



**PRÉFET
DE LA RÉGION
PROVENCE- ALPES-
CÔTE D'AZUR**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement**

**Arrêté n° AE-F09323P0039-2 du 08/08/2023
Portant retrait de l'arrêté préfectoral n° F09323P0039
et portant décision d'examen au cas par cas
en application de l'article R122-3-1 du code de l'environnement**

Le préfet de région,

Vu la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 codifiée concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L122-1, R122-2 à R122-3-1 ;

Vu l'arrêté de la ministre de l'écologie, du développement durable et de l'énergie du 26 juillet 2012 relatif au contenu du formulaire d'examen au cas par cas ;

Vu l'arrêté du Préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur n°R93-2023-04-21-00001 du 21/04/2023 portant délégation de signature à Monsieur le Directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement ;

Vu l'avis de la MRAe n°2021APPACA57 en date du 8 novembre 2021 relatif au projet de complexe immobilier « La Canopée »¹ sur la commune de Valbonne (06) ;

Vu l'avis de la MRAe n°2022APPACA53 en date du 16 août 2022 relatif au projet immobilier sur le site d'Air France² sur la commune de Valbonne (06) ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le numéro F09323P0039, relative à la réalisation d'un projet immobilier "Valcrêtes" sur la commune de Valbonne (06), déposée par Neximmo 129, reçue le 27/01/2023 et considérée complète le 27/01/2023 ;

Vu l'arrêté préfectoral n°AE-F09323P0039 du 05/04/2023 prescrivant une étude d'impact pour la réalisation du projet ;

Vu le recours administratif formé le 05/06/2023 par Neximmo 129 à l'encontre de l'arrêté susvisé ;

Considérant la nature du projet, qui relève de la rubrique 39a du tableau annexe de l'article R122-2 du code de l'environnement et consiste en la réalisation d'un projet immobilier d'une surface de plancher totale de 31 135 m² comprenant après réalisation d'un diagnostic PEMD³ :

- le curage et la démolition de bâtiments de bureaux existants d'une superficie de 7 500 m², de parkings extérieurs et voiries ;
- la construction de 132 logements pour une surface de plancher de 8 650 m² dont 45 %

1 <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2021appaca57.pdf>

2 <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2022appaca53.pdf>

3 Produits, Équipements, Matériaux, Déchets.

minimum en logements SRU⁴ ;

- la construction de bureaux pour une surface de plancher de 22 485 m² ;
- la réalisation de 1 165 places de stationnement réparties comme suit :
 - 232 places en surface dont 52 pour les logements ;
 - 933 places en sous-sol dont 209 pour les logements ;
- la réalisation de voiries et d'espaces végétalisés ;
- la création d'aménagements de compensation hydraulique ;

Considérant que ce projet a pour objectif de réaliser un ensemble immobilier destiné à recevoir des bureaux et logements ;

Considérant que le projet initial a été modifié comme suit :

- diminution de la surface de plancher des bureaux de 115 m² ;
- augmentation de la surface de plancher des logements de 250 m² ;
- augmentation de la surface totale de plancher de 135 m² ;
- traitement paysager de tous les niveaux, du rez-de-jardin au R+3 ;
- ajout d'un sentier piéton en amont de la parcelle ;

Considérant la localisation du projet :

- en zone USOC4 du plan local d'urbanisme de la commune de Valbonne approuvé le 12 janvier 2022 ;
- dans un secteur urbain anthropisé (Technopole de Sophia-Antipolis) et sur un site actuellement déjà occupé par des bâtiments ;
- majoritairement en zone B1, et en bordure de zone R, correspondant à un aléa modéré aux feux de forêt du plan de prévention du risque d'incendie de Forêt (PPRIF) approuvé par arrêté préfectoral n°2008-464 du 23 juin 2008 ;
- en bordure d'espaces boisés classés ;
- au sein d'un réservoir à remettre en bon état n° FR93RS343 « Basse Provence calcaire » du SRADDET⁵ ;
- dans le site inscrit « Bande côtière de Nice à Théoule » ;
- à 150 m de la ZNIEFF⁶ de type II n°9300020153 « Forêts de la Brague, de Sartoux et de la Valmasque » ;
- à 150 m du parc naturel départemental de la Brague ;
- à 140 m d'une zone humide correspondant aux pourtours du vallon de Freyourou ;
- dans le périmètre de protection éloigné des sources romaines destinées à l'alimentation en eau potable du secteur Antibes – Cagnes ;
- à 180 m du ruisseau « la Bouillide » et à 930 m du cours d'eau « la Brague » ;

Considérant que le pétitionnaire a fait réaliser :

- une étude de trafic et d'impact circulatorio ;
- une étude air et santé qui conclut que la qualité de l'air ne sera pas dégradée de façon

⁴ Solidarité et Renouvellement Urbain.

