

M. 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 - Marseille cedex 3

Nice, le 23 mai 2023

N/REF. A RAPPELER :
Affaire : CARRERA/PREFET 06
23/0115 - 33 - AZ./LP/

RECOURS ADMINISTRATIF PRÉALABLE OBLIGATOIRE

Monsieur le Préfet de Région,

J'interviens en ma qualité de conseil de la société CARRERA, qui a déposé une demande de défrichement, reçue le 2 février 2023.

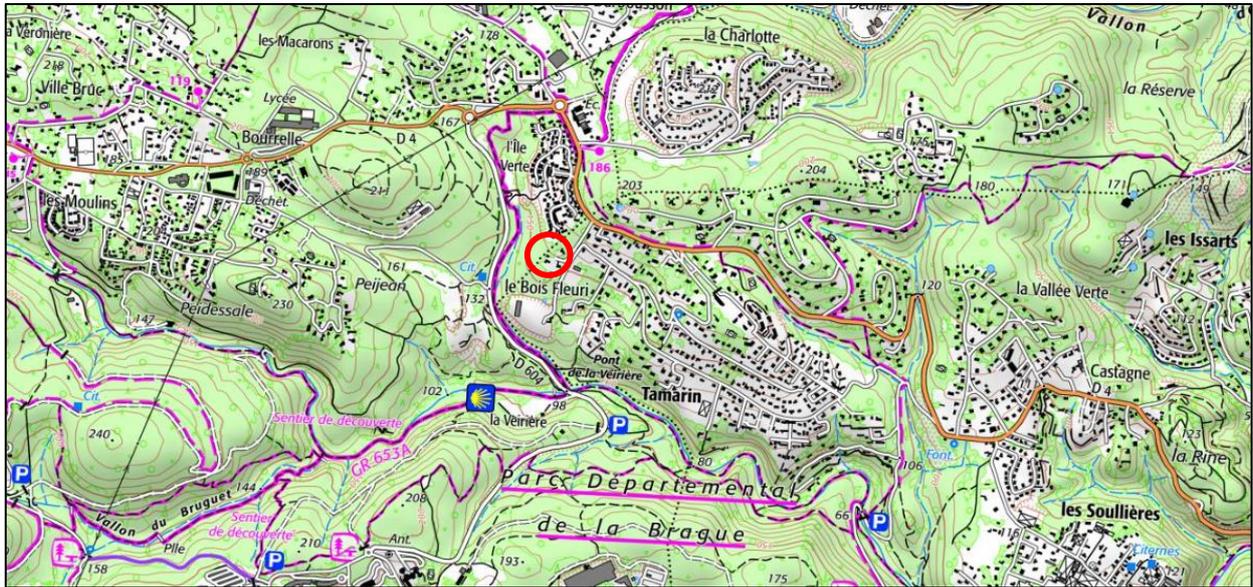
Par un arrêté n° AE-F09323P0044 du 24 mars 2023 (**Pièce 1**), portant décision d'examen au cas par cas en application de l'article R. 122-3-1 du Code de l'environnement, il a été imposé à la société CARRERA de produire une étude d'impact à l'appui du dossier de demande d'autorisation du projet de défrichement en vue de la création d'un lotissement de 6 terrains à bâtir sur la commune de BIOT.

La société CARRERA souhaite mettre en œuvre, par le présent courrier, la procédure telle que prévue à l'article R. 122-3-1 VII du Code de l'environnement qui impose que tout recours contentieux contre la décision imposant la réalisation d'une étude d'impact, doit, à peine d'irrecevabilité, être précédé d'un recours administratif préalable devant l'Autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement qui a pris la décision.

Cette dernière m'a donc sollicité afin que je porte officiellement à votre attention certains points de fond qui doivent nécessairement faire l'objet d'un réexamen.

