



**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-F09324P0220 du 19/07/2024
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 le Code forestier, notamment ses articles L341-1 et L341-3 ;

Vu l'arrêté du ministre de la Transition écologique et de la cohésion des territoires du 16 janvier 2023 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 21/04/23 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 l'arrêté n° AE-F09323P0039-2 en date du 08/08/2023, portant retrait de l'arrêté préfectoral n° F09323P0039 et ne soumettant pas à évaluation environnementale le projet immobilier « Valcrêtes » ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le numéro F09324P0220, relative à la réalisation d'un projet immobilier "Valcrêtes" sur la commune de Valbonne (06), déposée par la société Neximmo 129, reçue le 17/06/2024 et considérée complète le 17/06/2024 ;

Vu la saisine par la DREAL de l'agence régionale de santé en date du 20/06/2024 ;

Considérant la nature du projet, qui relève des rubriques 39 a et 47 a du tableau annexe de l'article R122-2 du code de l'environnement et consiste, sur une emprise foncière de 61 525 m², en un défrichement d'environ 13 000 m² et en la réalisation d'un projet immobilier d'une surface de plancher totale de 29 650 m² comprenant :

- la construction de 132 logements pour une surface de plancher de 8 650 m² dont 45 % minimum en logements SRU³ ;
- la construction de bureaux pour une surface de plancher de 21 000 m² ;

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 Solidarité et Renouvellement Urbain

- la réalisation de 835 places de stationnement réparties comme suit :
 - 697 places de parking situés dans un parking en silo allant du R-1 au R+5 (dont un niveau en toiture) pour la partie bureaux ;
 - 136 places de parkings en silo en R+3 pour la partie logements ;
 - 2 places en extérieur ;
- la réalisation de voiries (cantonnés aux entrées du site), d'accès piétons et de mobilités douces ;
- la création d'aménagements de compensation hydraulique ;
- la création d'espaces verts, de chemins de promenade et de lieux de rencontre ;

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

Considérant que le curage (gestion des structures amiantées, isolement des matériaux réutilisables), la démolition des bâtiments existants d'une emprise au sol de 7 500 m², des parkings et de certaines voiries (imperméabilisation actuelle de 20 382 m²) ont été effectués suite à l'obtention du permis de démolir en janvier 2021 (N° PD 006 152 20 T0005) ;

Considérant la localisation du projet :

- dans un secteur urbain anthropisé (Technopole de Sophia-Antipolis) ;
- en zone USOC4 et en espaces boisés classés (zone OLD) du plan local d'urbanisme de la commune de Valbonne approuvé le 12 janvier 2022 ;
- en réservoir de biodiversité à remettre en bon état défini par le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalités des Territoires (SRADDET) n° FR93RS343 « Basse Provence calcaire » ;
- à 150 m de la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type II n°930020153 « 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 Freyourouo ;
- à 180 m du ruisseau « la Bouillide » et à 930 m du cours d'eau « la Brague » ;
- en site inscrit « Bande côtière de Nice à Théoule » ;
- 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 ;

Considérant que le projet est soumis à autorisation de défrichement au titre des articles L341-1 et L341-3 du le Code forestier ;

Considérant que le projet est soumis à déclaration « loi sur l'eau » au titre des articles L.214-1 et suivants du Code de l'environnement et que dans ce cadre, des mesures d'évitement et de réduction seront prises en compte ;

Considérant que le pétitionnaire a fait réaliser :

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

- 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 et une étude de la maîtrise du risque de contamination de l'eau souterraine par une pollution issue du site ;
- 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 suivantes :

- mettre en place un calendrier de travaux en fonction de la phénologie des espèces ;
- réaliser un suivi écologique en phase chantier ;
- mettre en place des mesures d'évitement et de réduction du risque d'altération de la qualité des sols et des eaux à long terme (mise en place d'ouvrages de gestions des eaux pluviales, imperméabilisation des zones de stockages, stockage des produits polluants sur des bacs de rétention, mise en place d'une aire de lavage, mise à disposition d'un kit anti-pollution) ;
- respecter l'ensemble des préconisations du PPRIF en matière de traitement paysager et d'OLD et effectuer le débroussaillage en concertation avec l'Office national des forêts et un écologue ;
- intégrer des gîtes et des nichoirs artificiels ;
- mettre en place des toitures végétalisées avec un choix de semences et de plantations favorables à la biodiversité ;
- limiter la coupe des buissons ayant un caractère d'abris pour les oiseaux durant la période de nidification ;

Considérant que la bonne mise en œuvre et le suivi des mesures d'évitement et de réduction sont de nature à permettre de maîtriser les impacts du projet sur l'environnement ;

Considérant que, conformément à l'article R122-3-1 du Code de l'environnement, lorsque l'autorité chargée de l'examen au cas par cas a décidé après un examen au cas par cas qu'un projet ne nécessite pas la réalisation d'une évaluation environnementale, l'autorité compétente vérifie au stade de l'autorisation que le projet présenté correspond aux caractéristiques et mesures qui ont justifié la décision de ne pas le soumettre à évaluation environnementale ;

Considérant que la présente décision ne dispense pas le pétitionnaire de la production et de la transmission d'éventuels éléments complémentaires demandés par les autorités compétentes dans le cadre de l'instruction des déclarations et/ou des autorisations nécessaires à la réalisation du projet ;

Arrête :

Article 1

La décision implicite résultant du silence gardé par l'administration au-delà du délai réglementaire fixé par l'article R122-3-IV du Code de l'environnement et prescrivant une évaluation environnementale pour la réalisation d'un projet immobilier "Valcrêtes" sur la commune de Valbonne (06) est retirée ;

Article 2

Le projet 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 la société Neximmo 129.

Fait à Marseille, le 19/07/2024.

Pour le préfet de région et par délégation,
Pour le directeur et par délégation,
La cheffe d'unité évaluation environnementale

Marie-Therese
BAILLET marie-
t.baillet

Signature numérique de
Marie-Therese BAILLET
marie-t.baillet
Date : 2024.07.19 17:26:43
+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
Service Connaissance, Aménagement Durable et Évaluation
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 :

Monsieur le Ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires
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)