



Jean COURRECH

Docteur d'État en Droit
DESS Urbanisme-Construction

Bertrand COURRECH

Master II Droit immobilier et de la
Construction Paris II

AVOCATS ASSOCIES

Isabelle DELMAS

Institut d'Etudes Politiques
Lauréat de la Faculté
DESS Urbanisme-Construction

Catherine SCHLEGEL

DEA Droit de l'Environnement
et Urbanisme
Magistère Droit de
l'Environnement et Urbanisme

Valérie CARTERET

DEA Droit Privé
DESS Droit Immobilier
Urbanisme-Construction

Andrea MARTI

Master II Droit de l'Environnement

Jehan CALMETTE

Master II Droit Public des Affaires

Klara WEIGEL

Master II Droit Public des Affaires

AVOCATS EN COLLABORATION

Victor BOISSEAU

Master II Droit Public des Affaires
Master II Droit immobilier et de la
Construction

JURISTE

TOULOUSE

45, rue Alsace -Lorraine
31000 TOULOUSE
Case Palais n°361

PARIS

5, rue du Renard
75004 PARIS
Toque P 0465

Tél 05.34.25.59.10

contact@courrech-avocats.fr

<http://www.courrech-avocats.fr/>

Préfecture de la Région Provence
Alpes Côte d'Azur- Monsieur le Préfet
Direction Régionale Environnement -
Aménagement - Logement // Service
connaissance aménagement durable -
évaluation
16 rue Zattara - CS 70248
13331 MARSEILLE CEDEX 3

Toulouse, le 30 octobre 2025

LRAR n° 2C 176 498 2198 9

+ mail à scade.dreal-paca@developpement-durable.gouv.fr

VRef° : VI arrêté du 3/09/25

NRef° : JC//SB -25.09.526

AFFAIRE : NEXITY MARSEILLE / AUPS Lieu-Dit « UCHANE » -
Etude d'impact projet

OBJET : recours gracieux – arrêté 3 septembre 2025 AE-
004698/KKP

Monsieur le Préfet,

Je suis conduit à vous saisir d'un recours gracieux pour le compte de la société NEXITY IR PROGRAMMES REGION SUD, à l'encontre de votre arrêté du 3 septembre 2025, référencé sous rubrique, par lequel vous avez assujéti à étude d'impact un projet de lotissement, au travers d'une autorisation de défrichement, que NEXITY envisage de réaliser sur la commune d'AUPS dans le VAR.

La demande porte sur une opération de 39 lots pouvant développer au maximum une surface de plancher de 8 280 m².

La surface défrichée représente 31 879 m².

Le projet se situe dans une zone assez largement urbaine.



Des constructions jouxtent le terrain sur l'ensemble de ses façades.

Dans le cadre de votre décision, vous retenir que la séquence ERC est insuffisante pour considérer que le projet aura un impact neutre sur la biodiversité.

L'absence d'information relative au moyen mis en œuvre pour la protection des personnes et des biens vis-à-vis du risque d'incendie de forêt.

En l'état, vous retenir que le dossier présenté ne permet pas à ce stade de garantir une absence de perte nette de biodiversité.

Dans vos visas, vous relevez que le terrain se situe dans la zone de reproduction du *vautour moine* et dans la zone de présence du *gypaète barbu*, espèces toutes deux menacées et protégées.

Cette décision appelle de la part de l'exposante plusieurs séries d'observations.

I/ SUR LE RISQUE D'INCENDIE

A l'heure actuelle, le terrain non aménagé et en friche peut s'avérer propice à des départs de feu susceptibles de préjudicier aux bâtis environnants.

Un défrichage et un aménagement du terrain est de nature à éliminer ce risque.

Compte tenu du caractère significativement construit de l'environnement, la survenance de feux de forêt venant de l'extérieur en direction du projet est assez peu vraisemblable.

