



ENSEMBLE IMMOBILIER VALCRETES A VALBONNE (06)

Complément à la demande d'examen au cas par
cas (Annexe 8 du Cerfa d'examen au cas par cas)



LE PROJET

Client	Neximmo 129
Projet	Ensemble Immobilier Valcrêtes à Valbonne (06)
Intitulé du rapport	Complément à la demande d'examen au cas par cas (Annexe 8 du Cerfa d'examen au cas par cas)

LES AUTEURS

	CEREG Ingénierie Alpes Côte d'Azur – 460 avenue de la Quiera – Voie E lot 49 06370 MOUANS-SARTOUX mobile : 06.63.16.74.51 - nice@cereg.com
--	---

Réf. Cereg - 2024-CIACA-000045

Id	Date	Etabli par	Vérifié par	Description des modifications / Evolutions
V1	25/01/2023	Flora AUBREE Romain DIETRICH	Sébastien PARCE	Version initiale
V2	06/2024	Flora AUBREE Romain DIETRICH Romane FERNANDEZ	Sébastien PARCE	Evolution du projet avec notamment le déplacement des parkings souterrains en parkings extérieurs (silo)

Certification



TABLE DES MATIERES

A. PRESENTATION DU PROJET	8
A.I. LOCALISATION DU SECTEUR D'ETUDES	9
A.II. DESCRIPTIF DE L'AMENAGEMENT	10
A.III. TRAVAUX PREVUS	13
A.IV. PRINCIPE DE GESTION DES EAUX PLUVIALES	15
A.IV.1. Etat initial.....	15
A.IV.2. Etat projeté.....	16
A.IV.2.1. Capacités d'infiltration des sols.....	16
A.IV.2.2. Gestion des eaux pluviales	17
A.IV.3. Réglementation Loi sur l'Eau	18
A.V. PRINCIPES D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES DU PROJET	19
A.V.1. Etat initial.....	19
A.V.2. Etat projeté.....	19
A.VI. PRINCIPES D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE	20
A.VI.1. Etat initial.....	20
A.VI.2. Etat projeté.....	20
A.VII. PROJETS VOISINS ET IMPACTS CUMULES POTENTIELS	21
B. CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL ET PRINCIPAUX ENJEUX ASSOCIES	22
B.I. MILIEU PHYSIQUE	23
B.I.1. Topographie et géologie	23
B.I.2. Eaux souterraines.....	24
B.I.3. Eaux superficielles.....	25
B.I.4. Risques naturels	26
B.II. MILIEU NATUREL.....	27
B.II.1. Milieux en présence	27
B.II.2. Zonages règlementaires.....	28
B.II.3. Inventaires remarquables	28
B.II.4. Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE).....	29
B.III. PATRIMOINE CULTUREL ET PAYSAGER	31
B.III.1. Patrimoine culturel	31
B.III.2. Paysage	31
B.IV. CONTEXTE HUMAIN.....	31
B.IV.1. Infrastructures de transport et contexte acoustique	31
B.IV.1.1. Desserte du projet	31
B.IV.1.2. Contexte sonore	33
B.IV.2. Risques technologiques	33
B.IV.3. Document d'urbanisme	33
B.V. SYNTHESE DES PRINCIPAUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	35

C. LES PRINCIPAUX IMPACTS DU PROJET ET MESURES D'ÉVITEMENT, RÉDUCTION ET COMPENSATION..... 36

C.I. INCIDENCES SUR LE MILIEU PHYSIQUE ET MESURES ASSOCIEES.....	37
C.I.1. Topographie	37
C.I.2. Eaux souterraines.....	37
C.I.2.1. Ecoulements des eaux souterraines.....	37
C.I.2.2. Qualité des eaux souterraines	37
C.I.3. Eaux superficielles.....	38
C.I.3.1. Ecoulements des eaux superficielles.....	39
C.I.3.2. Qualité des eaux superficielles	39
C.I.4. Risques naturels.....	42
C.I.4.1. Risque incendie	42
C.I.4.2. Risque retrait-gonflements d'argiles et risque sismique	43
C.II. INCIDENCES SUR LE MILIEU NATUREL ET MESURES ASSOCIEES.....	43
C.II.1. Emprise au sol et pourcentage de biotope	43
C.II.2. Milieux en présence	44
C.II.3. Zonages règlementaires, inventaires remarquables.....	47
C.II.4. Schéma Régional de Cohérence Ecologique	48
C.III. INCIDENCES SUR LE MILIEU CULTUREL ET PAYSAGER ET MESURES ASSOCIEES.....	49
C.III.1. Incidences sur les monuments historiques.....	49
C.III.2. Incidences sur les vestiges archéologiques.....	49
C.III.3. Incidences sur les sites classés et inscrits	49
C.III.4. Incidences sur le paysage.....	49
C.IV. INCIDENCES SUR LE MILIEU HUMAIN ET MESURES ASSOCIEES	50
C.IV.1. Incidences sur les infrastructures de transport – Projet Valcrêtes seul	50
C.IV.2. Incidences sur les infrastructures de transport – Impact cumulé des 3 projets Valcrêtes, Canopé et Air France	51
C.IV.3. Incidences sur la qualité de l'air – Phase exploitation – Impacts cumulés des 3 projets Valcrêtes, Canopé et Air France	52
C.IV.4. Incidences sur l'ambiance sonore – Phase exploitation – Impacts cumulés des 3 projets Valcrêtes, Canopé et Air France	52
C.IV.5. Incidence sur la qualité de l'air – Phase travaux.....	53
C.IV.6. Incidences sur l'ambiance sonore et les vibrations – Phase travaux.....	53
C.IV.7. Isolement acoustique des bâtiments.....	53
C.IV.8. Mobilités douces au sein du projet.....	54
C.IV.9. Incidences sur les activités économiques et voisinage.....	56
C.IV.10. Incidences sur les risques technologiques.....	56
C.IV.10.1. Risque de Transport de Matières Dangereuses.....	56
C.IV.10.2. Risque industriel	56
C.IV.11. Incidence sur le système d'assainissement public.....	56
C.IV.12. Incidences sur la pollution lumineuse	57
C.IV.13. Incidences liées à l'hygiène et aux odeurs.....	57

C.IV.14. Incidences liées aux pollutions du sol.....	57
C.IV.15. Incidences sur les déchets	58

LISTE DES ILLUSTRATIONS

Figure 1 : Emprise de la zone du projet (en rouge). Le vallon de Freyourouo passe non loin au sud de la zone du projet. Source : BD LISA.....	9
Figure 2 : Plan de masse du projet. Les locaux de bureaux et les logements sont signalés sur le plan. Les proues des deux bâtiments A et D de la partie bureaux (encerclées en bleu-vert) seront retirées à terme, conformément aux préconisations de l'ABF et du paysagiste (voir Annexe 10). Source : ARCHI&PARTNERS INTERNATIONAL projet logements Sud et KARDHAM ARCHITECTURE projet bureaux Nord	10
Figure 3 : Vue de l'existant et du projet depuis le nord-est. Source : Notice Paysagère - AGAPIT.....	11
Figure 4 : Accès et axe de circulation sur la parcelle du projet. Source : ARCHI&PARTNERS INTERNATIONAL projet logements Sud et KARDHAM ARCHITECTURE projet bureaux Nord	11
Figure 5 : Plan de coupe des parkings en silo pour la partie bureaux	12
Figure 6 : Schéma de principe d'intention paysagère. Source : Etude paysagère A.A.P. (Atelier Agapit Paysage).	12
Figure 7 : Plan de masse de gestion du patrimoine arboré. Source : Etude paysagère menée par AAP.	13
Figure 8 : Hypothèse de surfaces qui feront l'objet d'une demande d'autorisation de défrichement. Les surfaces exactes seront réactualisées lors de la demande d'autorisation de défrichement, et à priori moindre.	14
Figure 9 : Modalités d'écoulement à l'état initial. Source : Plans issus de l'étude paysagère A.A.P.	16
Figure 10 : Synthèse des éléments de dimensionnement des ouvrages de rétention des eaux pluviales de l'ancienne version du projet . Le principe de gestion des eaux pluviales restera le même pour le projet actualisé, et les éléments de dimensionnement seront mis à jour.....	18
Figure 11 : Réseaux d'eaux usées à proximité du projet – exutoire actuel	19
Figure 12 : Réseaux et ouvrages d'alimentation en eau potable à proximité du projet	20
Figure 13 : Cartographie géologique au droit du projet. Source : BRGM InfoTerre.	23
Figure 14 : Périmètre de Protection Eloignée (PPE) des captages des Sources Romaines et zone du projet.	25
Figure 15 : Risques incendies sur la commune de Valbonne. Fond de carte issu du PLU de Valbonne.	26
Figure 16 : Forêts publiques, zones humides et cours d'eau à proximité de la zone du projet. Source : BD LISA.	27
Figure 17 : Zones Natura 2000 aux alentours de la zone du projet (en rouge). Source : BD LISA.	28
Figure 18 : ZNIEFF aux alentours de la zone du projet (en rouge). Source : BD LISA.	29
Figure 19 : Réservoirs SRCE au droit de la zone du projet. Source : Cartographie de la DREAL PACA.	30
Figure 20 : Schématisation des axes routiers principaux à proximité du projet immobilier. Source : Etude de trafic d'HORIZON Conseil.	32
Figure 21 : Extrait du plan de zonage du PLU de Valbonne. La zone du projet au centre de l'image est classée en zone de Servitude de Mixité Sociale (zone quadrillée en lignes bleues).....	34
Figure 22 : Vue transverse de l'implantation des bâtiments respectant la topographie du milieu. Extrait du document Architecte (Kardham Architecture –Baumschlager Eberle Architekten –Archi & Partners).....	37
Figure 23 : Bande réglementaire de 100 m autour des bâtiments, dans laquelle l'obligation légale de débroussaillage s'applique.	42
Figure 24 : Enjeux sur la biodiversité.....	45
Figure 25 : Localisation des projets par rapport au site Valcrêtes	46
Figure 26 : Habitats à préserver lors des OLD. Source : Etude de TINEETUDE	47
Figure 27 : Plan des mobilités douces prioritaires et majoritaires	54

LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1 : Etat et objectif du SDAGE d'état des masses d'eau souterraines au droit du projet. (Source : SDAGE RMC 2022-2027)	24
Tableau 2 : Qualité et objectifs du SDAGE d'états pour les masses d'eau superficielles à proximité du projet. (Source : SDAGE RMC 2022-2027)	25
Tableau 3 : Pressions à l'origine du risque de non atteinte des objectifs environnementaux en 2027. Les niveaux possibles sont : Fort (susceptible de déclasser l'état de la masse d'eau), Moyen (mesurable mais dont l'effet est localisé à l'échelle de la masse d'eau) et Nul ou faible. Source : SDAGE RMC 2022-2027.	26
Tableau 4 : Synthèse des enjeux au droit du projet	35
Tableau 5 : Résultats des tests de capacité des axes routiers à proximité des deux carrefours étudiés. Source : Etude Horizon Conseil.	51

PREAMBULE

Le programme immobilier VALCRETES porté par Neximmo 129 sur la commune de Valbonne, au nord-ouest de la technopole de Sophia-Antipolis, consiste en la réalisation de 8 650 m² de surface de plancher (SDP) de logements et d'environ 21 000 m² de SDP de bureaux, soit une SDP totale de 29 650 m². Des bâtiments industriels et zones de parking étaient présents à l'état initial sur le site de Valcrêtes.

L'article L.122-1 du Code de l'Environnement dispose que « les études préalables à la réalisation d'aménagements ou d'ouvrages qui, par l'importance de leurs dimensions ou leurs incidences sur le milieu naturel, peuvent porter atteinte à ce dernier doivent comporter une étude d'impact **permettant d'en apprécier les conséquences** ».