⁵ Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires

⁶ Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique

sensible sur la zone du projet et à ses abords et restera bonne après l'aménagement des 3 projets cumulés, et notamment du projet de Valcrêtes ;

- une étude acoustique ;
- une notice acoustique spécifique aux isollements de façade des logements ;
- une note de synthèse sur les mobilités douces ;
- une note sur la conformité du projet avec le PPRIF ;
- une étude des sols ;
- une note sur la maîtrise des risques de contamination des eaux souterraines en phase travaux ;
- une note de synthèse sur le volet biodiversité ;

Considérant que le pétitionnaire a pris en compte les effets cumulés du projet avec ceux du projet de complexe immobilier « La Canopée » et du projet immobilier sur le site d'Air France susvisés au regard des risques pour la santé de la population qui fréquentera le site en phase d'exploitation ;

Considérant que le pétitionnaire s'engage à mettre en œuvre les mesures ERC⁷ suivantes :

- extraction des sols pollués aux composés d'hydrocarbures en filières adaptées ;
- réutilisation sur site en couche de forme ou de base des matériaux contaminés par les composés inorganiques qui seront enterrés sous des espaces imperméables pour éviter toute lixiviation ou lessivage ;
- en phase d'exploitation, gestion des eaux pluviales prenant en compte les enjeux de pollution sur le site ;
- suivi de l'ensemble des préconisations du PPRIF en matière de traitement paysager et d'OLD ;
- suivi des recommandations de la Communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis en matière de palette végétale ;
- mise en œuvre de mesures de réduction de la consommation en eau pour le traitement paysager ;
- suivi des OLD par l'ONF⁸ et un écologue ;
- respect des préconisations concernant le débroussaillage dans les zones relevées à enjeux ;
- gestion paysagère intégrant les aspects fonctionnalité de l'écosystème local ;
- poursuite des diagnostics écologiques, et respect de l'ensemble des préconisations et mesures ERC qui seront émises par l'écologue ;
- favorisation des mobilités douces au sein du projet (espaces piétons, PMR et vélos, garages à vélos et vestiaires dans les bureaux, etc.) ;
- isolement acoustique des façades des logements pour limiter le bruit à 30 dB ;

Arrête :

Article 1^{er}

L'arrêté n° AE-F09323P0039 du 05/04/2023 relatif au projet de immobilier "Valcrêtes" sur la commune de Valbonne (06) est retiré.

⁷ Éviter, Réduire, Compenser

⁸ Office National des Forêts

Article 2

Le projet de immobilier "Valcrêtes" situé sur la commune de Valbonne (06) n'est pas soumis à évaluation environnementale en application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement.

Article 3

La présente décision, délivrée en application de l'article R122-3-1 du code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

Article 4

Le présent arrêté est publié sur le site internet de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de PACA. La présente décision est notifiée à Neximmo 129.

Fait à Marseille, le 08/08/2023.

Pour le préfet de région et par délégation,

A digital signature in black ink, consisting of several overlapping loops and lines, positioned to the left of the signature text.

Signature numérique
de Sébastien FOREST
sebastien.forest
Date : 2023.08.08
16:39:30 +02'00'

La décision dispensant d'évaluation environnementale ne constitue pas une décision faisant grief mais un acte préparatoire ; elle ne peut faire l'objet d'un recours contentieux. Comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision autorisant le projet.

Recours gracieux et hiérarchique, dans les conditions de droit commun, ci-après :

- Recours gracieux :

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

(Formé dans le délai de deux mois suivant la notification/publication de la décision, ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux)

- Recours hiérarchique :

Madame la Ministre de la transition écologique et solidaire
Commissariat général au développement durable
Tour Séquoia
1 place Carpeaux
92055 Paris – La-Défense Cedex

(Formé dans le délai de deux mois suivant la notification/publication de la décision, ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux)