

Monsieur le Préfet  
Préfet de Région  
Direction Régionale de l'Environnement  
Secrétariat Général  
16, rue zattara – CS 70248  
13331 MARSEILLE CEDEX 3

TOULON, le 16/01/2023

**LRAR n° 2C 179 070 7800 1**

**JMC/EF**

**Objet : Recours Gracieux – arrêté portant décision d'examen au cas par cas 18.11.22**

Monsieur le Préfet,

En ma qualité de représentant légal de la SA JENZI PROMOTION, je suis conduit à vous saisir d'un recours gracieux à l'encontre de votre arrêté du 18 novembre 2022 au résultat des faits et actes suivants.

**I/ RAPPEL DES FAITS**

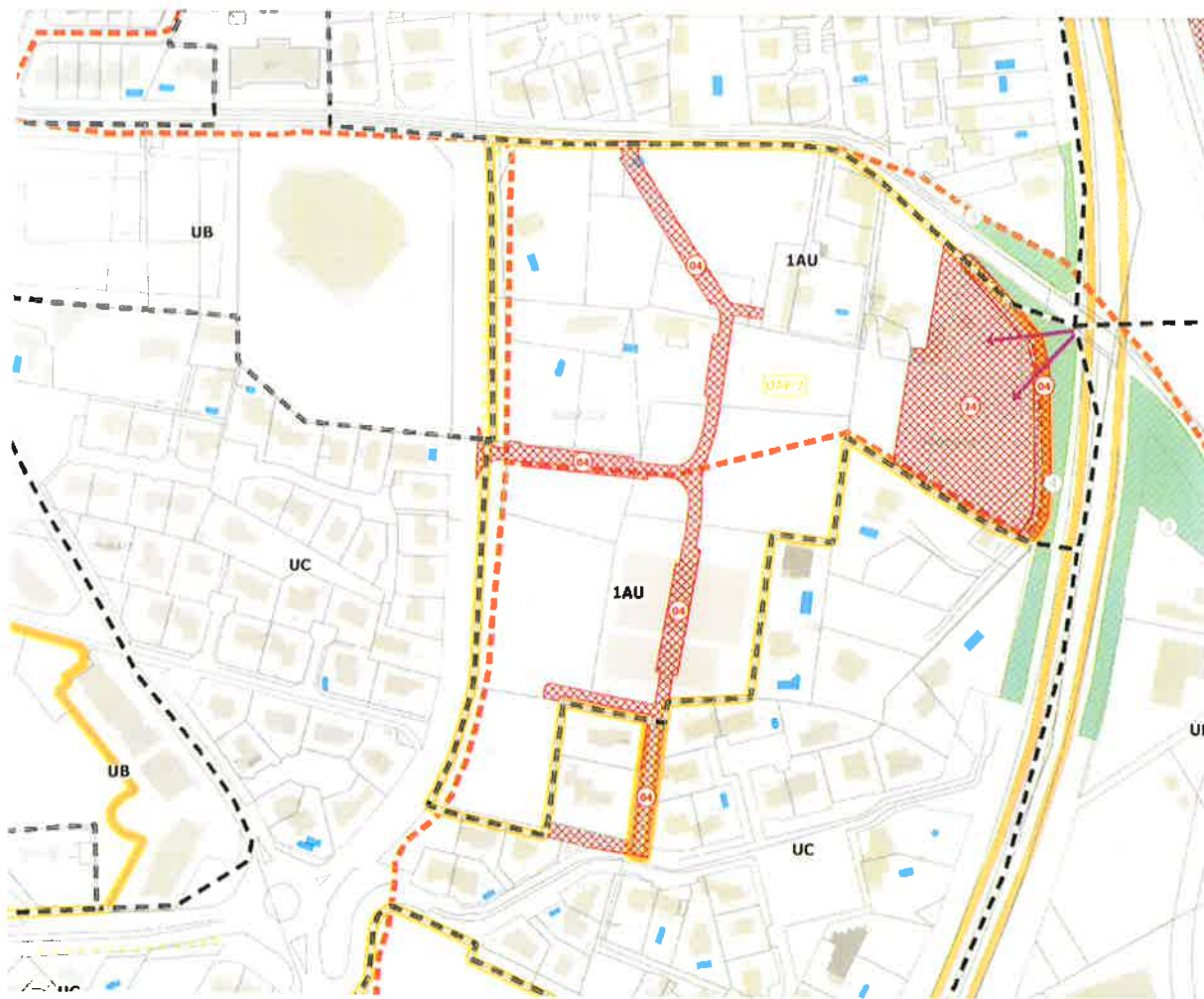
La société JENZI PROMOTION a envisagé la réalisation d'une opération immobilière sur des terrains sis sur le territoire de la Commune de LA FARLEDE cadastré à la section AM sous les numéros 268, 226, 59, 54, 56, 427 pour une contenance de 23.161 m<sup>2</sup>.