En référence à l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement, le projet immobilier VALCRETES à Valbonne est **soumis à la procédure de « cas par cas » en application de l'article R. 122-2 selon les rubriques :**

39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement

*a) Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du même code supérieure ou égale à 10 000 m²*

47. Premiers boisements et déboisements en vue de la reconversion de sols.

a) Défrichements soumis à autorisation au titre de l'article L. 341-3 du code forestier en vue de la reconversion des sols, portant sur une superficie totale, même fragmentée, de plus de 0,5 hectare.

Ce projet a déjà fait l'objet d'un examen au cas par cas en 2023, à l'issu duquel il a été dispensé d'étude d'impact (après dossier de recours gracieux, arrêté n°AE-F09323P0039-2). Pour des raisons techniques et financières, ce projet a connu des évolutions au niveau de la localisation des parkings (en silo et non plus en souterrain), et des localisations des bâtiments de la partie bureaux principalement. Ces modifications soumettent le projet à un nouvel examen au cas par cas.

La société Neximmo 129 a confié la réalisation de ce nouvel examen au cas par cas au bureau d'étude CEREG Ingénierie.

Pour simplifier l'analyse de ce projet, déjà instruit une première fois par les services de la DREAL, l'annexe 19 résume les changements que l'évolution du projet a engendré dans l'étude d'incidence de juillet 2023.

Le présent document constitue l'annexe 8 du dossier composant cette demande et comprend les éléments suivants :

- Les caractéristiques principales du projet ;
- Les enjeux environnementaux du projet ;
- Les mesures en réponse aux incidences relevées.

A. PRESENTATION DU PROJET



A.I. LOCALISATION DU SECTEUR D'ETUDES

Le projet immobilier VALCRETES porté par Neximmo 129 se situe sur le site de Valcrêtes, sur la technopole de Sophia Antipolis (commune de Valbonne, 06), au 399 route des Crêtes. La délimitation foncière du site est donnée Figure 1. Les parcelles cadastrales concernées sont les parcelles AB 99, AB 213, AB 207 et AB 205 ; elles couvrent une superficie de 60 711,58 m². Le site est placé en zone USOc dans le PLU de Valbonne (approuvé le 12/01/2022), qui correspond aux quartiers d'habitats sur la technopole de Sophia Antipolis, et plus précisément en zone USOc4 (sous-secteur de Valcrêtes).

Le site se trouve à une vingtaine de kilomètres de Nice et de la zone côtière.

La parcelle du projet est actuellement occupée par des espaces forestiers de type pinède (environ 50% du site), et comprenait à l'état initial des bâtiments et parkings désaffectés, voiries et chemins piétons. Ces bâtiments, inutilisés depuis quelques années, ont été démolis à l'automne 2023 suite à l'obtention du permis de démolir en janvier 2021 (n°PD 006 152 20 T0005) et de la dispense d'étude d'impact obtenue en août 2023 (arrêté n°AE-F09323P0039-2). La voirie d'accès au nord a été conservée. Les démolitions ont été faites aux périodes préconisées par l'écologie.

Le vallon de Freyourouo, qui abrite un cours d'eau naturel intermittent classé au titre de la Police de l'eau, passe au Sud de la zone du projet (voir Figure 1). Ce cours d'eau se jette, à quelques 400 m de la zone du projet, dans le cours d'eau Ruisseau de la Bouillide, qui lui-même se jette dans le cours d'eau de la Brague plus au Nord.

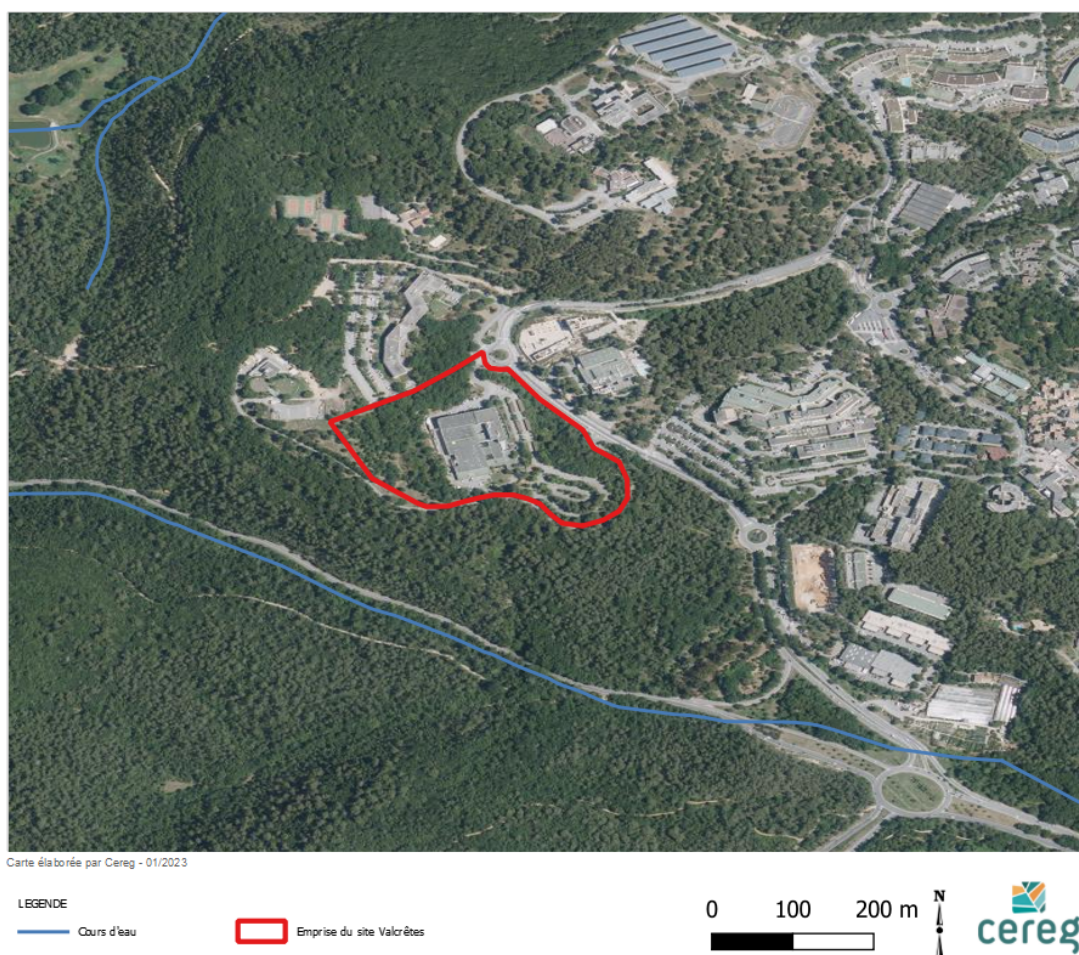


Figure 1 : Emprise de la zone du projet (en rouge). Le vallon de Freyourouo passe non loin au sud de la zone du projet. Source : BD LISA.

A.II. DESCRIPTIF DE L'AMENAGEMENT

Bâtiments

Le projet immobilier comprend la création de 8 650 m² de surface de plancher (SDP) de logements (au niveau de l'emplacement des anciens parkings, au Sud) et d'environ 21 000 m² de SDP de bureaux (au niveau de l'implantation de l'ancien bâtiment), soit une SDP totale de 29 650 m². Le plan de masse du projet est présenté à la Figure 2. L'emprise au sol des bâtiments sera de 13 775 m², soit de 22 % de la superficie de la parcelle, contre 12% actuellement (7 500 m²).

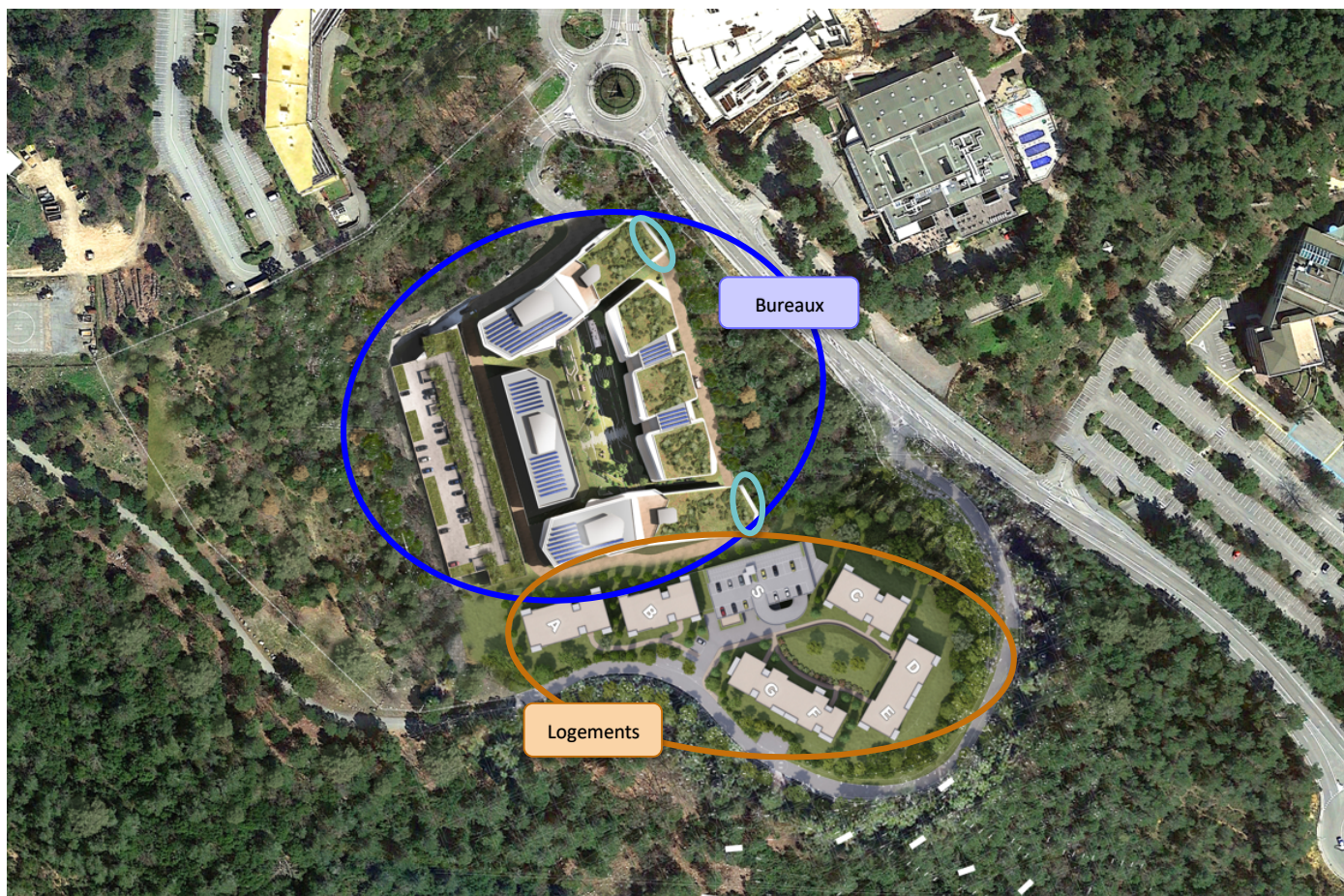


Figure 2 : Plan de masse du projet. Les locaux de bureaux et les logements sont signalés sur le plan. Les proues des deux bâtiments A et D de la partie bureaux (encerclées en bleu-vert) seront retirées à terme, conformément aux préconisations de l'ABF et du paysagiste (voir Annexe 10).

Source : ARCHI&PARTNERS INTERNATIONAL projet logements Sud et KARDHAM ARCHITECTURE projet bureaux Nord

Le groupe Nexity a fait le choix de retirer les proues des bâtiments A et D de la partie bureaux (bâtiments orientés Est-Ouest de la partie bureaux – proues indiquées en bleu-vert sur la figure ci-dessus), conformément aux préconisations de l'ABF et du paysagiste (voir Annexe 10). Cela permettra ainsi de maintenir certains arbres de hautes tiges, notamment un pin de grande taille et des chênes, et d'améliorer de fait la qualité de vue depuis l'extérieur du site.