En tout état de cause, dans le cadre du dossier de permis d'aménager, l'exposante a spécialement étudié la problématique « défense incendie ».

→ Vous trouverez ci-joint un plan de repérage des défenses incendie existantes qui permettent d'assurer une protection tout à fait satisfaisante du site.

→ **Production n°1 : plan de repérage des défenses incendie existantes**

II/ SUR LA BIODIVERSITE

Dans le cadre de votre arrêté, vous faites référence à deux espèces de rapace dont la présence n'a pas été mise en évidence par l'écologue qui a procédé à différents passages sur site.

Aucun nid de *vautour moine* n'a été relevé.

Le *gypaète barbu* vit et se reproduit essentiellement en zone de montagne et de falaise.

L'écologue qui a effectué des relevés sur le site n'a identifié aucun nid ou trace de nid de vautours pas plus que de trace de passage de grands rapaces.

Le terrain entouré de constructions est peu adapté au séjour de ces oiseaux et ne constitue pas un réservoir de nourriture potentiel.

Sa localisation n'est pas, en effet, propice à la présence de grands animaux en décomposition.

S'agissant de la séquence « ERC », le bureau d'études TINEETUDE INGENIERIE a effectué plusieurs relevés faune/ flore.

Le dernier effectué ces jours-ci n'a rien révélé qui remettrait en cause les constats précédents.

D'autres investigations de terrains ont été réalisées depuis l'été dernier afin de vérifier la présence/absence des habitats naturels et des espèces associées.¶

Observateur¶	Date¶	Groupes observés¶	Conditions météorologiques¶
Séverine VENAT¶	18/06/2025¶	Habitats, Faune (oiseaux) et flore précoce, amphibiens¶	Après-midi—Temps dégagé—¶ 33°C¶
Séverine VENAT¶	18/06/2025¶	Chiroptère et nocturnes, amphibiens¶	Soir et nuit—26°C¶
Séverine VENAT¶	16/07/2025¶	Faune et flore, habitats naturels à enjeux (reptiles, insectes, oiseaux)¶	Matinée et période méridienne—Temps dégagé—¶ 30°C¶
Séverine VENAT¶	16/09/2025¶	Faune et flore, habitats naturels à enjeux (reptiles, insectes, oiseaux)¶	Période méridienne et après-midi—Temps dégagé—23°C¶
Séverine VENAT¶	16/07/2025¶	Flore tardive, habitats naturels à enjeux (reptiles, insectes, oiseaux-migrateurs)¶	Période méridienne—Temps dégagé et Vent—16°C¶

Conclusion sur les passages naturalistes: aucun enjeu supplémentaire n'a été révélé lors de ces investigations en fin d'été et à l'automne 2025. L'évaluation des impacts et les mesures ERC à appliquer restent les mêmes que celles indiquées dans le dossier VN-CpC (juillet 202).¶

S'agissant de la flore, une espèce protégée importante a été identifiée avec une station de l'œillet de balbis.

La zone d'implantation sera strictement protégée et aucune intervention ou travaux n'y sera réalisé.

Même s'ils ne font pas en tant que tels l'objet d'une protection, des arbres, *chênes et pins*, de qualité par leur ampleur significative ont été identifiés.

Vous trouverez ci-joint un plan identifiant la flore protégée patrimoniale et remarquable ainsi que les arbres pouvant présenter un intérêt.

L'essentiel des grands arbres qualifiés de remarquables sera conservé.

Seul quatre d'entre eux identifiés sur le plan ci-dessous devront être supprimés.

Ils ne le seront qu'à la période durant laquelle les mammifères et insectes arboricoles seront les moins troublés dans leurs conditions d'existence, et ce sous le contrôle de l'écologue en charge du projet.



La préservation du couvert végétal permettra la protection des habitats des écureuils et des chiroptères.

Les arbres seront protégés dans le cadre du projet de lotissement et leur conservation sera imposée aux acquéreurs par le biais du cahier du charge.