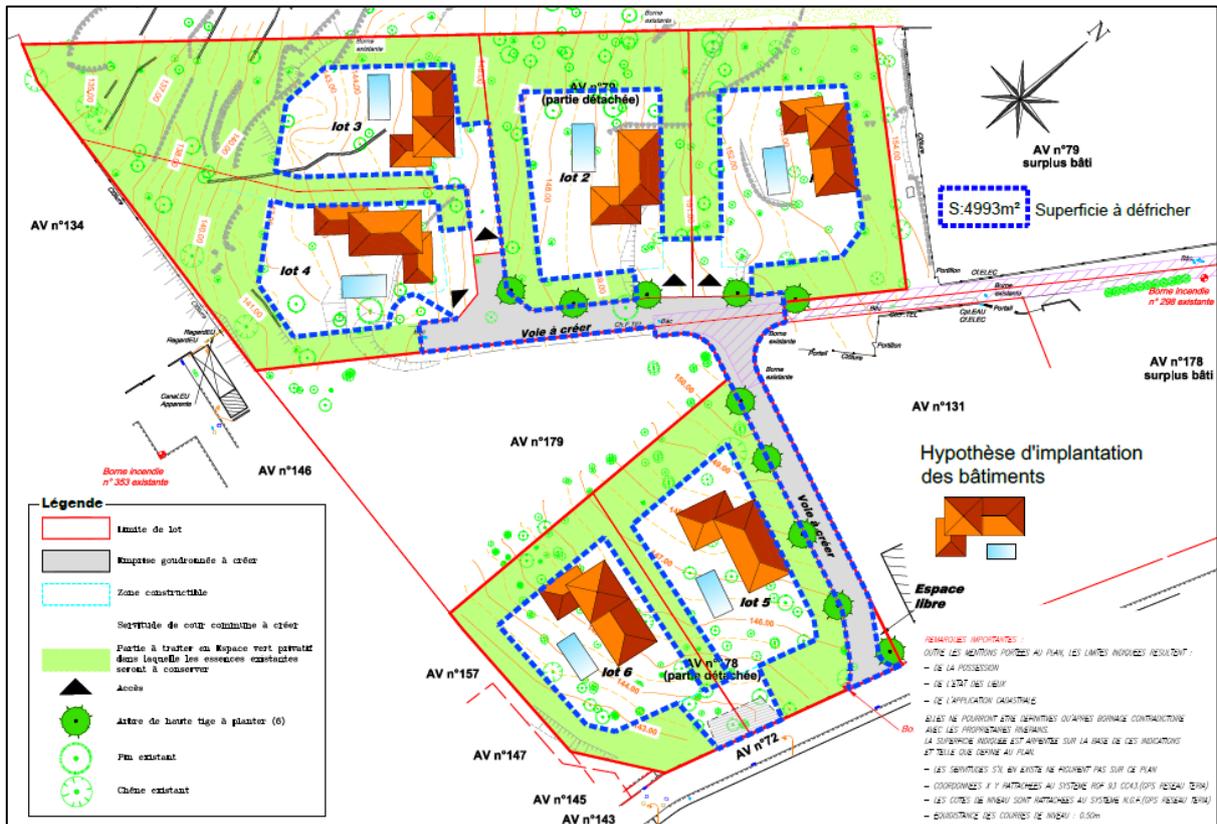
I. Nature du projet

Le projet consiste en la création de deux lotissements situés au Nord-Ouest de la Commune de BIOT.



Le premier comprend 2 lots à bâtir sur une parcelle cadastrée section AV n°178 d'une contenance de 5 137m², tandis que le second comprend 4 lots à bâtir sur une partie de la parcelle section AV n°79, d'une contenance de 9600m².

La surface totale de défrichement a été réduite au maximum afin de limiter l'impact environnemental, de sorte que **la nouvelle superficie à défricher est d'un total de 4 993m²** au lieu et place des 9 800m² initiaux.



(Pièce 8)

L'objectif du projet est de viabiliser ces parcelles en vue de la réalisation d'habitations individuelles.



Ces parcelles se trouvent dans le quartier du Bois Fleuri, dans la zone UEa, correspondant à un secteur d'habitats individuels, du PLU de la Commune de BIOT.

Il s'avère que ces parcelles ont déjà fait l'objet d'autorisations de défrichement qui n'ont pas été mises en œuvre, la première en 2005 correspondant à la parcelle n°178, et la seconde en 2012 pour la parcelle n°79.

En outre, la parcelle n°179, située entre les deux fonds devant accueillir le projet, a également fait l'objet d'une autorisation de défrichement en 2017, bien que celle-ci n'ait pas été mise en œuvre non plus (**Pièce 4**).

Par ailleurs, les **éventuels impacts cumulés** du projet de lotissement avec celui de résidence autonomie situé à proximité concernent le trafic routier, ainsi que la perte d'espaces naturels.

L'accès aux lots est prévu depuis le Boulevard de la Source. Le projet de lotissement en lui-même n'aura qu'une incidence limitée sur le trafic actuel, et son cumul avec le projet de résidence autonomie restera également limité.

Concernant les espaces naturels, l'incidence du projet est réduite en raison de sa gestion paysagère cohérente d'un point de vue écologique et son intégration dans l'environnement.

Les projets prennent tous deux en considération la **continuité écologique dans l'intérêts de la faune et de la flore locale**, notamment en réduisant considérablement la surface de défrichement.

Le projet de lotissement préserve ainsi les espaces boisés et les espaces verts, tandis que le projet de résidence à proximité tend à favoriser la présence de nombreuses espèces, de sorte que les deux projets se complètent.

II. Sur la gestion des eaux usées et pluviales du projet

Selon l'arrêté du 24 mars 2023, le projet ferait défaut « d'information sur la gestion des eaux usées et des eaux pluviales ».

Pourtant, le projet contient une note hydraulique (**Pièce 2**) correspondant à la parcelle n°79 avec sa voirie et ses 4 lots, à laquelle il convient de se reporter pour connaître les détails avec précision.

Quant au lotissement situé sur la parcelle n°178 comprenant 2 lots, il n'y a pas de voirie commune, ce qui signifie que chaque acquéreur devra faire un bassin d'infiltration pour récupérer les eaux de ses surfaces imperméabilisées.

Un sondage du sol a été réalisé, révélant la grande perméabilité du sol (**Pièce 3**).