Les plans définitifs seront donc légèrement différents des plans fournis dans ce document, mais n'auront aucune incidence sur les enjeux environnementaux.



Figure 3 : Vue de l'existant et du projet depuis le nord-est. Source : Notice Paysagère - AGAPIT

Voiries et accès

L'accès au site côté bureaux restera inchangé, et se fera depuis la route existante qui part du carrefour des Chênes Lièges. L'accès au site des logements, déjà existant également, se fera depuis le chemin de la Roberte (voir Figure 4).

Jusqu'à présent, les liaisons carrossables étaient indifférenciées par rapport à d'autres réseaux de mobilité douce. Le projet prévoit de travailler à l'intégration de chemins piétons et vélos sur site et pour sortir du site (en particulier pour la liaison avec la gare routière des Dolines) (voir Figure 6).

Concernant les cheminements pour personnes à mobilité réduite, il est prévu de travailler les entrées piétonnes en les connectant aux réseaux de mobilités douces à proximité existantes et futures.



Figure 4 : Accès et axe de circulation sur la parcelle du projet. Source : ARCHI&PARTNERS INTERNATIONAL projet logements Sud et KARDHAM ARCHITECTURE projet bureaux Nord

Parc de stationnement

Pour la partie bureau, l'ensemble des places de stationnement (697 places) se trouvera en parking silo au pied du mur de soutènement (du R-1 au R+5). Pour la partie logement, 136 places seront en parking silo R+3 (bâtiment S sur la figure ci-dessus) et 2 places de stationnements se trouveront en extérieur. La Figure 5 présente les plans des parkings.

Au total il est donc prévu 835 places de parking dont 138 pour le programme de logements et 697 places pour les bureaux.

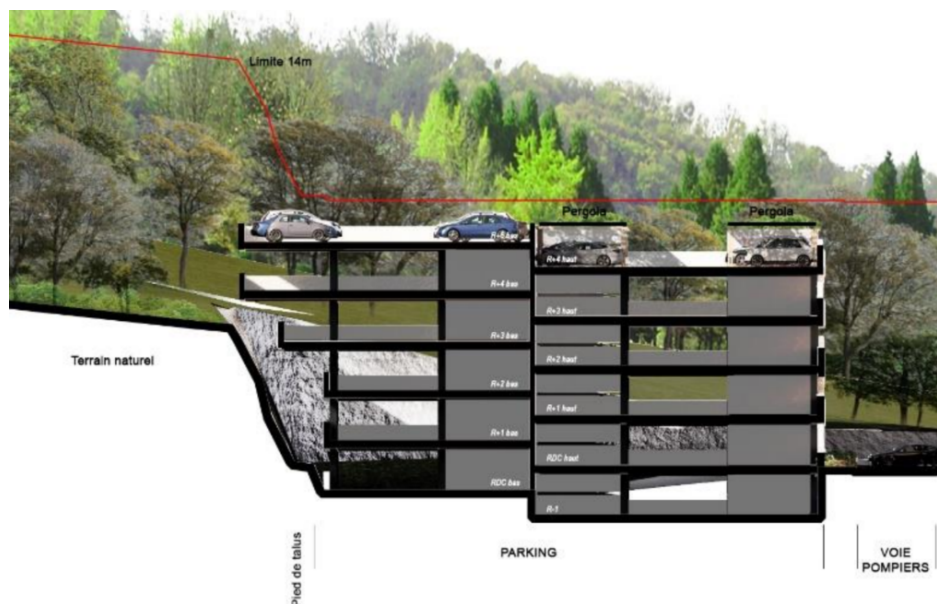


Figure 5 : Plan de coupe des parkings en silo pour la partie bureaux

Intégration paysagère

Etant donné l'implantation de ce projet dans le site forestier de qualité de Sophia Antipolis, une attention particulière sera portée à l'intégration paysagère des bâtiments dans leur environnement (voir Figure 6). Actuellement, la majorité du site est non visible de l'extérieur, en raison d'une bonne couverture arborée. La partie nord du site, la plus dégarnie (pinède amincie), sera densifiée en végétation pour assurer un écran naturel (voir les écrans représentés sur la Figure 6). L'ABF a émis un avis favorable à ce sujet, sous réserve que les piques des bâtiments bureaux A et D soient retirées (voir Figure 2), ce que Nexity s'est engagé à faire.

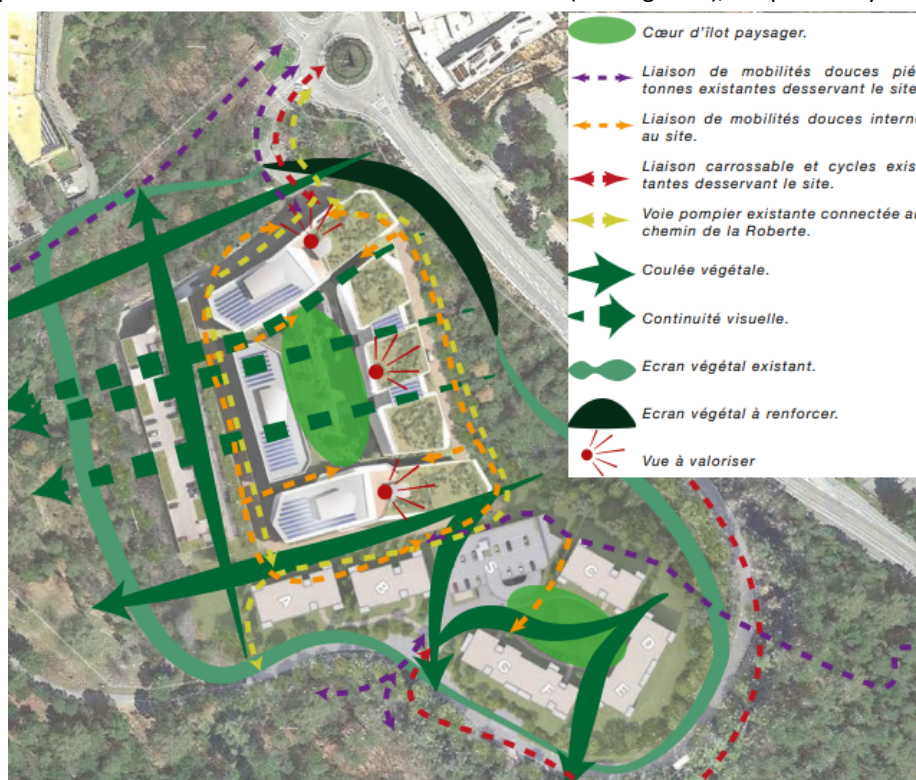


Figure 6 : Schéma de principe d'intention paysagère. Source : Etude paysagère A.A.P. (Atelier Agapit Paysage).

Espaces verts et aménagements paysagers

Sur site, des îlots paysagers sont prévus entre les bâtiments de bureaux et au centre de l'arc formé par les bâtiments de logements. L'aménagement est globalement réfléchi pour créer des espaces de convivialité agréables à l'extérieur, entre les bâtiments. Il est également envisagé d'installer un système d'écriteaux et de panneaux explicatifs pour sensibiliser le public sur le paysage, les écosystèmes locaux, le patrimoine arboré.

Voir le paragraphe suivant pour les arbres supprimés et replantés (environ 200 pour une centaine d'arbres abattus) selon les modalités prévues dans l'étude paysagère (voir Annexe 10).

Au total, la surface de biotope sur la parcelle du projet sera de 75 % (pour 68 % à l'état actuel).

A.III. TRAVAUX PREVUS

Défrichement

Une centaine d'arbres seront abattus. Les arbres à déboiser ayant été jugés d'espèces non transplantables ou trop inflammables seront remplacés (et environ 200 arbres en plus seront plantés). Douze oliviers seront transplantés dans un autre endroit du site (voir Figure 7 – ils sont actuellement en conteneur suite à démolition des bâtiments existants, dans l'attente de transplantation). Cette transplantation sera, comme précisé dans le précédent paragraphe, accompagnée par un écologue pour minimiser au maximum les impacts écologiques.

Suivant les préconisations de l'ABF et du paysagiste (voir Annexe 10), les poutres de deux bâtiments de l'espace bureaux seront retirées, et les arbres sous leur emprise seront finalement conservés.

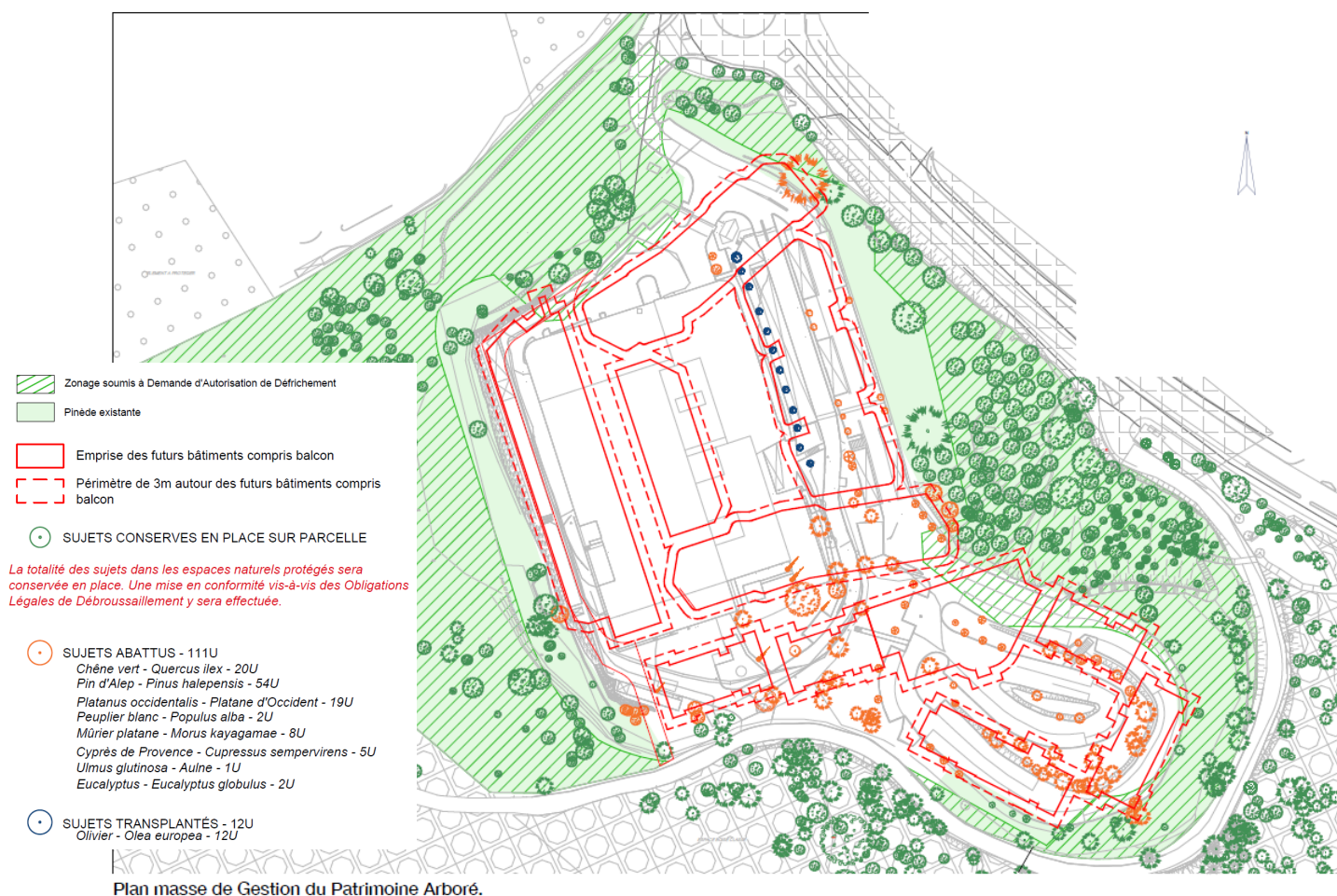


Figure 7 : Plan de masse de gestion du patrimoine arboré. Source : Etude paysagère menée par AAP.