Outre, leur aspect esthétique, ces arbres permettent la nidification de différentes espèces d'avifaune et le logement de chiroptères.

Le relevé met également en évidence la présence d'anciens *murets de pierres sèches*, de *quelques pierriers* et de *dalles karstiques*, formant des habitats potentiels pour notamment les reptiles.

La présence de *lézards verts* et de *lézards des murailles* a été relevée.

Les travaux de VRD et l'aménagement des plates-formes sur les lots seront réalisés par le lotisseur à des périodes propices pour la protection notamment de la faune.

À l'occasion de la réalisation des plates-formes par Nexity, les pierriers et murets seront reconstitués de sorte que les constructions par les colotis auront un impact écologique moindre.

Le lotisseur a conçu des parcelles d'assez grande profondeur pour ménager des espaces naturels significatifs à l'arrière des maisons.

Il imposera au travers du cahier des charges la conservation d'un espace inconstructible et, la préservation des arbres « remarquables » et le cahier des charges rendra obligatoire la réalisation entre les lots des clôtures ajourées permettant le passage de la petite faune.

Les mesures ERC – Evitement Réduction Compensation avec des Mesures d'accompagnement seront appliquées également dans le cadre des construction et aménagement de chaque lot.

Synthèse des mesures à appliquer

-  Mesures d'évitement : ME1-Mise en défens des stations à espèces protégées à Œillet de Balbis et arbres remarquables
-  Mesures d'évitement : ME2 – Préservation de la fonctionnalité des continuités écologiques
-  Mesures de réduction : MR1-choix de la période des travaux :
-  Mesures de réduction : MR2-Adopter des pratiques respectueuses de l'environnement pendant la phase chantier
-  MA1-création de gîtes artificiels accueillant la faune
 - * Créer des refuges artificiels pour les oiseaux :
 - * Créer des gîtes à chauve-souris sur des arbres :
 - * Créer des abris pour reptiles :
 - * Créer des gîtes à insectes :
-  MA2-Création d'espaces verts : choix des semences et des plantations en faveur de la biodiversité :
-  MA2- Amélioration de la qualité de la trame noire
-  MA3- Gestion des espaces verts
-  Mesures de suivi : MS1- Suivi écologique en phase chantier permettant le contrôle de l'application des mesures d'évitement

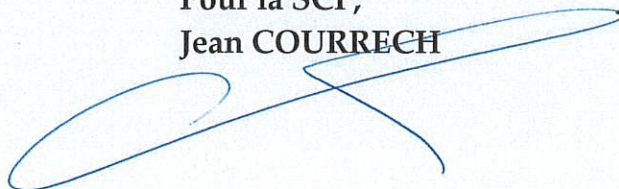
En l'état de ces éléments complémentaires, issus du projet de permis d'aménager, il apparaît que les enjeux environnementaux et la séquence ERC ont été correctement pris en compte, évitant ainsi une mise en cause significative de la flore et de la faune.

Il vous est donc demandé de retirer l'arrêté litigieux et de dispenser le projet d'étude d'impact.

Vous souhaitant bonne réception du présent recours gracieux,

Je vous prie de croire, Monsieur le Préfet, à l'expression de ma considération la plus distinguée.

Pour la SCP,
Jean COURRECH



Productions :

- 1 - note défense incendie**
- 2 - plan végétation**



DEPARTEMENT DU VAR
COMMUNE DE AUPS

Lieu-dit : "UCHANE"

Section : D - Numéro (s) : 49-705



PROJET D'AMENAGEMENT

PLAN DE REPERAGE DES
DEFENSES INCENDIE EXISTANTES

Echelle: 1/1250

Ind.	Date	Modifications	Référence Fichier
A	19/09/2025	Création	41640-2_AVP DECI - ind B

