

SAS MAISON A LA MER
39, rue Gioffredo
06000 NICE

ARRIVEE COURRIER

19 JUL. 2022

SECRETARIAT SCADE

Monsieur le Préfet de Région,
Préfet des Bouches-du Rhône
Direction régionale de l'environnement
de l'aménagement et du logement
Secrétariat général
16, rue Zattara
CS 70248
13331 MARSEILLES Cedex 3

OBJET : RECOURS GRACIEUX :

NICE le

Lettre recommandée

N/Réf. : Projet ANDON chemin des teilles

V/Réf. : ARRETE n° AE F09322P0114 du 18 mai 2022 Portant décision
« d'examen au cas par cas » en application de l'article R122-3-1 du code de
l'environnement

Monsieur le Préfet,

La SAS MAISON A LA MER a déposé auprès de la DREAL PACA une
demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le numéro F09322P0114,
relative à la réalisation d'un projet de construction de 14 chalets et 2
immeubles collectifs situé chemin des teilles sur la commune de ANDON (06)
déposée le 06/04/2022 et considérée complète le 08/04/2022.

Ledit projet concerne les parcelles C63, C62, C 61 pour une superficie totale
de 34 155m² se trouvant sur deux zones, Zone N et Zone UCa, seule la zone
Uca étant concerné pour une superficie de 12 842m², la SAS MAISON A LA
MER bénéficiant d'un certificat d'urbanisme opérationnel positifs sous
réserves N°006 003 21 N0007en date du 13 mai 2022.

Ce pour la réalisation d'un projet concernant la construction de logements
individuels et collectifs à Andon (06), création de 14 chalets individuels, de



2521942596A0000120205

deux immeubles collectifs composés de 26 logements et d'une salle polyvalente (fitness + SPA) réservée à l'usage exclusif des futurs propriétaires pour un total de 40 logements.

L'assiette du terrain est de 12842 m²
Emprise totale du projet est de 9675m².
Emprise au sol du projet est de 2300m².
La surface plancher crée est de 4100 m².

A cette demande était jointe une étude d'évaluation simplifiée des incidences Natura 2000, pré-diagnostic écologique, examen au cas par cas.

Selon arrêté n° AE-F09322P0114 du 18/05/2022 portant décision d'examen au cas par cas en application de l'article R122-3-1 du code de l'environnement il a décidé une étude d'impact.

L'arrêté dispose :

« Article 1 :

En application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement, le dossier de demande d'autorisation du projet de construction de 14 chalets et 2 immeubles collectifs situé chemin des teilles sur la commune de ANDON (06) doit comporter une étude d'impact dont le contenu est défini par l'article R.122-5 du code de l'environnement. »

Selon la motivation ci-après :

« Considérant la nature du projet, qui relève de la rubrique 39b du tableau annexe de l'article R122-2 du code de l'environnement et consiste en la construction de logements individuels et collectifs sur un terrain d'assiette de 12 842 m² sur les parcelles cadastrales C n°61, 62 et 63, de la manière suivante

- deux bâtiments d'habitations collectifs composés de 26 logements,
 - 14 chalets,
 - une salle polyvalente,
 - une voie d'accès commune,
 - des places de stationnement en extérieur et en sous-sols des bâtiments collectifs ;
- Considérant que ce projet a pour objectif la création de 14 chalets individuels en R+1 et de deux immeubles collectifs en R+2 pour un total de 40 logements.

.....