Ce terrain se situe dans une zone très largement urbanisée de LA FARLEDE avec :

- à l'Est, l'autoroute A57 dont elle est séparée par une zone d'habitat dense,
- au Nord, une zone de logements en continue qui jouxte l'autoroute,
- au Sud, une bande bâtie
- à l'Ouest, au-delà de l'avenue du Général de Gaulle, un espace bâti dense comprenant des logements, des équipements publics et des commerces.

Ce projet se situe en zone 1AU du document d'urbanisme communal approuvé.





Il fait l'objet d'emplacements réservés destinés à en assurer la desserte et une OAP identifiée sous le numéro 2.

Cette OAP se définit comme suit :

*« Le secteur de la Guibaude environ 5,3 hectares constitue l'un des derniers espaces libres situé entre le cœur de ville et l'A57, son aménagement permettra de compléter le tissu urbain par des îlots proposant des formes diversifiées et assurant une transition progressive entre le centre dense et les quartiers d'habitats individuels.*

*L'aménagement de ce nouveau quartier s'inscrit également dans le Schéma global des mobilités douces OAP 8, structuré par la coulée verte.*

*La programmation s'entend comme un programme de logements dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble :*

- ▶ *des secteurs d'habitats collectifs en R+2, R+3 partiels et d'habitats individuels groupés en R+1 maximum*
- ▶ *la création sur l'ensemble de ces secteurs d'environ 220 logements dont au moins la moitié de logements locatifs sociaux...*

*e*

*Les orientations en matière de composition urbaine et de qualité paysagère précisent que la composition du quartier repose sur deux grands principes :*

- ▶ *L'intégration du quartier dans la coulée verte à l'Ouest et un espace tampon paysager préservé à l'Est connecté par un réseau de cheminement doux. Des espaces de respiration végétalisée en cœur d'îlot et un travail de couture des secteurs d'habitats existants et futurs compléteront ce dispositif*
- ▶ *Un aménagement assurant par l'épannelage du R+3 au R+1 et les formes urbaines notamment, une transition douce et structurée du cœur de ville au quartier pavillonnaire,*
- ▶ *Les espaces situés dans la bande de 100 m à compter de l'axe de l'A57 seront préservés, l'édification d'un nouveau bâtiment y étant interdite... »*

La société JENZI PROMOTION a déposé le 29 avril 2022, un permis d'aménager qui s'est inscrit dans cette logique.

Une convention de projet urbain partenarial a été signée avec la Commune le 17 novembre 2022 (voir production).

Le 7 octobre 2022, la société JENZI PROMOTION a saisi d'une demande de cas par cas la MRAE.

Dans votre décision du 18 novembre 2022, vous avez prononcé l'assujettissement de ce projet à étude d'impact avec la motivation suivante :

**« Considérant la localisation du projet :**

- *sur des friches agricoles, en cœur de ville ;*
- *zone 1 AU du plan local d'urbanisme (PLU) révisé et approuvé le 1er juin 2021, au sein de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) 2 « La Guibaude » ; ;*
- *dans l'aire de répartition du lézard ocellé présence hautement probable, espèce menacée et protégée faisant l'objet d'un plan national d'action ;*
- *à proximité de l'autoroute A57 ;*

**Considérant les enjeux sanitaires potentiels identifiés au droit de l'OAP « La Guibaude » par la MRAe dans son avis délibéré n°2538 du 22 avril 2020 de l'autorité environnementale (MRAe) sur la révision générale du PLU de la Farlède ;**

**Considérant que le projet engendre un trafic supplémentaire ;**

**Considérant l'absence d'étude concernant :**

- *les impacts sanitaires liés à la qualité de l'air et aux nuisances sonores pour la population exposée existante et future ;*
- *la ressource en eau potable disponible pour ce nouveau projet ;*

*e*

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

- la pollution atmosphérique et sonore, subie et induite par le projet ;
- le paysage par modification des caractéristiques paysagères et des perceptions ;
- la disponibilité de la ressource en eau ;
- les sols et l'écoulement des eaux par artificialisation de surfaces importantes ; »

Dans votre décision, vous soulevez différentes interrogations qui n'ont pu être abordées dans le cadre du dossier de cas par cas.

