



IMMOBILIER RESIDENTIEL

Promotion  
Filiale Var

5 Rue René Cassin – CS 20432  
13331 MARSEILLE Cedex 03

T +33 (0)4 91 13 17 17

**Monsieur le Préfet de Région**

Préfet des Bouches-du-Rhône  
Direction Régionale de  
l'Environnement De l'Aménagement  
et du Logement (DREAL)  
Secrétariat Général  
16, Rue Zattara  
CS 70248  
13331 MARSEILLE CEDEX 03

Marseille, le 26/11/2019

**Objet** : Arrêté AE-F09319P0284 du 24/10/19  
Recours gracieux pour le compte de NEXITY IR PROGRAMMES PROVENCE

Monsieur le Préfet,

Nous sommes conduits à vous saisir d'un recours gracieux à l'encontre de votre arrêté sous rubrique par lequel vous décidez de soumettre à étude d'impact le projet de construction porté par la société NEXITY IR PROGRAMMES PROVENCE sur le territoire de la Commune de LA FARLEDE.

**I – RAPPEL DES FAITS ET DE LA PROCEDURE**

La Commune de LA FARLEDE a envisagé la réalisation sur son territoire de l'aménagement du secteur dit « Les Serves ».

Dans le cadre d'une modification n° 6 du PLU qui a été approuvée par délibération du conseil municipal du 05 avril 2019, cette zone a été ouverte au travers d'une OAP.

Cette modification n'a pas soulevé d'observations de la part de vos services, elle n'a pas été assujettie à évaluation environnementale par une décision de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale du 03 décembre 2018 (cf. Annexe 1-a)

Pour permettre l'aménagement de cette zone, la Commune de LA FARLEDE a également prescrit l'élaboration d'un PUP (cf. Annexe 1-c).

C'est dans ce cadre que notre société a déposé un permis de construire portant sur la création de 175 logements et environ 11.000 m<sup>2</sup> de surface de plancher ; ce permis a été élaboré avec les services de la Commune afin de s'intégrer au mieux dans les orientations et projets de la collectivité.

Développant plus de 10.000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, le dossier vous a été soumis le 26 septembre 2019 pour une analyse au cas par cas relatif à la rubrique 39.



Par arrêté du 24 octobre 2019 vous avez considéré que l'opération devait être soumise à étude d'impact motivé comme suit :

« *Considérant la localisation du projet :*

- *sur une parcelle en friche anciennement agricole ayant servi pour le stockage de matériaux,*
- *en zone inondable par ruissellement urbain,*
- *à proximité de l'autoroute située en remblai,*
- *en limite de l'emplacement réservé de 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute édicté par le zonage du PLU ;*

*Considérant que le projet s'inscrit dans la première tranche de l'opération « Jérusalem – Les Serves », zone ouverte à l'urbanisation par la modification n° 6 du PLU de la commune ;*

*Considérant l'absence d'information sur le traitement paysager conforme à l'OAP « Les Serves » (coulée verte structurante, écran architectural vis-à-vis de l'A57 et franges paysagères entre quartiers existants et futurs ;*

*Considérant que le projet engendre un trafic supplémentaire ;*

*Considérant que le pétitionnaire a fait réaliser des études :*

*- hydrauliques, proposant la création d'un cheminement doux avec une noue de captage des eaux en amont du terrain, la création d'un bassin de rétention à ciel ouvert et l'aménagement de réseaux de collecte des eaux pluviales faisant office de collecte et de rétention,*

*- de sol, qui recommande la réalisation d'investigations complémentaires, au niveau de la pollution potentielle des sols,*

*- une note environnementale, qui démontre la présence potentielle d'espèces protégées ;*

*Considérant les impacts potentiels du projet sur l'environnement qui concernent :*

- *la biodiversité, les habitats et potentiellement plusieurs espèces protégées,*
- *le trafic routier,*
- *l'exposition des populations aux pollutions sonores et atmosphériques,*
- *le paysage par modification des caractéristiques paysagères et des perceptions,*
- *les sols et leurs compatibilités avec les usagers futurs. »*



Par les présentes, nous sommes conduits à former un recours gracieux à l'encontre de votre arrêté dans la mesure où, si le caractère significatif du projet n'est pas discuté, il ne dépasse pour autant que très marginalement le seuil à partir duquel une étude d'impact peut être requise et pour les motifs et compléments ci-après, il apparaît que ce projet n'aura pas d'influence notable sur l'environnement.

A ce titre il justifie d'une décision de dispense.

## **II – DISCUSSION**

L'exposante reprendra les différents points.

