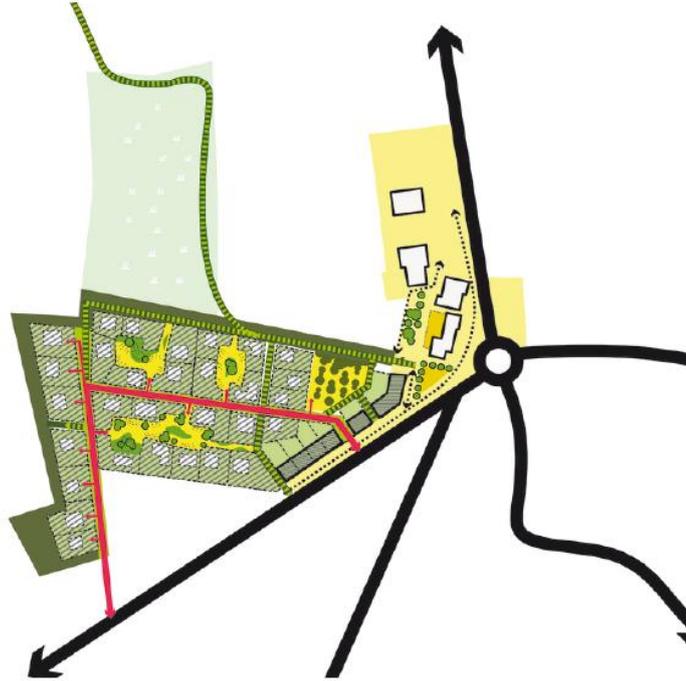


COUPE A / LES COEURS D'ÎLÔT

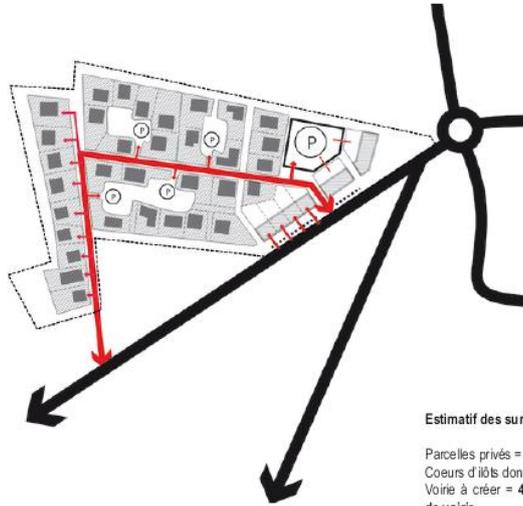


Mutualiser le stationnement et réduire la place de la voiture dans le paysage

SYNTHÈSE ET POINTS SINGULIERS



- Une opération apaisée à forte valeur paysagère ajoutée :
- des coeurs d'îlots paysagers multifonctionnels (stationnements, lieux de détente, espaces collectifs...) offrant services, équipements et cadre de vie.



Programmation
objectif entre 40 et 50 logements
Bâtiment collectif R+1 (4 à 6 logements locatifs sociaux)
Maison mitoyenne R+1 (environ 6 logements)
Lots libres (environ 30 logements)

Estimatif des surfaces dans le périmètre de projet :

Parcelles privées = environ 16 000 m²
Coeurs d'îlots dont parkings = 3500 m²
Voie à créer = 400 ml en double sens soit environ 2200 m²
de voirie
Lisière = 500 ml
Continuités piétonnes publiques = 600 ml
Capacité stationnement totale = 60 à 70 places + 10 places le long de l'avenue de Lanol soit 80 places max au total