



SAS COSMOS
Représentée par son Président
Monsieur Courtin Christophe
230, route des Dolines
Centrium
06560 Valbonne

**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

Valbonne, le 02/06/2023

Objet : Recours gracieux suite à l'arrêté n° AE-F09323P0068

Monsieur le Préfet,

Par arrêté en date du 13 avril 2023, vous nous avez notifié votre décision de soumettre à évaluation environnementale notre projet de démolition de locaux d'activité et de requalification en bureaux, locaux d'activité, espaces de coliving et services annexes d'un site industriel existant, situé sur la commune de Biot.

Votre décision est motivée par la localisation du projet en :

- En zone UXb, destinée principalement à l'accueil d'activités industrielles, artisanales, de bureaux, d'enseignement et de formation, l'hébergement lié aux activités de formation et d'enseignement, les équipements de sport et de loisirs, les hôtels et l'hébergement liés aux activités de sport et loisirs, les équipements collectifs socio-culturels, du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Biot approuvé le 06/05/2010 et modifié en dernier lieu le 22/09/2022,
- En zone B1, correspondant à un aléa modéré au risque d'incendie de forêt, du plan de prévention du risque incendies de forêt (PPRIF) approuvé le 23/06/2008,
- En zone 2 du risque d'exposition au radon, zone délimitée par arrêté 27/06/2018, correspondant à des zones à potentiel radon faible mais dans lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments,
- Dans la ZAC Eganaude,
- Dans une zone sans système d'assainissement collectif,
- Au sein du site inscrit « Bande côtière de Nice à Théoule »,
- Au sein du réservoir de biodiversité « Basse Provence Calcaire » à remettre en bon état au titre du SRADDET PACA,
- En zone de présence hautement probable du Lézard Ocellé, espèce menacée et protégée faisant l'objet d'un plan national d'action,
- A 500 m de la ZNIEFF 4 de type II n° 9300020183 « Forêts de la Brague, de Sartoux et de la Valmasque »,
- A 500 m du cours d'eau « La Brague », cours d'eau à remettre en bon état au titre du SRADDET PACA.

Elle est également motivée selon la notification par l'absence :

- De diagnostic écologique préalable dans les bâtiments en cours de démolition abritant potentiellement des enjeux importants, notamment concernant les chiroptères, l'herpétofaune, voire l'avifaune,
- De prise en compte des risques induits du projet pour la santé humaine liés à la pollution de l'air ambiant, aux poussières et aux nuisances sonores (notamment en lien avec le trafic en phase d'exploitation mais aussi en phase de travaux),
- D'information sur la gestion des eaux usées et la préservation quantitative de la ressource en eau,
- De prise en compte des effets cumulés du projet avec ceux d'autres projets au regard de la forte pression d'aménagement sur le territoire communal,
- D'évaluation de la vulnérabilité du projet au changement climatique.

Je me permets par la présente de vous faire part des éléments qui seraient de nature à apporter des précisions primordiales concernant le projet et la prise en compte de ses incidences sur l'environnement.

En effet, la plupart des sujets évoqués ont fait l'objet d'études détaillées dès le lancement des réflexions. Celles-ci ont été conduites par différents experts qui ont émis un ensemble de recommandations qui ont été prises en compte lors de la phase de mise au point des premières esquisses. Cette démarche se poursuit encore dans la phase conception avec les mesures de type Eviter-Réduire-Compenser, dont le détail figure dans le document annexé au présent courrier.

1. Sur la localisation du projet

Concernant la localisation du projet :