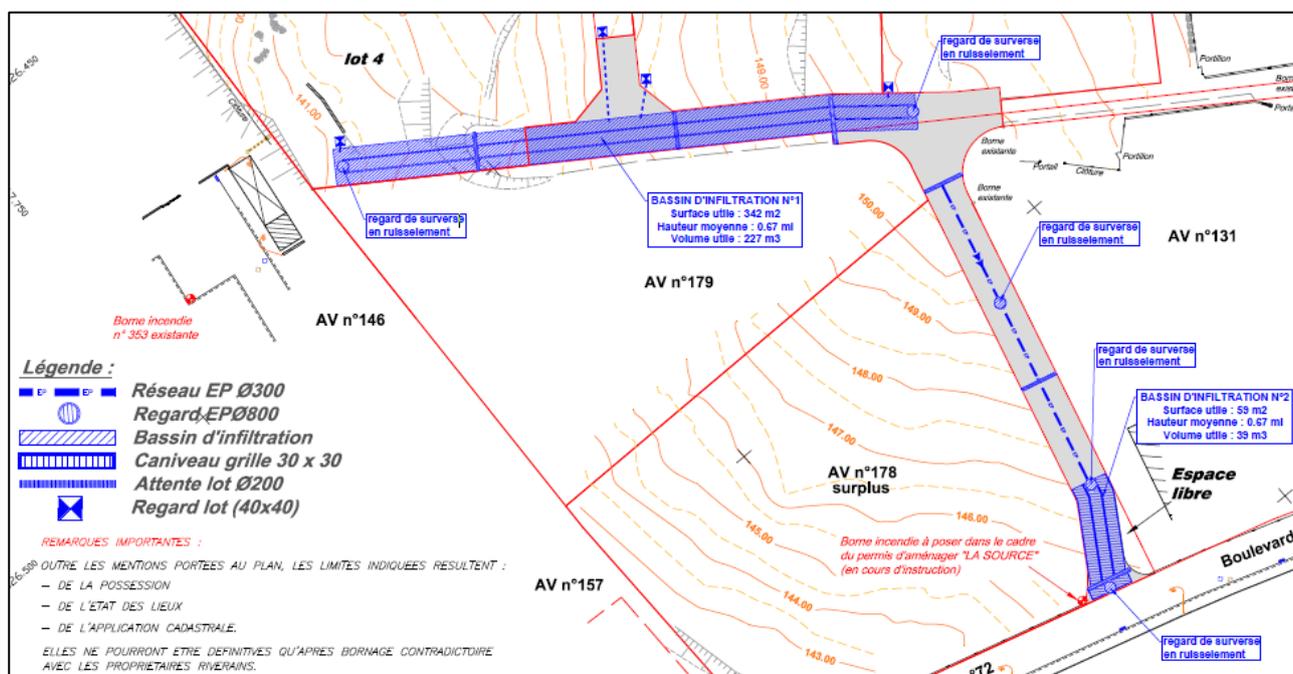
Succinctement, en matière d'eaux pluviales, un premier bassin d'infiltration sera implanté sur la parcelle n°79 d'un volume de 227m³.

Les eaux de ruissellement transitant sur la chaussée seront collectées par la mise en place de caniveaux d'une largeur de 30 cm en traversée de voie, puis dirigées au moyen de conduites PVC DN 300 à poser jusqu'aux bassins de rétention.

Un second bassin sera implanté sur la parcelle n°178 d'un volume de 39m³, mais il est prévu qu'en plus, les eaux provenant des constructions à venir seront traitées de façon autonome par chaque acquéreur de lot.

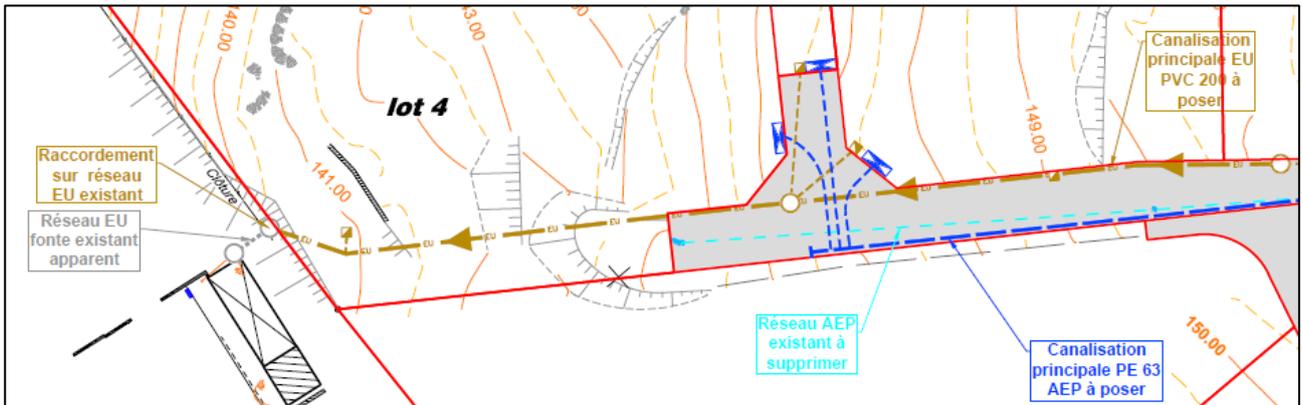
Le dispositif devra figurer à la demande de permis de construire individuelle.

C'est ce qui apparaît clairement sur les plans des réseaux d'eaux pluviales :