Considérant que le pétitionnaire a réalisé un pré-diagnostic écologique dans le but de dresser un état des lieux des connaissances bibliographiques de l'emprise du projet et de ses alentours, complété par une investigation de terrain en période hivernale qui a permis de mettre en évidence des enjeux avérés pour la faune et la flore ;

Considérant que la durée des travaux s'étaleront sur une durée de 24 mois ;
Considérant que les impacts potentiels du projet sur la biodiversité nécessitent d'être plus précisément étudiés sur la base de prospections de terrain complémentaires effectuées à des périodes écologiques favorables, avec une pression d'inventaire suffisante et sur l'ensemble des taxons potentiellement présents sur la zone d'étude

Considérant l'absence d'information suffisante concernant

- l'insertion paysagère du projet dans son environnement,
- les obligations légales de débroussaillage et leurs incidences sur la biodiversité
- les incidences sur les espèces ayant justifié la désignation des sites cités supra dans lesquels se situe le chantier,

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

La préservation des corridors écologiques,

L'état de conservation des sites Natura 2000,

Le paysage par modification des caractéristiques paysagères et des perceptions ;

Considérant que compte tenu de la sensibilité écologique du site, les impacts du projet sur l'environnement doivent faire l'objet d'une évaluation adaptée, afin de mettre en place des mesures appropriées pour les éviter, les réduire voire le cas échéant, les compenser . »

Par la présente la SAS MAISON A LA MER formalise un recours gracieux contre ledit arrêté qui est critiquable en sa motivation.

1°) Sur la motivation relative à l'application de la rubrique 39b pour motiver la nécessité d'une étude d'impact.

En application de l'article R 122-3-1 du code de l'environnement :

« I. - Les projets relevant d'une ou plusieurs rubriques énumérées dans le tableau annexé au présent article font l'objet d'une évaluation environnementale, de façon systématique ou après un examen au cas par cas, en application du II de l'article L. 122-1, en fonction des critères et des seuils précisés dans ce tableau. »

L'article 39 dudit tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement dispose :

Catégories de projets :

7. Travaux, constructions et opérations d'aménagement.

Projets soumis à évaluation environnementale :

- a) Travaux, constructions, installations, qui créent une surface de plancher au sens de l'article R 111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R*420-1 du code de l'urbanisme supérieure ou égale à 40 000 m².



- b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R 111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R*420-1 du code de l'urbanisme est supérieure ou égale à 40 000 m².

Projets soumis à examen au cas par cas :

- a) Travaux, constructions, installations, qui créent une surface de plancher au sens de l'article R 111- 22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens du code de l'urbanisme comprise entre 10 000 et 40 000 m².
- b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha ou, dont la surface de plancher au sens de l'article R 111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R*420-1 d code de l'urbanisme est comprise entre 10 000 et 40 000 m².

L'assiette du terrain étant de 12842m², l'emprise au sol totale du projet de 2300m² et la surface plancher créée de 4100m², le projet ne répond à aucune des caractéristiques de la catégorie 39b, la surface du terrain, l'emprise au sol et la surface plancher sont bien en dessous des minimums mentionnés ci-dessus.

2°) Sur la motivation que le projet est concerné par une demande d'autorisation de défrichement au titre du code forestier et d'une déclaration au titre de la rubrique 2.1.5.0 de la nomenclature de l'article R214 du Code de l'Environnement.

Il convient de souligner que le projet est concerné par une demande d'autorisation de défrichement simple, eu égard à l'emprise du projet.

Toutefois c'est suite à la réception de l'arrêté n° AE-F09322P0114 du 18/05/2022 portant décision d'examen au cas par cas en application de l'article R122-3-1 du code de l'environnement, que la DDTM n'a eu d'autre choix que d'émettre un avis défavorable.

Cette motivation est critiquable.

3°) Sur la motivation « Considérant que les parcelles concernées par le projet sont identifiées en réservoir de biodiversité ouvert par le schéma de cohérence territoriale Ouest Alpes-Maritimes, considérant que les aménagements projetés jouxtent au Nord, un espace boisé classé et à l'Ouest, un corridor écologique à préserver, inscrit au PLU de la commune, afin de maintenir les connexions des espaces naturels environnants. »

Le projet est effectivement entouré de zone boisée classée et d'un corridor écologique mais comme cela est mentionné sur le plan masse projet, aucune de ces zones ne sera impactées par le projet et aucune modification ne sera réalisée. Ils seront donc conservés en état. Comme cela est également mentionné dans le récépissé de dépôt de déclaration pour le dossier Loi sur l'eau où tous les éléments sont transmis concernant le déroulement du chantier, son emprise et sa gestion, les enjeux faunistiques et floristiques.