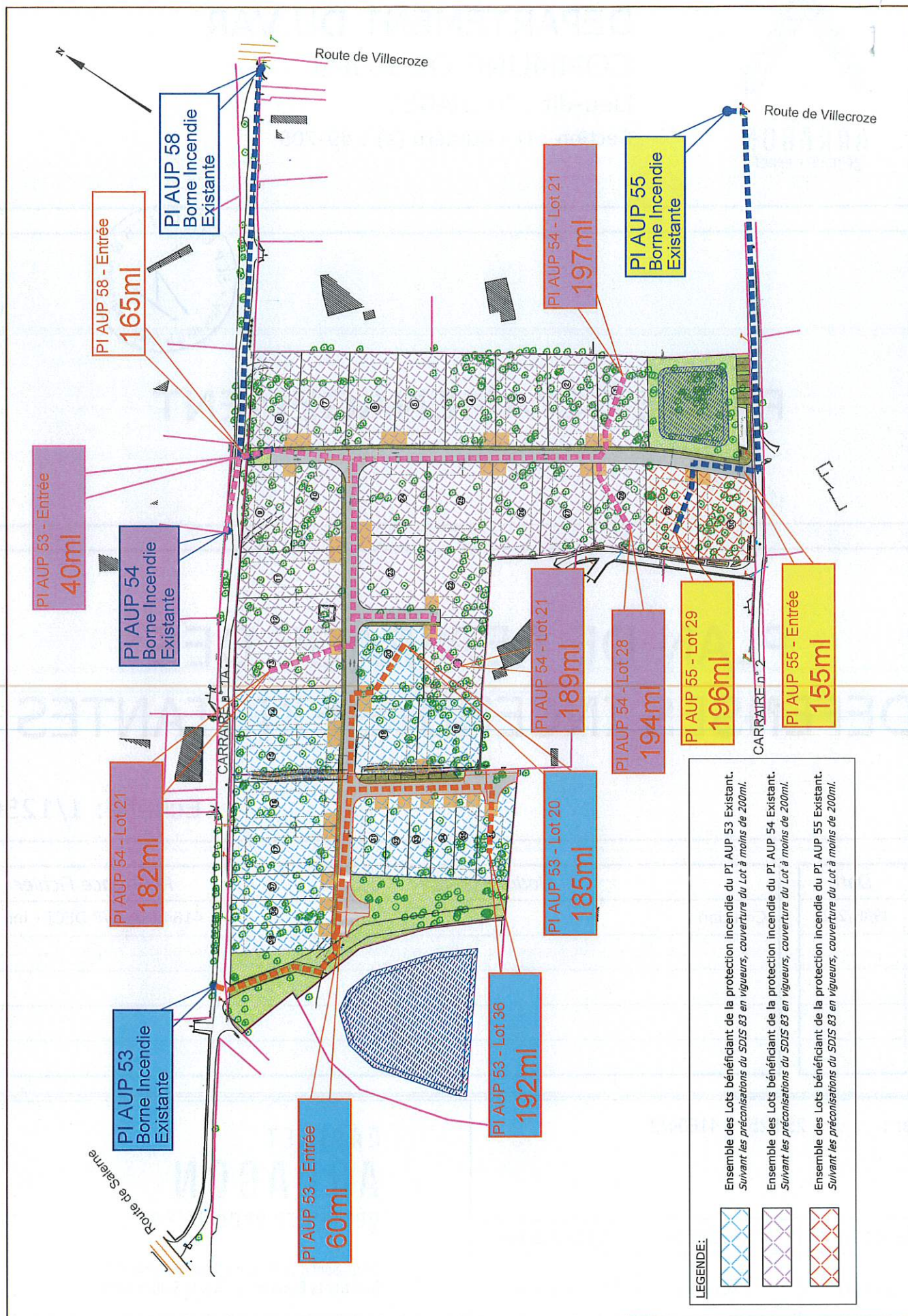
Dossier : 250 255 / 41604/2

Rédacteur	Vérificateur	Approbateur
B. GIRARD	G.PONZO	L. SAGNAL

CABINET
ARRAGON