Ces questionnements, pour autant, n'ont pas été mésestimés.

L'exposante considère que si les différents points nécessitent des éclaircissements et précisions, ils ne justifient pas pour autant une étude d'impact complète.

C'est dans ce cadre, et afin de préciser les différents points soulevés dans votre avis, que la société exposante entend vous saisir d'un recours gracieux.

## **II/ DISCUSSION**

L'exposant reprendra les différents éléments ayant fondé votre demande d'étude d'impact.

### **1) S'agissant de la localisation du projet**

Vous rappelez que le projet se développe sur des friches agricoles en cœur de ville.

En réalité, une par non négligeable du secteur non bâti correspond à un jardin avec piscine largement artificialisé.

A l'opposé, et côté autoroute, on relève une grande serre ayant abouti à une artificialisation de l'espace et un ancien verger.

La friche est donc extrêmement limitée et son inclusion dans des zones densément bâties altère significativement ses potentialités de réservoir de biodiversité.

Vous évoquez la présence potentielle de lézards ocellés.

Ainsi que le rappelle le rapport de présentation du PLU, des lézards ocellés de même que des tortues d'Hermann peuvent éventuellement être présents dans la ZNIEFF de type II du Mont-Coudon.

Pour autant, cette ZNIEFF est totalement déconnectée de l'espace concerné par le présent projet.

Les investigations qui ont été menées sur l'assiette de la demande n'ont révélé la présence d'aucune faune significative, la potentialité de présence de lézard n'est pas avérée et l'auteur de l'étude la considère comme assez improbable compte tenu du caractère largement anthropisé et fermé du site (voir document Précisions sur la sensibilité environnementale et mesures envisagées).

En tout état de cause il n'y aura pas de début de travaux à court terme ; les relevés se poursuivront à des périodes plus propices ; dans le cas où la présence du lézard ocellé serait avérée, l'exposante saisira immédiatement les services de l'Etat.

*Voir sur ce point l'étude de sensibilité environnementale en annexe.*

Vous évoquez ensuite l'intégration du projet dans la zone 1AU du PLU et l'OAP la Guibaude.

Vous avez effectivement, dans vos recommandations sur le PLU demandé une justification de ces OAP au regard des impacts sanitaires liés à la qualité de l'air, aux nuisances sonores liées notamment à la proximité de l'autoroute.

Ces points seront repris ci-après.

Au demeurant, vous n'aviez pas, dans le cadre de cet avis, mis en évidence la qualité du site en termes de faune et flore.

## **2) S'agissant du trafic supplémentaire**

Effectivement, la perspective à terme de création de 200 logements va générer du trafic supplémentaire.

L'exposante a fait établir une étude de trafic par le bureau d'études ASCODE qui conclut à l'absence de difficultés compte tenu notamment des travaux prévus par le PUP.

En effet, la société exposante a signé avec la Commune une convention de PUP en octobre 2022 (*dont copie jointe*) qui permet en outre, un renforcement de la voirie afin d'adapter celle-ci au développement de la zone.

Vous trouverez ci-joint ce document ASCODE qui met en évidence, même après réalisation du projet, des réserves de capacités très significatives.

Il n'y a donc pas d'enjeu particulier à ce niveau.

## **3) S'agissant de la qualité de l'air et les nuisances phoniques**

Vous relevez l'absence d'étude spécifique sur la qualité de l'air et les nuisances phoniques liées à l'autoroute.

Vous trouverez ci-joint une étude qui met en évidence des émergences phoniques faibles au niveau du projet excluant tout impact significatif.

De même SOCOTEC a procédé à une étude de la qualité de l'air qui aboutit à un certain nombre de préconisations notamment en phase chantier mais ne retient pas un impact significatif sur l'environnement (*Voir production*).

