

Monsieur le Préfet de région
Préfet des Bouches-du-Rhône
Direction Régionale de l'Environnement,
de Aménagement et du Logement
Secrétariat général
16, rue Zattara
CS 70248
13331 MARSEILLE CEDEX 3

Lettre recommandée en AR

Lyon, le 15 février 2018

Objet : Recours gracieux dirigé contre la décision préfectoral n°F09317P0373 du 02/02/2017 portant décision d'examen au cas par cas - Défrichement pour la réalisation de 6 villas dans la ZAC de l'Aiglon à Pégomas.

Monsieur le Préfet de région,

Le 28/11/2017, la société SAS Côté Sud Immo a déposé une demande d'examen au cas par cas concernant le défrichement pour la réalisation de 6 villas dans la ZAC de l'Aiglon à Pégomas, demande enregistrée sous le numéro F09317P0373. Par décision du 09/01/18, vous avez jugé que la demande d'autorisation du projet devait comporter une étude d'impact. Au regard de cette décision, nous considérons que les incidences du projet sur l'environnement qui ont été soulevés dans la décision et qui ont induit une demande d'étude d'impact, ne sont pas notables au vu de la prise en compte des enjeux environnement dans le cadre du projet. A ce titre, nous vous exposons, dans ce recours, les éléments justifiant que le projet n'impacte pas de manière notable l'environnement. Ces éléments sont présentés ci-après et viennent compléter le formulaire de demande au cas par cas qui a été déposé.

1/ Au sujet du défrichement, vous considérez que les parcelles concernées ont en effet fait l'objet d'une autorisation de défrichement en 2008, autorisation qui est devenue caduque, le défrichement n'ayant pas été effectué. Au jour d'aujourd'hui, les parcelles sont débroussaillées, mais le terrain a conservé sa vocation forestière. Nous vous rappelons que les six villas n'occupent qu'une partie de la ZAC de l'Aiglon, celle qui est aujourd'hui classée en zone bleue du plan de Prévention des risques incendies de forêt. C'est précisément cette partie qui a été défrichée en Juin 2010 facture en annexe n° 1 conformément à l'autorisation obtenue en 2008. Par ailleurs, une piste périphérique et des réservoirs d'eau ont été créés en contrebas de cette zone bleue à la limite avec la zone rouge, et le débroussaillage a été effectué de part et d'autre de cette piste, conformément aux prescriptions du SDIS06. Veuillez trouver en annexe n°2 les photos du terrain après le défrichement.

2/ Concernant la proximité du site inscrit "bande côtière de Nice à Théoule", dans le massif du Tanneron, site naturel avec de forts enjeux écologiques, vous considérez que l'impact paysager et sur le site inscrit doit être évalué. Pour autant la ZAC de l'Aiglon ne figure pas dans le site inscrit précité, ni dans aucun autre périmètre de protection ou de zones naturelles d'intérêt écologique, floristique ou faunistique ou encore de sites Natura 2000. Par ailleurs, le projet des 6 villas ne nécessite le déplacement d'aucun arbres, puisque le terrain ayant déjà fait l'objet d'un défrichement, les arbres encore présents sur le site ne seront pas impactés par le projet. Enfin les six villas sont construites dans la continuité d'un quartier d'habitations résidentielles situées sur la commune de Tanneron. Il existe par conséquent une logique d'accroche à un site urbain déjà existant, il ne s'agit en aucun cas d'une réalisation d'un projet isolé au milieu dans site naturel. Par ailleurs, nous avons obtenu sur le même site deux permis de construire en 2013, purgé de tous recours, pour la construction de deux villas pour une surface de plancher totale de 1175 m². Or aujourd'hui le projet consiste à remplacer les 2 villas pour six villas pour une surface de plancher totale similaire. Veuillez trouver en annexe n°3 les deux arrêtés prorogeant les permis de construire PC 006 090 10 E0032 et PC 006 090 11 E0009.

3/ Au sujet des risques naturels, vous considérer que le projet est situé en grande partie en zone rouge du PPR incendies de forêt, où les nouvelles constructions sont interdites. Or nous vous rappelons que les 6 villas sont toutes situées dans la zone bleue, figurant sur le plan de zonage du PPR incendies de forêt, cette zone étant elle-même délimitée de la zone rouge par une voie de défense incendie réalisée dans les règles de l'art, et ponctuée par la présence de trois citernes exclusivement réservées à l'usage des services de défense contre le feu. Par ailleurs, dans le cadre de l'instruction des permis, le capitaine Boselli, chef du service prévision du GT Ouest a émis le 22 décembre 2017 pour le SDIS06 en concertation avec la mairie de Pégomas un avis favorable avec prescriptions qui sont reprises dans l'arrêté d'autorisation, à savoir les travaux de voirie et les citernes doivent être vérifiés fin janvier. Ce que la société SAS Côté sud Immo a tout naturellement effectué. Veuillez trouver en annexe n°4, le mail émis le 22 décembre 2017 par le capitaine Jean Marc Boselli à l'attention de notre architecte Mr Gallina.

4/ Enfin, concernant la trame verte et bleue, vous considérez que le règlement du PLU précise que : "Tout nouveau bâtiment à usage d'habitation est interdit" en zone N dans l'emprise de la trame verte et bleue. A noter que le projet de PLU de Pégomas, arrêté le 16 mai 2017, classe ces terrains en zone N du PLU et que donc le projet de nouvelles constructions ne peut aboutir. Toutefois, nous vous rappelons qu'à ce jour, le PLU n'a toujours pas été approuvé, et que par conséquent, la commune de Pégomas est toujours soumise au RNU, et que les terrains situés dans la ZAC de l'Aiglon sont soumis au règlement et au plan de zonage de la ZAC, sur lequel ils figurent en zones urbaines, respectivement dénommée UEa et UEb. Ceci a été confirmé une nouvelle fois par Mme Anaïs Trideau, instructrice au service de l'urbanisme de la commune de Pégomas le 6 février 2018, affirmant que le PLU arrêté le 16/05/2017 n'a pas été approuvé à ce jour et que la commune de Pégomas est actuellement régie par le RNU après caducité du POS au 27/03/2017. La caducité des POS et le retour au RNU n'ont pas de conséquence sur le périmètre d'une ZAC. Le plan d'aménagement de zone (PAZ) et le règlement d'aménagement de zone (RAZ) restent applicables et tiennent lieu de document d'urbanisme. Veuillez trouver en annexe n°5, le mail émis le 6 février 2018 par Mme Trideau à l'attention de notre architecte.

Compte tenu de l'ensemble des éléments développés ci-avant il nous semble que le projet n'est pas soumis à étude d'impact car il prend en compte l'ensemble des enjeux environnementaux en mettant en place des mesures évitant les impacts du projet sur les perceptions paysagère, sur l'inscription du projet dans un tissu résidentiel existant, sur la qualité et le cadre de vie du quartier, sur la prise en compte du plan de prévention des risques naturels d'incendies de forêts, et de l'avis du Capitaine Boselli, et sur la prise en compte de la réglementation urbaine actuellement en vigueur sur la commune de Pégomas, et l'avis de Mme Trideau instructrice au service de l'urbanisme de Pégomas.

Nous vous serions reconnaissants de bien vouloir retirer l'arrêté ayant conclu à la nécessité de réaliser une étude d'impact du projet sur l'environnement, compte tenu des précisions apportées par notre société, quant au respect des enjeux environnementaux.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Préfet de région, l'expression de nos salutations distinguées.



Le Président

Alain GIRARD