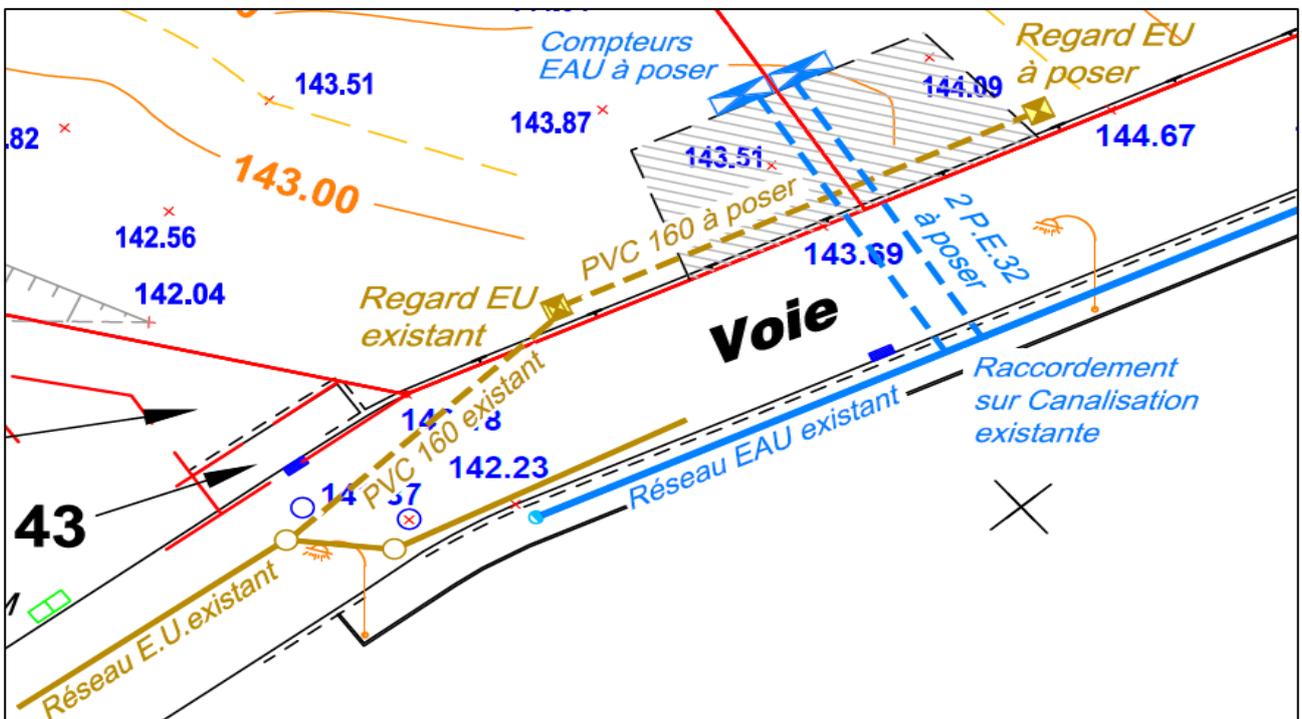


(Pièce 13)

En matière d'eaux usées, l'on observe que les futures constructions seront raccordées au réseau existant, que ce soit la parcelle n°79 ou la parcelle n°178 :



(Pièce 11)



(Pièce 12)

Le promoteur construira un collecteur d'eaux usées gravitaire réceptionnant toutes les villas, qui sera dirigé sur le réseau existant en attente sur la propriété.

Le projet respecte ainsi les dispositions de l'article UE4 du PLU de la Commune sur les conditions de desserte par les réseaux publics et d'assainissement.

Le complément de ces informations est également précisé dans les **programmes des travaux** pour chaque lotissement (Pièce 5).

En outre, la CASA a délivré son agrément quant à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement (Pièce 6).

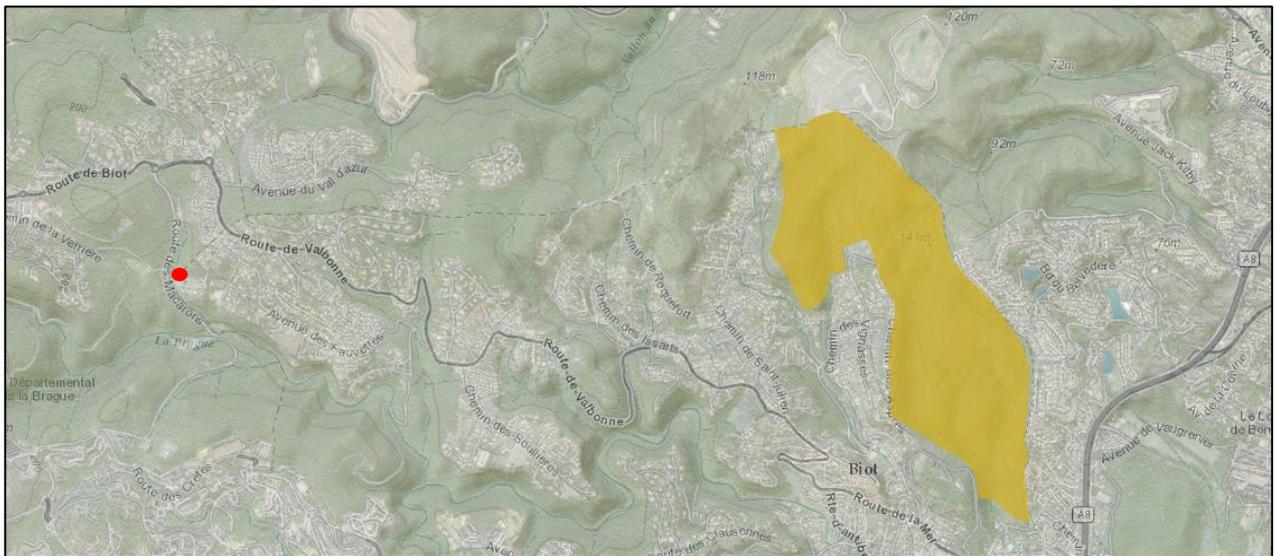
Il convient donc de se reporter à ces divers documents pour constater toutes les informations nécessaires à l'étude du projet.