De manière plus générale les études de l'air sur le secteur et nonobstant la proximité de l'autoroute mettent en évidence une qualité de l'air bonne et une concentration de particules PM2.5 faible, voir par exemple page 27 du document SOCOTEC.

#### **4) S'agissant de la ressource en eau**

La ressource en eau sur la Commune ressort pour un quart d'un achat d'eau auprès du SIVOM du canton de Solliès-Pont qui lui-même se fournit auprès du canal de Provence et pour les trois quarts du forage des Fourniers situé sur la Commune, ressources de bonne qualité permettant une production de l'ordre de 150.000 m<sup>3</sup> par an.

Le document d'urbanisme a retenu l'aptitude de cette ressource pour répondre aux besoins des populations nouvelles et le gestionnaire du réseau CEO a confirmé l'aptitude du réseau à traiter la défense incendie de la zone dans le cadre des travaux de renforcement prévus par le PUP.

Cette question est abordée et réglée dans le cadre du PUP, voir notamment page 49 du dossier loi sur l'eau.

Les éléments ci-dessus répondent au grief d'absence d'étude, celle-ci a été conduite dans un autre cadre.

#### **5) Sur les impacts potentiels**

Vous identifiez 4 impacts potentiels.

Le premier, pollution atmosphérique et sonore, a été analysé supra au travers des études notamment SOCOTEC.

Le second, modification des caractéristiques paysagères et des perceptions, est inhérent à toute urbanisation.

Pour autant, les perceptions essentielles vers l'intérieur de la zone se situent au niveau de l'avenue Charles de Gaulle.

Une forte haie végétale qui ne sera pas supprimée mais, au contraire, renforcée constitue une barrière importante à toute vue ou perspective en direction de la zone.

C





A l'opposé, du côté des zones d'habitation comprises entre l'OAP et l'autoroute, l'urbanisation sera essentiellement pavillonnaire donc sans impact visuel significatif.

Le projet sera masqué par rapport à l'autoroute par des protections anti-bruit, puis une forte végétation (outre un éloignement nettement supérieur à 100 mètres).



Vous trouverez également ci-joint des insertions du projet.

S'agissant de la ressource en eau, il a été justifié supra de celle-ci.

e

Enfin, vous vous interrogez sur les conséquences d'une artificialisation des sols inhérente à toute urbanisation sur la gestion des eaux de ruissellement.

Le projet prévoit une récupération des eaux de ruissellement et leur stockage par un ouvrage de rétention de 906 m<sup>3</sup> prévu par le PUP sera réalisé dans le cadre de ce contrat entre la collectivité et l'opérateur.

Le volume de rétention le plus contraignant a été retenu qui permet l'absorption d'une pluie d'un caractère plus que centennal.

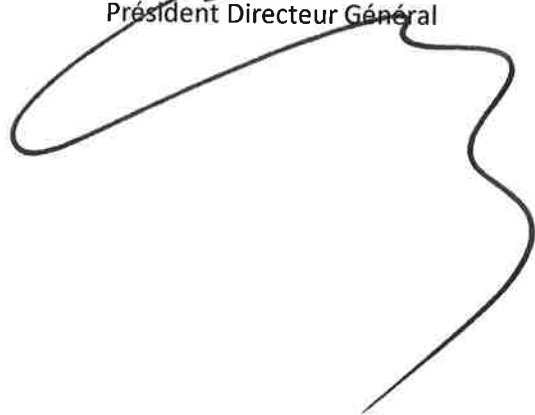
Sous cet angle également, le projet n'aura pas d'impact négatif.

En l'état de ces éléments, il vous est demandé de retirer votre décision d'assujettissement à étude d'impact du projet de lotissement porté par notre société.

Nous nous tenons à votre disposition pour vous fournir tout élément d'appréciation complémentaire,

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

Jean-Manuel CANANZI  
Président Directeur Général



Annexes :

*Note hydraulique bassin de rétention*

*Justification de la ressource en eau défense incendie (courrier CEO)*

*Etude de trafic ASCODE*

*Etude bruit BTB FRANCOIS*

*Etude pollution atmosphérique SOCOTEC*

*Copie PUP et ses annexes*

*Document sur la sensibilité environnementale et mesures envisagées.*

*Insertions architecturales du projet : celles-ci étant en cours de finalisation, elles vous seront envoyées sous peu par voie de courrier séparé*