



Promotion

Côte d'Azur

Porte de l'Arenas "B"

455 Promenade des Anglais

06299 Nice Cedex 03

T +33 (0)4 92 29 70 00

F +33 (0)4 93 21 62 83

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 MARSEILLE CEDEX 3

Nice, le 30 mars 2017

Lettre recommandée avec AR n°2C 116 512 7898 4

Objet :

Pour le compte de la SCI DRAGUIGNAN LES GARIGUES

Recours gracieux dirigé contre la décision préfectorale n°AE-F093117P0002

du 02/02/2017 portant décision d'examen au cas par cas

Projet "Résidences des Garrigues" à Draguignan

Monsieur le Préfet de Région,

Le 2 Janvier 2017, notre Société **SCI Draguignan les garigues** a déposé une demande d'examen au cas par cas concernant le projet d'aménagement du quartier des Garrigues à Draguignan (83), demande enregistrée sous le numéro F093117P0002.

Par décision du 02/02/2017, 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 soulevées 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 environnementaux 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/ Enjeu lié à la présence d'un dolmen dit de la "Pierre de Fée" – Avis de l'ABF :

Dans son courrier du 12/12/2016 (*Annexe 1-Avis de l'ABF*), l'ABF a rappelé que le projet se situe au sein d'un périmètre de protection d'un monument historique mais en dehors d'une covisibilité du monument.

Cependant, il a émis ses recommandations quant aux choix de l'architecture, des teintes de façades et des aménagements paysagers (plantations et conservations de certains arbres). L'ensemble de ces recommandations ont été prises en compte dans le permis de construire et permettent une insertion du projet dans son environnement (*Cf. ci-dessous : Extrait des détails inscrits dans le permis de construire*)

Extrait du Permis de construire – Carnet :

2.1 – Intervention sur l'espace existant:

L'implantation des bâtiments ainsi que la vocation souhaitée pour l'ensemble du site, intègrent dans leurs compositions un paysagement d'accompagnement du projet urbanistique et architectural.

L'absence de végétation préexistante hormis celle citée préalablement et qui sera préservée, permet des implantations optimales pour le programme immobilier, dont la composition sera harmonisée avec le programme des aménagements extérieurs.

Cette préoccupation s'accompagnant de la volonté d'intégration des aires de stationnements et voiries afin d'en limiter l'impact visuel et spatial et de permettre le dialogue entre les différents éléments de la composition, bâtiments, voiries, stationnements, végétation et programme paysager.

2.4 – Parti architectural et technique :

L'ensemble des constructions bénéficie de techniques de construction traditionnelles, utilisant les matériaux usuellement mis en œuvre et permettant aux entreprises locales (au sens large) de postuler pour la réalisation des ouvrages..

Les façades seront enduites par des revêtements hydrauliques ou RPE, de teintes conformes aux harmonies présentées au sein du dossier de permis de construire et en adéquation avec la palette chromatique de Draguignan. Les teintes choisies sont volontairement chaleureuses et les différentes perspectives et volumétries généreront des ambiances variées selon les points de vue.

Les menuiseries des baies seront en aluminium laqué ou en PVC, de teinte blanc-ivoire pour les logements et gris-clair pour la résidence seniors.

Les toitures sont couvertes de tuiles canal pour la programmation des logements collectifs et mazets.

Pour la résidence, il y aura alternance entre des toitures en tuiles et des toitures terrasses avec les aménagements permettant d'organiser en cohérence la mise en œuvre de dispositions techniques tels les *héliopacs* pour l'eau chaude sanitaire. Des aménagements architecturaux permettent l'animation des terrasses et des volumes grâce notamment à des pans de toiture destinés à abriter les organes techniques nécessaires au bon fonctionnement de la résidence.

Des éléments de modénatures et de compléments architecturaux viendront animer l'ensemble des façades en adéquation avec la volumétrie des bâtiments concernés (claustras, volet, garde-corps, etc...) (Cf. PC5).

2.6 – Programme Paysager :

Des plantations complémentaires sont mises en œuvre dans le cadre d'un programme paysager faisant appel à des essences rustiques et indigènes, tant au niveau des essences des arbres sujets majeurs, que pour tout ce qui concerne arbustes, plantations annexes notamment au droit des haies végétalisées. Ci-après la liste des principales essences mises en œuvre :

- Sujets arbres d'alignement : platanes, peupliers,
- Sujets arbres d'ornement : albizzias, arbres de Judée, fejoa
- Arbres d'ombrages : micocouliers, faux-poivrier,
- Arbres fruitiers : abricotier, cerisier
- Arbres constitutifs de haies : thuyas, lauriers,
- Arbustes : éléagnus, troènes,
- Plantations de haies séparatives : Eleagnus - Photinias
- Plantations constitutives de bosquets: lavandes, lilas, lentisques, cistes, sauges, thym.