géomètre expert 1946

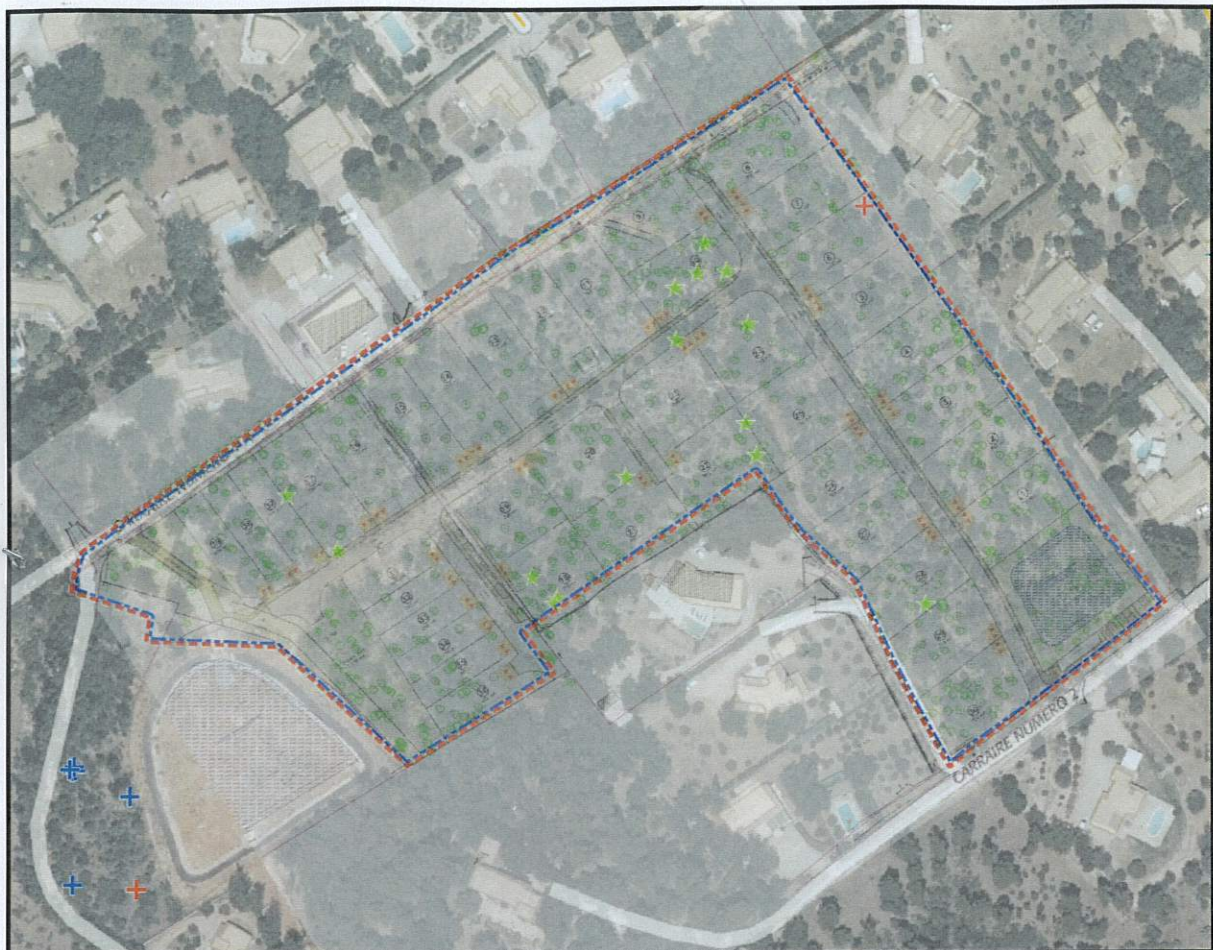
Siège Social | 170 Route Départementale 97
Quartier la Roumiouve - 83210 Solliès-Ville