Le projet est soumis à autorisation de défrichement. La surface à inclure dans cette demande d'autorisation est pour le moment estimée à environ 13 000 m² (voir la zone rouge sur la Figure 8). Elle prend en compte :

- l'ensemble des espaces verts présents sur le site, pouvant être considérés comme espace forestier, et étant susceptibles de perdre leur caractère forestier ;
- le fait que le PPRIF préconise la mise en place d'une bande de délimitation de 3 m sans arbres autour des bâtiments prévus. Ces derniers étant situés à proximité directe des espaces boisés, il se peut que les feuillages de certains arbres franchissent parfois cette limite de 3 m. La bande a donc été réajustée à 5 m pour prendre en compte ces cas de figure.

A noter que cette surface comporte une proportion non négligeable d'enrobés (parking actuel). Cette surface est **pour le moment surestimée**. La zone exacte qui sera incluse dans la demande d'autorisation de défrichement sera actualisée (notamment avec la définition de la localisation des clôtures du projet), et probablement moindre de un à trois milliers de m². Les conclusions de la présente analyse d'incidences resteront les mêmes.

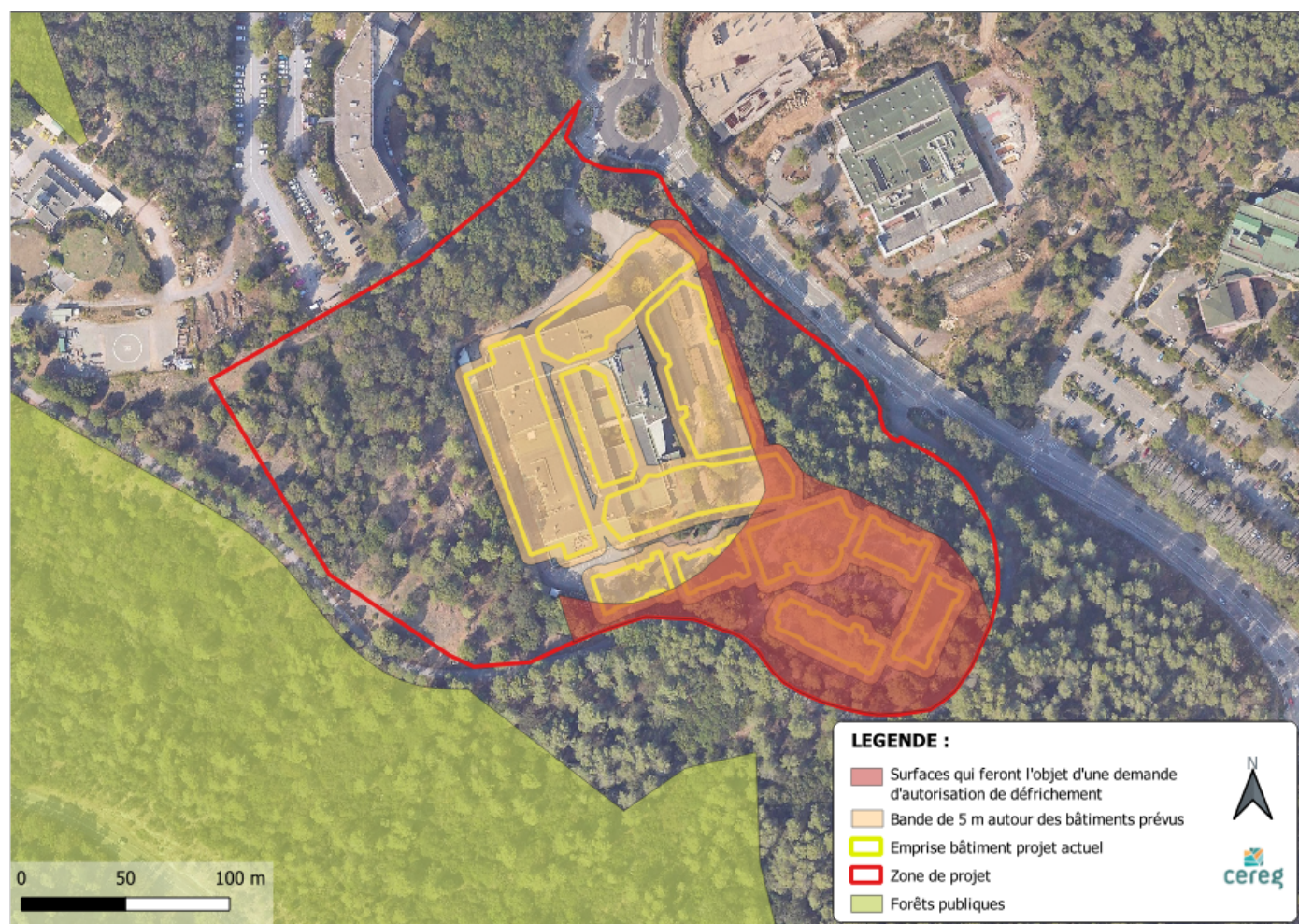


Figure 8 : Hypothèse de surfaces qui feront l'objet d'une demande d'autorisation de défrichement. Les surfaces exactes seront réactualisées lors de la demande d'autorisation de défrichement, et a priori moindre.

Destruction des bâtiments existants

L'ensemble des bâtiments et des zones de stationnement extérieur existants ont été démolis, en évitant d'impacter l'environnement, et les voiries conservées lorsqu'elles correspondent au plan de masse du projet futur. Un permis de démolir a été délivré par la mairie de Valbonne (N° PD 006 152 20 T0006).

Planning

Le planning prévisionnel des travaux, dépendant de multiples paramètres d'ordres techniques et administratifs, n'est pas encore établi.

A.IV. PRINCIPE DE GESTION DES EAUX PLUVIALES

A.IV.1. Etat initial

Un bâtiment de bureaux (7 500 m² d'emprise au sol) avec voirie d'accès et parkings extérieurs (plusieurs centaines de places de stationnement) était initialement présent sur les parcelles du projet. Des ouvrages de collecte des ruissellements – sans aucune régulation – sont présents sur le site d'étude.

Vallon Nord

Un vallon est localisé en limite Nord du projet. Il permet de gérer une partie des écoulements du projet ainsi que les potentiels écoulements provenant du bassin versant (BV) amont au Nord. Un axe d'écoulement a été identifié au Nord du bâtiment dont les écoulements se rejettent dans le vallon Nord. Un caniveau en béton est situé en limite Nord-Ouest du bâtiment et permet de collecter les écoulements provenant du talus rocheux en limite Ouest du bâtiment.

Les écoulements collectés par ce caniveau se déversent ensuite dans le vallon Nord. Ce vallon Nord vient ensuite se rejeter dans le vallon d'Air France route des Crêtes.

Vallon Est

Un vallon situé en partie Est du site d'étude permet de gérer une partie des écoulements de la voirie et des parkings (avant démolition) avant de venir se déverser dans le vallon enterré d'Air France situé route des Crêtes.

Axes d'écoulement secondaires en partie Sud-Est et Sud

Des petits axes d'écoulements secondaires sont présents en partie Sud-Est et en partie Sud et permettent d'évacuer de manière diffuse le reste des écoulements de la partie Sud et Sud-Est du projet de l'autre côté du chemin de la Roberte qui passe en limite Sud du projet.

Une partie des caniveaux présents en pied du talus rocheux en limite Ouest du bâtiment anciennement existant se déverse dans l'axe d'écoulement secondaire présent en limite Sud du site d'étude, de l'autre côté du chemin de la Roberte.

Les modalités d'écoulement à l'état initial sont présentées dans l'illustration suivante :

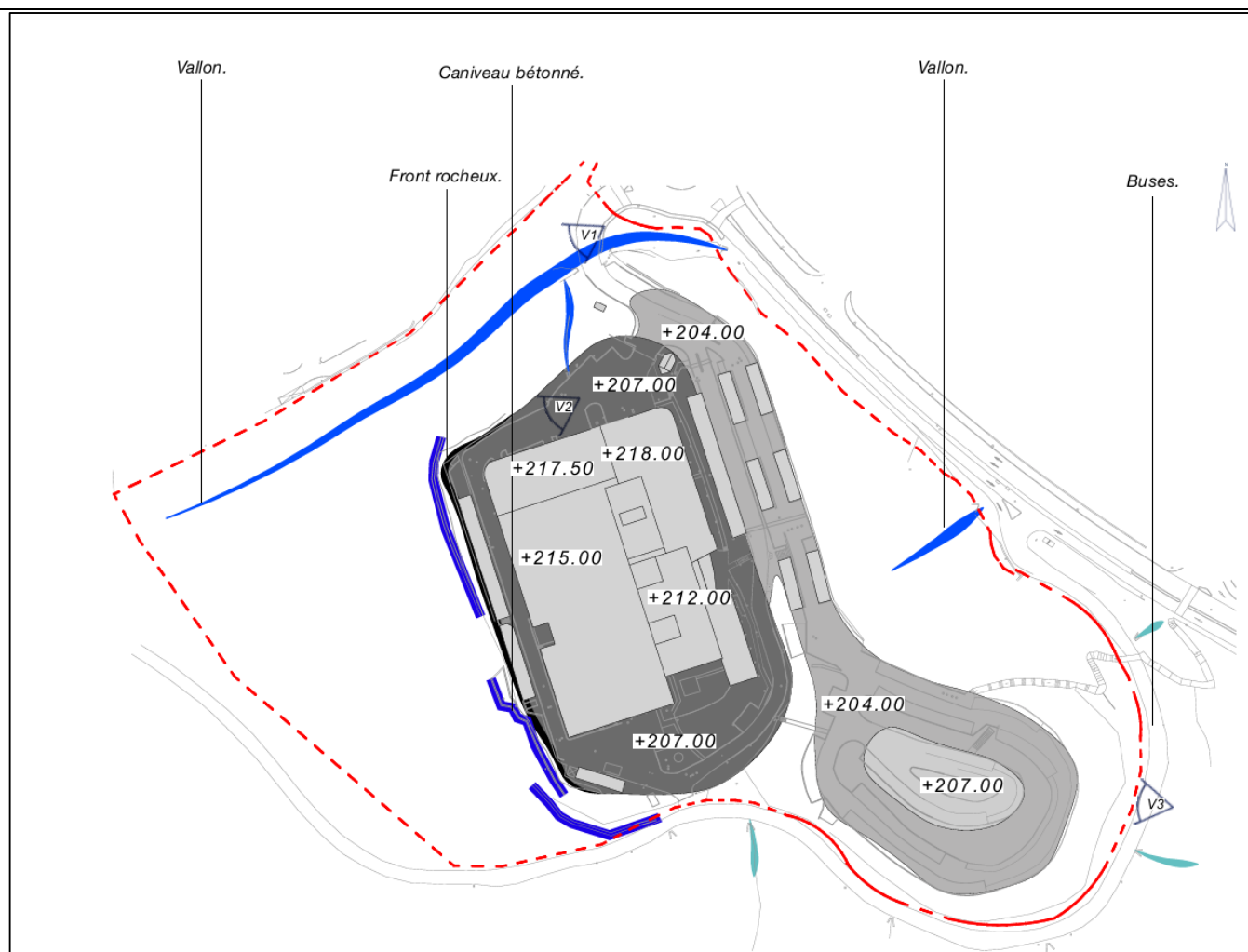


Figure 9 : Modalités d'écoulement à l'état initial. Source : Plans issus de l'étude paysagère A.A.P.

La gestion initiale des ruissellements sur le site d'étude se fait de manière diffuse non régulée dans les espaces verts et au travers de vallons enherbés.

L'exutoire final actuel de la grande majorité des écoulements semble être le vallon d'Air France situé sous la route des Crêtes en limite Nord-Est du projet.

A.IV.2. Etat projeté

Les modalités de gestion des eaux pluviales du projet permettront de maintenir une gestion de manière diffuse des écoulements afin de favoriser l'infiltration (dans le karst) et limiter la concentration des écoulements non régulés comme c'est le cas actuellement.

A.IV.2.1. Capacités d'infiltration des sols

Un forage d'infiltration d'environ 50 m de profondeur a été réalisé par H2EA (en dehors du périmètre de protection éloigné des Sources Romaines). Les résultats ont permis de bien identifier les caractéristiques des sols au droit du projet ainsi que leurs capacités d'infiltration et d'évacuation dans les karsts et fissures présentes dans les calcaires.

L'étude d'H2EA conclue également à la présence sur site de nombreux stigmates d'une activité karstique soutenue (dolines repérées sur site, aven à proximité immédiate, fracturation dans les sondages réalisés par SOLESSAIS, argiles de décalcification sur la première frange de terrain, etc.). L'essai d'infiltration réalisé par H2EA a permis de confirmer une **capacité d'infiltration des sols d'au moins 10 l/s.**

A.IV.2.2. Gestion des eaux pluviales

Les modalités de gestion des eaux pluviales du projet resteront similaires à celles proposées dans la précédente version du Cas par Cas, et suivent le « règlement de gestion des eaux pluviales et des écoulements » élaboré par la CASA en juillet 2021, ainsi que le Zonage Pluvial de la commune de Valbonne. La gestion des eaux pluviales vise à recréer le fonctionnement actuel des écoulements superficiels.

Le dimensionnement exact des ouvrages n'a pas encore été fait. Il fera l'objet d'une étude hydraulique et d'une demande d'agrément à la CASA.

Sur le principe, il y aura une gestion indépendante des eaux pluviales de la partie Nord (bureaux) et de la partie Sud (logements) :

Gestion des eaux pluviales de la partie Nord du projet - bureaux

- Gestion des précipitations arrivant sur certaines toitures au travers de modules de rétention avec rejet régulé dans un (nouveau) forage d'infiltration (uniquement des eaux de toiture avec mise en place d'ouvrages de dépollution si nécessaire en fonction des prescriptions de l'hydrogéologue) et surverse de sécurité directement dans les espaces verts pleine terre du projet. La mise en place de ce nouveau forage fera l'objet d'études hydrogéologiques et d'un dossier Loi sur l'Eau.
- Gestion des précipitations du reste des surfaces imperméabilisées de la partie Nord au travers de plusieurs bassins de rétention enterrés – découpe du projet en plusieurs sous-bassins versants afin de restituer un fonctionnement similaire à ce qui se fait actuellement – rejet des débits régulés dans les exutoires actuels correspondant à des axes d'écoulement principaux et surverses de sécurité directement dans les espaces verts du projet.

Gestion des eaux pluviales de la partie Sud du projet - logements

- Gestion des précipitations arrivant sur certaines toitures au travers de modules de rétention avec rejet régulé dans le forage d'infiltration existant (uniquement des eaux de toiture avec mise en place d'ouvrages de dépollution si nécessaire en fonction des prescriptions de l'hydrogéologue) et surverse de sécurité directement dans les espaces verts pleine terre du projet
- Gestion des précipitations du reste des surfaces imperméabilisées de la partie Sud au travers d'un bassin de rétention enterré avec rejet des débits régulés dans une noue paysagère munie de lames en bois espacées, implantée en limite du chemin de la Roberte, et surverses de sécurité directement dans les espaces verts du projet. Si l'emplacement du bassin de rétention trop éloigné de la noue ne permet pas un rejet régulé gravitaire dans cette noue, il pourra être proposé la mise en place d'un ouvrage de dispersion des écoulements dans les espaces verts proches du bassin en partie Sud-Est où s'effectuera le rejet afin de limiter la concentration des écoulements.

Eléments de dimensionnement

Les éléments de dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales du projet sont tirés du « règlement de gestion des eaux pluviales et des écoulements » élaboré par la CASA en juillet 2021 et du Zonage Pluvial de la commune de Valbonne.

Ces éléments de dimensionnement sont présentés ci-dessous :

- La pluie de projet retenue pour le dimensionnement des ouvrages est la pluie centennale – T = 100 ans d'une durée de quatre heures, correspondant aux prescriptions du Zonage Pluvial de la commune de Valbonne ;
- Ratio de stockage de 120 l/m² imperméabilisé (Zonage Pluvial de Valbonne) ;
- Débit de fuite spécifique de 5 l/s/ha collecté (Zone 3 sensibilité forte du Zonage Pluvial de la commune de Valbonne) ;
- Hauteur d'eau utile maximale sur les toitures stockantes d'une quinzaine de centimètres environ,
- Les données météorologiques utilisées sont celles de Météo France, Aéroport de Nice, pour la période 1982-2016, permettant de prendre en compte les très fortes précipitations survenues le 3 octobre 2015,
- La méthodologie d'évaluation du volume des ouvrages de rétention retenue pour le projet est la méthode des pluies décrite dans l'Instruction Technique de 1977 reprise dans le memento technique de 2017, bien adaptée pour des débits de fuite constants.

Pour information, dans l'ancienne version du projet, la surface active totale avait été calculée à environ 20 323 m², répartie entre les différents bassins versants du projet. Il était prévu des ouvrages de rétention (bassins de rétention enterrés, toitures stockantes) au niveau de chaque bassin versant. L'illustration ci-après présente les éléments de dimensionnement des ouvrages de l'ancien projet ainsi que leurs bassins d'apport respectifs. Comme explicité ci-avant, le principe de gestion des eaux pluviales restera le même pour le projet actualisé, et les éléments de dimensionnement seront mis à jour.

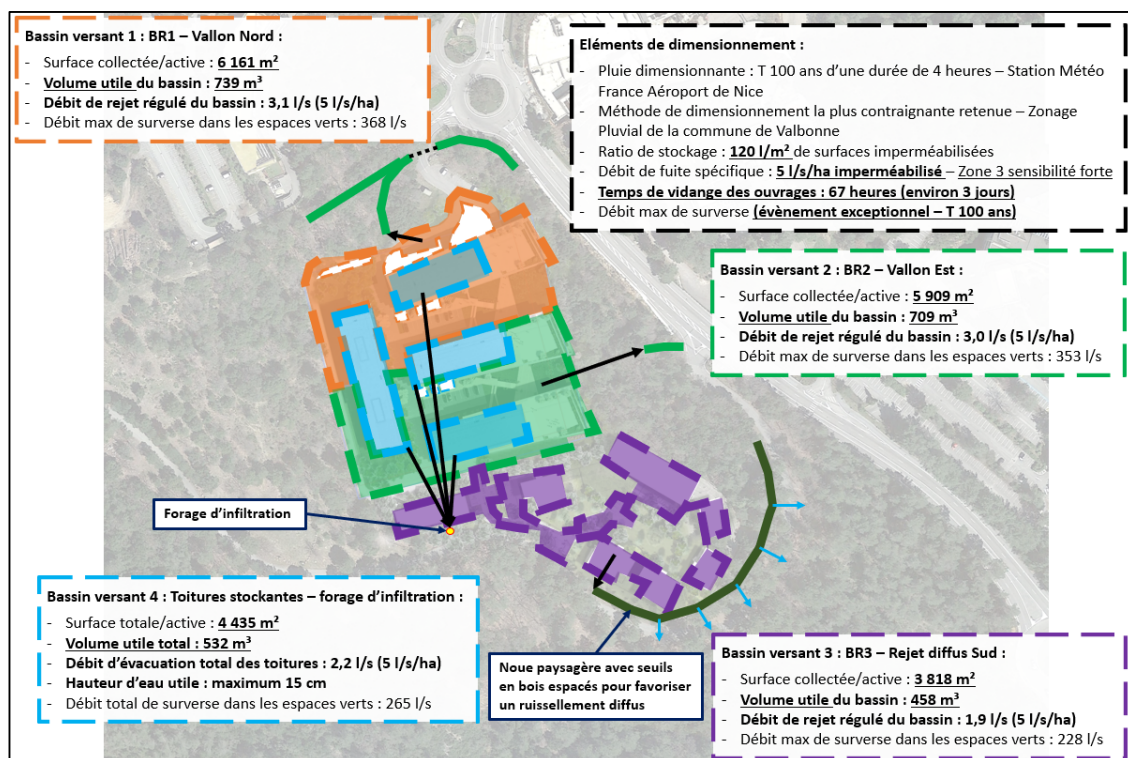


Figure 10 : Synthèse des éléments de dimensionnement des ouvrages de rétention des eaux pluviales de l'ancienne version du projet. Le principe de gestion des eaux pluviales restera le même pour le projet actualisé, et les éléments de dimensionnement seront mis à jour.

A.IV.3. Réglementation Loi sur l'Eau

La surface totale à considérer du bassin versant dont les éléments sont collectés sur les parcelles du projet est donc comprise entre 1 ha et 20 ha. De plus, le rejet d'une partie des écoulements du projet se fera dans le milieu naturel au niveau de vallons naturels et par infiltration.

A la vue de ces éléments, le projet est donc soumis à déclaration au titre de la rubrique 2.1.5.0 de la nomenclature Loi sur l'Eau. Un Dossier Loi sur l'Eau sera donc réalisé et transmis à la DDTM 06 pour instruction.

A.V. PRINCIPES D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES DU PROJET

A.V.1. Etat initial

Le bâtiment de bureau initialement présent sur le site d'étude était raccordé au réseau d'eaux usées présent route des Crêtes. Les effluents étaient ensuite traités au niveau de la STEP intercommunale des Bouillides.

Les activités de type industrielles qui étaient présentes sur le site auparavant étaient très probablement plus polluantes que les activités futures prévues qui généreront uniquement des effluents domestiques.

A.V.2. Etat projeté

La réalisation du projet va entraîner une augmentation des équivalents habitants (avec notamment la présence de logements). Le projet prévoyait initialement 900 EH, soit un débit de pointe d'environ 14 m³/h à envoyer dans le réseau d'eaux usées.

Deux réseaux en parallèle sont présents Route des Crêtes, dont le réseau le plus récent est en PVC Ø 400 mm. Ce réseau est situé côté projet route des Crêtes et semble donc correspondre au point de rejet des EU du bâtiment initial.

Le réseau d'eaux usées de diamètre Ø 400 mm est en capacité d'évacuer les effluents du projet, ce dernier ayant sa tête de réseau quelques centaines de mètres plus haut au niveau des bâtiments de la Communauté d'Agglomération. De plus les effluents du bâtiment initialement présent s'y rejetaient déjà.

Les dernières évolutions du projet prévoient un nombre d'EH similaire, il n'y aura donc aucune incidence concernant le rejet des effluents.

L'illustration ci-après montre l'implantation et les caractéristiques des réseaux d'eaux usées à proximité du projet, route des Crêtes :



Figure 11 : Réseaux d'eaux usées à proximité du projet – exutoire actuel

Le rejet des effluents du projet se fera de la même manière qu'initialement, dans le réseau d'eaux usées public route des Crêtes avant traitement au niveau de la station d'épuration des Bouillides.

A.VI. PRINCIPES D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

A.VI.1. Etat initial

Initialement sur le site il y a deux branchements : l'un sur Ø200 Fonte situé Route des Crêtes, l'autre sur Ø500 Fonte situé chemin de la Roberte.

Le bâtiment initial du site d'étude semble alimenté en eau potable provenant des réservoirs de La Roberte 1 et 2 situés juste au Nord-Ouest du site d'étude comme le montre l'illustration ci-après.

A.VI.2. Etat projeté

La demande en eau potable du nouveau projet sera vraisemblablement (volume initial consommé par le projet existant non connu) plus importante qu'auparavant du fait d'une augmentation de la capacité d'accueil et de la présence de logements.

Le site du projet est juste à côté du réservoir d'eau potable, donc il n'y aura pas de problèmes de pression au niveau des canalisations d'alimentation en eau potable.

L'illustration suivante présente le tracé des canalisations de distribution d'eau potable et la localisation des 2 réservoirs de La Roberte 1 et 2 :



Figure 12 : Réseaux et ouvrages d'alimentation en eau potable à proximité du projet

L'alimentation en eau potable du projet se fera de la même manière qu'actuellement, depuis les réservoirs La Roberte 1 et 2.

A.VII. PROJETS VOISINS ET IMPACTS CUMULES POTENTIELS

Deux projets d'ampleur prévus à proximité de la zone d'étude :

- Le projet CANOPEE, qui porte sur la réalisation de 246 logements sur une surface de plancher de 14 521 m² et deux bâtiments de bureaux avec une surface de plancher totale de 12 135 m² ;
- Le projet AIR FRANCE, qui porte sur la réalisation de 137 logements sur une surface de plancher de 9 300 m².

Les effets cumulés potentiels principaux vont se retrouver au niveau :

- Ecosystémique,
- Paysage,
- Trafic et donc ambiance sonore et qualité de l'air.

L'analyse des incidences à pris en compte les effets cumulés pour ces thématiques.

B. CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL ET PRINCIPAUX ENJEUX ASSOCIES



B.I. MILIEU PHYSIQUE

Sources : SDAGE, DREAL PACA, DUP des Sources Romaines, Géoportail, PLU Valbonne, BRGM

B.I.1. Topographie et géologie

Topographie

La zone du projet se trouve sur un haut de colline, entre les altitudes 200 et 224 mNGF. La route en contrebas, au nord, se trouve entre 181 et 199 mNGF, tandis que le cours d'eau Ruisseau de la Bouillide et la route en contrebas au sud se trouvent autour de 164 mNGF.

Géologie

Au niveau de la Technopole de Sophia Antipolis, le sol est principalement composé de marnes et marno-calcaires bathoniens, et c'est également le cas pour la zone du projet. La Figure 13 donne une représentation des entités géologiques au droit de la zone du projet.



B.I.2. Eaux souterraines

Masses d'eau au droit du périmètre d'étude

Au droit du projet se trouve la masse d'eau souterraine FRDG234 « Calcaires jurassiques de la région de Villeneuve-Loubet ».

Cet aquifère se développe au sein d'un ensemble carbonaté d'environ 500 m d'épaisseur. Il est à dominante sédimentaire avec un écoulement de type libre et captif. Son alimentation est assurée par les infiltrations sur l'ensemble de son impluvium, d'une superficie de l'ordre de 100 km². Il s'agit d'apports diffus, parfois concentrés vers des points d'absorption privilégiés (vallées sèches et dolines).

Au droit même du projet, d'après le rapport hydrogéologie du cabinet H2EA, il existe une « nappe d'eau permanente que l'on peut envisager comme s'établissant vers la cote +120 mNGF environ (d'après archives anciennes, forage de reconnaissance d'Air France). Cette nappe est drainée vers le nord-est, comme en témoigne un traçage réalisé par C. Mangan (CETE, 1983) dans un aven du vallon d'Air France, qui a détecté le traceur à la source de Bois Fleuri (105 mNGF environ), dans la vallée de la Brague. » H2EA indique également que le « site présente de nombreux indices karstiques (doline, avens, trous, fracturation) qui font que le site est globalement très favorable à l'infiltration ».

Qualité des masses d'eau souterraines et objectifs d'état

Le Tableau 1 ci-dessous reporte les états et objectifs d'états pour la masse d'eau souterraine au droit de la zone du projet, donnés par le SDAGE RMC 2022-2027.

Tableau 1 : Etat et objectif du SDAGE d'état des masses d'eau souterraines au droit du projet. (Source : SDAGE RMC 2022-2027)

Masses d'eau souterraine	Type de masse d'eau	Etat chimique 2019			Etat quantitatif 2019		
		Etat chimique 2019	Indice de confiance	Obj. d'Etat	Etat quantitatif	Indice de confiance	Obj. d'Etat
FRDG234 « Calcaires jurassiques de la région de Villeneuve-Loubet »	Eau souterraine affleurante et profonde	Bon	Moyen	Bon état 2015	Bon	Moyen	Bon état 2015

La principale pression s'appliquant sur cette masse d'eau est celle du prélèvement d'eau, et pourrait être à l'origine du déclassement de cette masse d'eau à l'horizon 2027.

Usage de l'eau souterraine

La partie Est de la zone du projet se trouve dans le périmètre de protection éloigné des Sources Romaines, établi par l'arrêté de DUP du 05/08/1996. Les Sources Romaines (ou forages de la Brague) sont deux points de captage pour l'AEP qui se trouvent à environ 6 km à l'est de la zone du projet, que l'on trouve aussi sous la dénomination de forage de la Louve, et forage de la Sambuque. La Figure 14 montre l'emplacement de la zone du projet par rapport au périmètre de protection des deux Sources Romaines.

Cette masse d'eau est désignée comme ressource stratégique pour l'AEP dans le SDAGE. Elle est qualifiée comme étant d'une importance capitale pour l'alimentation en eau potable du secteur d'Antibes-Cagne. La réserve renouvelable a été estimée à environ 45 Mm³/an (d'après la fiche masse d'eau – donnée de 2014).

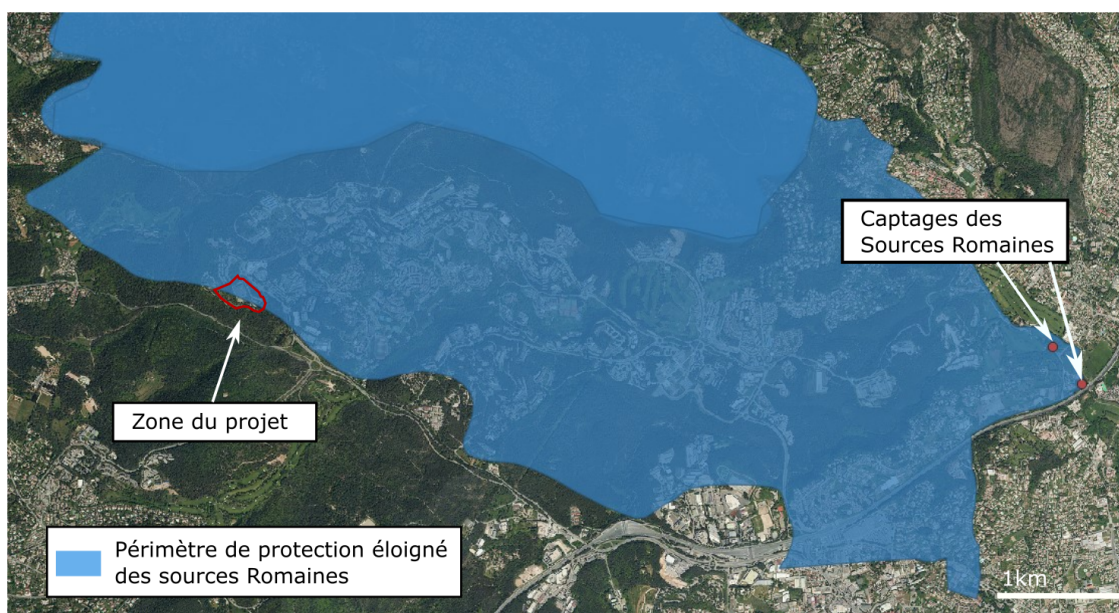


Figure 14 : Périmètre de Protection Eloignée (PPE) des captages des Sources Romaines et zone du projet.

B.I.3. Eaux superficielles

■ Masse d'eau au droit du projet

Il n'y a pas de cours d'eau sur la zone du projet. Seuls quelques petits vallons secs sont présents sur le site.

A 150 m au sud de la zone du projet, se trouve le vallon de Freyourouo, qui abrite un cours d'eau naturel intermittent, classé au titre de la Police de l'eau. Ce cours d'eau se jette, à quelques 400m de la zone du projet, dans le cours d'eau Ruisseau de la Bouillide (FRDR10531), qui lui-même se jette dans le cours d'eau de la Brague (FRDR94) plus au nord (voir Figure 16).

■ Qualité des masses d'eau superficielles et objectifs d'état

Le Tableau 2 ci-dessous reporte les états et objectifs d'états pour les cours d'eau superficiels à proximité de la zone du projet, donnés par le SDAGE RMC 2022-2027. L'état écologique de ces cours d'eau est mauvais pour le ruisseau de la Bouillide et médiocre pour la Brague. Une pression des ubiquistes est notable sur le cours d'eau de la Brague. Les pressions s'appliquant sur ces deux masses d'eau superficielles sont regroupées dans le Tableau 3.

Tableau 2 : Qualité et objectifs du SDAGE d'états pour les masses d'eau superficielles à proximité du projet. (Source : SDAGE RMC 2022-2027)

Masses d'eau superficielle cours d'eau	Type de masse d'eau	Etat écologique 2019			Etat chimique 2019			
		Etat/potentiel écologique 2019	Indice de confiance	Obj. d'Etat SDAGE	Etat avec ubiquiste	Etat sans ubiquiste	Indice de confiance	Obj. d'Etat SDAGE
FRDR10531 « ruisseau la bouillide »	Masse d'eau naturelle	Mauvais	Elevé	Bon potentiel 2027	Bon	Bon	Elevé	Bon état 2015
FRDR94 « La Brague »	Masse d'eau naturelle	Médiocre	Elevé	Bon état 2021	Mauvais	Bon	Elevé	Bon état 2015 sans ubiquiste, et 2039 avec ubiquiste

Tableau 3 : Pressions à l'origine du risque de non atteinte des objectifs environnementaux en 2027. Les niveaux possibles sont : Fort (susceptible de déclasser l'état de la masse d'eau), Moyen (mesurable mais dont l'effet est localisé à l'échelle de la masse d'eau) et Nul ou faible. Source : SDAGE RMC 2022-2027.

Masse d'eau superficielle	Pression à l'origine du risque de non atteinte des objectifs environnementaux en 2027 (Etat des lieux 2019)							
	Pollutions par les nutriments urbains et industriels	Pollutions par les nutriments agricoles	Pollutions par les pesticides	Pollutions par les substances toxiques (hors pesticides)	Prélèvements d'eau	Altération du régime hydrologique	Altération de la morphologie	Altération de la continuité écologique
FRDR10531 « ruisseau la bouillide »	Fort	Nul ou faible	Nul ou faible	Fort	Moyen	Moyen	Fort	Fort
FRDR94 « La Brague »	Fort	Nul ou faible	Moyen	Fort	Fort	Fort	Fort	Moyen

B.I.4. Risques naturels

Incendies

La zone du projet se situe dans une zone à risques incendies modérés (zone bleu B1 d'après la classification donnée dans le PLU). Elle est en bordure de la zone Rouge à risques forts sur sa partie sud et sud-ouest (voir Figure 15).

La commune est soumise à un PPRIF valant servitude d'utilité publique. En complément, il existe également sur la commune une obligation légale de débroussaillage (OLD), à laquelle il conviendra de se référer pour l'entretien de la parcelle (voir Figure 23).

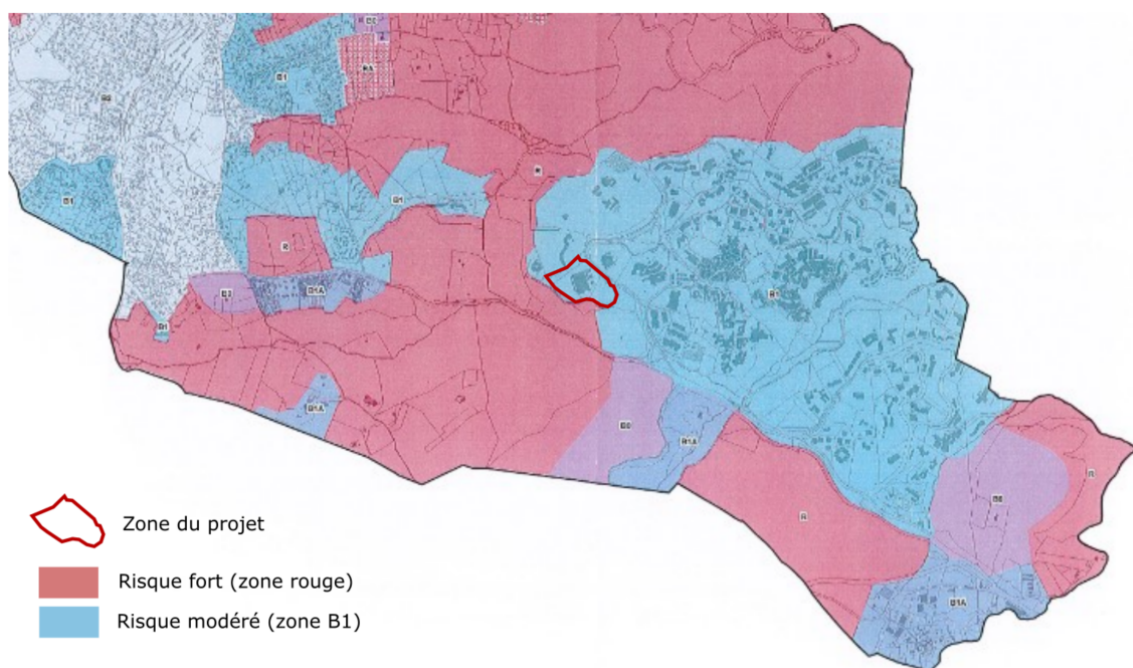


Figure 15 : Risques incendies sur la commune de Valbonne. Fond de carte issu du PLU de Valbonne.

Inondations

La zone du projet est sur un promontoire à plus de 40 m au-dessus du niveau des lits mineurs du cours d'eau le plus proche. Elle n'est donc pas en zone inondable.

Mouvements de terrain

La zone du projet n'est pas dans une zone concernée par les mouvements de terrains. Elle est à environ 250m au nord-est d'une zone concernée par l'information sur le risque mouvement de terrain.

Retrait-gonflement des sols argileux

La zone du projet se trouve dans une zone **de risque modéré** pour ce qui est du retrait-gonflement des argiles.

Séisme

La zone du projet se trouve dans une zone **de risque modéré de catégorie 3** pour ce qui est des risques sismiques.

B.II. MILIEU NATUREL

Sources : DREAL PACA, INPN, DDTM, BD LISA

B.II.1. Milieux en présence

Le paysage naturel de la technopole de Sophia Antipolis est principalement boisé, composé d'une grande majorité de pins d'Alep.

Le **parc Naturel Départemental de la Brague** jouxte le projet sur la partie sud-ouest de ce dernier, et le contourne par l'ouest et le nord (voir Figure 16). Ce parc forestier de 638 ha est composé d'atmosphères diverses en fonction de l'altitude et de la proximité à la Brague. Il est, pour une grande partie, compris dans une ZNIEFF décrite à la section B.II.3.

Le **parc Naturel Départemental de la Valmasque** se trouve à 2.2 km au sud de la zone du projet (voir Figure 16). C'est une zone forestière à forte dominante de chênes, également comprise en partie dans une ZNIEFF décrite à la section B.II.3.

Une **zone humide** se trouve à 140 m au sud de la zone du projet ; elle correspond aux pourtours du vallon de Freyrourou (voir Figure 16).



Carte élaborée par Cereg en 01/2023 | Source : fonds IGN

LEGENDE

 Emprise du projet  Cours d'eau  Forêts publiques  Zones humides



0 250 500 m



Figure 16 : Forêts publiques, zones humides et cours d'eau à proximité de la zone du projet. Source : BD LISA.

B.II.2. Zonages règlementaires

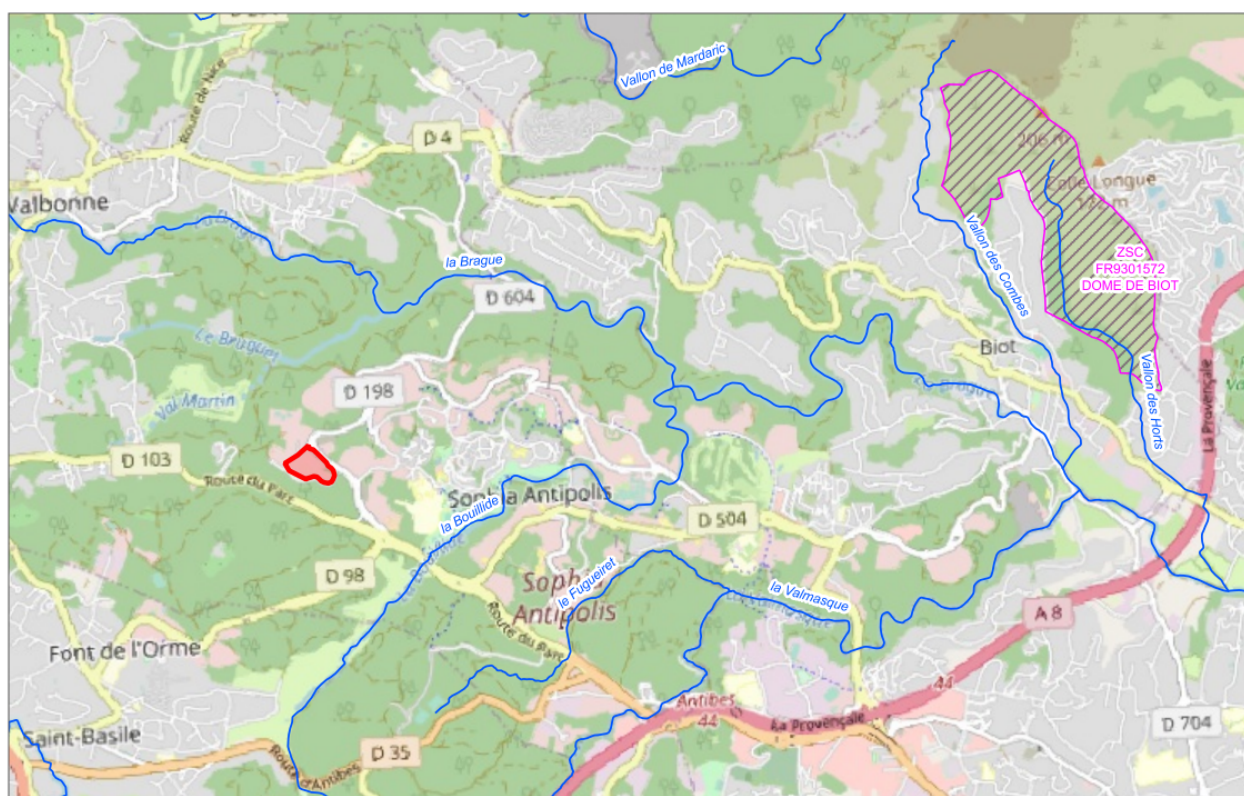
Le projet est situé en dehors de tout zonage naturel règlementaire. La zone Natura 2000 la plus proche est le « Dôme de Biot » (FR9301572) à 4 km au nord-est.

Le Massif de Biot représente la partie actuellement émergée d'un ancien volcan de l'ère tertiaire. Ses roches sont relativement friables et s'érodent facilement. Le massif est ainsi marqué de nombreux ravins et cuvettes qui, lors des épisodes pluvieux, retiennent l'humidité et permettent le développement d'une flore amphibie très spécialisée, adaptée à de longues périodes de sécheresse.

Le Massif est occupé par une lande acidophile, avec une prédominance du Ciste de Montpellier et de la Bruyère arborescente. Le paysage est parsemé de bosquets de Pins d'Alep et de Chênes verts isolés. Un groupement de pelouses humides exceptionnelles s'est constitué au sein de cette lande, formant une importante station pour l'habitat dit Isoetion (cuvettes temporairement ombragées qui sont propices au développement de l'Isoète de Durieu et de tout le cortège végétal associé à ce groupement). Ainsi cette zone est internationalement célèbre en raison de la concentration, sur une faible surface, d'une telle quantité d'espèces végétales rares (plus d'une trentaine).

Les principales pressions auxquelles le site est vulnérable sont :

- La prolifération de plantes xénophytes envahissantes, telles que l'herbe des pampas (*Cortaderia selloana*) plantée dans les jardins alentour ;
- La transformation des milieux, au détriment des espèces végétales les plus remarquables sur le site ;
- Les pressions d'urbanisation.



Légende

— Cours d'eau Natura 2000 Directive habitats



Figure 17 : Zones Natura 2000 aux alentours de la zone du projet (en rouge). Source : BD LISA.

B.II.3. Inventaires remarquables

Le projet est également situé en dehors des périmètres d'inventaires remarquables comme les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF). Il est cependant à proximité de plusieurs ZNIEFF. Les plus proches sont (voir Figure 18) :

- ZNIEFF de type II n°9300020153 « Forêts de la Brague, de Sartoux et de la Valmasque ». Cette zone entoure le quartier de Sophia Antipolis qui contient la zone du projet, et passe à 150 m au Sud et à l'Ouest et à 300 m au Nord de ce dernier. C'est une forêt composée principalement de pins, qui présente une faune et une flore riche.
- ZNIEFF de type II n°930012589 intitulée « Prairies et cours d'eau inférieurs de la Brague et ses principaux affluents », à 700 m au Nord de la zone du projet au plus proche. Ce sont des prairies humides constituées par des parcelles de pâturages et de prés de fauche, limitées par des haies de peupliers et de frênes, et des petits bois. Elles se trouvent le long de la Brague et ses principaux affluents, un peu en amont de l'embouchure de la Brague, et remontent jusque vers Opio et Châteauneuf de Grasse.
- ZNIEFF type I n°930012591 intitulée « Massif de Biot » à 4 km au Nord-Est, dont les délimitations recoupent celles de la zone Natura 2000 précédemment décrite. Cette zone représente la partie émergée d'un ancien volcan du tertiaire, et présente des intérêts pédologiques et floristiques entre autres (groupement important de pelouses humides entre autres). Cette ZNIEFF est en partie confondue avec la zone Natura 2000 précédemment décrite.
- ZNIEFF type II n°930012588 intitulée « Étang de Fontmerle », à 2.8 km au sud-ouest. C'est une petite zone composée d'un étang et de zones humides, qui fait partie du parc Naturel Départemental de la Valmasque. Ce type de milieu assez rare dans les Alpes Maritimes abrite une faune protégée.