### **1°) SUR L'ABSENCE D'INFORMATION SUR UN TRAITEMENT PAYSAGER CONFORME A L'OAP**

De manière liminaire, il semble que cette question relève avant tout du contrôle de la commune à l'occasion de l'instruction du permis.

Cette situation n'induirait pas par elle-même un risque notable pour l'environnement.

Quoiqu'il en soit, et ainsi que rappelé ci-dessus, le projet de permis de construire a été établi dans le cadre d'un dialogue constant avec la Commune, qui y a totalement adhéré.

C'est notamment pour cela que, en l'état du dossier de permis, le conseil municipal dans sa séance du 17 octobre 2019 a approuvé à l'unanimité le Projet Urbain Partenarial (PUP) ainsi que le versement d'une subvention de 350.000,00 euros au bailleur social CDC HABITAT acquéreur en bloc des 133 logements locatifs sociaux (cf. Annexes 1c et 1d).

Cette opération revêt par ailleurs une importance toute particulière pour la Commune, dans la mesure où elle lui permet d'éviter une situation de carencement pour la nouvelle période triennale.

Nous joignons au présent recours une note de compatibilité complémentaire établie par l'architecte de l'opération qui justifie de **l'inscription cohérente du projet dans les prévisions de l'OAP** (cf. Annexe 1)

### **2°) SUR LE TRAFIC**

Vous relevez à juste titre que 175 logements vont avoir un impact sur le trafic routier.

Pour autant, il n'apparaît pas que cet impact puisse être considéré comme notable.

D'abord, la Commune, ainsi que cela a été rappelé supra, a adopté un Projet Urbain Partenarial qui prévoit notamment un réaménagement de la Rue de la Fontaine des Fabre, qui organise le réaménagement et l'élargissement de celle-ci.

Ensuite, une étude de trafic dont vous ne disposez effectivement pas dans le dossier de cas par cas, a été faite par la société COSITREX. Cette étude a été réalisée sur la base d'un comptage routier effectué en Septembre 2019.

Vous trouverez copie de ce document ci-après (cf. Annexe 2).



Cette étude conclut à un impact marginal sur le trafic au niveau de l'Avenue Charles de Gaulle et du giratoire desservant le terrain : « **L'augmentation de trafic liée au projet devrait donc être faible sur l'Avenue Charles de Gaulle. Elle devrait y avoir un impact marginal sur les conditions de circulation** ».

**Le projet n'a donc pas d'incidence significative.**

### **3°) LA BIODIVERSITE**

Nous avons fait réaliser une première étude de sensibilité environnementale en Septembre 2019 par le BET REYNIER ENVIRONNEMENT.

Cette étude transmise lors de la demande cas par cas initiale, sur la base des éléments bibliographies disponibles et d'un relevé de terrain réalisé en Aout 2019 indique :

- Pour l'habitat : présence de Cannaie de Provence et verger présentant un enjeu local de conservation **faible**,
- Pour la faune :
  - Entomofaune : Enjeu de conservation évalué à **faible**,
  - Amphibien : Enjeu de conservation évalué à **faible** pour ces espèces communes,
  - Reptile : Enjeu de conservation évalué à **faible** pour ces espèces communes,
  - Mammifères : Enjeu de conservation évalué à **faible**,
  - Chiroptères : Les cabanons présents sur place ne sont pas des gîtes favorables car ils sont très détériorés (toiture présentant des trous) et fréquentés. L'enjeu de conservation pour les chiroptères est évalué à **faible** dû à l'absence de gîte favorable.
  - Oiseaux : Enjeu de conservation évalué à **faible**.
- Pour la flore :
  - L'enjeu de conservation de la flore est évalué de faible à fort en fonction de la présence de 3 espèces potentielles.

Potentiellement, trois espèces auraient pu être présentes mais elles n'ont pas été identifiées sur le site.

Il n'en a pas davantage été retrouvé de spécimen sur le territoire de la Commune de LA FARLEDE et ce depuis huit ans.

Dans ce contexte, **on ne peut pas attribuer au projet un impact notable sur l'environnement.**

S'agissant de la faune, les relevés qui ont été réalisés ne mettent en évidence la présence d'aucune espèce rare.

Les seules espèces signalées sont les espèces endémiques dans la région, classiques dans ce type d'habitat.

A ce niveau, non plus, **il n'apparaît pas que le projet puisse avoir un impact notable sur l'environnement.**



En complément de la première note de sensibilité, nous avons fait réaliser par le BET REYNIER ENVIRONNEMENT, une note de précisions concernant la sensibilité environnementale du site et les mesures engagées par NEXITY, dont vous ne disposiez pas dans le dossier de cas par cas.