- Le projet s'inscrit en zone UXb du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Biot. Le programme de l'opération comprend des activités de recherche dans le domaine des sciences de la vie et de la santé, des bureaux et services aux actifs ainsi que de l'hébergement, **s'inscrivant ainsi parfaitement dans les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone UXb du PLU de Biot et étant ainsi compatible avec le règlement de ce dernier,**
- Le projet étant situé en zone B1 du PPRIF de la commune de Biot, le maître d'ouvrage et les maîtres d'œuvre ont consulté et rencontré à plusieurs reprises les services de la prévention et de la prévision des Services Départementaux d'Incendie et de Secours. **Les obligations réglementaires liées au règlement du PPRIF et les recommandations tant en matière de sécurisation du site proprement dit que pour la protection de la zone rouge avoisinante ont été intégralement prises en compte dans la conception du projet,**
- Situé en zone 2 du risque d'exposition au radon, correspondant à un risque modéré, le site de projet a fait l'objet d'un mesurage du radon le 16 mai 2023. Les résultats de ces mesures, bien qu'hétérogènes, mettent en évidence une forte teneur en radon. **Le projet prévoit donc la mise en place d'une ventilation mécanique contrôlée double flux lors de l'aménagement des locaux, conformément aux préconisations du Centre Scientifique et Technique du Bâtiment,** visant à réduire le risque d'exposition au radon. Pour ce qui est des parkings sous-terrain, un extracteur d'air (ventilation mécanique) sera mis en place. De plus, comme requis par le Code du Travail, une évaluation du risque radon dans les lieux de travail sera réalisée une fois le projet livré (vérification initiale) puis a minima tous les cinq ans (vérification périodique). Ce dépistage permettra d'avoir les valeurs en locaux occupés et exploités,
- Le site de projet se trouve au sein de l'ancienne ZAC Eganaude et à ce titre, comme l'ensemble du territoire de la technopole de Sophia Antipolis, **il se situe bien dans une zone d'assainissement collectif.** Le projet fera l'objet d'un raccordement au réseau eaux usées communal et les eaux usées de la zone de projet seront acheminées vers la station d'épuration des Bouillides. Les contacts établis avec les services de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis en charge de la gestion des réseaux se sont poursuivis tout

- au long de la phase d'études pour donner lieu à **un avis favorable du service assainissement collectif en date du 03/04/2023**, transmis à la mairie de Biot dans le cadre de l'instruction du permis de construire,
- Comme tout le territoire de la technopole de Sophia Antipolis, le site de projet est inclus au sein du site inscrit « Bande côtière de Nice à Théoule ». A la demande du maître d'ouvrage, une concertation permanente avec l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) a été assurée par M. Jean Philippe Cabane du Cabinet ABC Architectes et ce, dès les premières esquisses du projet. Les préoccupations paysagères et l'inscription du projet dans le site, avec une attention particulière accordée sur le respect des dispositions de la charte de Sophia Antipolis, ont conduit à une évolution significative du parti d'aménagement, de la volumétrie du projet et du traitement des façades. Cette démarche proactive a abouti à un **avis favorable de l'ABF**, formulé à la suite de trois réunions ayant eu lieu les 23/11/2022, 24/01/2023 et 16/02/2023. Cet avis est présenté au document annexé au présent courrier,
 - Le site de projet se trouve au sein du réservoir de biodiversité « Basse Provence Calcaire » à remettre en bon état au titre du SRADDET. Le projet prévoit l'aménagement de structures bâties. Toutefois, la conception du projet a permis une implantation de celui-ci sur les emprises déjà existantes ou minéralisées pour impacter au minimum le boisement existant et tendre vers une diminution des surfaces imperméabilisées. De plus, le projet prévoit de reconstituer la coulée verte prévue dans l'ancienne ZAC Eganaude en supprimant plus de 30 places de parking existantes en partie Sud-Est du site. Ainsi, **l'implantation du projet ne crée pas de rupture de continuité écologique et les aménagements préservent les continuités écologiques et leurs fonctionnalités à l'échelle régionale**,
 - Le site de projet se trouve dans le Plan National d'Actions du Léopard Ocellé, dans le zonage où la probabilité est hautement probable ($p \geq 0,5$). Le milieu en présence ne représente toutefois pas l'habitat de prédilection de cette espèce. De plus, le bureau d'étude Symbiodiv a mené un recueil bibliographique en 2022, qui conclut à l'absence de l'espèce dans un rayon de 1 km autour du site de projet. **Des inventaires réalisés en 2022 et complétés au printemps 2023 par Symbiodiv n'ont pas permis de détecter le Léopard Ocellé sur le site de projet, qui a donc été jugé absent du site de projet**,
 - Le projet se situe à 500 m de la ZNIEFF de type II « Forêts de la Brague, de Sartoux et de la Valmasque ». Selon l'expertise écologique simplifiée réalisée en 2022 et complétée au printemps 2023 par Symbiodiv, **le site d'étude ne comporte aucun habitat ou espèce déterminant de la ZNIEFF**,
 - Le site de projet se trouve à 500 m du cours d'eau la Brague, à remettre en bon état au titre du SRADDET. Toutefois, **l'implantation du projet et les aménagements prévus ne sont pas de nature à altérer l'état écologique du cours d'eau, ils ne créent pas non plus de rupture de la continuité écologique du cours d'eau. Aucun rejet direct n'est prévu vers la Brague. En phase chantier, des mesures techniques seront mises en œuvre pour ne pas polluer les eaux souterraines ou superficielles** (imperméabilisation des aires d'installation de chantier, stockage des produits dangereux sur bac de rétention, mise à disposition de kits anti-pollution, ...). En phase exploitation, le projet prévoit la collecte et le stockage des eaux pluviales dans des bassins de rétention, avant rejet au milieu naturel. **Ces bassins seront équipés d'une décante, permettant le traitement de la pollution chronique par les matières en suspension**. Concernant la pollution accidentelle, le risque est minime, seuls 40 places de stationnement aérien étant prévus par le projet au lieu des 103 existantes, et ces dernières étant réalisées en matériaux perméables,
 - Le projet se trouve à proximité de l'Espace Naturel Sensible (ENS) de la Brague. Toutefois, **le projet, y compris en phase chantier, se limitera à l'emprise des parcelles section AB n°44 et 48 et n'empiétera donc pas sur l'ENS**,
 - Le projet se situe en zone de vigilance sécheresse. Il vise toutefois le label **BREEAM EXCELLENT** et a donc été conçu sur la base des objectifs ambitieux visant à la préservation des ressources naturelles par la maîtrise des consommations énergétiques et sur la base de la grille de performance du label. En termes de consommation d'eau à l'intérieur des bâtiments, **le projet prévoit la mise en place de robinetterie hydroéconome**. En termes de consommation d'eau à l'extérieur des bâtiments, le projet prévoit la mise en