Tél | 04.94.13.51.51 | cabinet@arragon.fr



Projet lotissement AUPS

(TINEETUDE Ingénierie)



Lotissement - AUPS (83) FLORE PROTEGEE PATRIMONIALE ET REMARQUABLE ARBRES REMARQUABLES ET PROJET

Legende



Périmètre d'étude
Périmètre de projet

Station de flore protégée, patrimoniale et remarquable :

+ Epipactis heleborine

+ Cœillet de balbis

★ Arbre remarquable



0 20 40 60 m

Source : BDORTHO - Conception : TINEETUDE



DESTINATAIRE
Prefecture PACA. M. le Prefet
Direction Regionale Environnement
merit- logent // Se Conn. Am. durable
16 RUE ZATTARA. CS 70 248
13331 MARSEILLE CEDEX 3

Les avantages du service suivi :
Vous pouvez connaître, à tout moment, 24h/24, la date de distribution de votre lettre recommandée ou le motif de non-distribution.
3 modes d'accès direct à l'information de distribution :
• **Par SMS :** Envoyer le numéro de la lettre recommandée au 6 20 80 (0,35 € TTC + prix d'un SMS).
• **Sur internet :** www.laposte.fr (consultation gratuite hors coût de connexion).
• **Par téléphone :**
- Pour les particuliers, composer le 3631 (numéro non surtaxé).
- du lundi au vendredi de 8h30 à 19h et le samedi de 8h30 à 13h.
- Pour les professionnels, composer le 3634 (numéro non surtaxé).
- du lundi au vendredi de 8h à 18h.

Date : Prix : CRBT :
31 - HTE GARONNE

Niveau de garantie : 16 € ☒ 153 € ☐ 458 € ☐



Numéro de l'envoi : 2C 176 498 2198 9

RECOMMANDÉ AVEC AVIS DE RÉCEPTION



Receus gracieux

EXPÉDITEUR

SCP COURRECH ET ASSOCIES
AVOCATS (JC/SB) 25.09.2006
45 RUE D'ALSACE LORRAINE
31000 TOULOUSE

SA REP V31 MSR 1H 19-1164009 11-23
La Poste agrément n° C605



Conservez ce feuillet, il sera nécessaire en cas de réclamation.
Le cas échéant, vous pouvez faire une réclamation dans n'importe quel bureau de poste.
Les conditions spécifiques de vente de la lettre recommandée sont disponibles dans votre bureau de poste ou sur le site www.laposte.fr.
Pensez également à la **Lettre recommandée en ligne**, consultez www.laposte.fr.

PREUVE DE DÉPÔT
À CONSERVER PAR LE CLIENT

✉ **Lettre Recommandée**

N° 2C17649821989

[+ Enregistrer](#)



Lundi 3 novembre 2025

Distribué

Votre envoi a été distribué à son destinataire contre sa signature.

Lundi 3 novembre

Votre envoi a été distribué à son destinataire contre sa signature.

[Aide](#)

**ENVOIS
RECOMMANDÉS**

Comparez nos solutions

[En savoir plus](#) →

**LIVRAISON
OFFERTE**

Faites le plein de timbres

[J'en profite](#) →



Lundi 3 novembre

Votre envoi a été remis en lot au destinataire. Nous attendons la confirmation de sa réception.

Lundi 3 novembre

Votre envoi est sur le site qui dessert votre adresse. Nous préparons sa distribution.

Vendredi 31 octobre

Votre envoi est en cours d'acheminement vers le site de distribution.

Jeudi 30 octobre

Votre envoi est en cours d'acheminement vers le site de distribution.

Jeudi 30 octobre

Votre envoi a été remis à La Poste par l'expéditeur.

[Masquer les étapes passées](#)