III. Sur le diagnostic écologique caractérisant la biodiversité présente sur le site et alentours

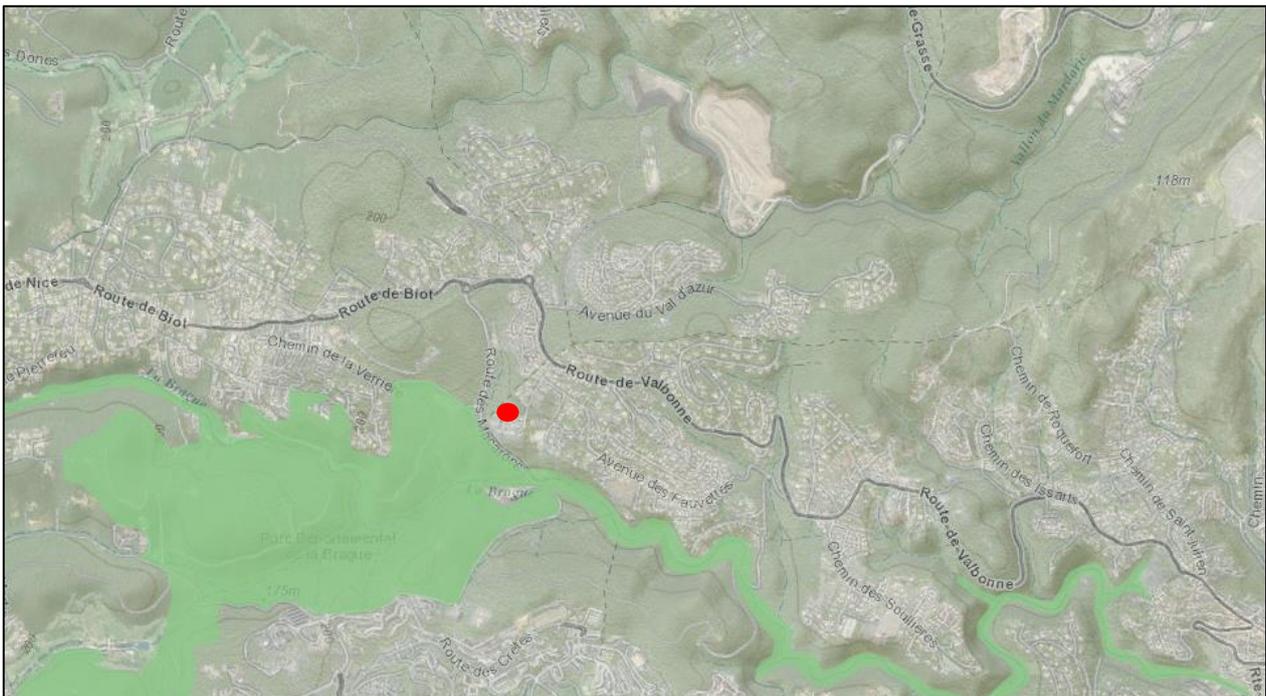
Selon l'arrêté du 24 mars 2023, le projet ferait également défaut d'un « *diagnostic écologique permettant de caractériser la biodiversité présente sur le site du projet et alentours* ».

Il convient de rappeler que **la société CARRERA a modifié son projet en favorisant l'intégration environnementale grâce à la réduction significative de la surface de défrichement, dorénavant de 4 993m².**

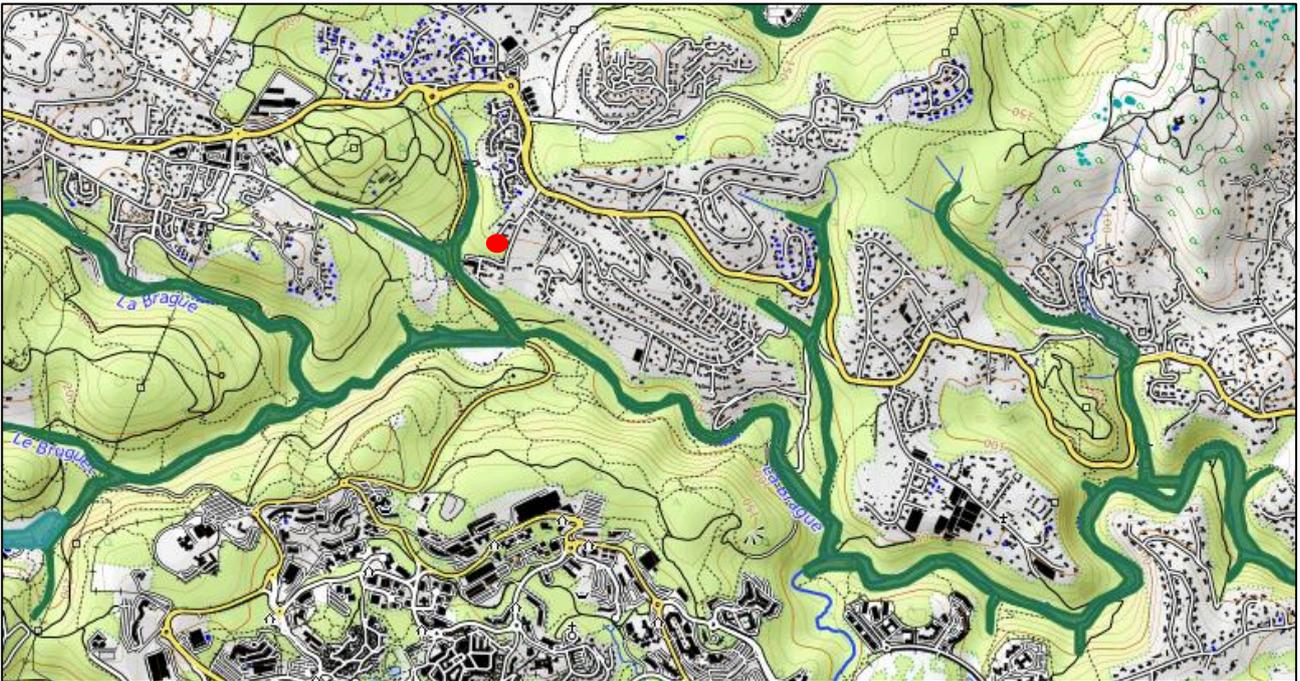
Sur la Commune de BIOT, il n'y a qu'un seul **site Natura 2000** le « Dôme de Biot », très éloigné du terrain d'assiette du projet.



Il y a en revanche, une **Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF)** qui est plus proche, mais très nettement séparée du site du projet par la Route des Macarons.



Il en est de même des **zones humides** qui sont situées au-delà de la zone urbanisée :



Le site n'impactera pas non plus les **espaces naturels sensibles (ENS)** :



En outre, selon une étude écologique réalisée par le bureau d'études CEREG en avril 2023, aux intérêts d'HABITAT 06, les parcelles font apparaître la présence de deux espèces en particulier, mais dont l'enjeu de conservation est faible, ce qui signifie que l'impact du projet sur ces espèces sera négligeable :

Espèce protégée	Classe	Enjeux de la zone du projet pour cette espèce	Enjeu
Fauvette mélanocéphale (Sylvia melanocephala)	Oiseaux	La Fauvette mélanocéphale occupe généralement des habitats arbustifs comme les maquis et construit son nid dans un arbuste ou un buisson. Aucun habitat similaire pouvant accueillir l'espèce n'a été recensé sur la zone d'étude. L'espèce peut cependant être de chasse sur le site d'étude. La Fauvette mélanocéphale présente un faible enjeu local.	Faible
Ecureuil roux (Sciurus vulgaris)	Mammifères	Faible enjeu régional de conservation. L'espèce étant une espèce forestière, elle peut être présente sur l'ensemble de la zone d'étude pour réaliser son cycle de vie. L'écureuil roux présente un enjeu local estimé à faible.	Faible

Il faut préciser que l'impact est négligeable pour deux raisons intimement liées :

D'une part, c'est en raison de la très faible présence de ces espèces sur les terrains concernés, de sorte qu'elles se concentrent dans d'autres zones notamment dans la ZNIEFF elle-même. D'autre part, il faut prendre en compte la nature même du projet qui limite le défrichement et consiste en la construction de maisons d'habitations, dont l'implantation douce respecte son environnement.

La projection ci-dessous démontre que le cadre boisé est respecté et la continuité écologique préservée :



Au regard de tout ce qui précède, il s'avère que le terrain d'assiette du projet n'est concerné par aucune protection spécifique et n'impactera ni un site Natura 2000, ni une ZNIEFF, ni les zones humides, ni les Espaces naturels sensibles.

S'il existe une biodiversité nécessitant une protection alentours, le terrain d'assiette du projet en revanche, ne présente aucune espèces animales ou végétales ayant des enjeux de conservation.

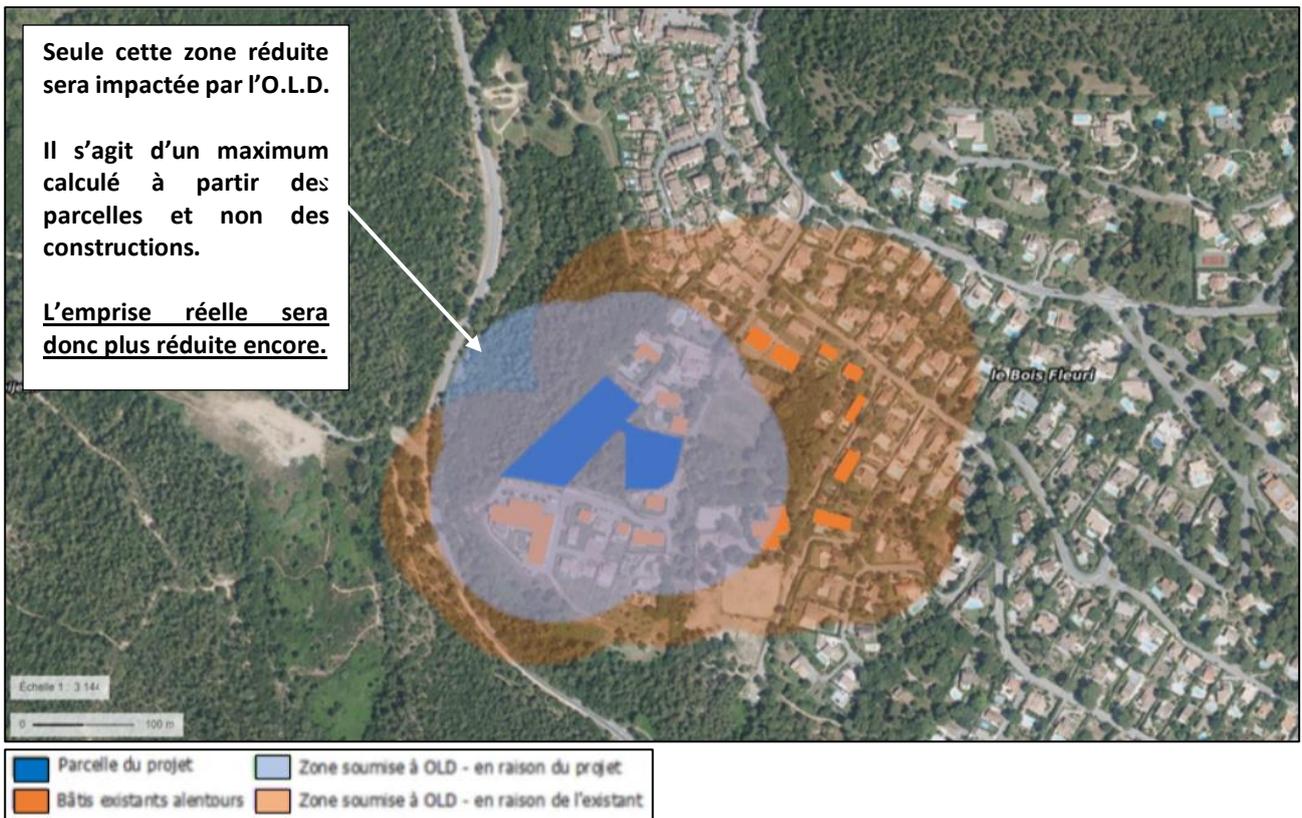
IV. Sur l'incidence des obligations légales de débroussaillage