place de composante paysagère de type « modules alvéolaires enherbés », « espaces verts arrosés par arrosage automatique » et « plants forestiers et d'arbres forestiers qui ne demandent aucun arrosage », plus économes en eau que celles habituellement mises en œuvre dans des projets dits « classiques ». **Le projet permet donc d'économiser 17,41 m³/jour d'eau potable par rapport à un projet « classique ».**

2. Sur l'impact sur le trafic routier

Le projet induit une génération nette de trafic d'environ 100 véh/h le matin et le soir, soit environ 250 véhicules par jour. **Au regard du trafic actuel sur la section Nord de la route des Dolines (environ 15 600 véh/j sur les jours ouvrables), la hausse est négligeable, de l'ordre de 1 %.** Cette hausse de trafic induit une hausse de la charge du carrefour de la Jarre. Cependant, la charge du carrefour est en premier lieu impactée par l'effet cumulé des projets connexes de la technopole de Sophia Antipolis. Par conséquent, la hausse de la charge du carrefour de la Jarre reste modeste (+100 à +200 uvp/h soit +5 à +12 % par rapport à la situation de référence) ; **l'impact sur le fonctionnement du carrefour de la Jarre est faible, celui-ci reste fonctionnel et dispose de réserves de capacité théoriques satisfaisantes.** De plus, le site de projet dispose d'une bonne accessibilité multimodale grâce à la ligne de Bus-Tram, au réseau viaire fonctionnel dans le secteur d'étude, et au tracé de piste cyclable en travaux au droit du site. **Ainsi, bien que le projet s'insère sur un réseau viaire préalablement impacté de façon non négligeable par la poursuite du développement de la technopole de Sophia Antipolis, son impact propre reste modeste au regard des autres projets du secteur.**

3. Sur le diagnostic écologique préalable dans les bâtiments en cours de démolition abritant potentiellement des enjeux importants, notamment concernant les chiroptères, l'herpétofaune, voire l'avifaune

Concernant les bâtiments en cours de démolition, ceux-ci ont fait l'objet d'un diagnostic écologique préalable au démarrage de la démolition, réalisé par Symbiodiv en 2023. **Aucun enjeu concernant les chiroptères, l'herpétofaune, et l'avifaune n'a été relevé à l'intérieur de ces derniers.**

4. Sur la prise en compte des risques induits du projet sur la santé humaine liés à la pollution de l'air ambiant, aux poussières et aux nuisances sonores