**Nous nous engageons à réaliser l'ensemble des mesures décrites préalablement au démarrage des travaux.** (cf. Annexe 3).

**De même, et dans l'hypothèse où des espèces protégées seraient mises en évidence, nous organiserons les modalités de protection et d'évitement et en ultime recours demanderons une dérogation spécifique,** conformément aux prescriptions décrites dans la note de précisions concernant la sensibilité environnementale du site et les mesures engagées par NEXITY.

#### **4°) SUR L'EXPOSITION DES POPULATIONS AUX POLLUTIONS SONORES ET ATMOSPHERIQUES**

On imagine que le problème des pollutions sonores évoqué dans l'arrêté est manifestement en lien avec l'autoroute.

Il est précisé ici que **les constructions respectent strictement le recul imposé de 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute** conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme et que, suivant les termes de l'OAP, la végétalisation est renforcée sur la limite sud-ouest du projet (cf. Annexe 1 et notamment l'annexe 1-b).

L'espace compris entre l'autoroute et l'opération a vocation à être cédé à la collectivité pour l'aménagement d'espaces verts et d'un bassin de rétention, dans le cadre du PUP précité (cf. Annexe 1a).

Au surplus, l'exposante a fait établir par la société TEP2E, une Etude d'impact acoustique dont vous ne disposiez pas dans le dossier de cas par cas qui conclut à un « **impact acoustique entièrement compatible pour un usage type de logement d'habitation** » (cf. annexe 4).

**Il ne peut donc être considéré à ce niveau que le projet pourrait exposer de manière notable les populations à des nuisances.**

#### **5°) L'ATTEINTE AUX PAYSAGES PAR MODIFICATION DES CARACTERISTIQUES PAYSAGERES ET DES PERCEPTIONS**

Le terrain d'assiette du projet correspond, ainsi que vous l'avez relevé, à un espace globalement en friche qui a accueilli à une époque un verger de figuiers et des dépôts plus ou moins sauvages.

Il n'existait donc pas de perception visuelle spécialement attractive sur le terrain.

Dans le cadre du projet et ainsi que cela ressort tant de l'OAP que du plan masse, le parti d'urbanisme a été de végétaliser de manière significative au nord-est du côté des maisons existantes, au sud-est du côté de l'autoroute.

Sur toute la bande ouest est prévu un aménagement paysager important qui a vocation à être réalisé dans le cadre du PUP qui permettra, outre une meilleure gestion des écoulements d'eau, une amélioration qualitative du site et la création d'un réservoir de biodiversité.

L'exposante produit aux fins de démontrer la bonne intégration paysagère du projet, les 4 insertions jointes à la demande de permis de construire dont vous ne disposiez pas dans le dossier de cas par cas (cf. annexe 5).



Au regard du travail d'intégration architecturale et des aménagements paysagers, le projet s'intègre de manière satisfaisante dans son environnement et dans le paysage.

A cet égard, également, **le projet n'aura pas d'incidence négative sur l'environnement et les perceptions.**

### **6°) LA QUALITE DES SOLS ET LEUR COMPATIBILITE AVEC LES USAGES FUTURS**

Vous vous interrogez ici sur des pollutions qui pourraient affecter le terrain.

Une étude spécifique complémentaire a été confiée au bureau d'études GINGER, dont vous ne disposez pas dans le dossier de cas par cas.

Vous trouverez ci-joint le texte du diagnostic environnemental du milieu souterrain (cf. Annexe 6), qui conclut que « l'(...) **l'état du site apparaît compatible avec le projet immobilier présenté** ».

Il apparaît donc que **le terrain est parfaitement à même d'accueillir le projet.**

A fortiori, **il n'y a pas d'impact environnemental notable.**

En l'état de ces différents éléments et pièces, nous vous remercions de bien vouloir reconsidérer votre décision.

Vous souhaitant bonne réception du présent recours gracieux,

Nous vous prions de croire, Monsieur le Préfet, à l'assurance de notre considération la plus distinguée.

Mickaël COHEN  
**Directeur Général**

### **PIECES JOINTES**

**Annexe 1** : Note de comptabilité du projet avec l'OAP (architecte)

**Annexe 2** : Etude trafic (COSITREX)

**Annexe 3** : Précisions sur la sensibilité environnementale du site et sur les mesures engagées (REYNIER ENVIRONNEMENT)

**Annexe 4** : Etude d'impact acoustique (TEP2E)

**Annexe 5** : Insertions paysagères du projet (Architecte)

**Annexe 6** : Diagnostic environnemental du milieu souterrain (GINGER).