Selon l'arrêté du 24 mars 2023, le projet ferait aussi défaut d'un « *d'éléments relatifs aux incidences des obligations légales de débroussaillage atteignant une profondeur de 100 m dans la forêt communale de Valbonne et la zone humide « La Brague » et son boisement associé* ».

En effet, le site se trouve en zone B1a du PPRIF de BIOT, c'est-à-dire en zone de risque modéré.

De ce fait, le règlement du PPRIF dispose qu'aux abords des constructions, une bande doit être maintenue débroussaillée sur une profondeur de 100m.

Or, au regard de la disposition des lieux et de la manière dont les futures constructions s'inséreront dans leur environnement, l'impact de l'obligation légale de débroussaillage (OLD) sera négligeable.



Ci-dessus figure la représentation en arc de cercle du périmètre déjà soumis à l'obligation légale de débroussaillage en raison des constructions existantes, et l'on s'aperçoit que la majorité des zones soumises à l'OLD sont déjà existantes.

À noter que l'emprise de la nouvelle zone correspond à un maximum calculé à partir des limites des parcelles et non des futures constructions, ce qui signifie que la zone sera encore plus réduite.

Ainsi, les futures constructions n'auront qu'un impact mineur sur cette obligation, compte tenu du caractère réduit du nouveau périmètre créé.

V. Sur l'impact paysager du projet

Le projet concerne la réalisation de deux lotissements pour un total de 6 lots à bâtir porté par la SARL Carrera.

Le projet s'insère sur un terrain d'une contenance totale de 14 737 m², soit environ 1.47 hectares, et la surface totale de défrichage sera de 4 993m².

Tout d'abord, la zone du projet **n'est pas située à proximité d'un site classé** (site classé le plus proche à plus de 6 km).

La zone du projet est, comme toute la Commune de BIOT, dans le **site inscrit de la « Bande Côtière de Nice à Théoule »**.

À cet égard, **le projet est de nature similaire aux constructions déjà existantes sur la zone**, ce qui limite fortement son empreinte dans ce site inscrit.

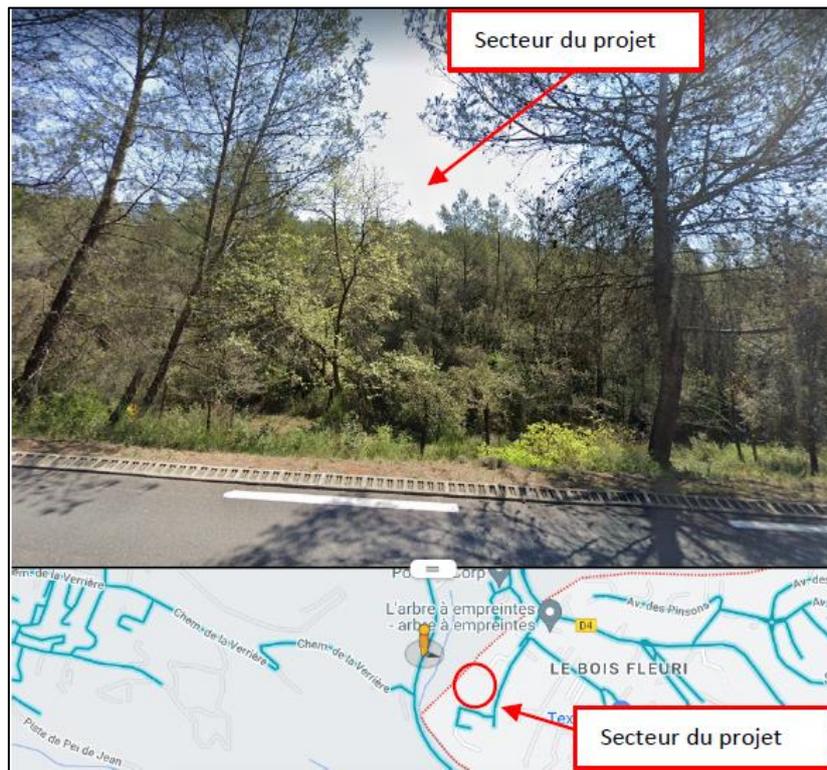
La gestion paysagère du site permettra sa bonne intégration, et évitera d'impacter la qualité visuelle du site.



Le projet se localise dans un secteur déjà urbanisé. L'intégration paysagère du projet peut être considérée comme très satisfaisante au regard de la faible visibilité du projet au niveau des voies de circulation.

Les images suivantes soulignent ce point, le projet n'est en effet pas visible depuis les voies de circulation principales témoignant de son impact paysager moindre dans le secteur.

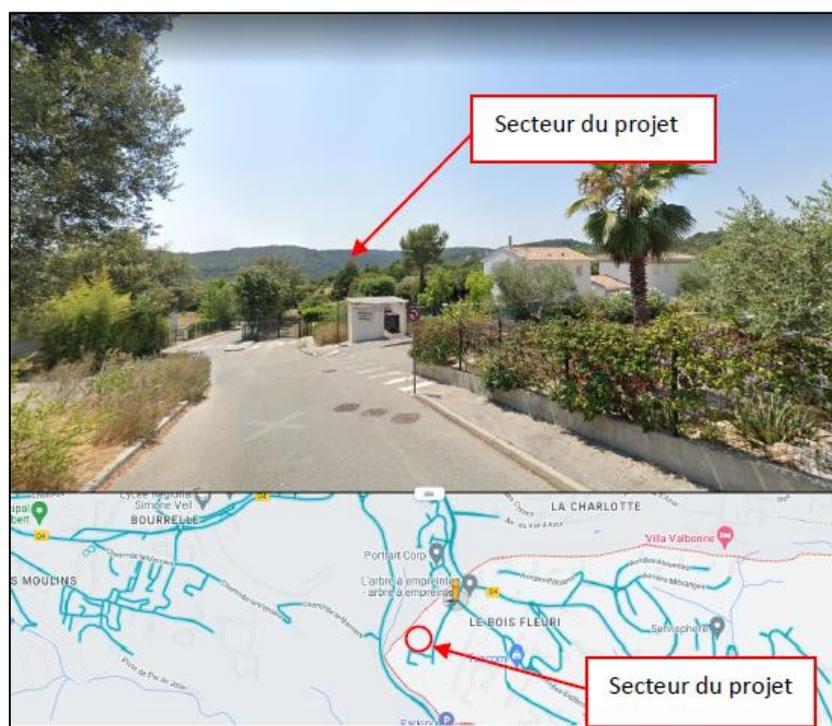
Peu de visibilité du secteur depuis la D604 :



Peu de visibilité du secteur depuis la D4 :



Peu de visibilité du secteur depuis la Boulevard de la Source :



Les futures constructions du lotissement se verront l'obligation de réaliser des **toitures en tuiles** permettant une **harmonie et une meilleure intégration paysagère** avec les constructions existantes.

De plus, il convient de se référer au PLU de la Commune de BIOT, qui indique que le projet se situe zone UEa.

Le Règlement prévoit des dispositions en termes de hauteur des constructions, ne pouvant pas excéder 7 mètres soit du R+1.

La limitation de hauteur minimise l'impact paysager des constructions, puisque le projet se trouvera à la même hauteur que les maisons environnantes.

En deuxième lieu, la zone du projet **n'est pas à proximité d'un site historique ou d'un Grand site de France**, ni dans son périmètre de protection.

En troisième lieu, la zone du projet **n'est pas concernée par des présomptions de prescriptions archéologiques**.

CONCLUSION :

Au regard de tout ce qui précède, le projet n'aura pas d'impact significatif sur la biodiversité, sur les zones humides, les habitats naturels, en raison de l'espace qui le sépare des zones sensibles, de la réduction de la surface de défrichement, et aucun impact sur des espèces protégées n'est à relever.

En effet, l'enjeu de conservation des espèces présentes est particulièrement faible, et en tout état de cause ne sont pas sujettes à protection particulière.

Les continuités écologiques ne seront pas impactées, puisque le projet n'est pas situé en zone humide, ou au sein d'un espace naturel protégé. Une part importante d'espaces boisés reste conservée et préservée.

Au surplus, les constructions projetées sont des habitations individuelles, dont l'architecture est conforme à celle utilisée dans la région et à ce que prévoit le PLU de la Commune de BIOT, de sorte que le projet respecte le site inscrit de la « Bande Côtière de Nice à Théoule ».

L'intégration paysagère de ces bâtiments sera en conséquence assurée.

Au regard de la nature du projet et des précisions qui ont été faites, je vous saurais gré de bien vouloir réexaminer le dossier de demande d'examen au cas par cas.

Espérant un écho favorable à ma demande,

Veillez croire, Monsieur le Préfet, en l'expression de mes sentiments respectueux.

Pour la BELAS



Alexandre ZAGO
Avocat au Barreau de Nice

PJ :

- **Pièce 1** : Arrêté du 24 mars 2023
- **Pièce 2** : Note hydraulique
- **Pièce 3** : Sondage du sol
- **Pièce 4** : Arrêtés de défrichement 2005, 2012 et 2017
- **Pièce 5** : Programmes des travaux
- **Pièce 6** : Agrément de la CASA
- **Pièce 7** : Cerfa de demande
- **Pièce 8** : PA 9 Plan avec réduction de la surface de défrichement
- **Pièce 9** : PA 4 Plan de composition La Source
- **Pièce 10** : PA 4 Plan de composition Domaine du Bois fleuri
- **Pièce 11** : PA 8 Plan réseau Eaux usées – Eau potable
- **Pièce 12** : PA 8.1 Plan des travaux humides – Eau potable – Eaux usées La Source
- **Pièce 13** : PA 8.2 Plan du réseau pluvial