Le projet n'induit pas de pollution de l'air en phase chantier ou exploitation, il n'est donc pas susceptible d'induire un risque pour la santé humaine. De plus, le bruit induit par le projet n'aura pas d'effet sur la santé humaine. La population est moyennement impactée par la pollution atmosphérique, et pour les autres polluants (dioxyde d'azote, ozone, particules fines), les concentrations au droit du site sont soit inférieures aux valeurs cibles de l'Union Européenne, soit inférieures ou égales aux valeurs limites de l'Union Européenne. Le site de projet est concerné par un bruit allant de 50 à 70 dB(A). Ainsi, le respect des mesures suivantes permettra de rendre négligeables les incidences sur la santé humaine :

- En phase chantier :
 - ✓ Respect de la charte chantiers à faibles nuisances,
 - ✓ Démolition soignée des bâtiments existants évitant l'abattage synonyme de poussières et de nuisances sonores,
 - ✓ Information des riverains,
 - ✓ Moyens techniques mis en œuvre pour limiter les vibrations excessives et les nuisances sonores,
 - ✓ Recyclage sur le projet des gravas béton issus de la démolition en talutage après concassage, permettant de réduire une partie du trafic d'évacuation prévu,
- En phase exploitation :
 - ✓ Rejets de l'activité science de la vie et de la santé, conduits jusqu'en toiture avec filtration conforme à la réglementation,
 - ✓ Rejets liés aux équipements de climatisation/ventilation filtrés,

- ✓ Desserte du site de projet par le Bus-Tram ainsi que d'un réseau de liaisons en mode actif dont un tracé de piste cyclable en travaux au droit du site,
- ✓ Utilisation de béton bas carbone,
- ✓ Action sur le bâti en faveur des énergies renouvelables : mise en place de panneaux photovoltaïques sur les toitures,
- ✓ Reconstitution de la coulée verte à l'Est du site et plantation d'arbres et de végétaux ayant pour objectif d'augmenter la captation de certains polluants,
- ✓ Respect de la Réglementation Environnementale 2020,
- ✓ Application de la certification BREEAM EXCELLENT,
- ✓ Renforcement de l'écran végétal le long de la route des Dolines, ayant pour objectif de diminuer les nuisances sonores,
- ✓ Respect de la réglementation acoustique.

5. Sur la gestion des eaux usées

Concernant la gestion des eaux usées, **le projet est bien situé en zone d'assainissement collectif** de la commune de Biot. **Il fera l'objet d'un raccordement au réseau eaux usées communal. Les eaux usées de la zone du projet seront ensuite acheminées vers la station d'épuration des Bouillides à Biot, qui est suffisamment dimensionnée pour accueillir la population supplémentaire liée au projet (979 Equivalent Habitants).**

6. Sur la prise en compte des effets cumulés du projet avec ceux d'autres projets au regard de la forte pression d'aménagement sur le territoire communal

Une analyse des effets cumulés a été faite conformément au cadre réglementaire fixé par l'article R. 122-5 du Code de l'Environnement, avec les autres projets connus du territoire de Sophia Antipolis. Cette analyse met en avant :

- Aucun effet cumulé sur le milieu physique, le milieu naturel et le patrimoine/paysage. En effet, en ce qui concerne le milieu naturel, les projets de la technopole se sont attachés notamment à ne pas isoler de population, à conserver des continuités entre les boisements majeurs de Sophia Antipolis, et à replanter des arbres lorsque des défrichements étaient à réaliser. De plus, le présent projet présente un impact positif faible en termes de continuités écologiques, ce dernier s'attachant à reconstituer la coulée verte initialement prévue au plan d'aménagement de l'ancienne ZAC Eganauze en supprimant plus de 30 places de parking existantes. En ce qui concerne le paysage, la majorité des projets de la technopole à quelques exceptions près font l'objet d'une insertion paysagère de nature à respecter les perspectives boisées des sites initiaux lorsqu'elles existent,
- Un effet cumulé négatif faible sur l'occupation des sols,
- Un effet cumulé positif faible sur les transports en commun/modes doux,
- Un effet cumulé positif fort sur la population et les activités.

Une analyse dépassant le cadre réglementaire des effets cumulés fixés par l'article R. 122-5 du Code de l'Environnement, visant à prendre en compte les projets à proximité immédiate du site du projet (dans un rayon de 1,5 km), et qui ont fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas, même si l'étude d'impact n'a pas encore été réalisée, a également été menée. Cette analyse met en avant :

- Aucun effet cumulé sur le milieu physique, le milieu naturel, l'accessibilité/les déplacements, et le patrimoine/paysage,
- Un effet cumulé positif faible sur la population et les activités,
- Un effet cumulé négatif faible sur l'occupation des sols.