Il est à noter que le dossier a été instruit comme considéré complet.

Cette motivation est critiquable.

Etant précisé que suite à la réception d'un pré-diagnostic écologique complété par une investigation de terrain en période hivernale, le maître d'ouvrage a initié de nouvelles études permettant de balayer toutes les saisons. Cette étude est en cours de réalisation.

4°) Sur la motivation « Considérant que les parcelles concernées par le projet sont identifiées en réservoir de biodiversité ouvert par le schéma de cohérence territoriale Ouest Alpes-Maritimes, considérant que les aménagements projetés jouxtent au Nord, un espace boisé classé et à l'Ouest, un corridor écologique à préserver, inscrit au PLU de la commune, afin de maintenir les connexions des espaces naturels environnants. »

Concernant l'absence d'information suffisante, notamment sur l'insertion paysagère dans son environnement, le pétitionnaire n'a eu aucune demande de pièces complémentaires et aucune demande spécifique, le dossier ayant été considéré comme complet. Il a été effectué des insertions très ciblées pour



permettre à la Mairie et à la Communauté d'agglomération Pays de Grasse d'apprécier le projet et l'esthétique des façades le plus clairement possible.

Il n'a pas été sollicité une insertion plus large sur le grand paysage.

Cette motivation est critiquable.

5°) Sur la motivation « Considérant que la durée des travaux s'étaleront sur une durée de 24 mois »

La durée des 24 mois a été indiquée à titre informatif. De par la conjoncture actuelle et la pénurie des matériaux, le pétitionnaire n'était pas en mesure de planifier les délais de livraisons étant dans l'impossibilité d'estimer aujourd'hui la durée des travaux.

Il s'agit d'une durée maximale, l'intérêt du pétitionnaire étant de réduire au maximum la durée des travaux.

Cette motivation est critiquable.

6°) Sur la motivation relative à l'absence d'information suffisante Concernant les obligations légales de débroussaillage et leurs incidences sur la biodiversité.

Le projet étant en cours d'instruction, le pétitionnaire n'a pas prévu un débroussaillage sans avoir l'avis d'un écologue pour ainsi limiter les risques et les incidences sur la faune et la flore.

Cette motivation est critiquable.

7°) Sur la motivation « Considérant les impacts potentiels du projet sur l'environnement qui concernent :

- La préservation des corridors écologiques,
- L'état de conservation des sites Natura 2000,
- Le paysage par modification des caractéristiques paysagères et des perceptions. »

Il est rappelé l'assiette du projet, à l'examen du plan de zonage Natura 2000, la zone se trouvant concernée par ce zonage se trouve le long du Chemin des Teilles.

Ainsi, plus des $\frac{3}{4}$ du projet est en dehors de cette zone et à 100% en dehors des zones boisées classées et du corridor écologique.

L'examen du dossier permet de constater que toutes ces zones sont conservées et non impactées.

En tout état de cause concernant la modification des caractéristiques paysagères, le pétitionnaire a dès à présent mandaté un écologue pour suivre et accompagner le maître d'ouvrage tout au long du chantier et optimiser le reboisement de la parcelle, pour éviter, limiter, réduire, voire le cas échéant compenser les impacts du projet sur l'environnement par des mesures appropriées.

Cette motivation est critiquable

En conséquence, l'arrêté n° AE F09322P0114 du 18 mai 2022 est entaché d'illégalité en ce qu'il décide une étude d'impact défini par l'article R 1225 du Code de l'environnement.

Je vous remercie de bien vouloir donner suite au présent recours gracieux.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Préfet de Région à l'expression de mes salutations distinguées.

Pour la SAS MAISON A LA MER
La direction.