Au regard des éléments, le projet n'aura pas d'incidence sur le patrimoine et les monuments historiques.

2/ Impact potentiel du projet sur les modifications des écoulements hydrauliques :

Une étude hydraulique du projet a été réalisée par le bureau d'études Eaux et Perspective (*cf. Annexe 2 – ETUDE HYDRAU.PDF*). Cette étude a permis de réaliser un état des lieux de l'hydrologie et de proposer des mesures de gestion des eaux pluviales. Le périmètre du projet a été divisé en 2 sous-bassins versant : Partie Ouest (sous bassins versant 1) et Partie Est et Sud-Ouest (sous bassin versant 2).

Les eaux pluviales provenant des 2 sous bassins versant seront collectées par un réseau et régulées par 2 bassins de rétention de volume respectif de 510 m³ et de 532 m³. Les eaux de vidange des bassins de rétention seront renvoyées vers le réseau communal situé sous le boulevard Gambetta (collecteur de rejet Ø500 mm).

Les débits de projets ainsi que les volumes des bassins de rétention ont été calculés pour une pluie d'occurrence centennale.

Au regard de la mise en place des mesures de gestion des eaux pluviales, le projet n'aura pas d'incidence sur les écoulements hydrauliques du secteur.

3/ Impact potentiel sur les perceptions paysagères proches et lointaines depuis les axes routiers et les habitations riveraines et sur la servitude paysagère

Une étude paysagère a été réalisée au travers de la production de perceptions paysagères proches et lointaines du projet. (*Cf. Annexe 3-Perceptions paysagères*). Ces perceptions montrent bien l'insertion du projet dans son environnement tant au niveau des maisons voisines et des quartiers plus au nord que depuis la route départementale.

L'architecture a également été choisie et travaillée de manière à ne pas impacter la perception paysagère et les volumes des bâtiments, au regard de l'architecture locale des constructions existantes.

(*Cf. annexe 4- Coupe des bâtiments*)

Concernant la servitude de paysage au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme qui correspond au canal situé au nord du quartier, le projet s'insérant dans son environnement, n'aura pas d'incidence sur la servitude de paysage.

De plus, le projet n'aura pas d'impact sur les continuités écologiques relatives au canal et au corridor "trame bleue" étant donné que le projet ne modifie pas l'écologie du canal.

Au regard du travail architectural et des aménagements paysagers, le projet s'intègre de manière satisfaisante dans son environnement et dans le paysage et n'impacte pas les continuités écologiques.

4/ Impact potentiel sur les flux circulatoires et la pollution induite

Le projet "Les Garrigues" se situe à proximité d'un carrefour giratoire qui desservira l'ensemble du futur quartier et permettra une accessibilité fluide et sécurisée aux résidences, sur l'entrée de ville de Draguignan.

Les voiries internes sont conformes à la réglementation. Il est prévu 165 places de stationnement ce qui induira environ un trafic prévisionnel de 200 veh/j au maximum. Ce trafic reste négligeable au regard du trafic existant sur la RD955. En effet, cette voie de contournement Ouest (RD 955) enregistre un trafic compris entre 14 000 et 16 000 véh/jour. De plus, cet axe enregistre une part importante de poids lourds comprise entre 6,5 et 8% du trafic total.

Le trafic induit par le projet « Les Garrigues » représente alors 1,43 % de ce trafic avec très peu de poids lourds. Au vu de ce faible trafic et de la vitesse limitée (<30 km/h) au sein du quartier, la pollution induite est considérée comme négligeable.

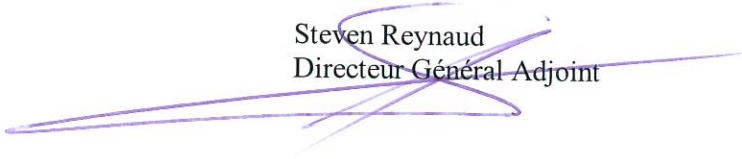
Au regard du faible trafic induit par le projet et des aménagements routiers existant, il n'y aura pas d'incidence notable sur les flux circulatoires et sur la qualité de l'air.

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 paysagères, sur l'hydrographie du secteur, sur la qualité et le cadre de vie du quartier.

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 de croire, Monsieur le Préfet de Région, en l'assurance de nos respectueuses salutations.

Steven Reynaud
Directeur Général Adjoint



Pièces jointes mentionnées