Le détail de l'analyse est présenté dans le document annexé au présent courrier.

7. Sur l'impact sur la biodiversité, les habitats naturels

Concernant les impacts potentiels du projet sur la biodiversité et les habitats naturels, une expertise écologique simplifiée du site a été réalisée par le bureau d'étude Symbiodiv en 2022, et des inventaires complémentaires ont été réalisés durant l'année 2023 (les 21 avril, 25 avril et 4 mai 2023). A l'issue des inventaires complémentaires partiels du printemps 2023, **aucune espèce protégée ou patrimoniale de faune ou de flore n'a été contactée sur le site de projet.**

Ces inventaires ont permis de préconiser les mesures d'évitement, de réduction, d'accompagnement et de suivis suivantes, que le maître d'ouvrage a fait chiffrer et s'engage à respecter :

- ME1 : Limitation des emprises supplémentaires en phase travaux et exploitation,
- MR1 : Balisage des secteurs à enjeux écologiques recensés,
- MR2 : Adaptation du calendrier des travaux par rapport aux espèces à enjeu,
- MR3 : Défavorabilisation de la zone de projet en faveur des reptiles, et notamment défavorabilisation des enrochements et des traverses en bois qui peuvent être favorables à la Tarente de Maurétanie et au Léopard des murailles,
- MR4 : Gestion adaptée de la zone de projet et des OLD,
- MR5 : Prévention des pollutions en phase chantier,
- MR6 : Adaptation de l'éclairage en faveur des chiroptères,
- MR7 : Gestion des Espèces Végétales Exotiques Envahissantes,
- MA1 : Suivi du chantier par un écologue et sensibilisation du personnel intervenant,
- MA2 : Mise en place d'une gestion écologique de l'ensemble de la parcelle,
- MS1 : Suivis écologiques.

Le bureau d'étude Symbiodiv continuera ses prospections durant l'année 2023 et si des enjeux écologiques supplémentaires venaient à être découverts lors des passages à venir, Symbiodiv prescrirait les mesures adaptées et le maître d'ouvrage s'engage à les respecter.

8. Sur la préservation quantitative de la ressource en eau

Concernant la préservation quantitative de la ressource en eau, le projet prévoit :

- La création de cinq bassins écrêteurs et la gestion globale des eaux pluviales, qui répondent aux demandes de la CASA GEMAPI, et qui permettent au travers de l'évacuation des débits régulés vers des vallons naturels, à un débit faible, de restituer les eaux collectées au milieu naturel et de favoriser l'infiltration de ces eaux dans les vallons,
- L'intégration d'une noue d'infiltration ainsi qu'un jardin de pluie et la gestion des écoulements amonts dans des fossés de colature qui dirigeront les eaux vers les espaces verts du projet et qui permettent ainsi la restitution des eaux pluviales au milieu naturel,
- La mise en œuvre de végétation rustique de type méditerranéenne avec du paillage en bois raméal fragmenté qui assure la conservation de l'eau et donc sa restitution au milieu naturel,
- La mise en place de composante paysagère plus économes en eau que celles habituellement mises en œuvre dans des projets dits « classiques ». **Le projet permet donc d'économiser 17,41 m³/jour d'eau potable par rapport à une conception de projet dite « classique »,**
- La réduction de ses consommations en eau potable à l'intérieur des bâtiments.

Au regard de toutes ces considérations, nous pensons que la réalisation d'une évaluation environnementale, qui n'apporterait pas d'éléments significatifs supplémentaires, n'est pas nécessaire pour le projet.

Compte-tenu de ce qui précède, nous vous prions officiellement et gracieusement de bien vouloir reconsidérer l'obligation faite de réaliser une évaluation environnementale et ainsi de bien vouloir retirer l'arrêté n°AE-F09323P0068 du 13/04/2023 et de produire un arrêté ne soumettant pas le projet à évaluation environnementale.

Nous vous prions de bien vouloir recevoir nos plus respectueuses salutations.

SAS COSMOS
230 Route Des Dolines Centrium,
06560 Valbonne
N° Siret : 908 543 523 00025