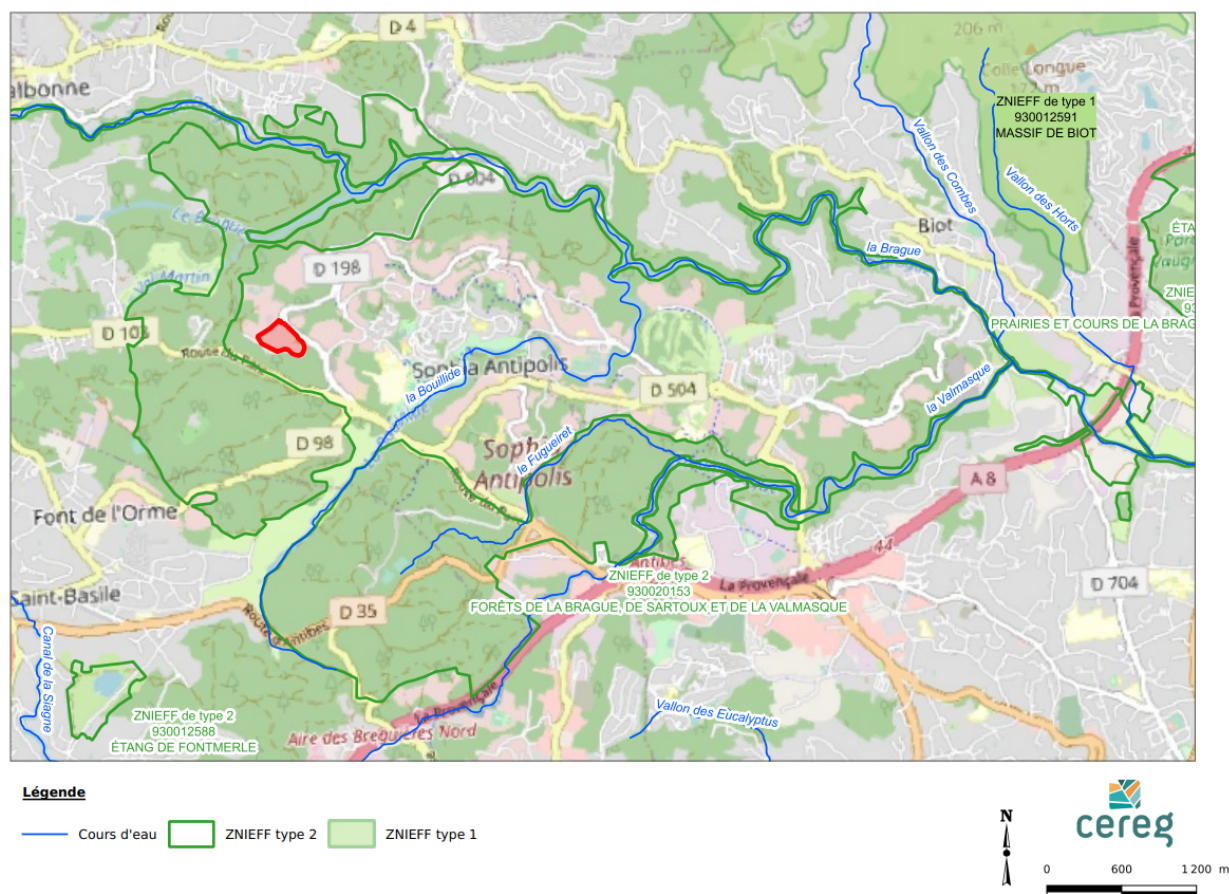


Figure 18 : ZNIEFF aux alentours de la zone du projet (en rouge). Source : BD LISA.

B.II.4. Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

La zone du projet **est intégralement comprise dans le réservoir SRCE** FR93RS343 de la Basse Provence Calcaire (voir Figure 19). Ce dernier fait l'objet d'un objectif de remise en bon état.

La Brague (FR93RL727) et le ruisseau de la Bouillide (FR93RL1171) sont des **cours d'eau SRCE** à remettre en bon état.

Les espaces Naturels sur le pourtour sud et sud-ouest de la zone du projet font partie de la **Trame Verte** définie dans le PLU de Valbonne. Cette Trame Verte est plus généralement composée de tous les espaces Naturels définis sur la commune.

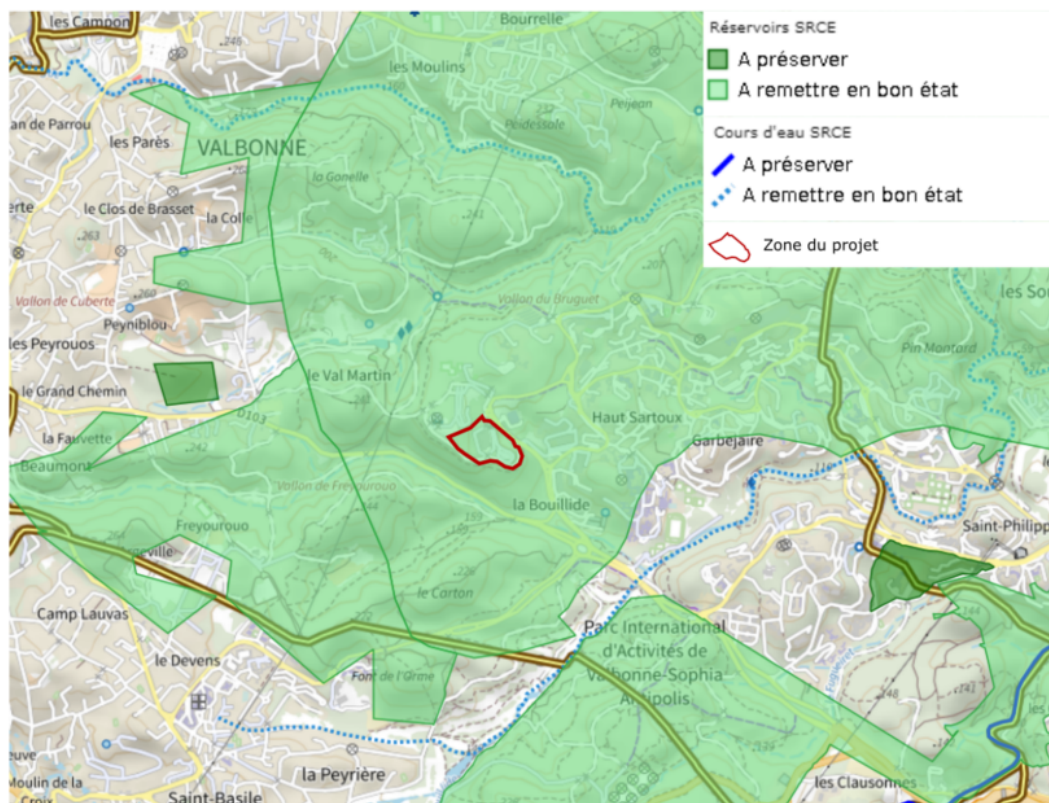


Figure 19 : Réservoirs SRCE au droit de la zone du projet. Source : Cartographie de la DREAL PACA.

B.III. PATRIMOINE CULTUREL ET PAYSAGER

B.III.1. Patrimoine culturel

La zone du projet se trouve dans le **site inscrit** de la « Bande côtière de Nice à Théoule ».

La zone du projet n'est pas concernée par une zone de présomption de prescription archéologique (ZPPA), ni dans la zone de protection d'un monument historique et patrimoine UNESCO.

Il n'y a pas de site classé à proximité de la zone du projet.

B.III.2. Paysage

La zone du projet se trouve dans l'entité paysagère « Les Collines », l'une des 15 entités paysagères définies sur le territoire des Alpes-Maritimes. Plus précisément le site du projet se trouve dans la sous-entité « Le Plateau de Valbonne ». Il s'agit d'un grand plateau calcaire couvert d'un manteau boisé de pins et de chênes, qui constitue un grand espace de nature.

Pour maintenir l'aspect qualitatif du paysage, un des enjeux reconnus sur la zone, lié au développement extensif de la technopole de Sophia Antipolis, est celui de la protection des espaces arborés remarquables, la création de trame verte qui permet la mise en réseau des espaces naturels avec les zones boisées, et la bonne intégration paysagère des bâtiments dans la zone.

L'étude Paysagère du cabinet A.A.P. (Atelier Agapit Paysage) note que l'intégration paysagère des bâtiments actuels est pour le moment assez réussie, vue depuis une échelle lointaine. Plus proche des bâtiments, l'important cordon boisé qui se développe sur la majeure partie de la périphérie bloque les vues. Il existe toutefois une zone de perception directe, qui sera comblée par un étoffement végétal.

B.IV. CONTEXTE HUMAIN

B.IV.1. Infrastructures de transport et contexte acoustique

B.IV.1.1. Desserte du projet

Source : Etude paysagère AAP, Etude de trafic d'HORIZON Conseil



Desserte en transports en commun

Actuellement, un arrêt de bus (« Les Genêts ») est situé à une quinzaine de mètres en amont du site de projet, et est relié au réseau Enibus (lignes 9, 22 et FDO). Il permet de desservir la majorité des communes de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis. Un autre arrêt de bus est situé à proximité de la place Bermond.

Le site est relativement proche de la gare routière de Garbejaire. L'accès à cette gare routière peut s'effectuer en longeant la route des Crêtes en amont du site (mais topographie importante à gravir et proximité de la route). Un autre accès est possible en remontant la route des Dolines en passant par la place Bermond. Un troisième accès officieux, plus court et direct, s'effectue en traversant l'espace privé des Terrasses de Sophia par un sentier pédestre.

Cheminement piéton et mobilités douces

Un escalier piéton traversant la végétation permet de rejoindre le Carrefour des Dolines depuis l'intérieur du site.

Une piste forestière parcourant le Parc Naturel Départemental de la Brague démarre depuis la base forestière de la Roberte. Elle permet de rejoindre Mouans Sartoux. On y accède après avoir monté le chemin de la Roberte ou depuis un sentier forestier longeant la limite sud depuis le rond-point des Trois chênes lièges.

Actuellement, l'aménagement des infrastructures dans le secteur reste très routier, et l'environnement alentours n'est pas très propice à la marche.

La route des Crêtes dispose, entre les deux carrefours giratoires, d'un trottoir sur un côté de la chaussée. Il s'agit d'un trottoir partagé avec les vélos pour le sens Sud-Nord. La section de la route des Crêtes entre le carrefour des Chênes Liège et la Gare routière Valbonne/Sophia Antipolis est aménagée avec un trottoir et une piste cyclable bidirectionnelle. La route des Dolines dispose d'un trottoir mais pas d'aménagement cyclable.

Desserte en voiture

Une étude de trafic a été réalisée par HORIZON Conseil en Mai 2023 dans le cadre du projet ; elle reporte les réseaux existants et le trafic actuel des jours ouvrés et du week-end, à heure de pointe et à heure creuse. L'étude estime les capacités actuelles des différents grands axes et giratoires à proximité, ainsi que les capacités futures (reportées dans la partie C du présent dossier). La Figure 20 schématise les axes routiers principaux à proximité, ainsi que les moyens de mobilité douce. Les giratoires principaux retenus pour l'étude de trafic, du fait de leur importance dans la desserte de la zone, sont le giratoire des Chênes de Lièges et le giratoire des Dolines.

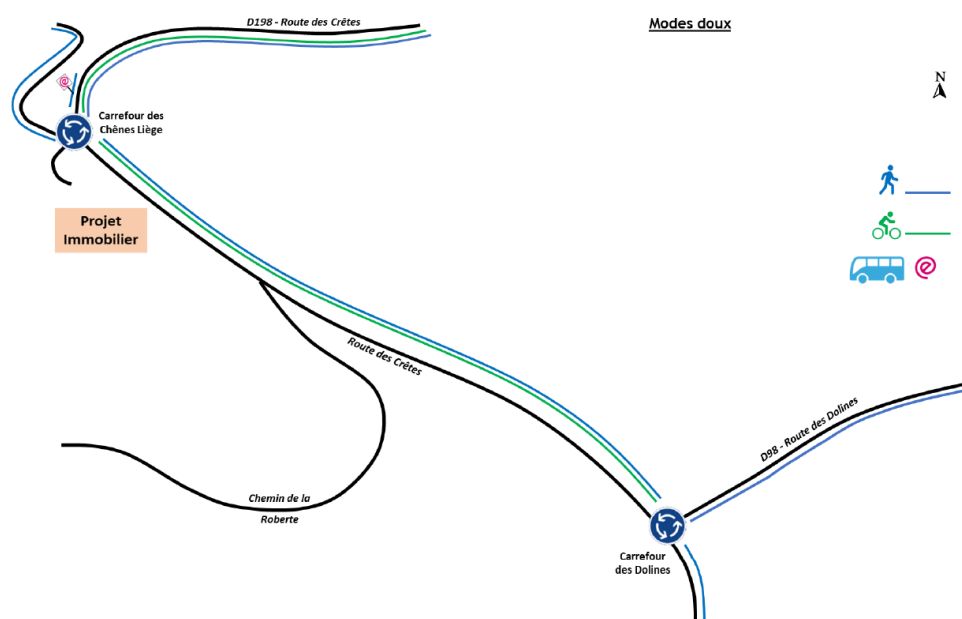


Figure 20 : Schématisation des axes routiers principaux à proximité du projet immobilier. Source : Etude de trafic d'HORIZON Conseil.

L'étude de trafic réalisée par Horizon Conseil fait également état des modes de circulation doux existants aux alentours de la zone du projet (voir p.12 de l'Annexe 11).

Il n'a pas été possible, lors de l'étude de trafic, d'estimer précisément la réduction du trafic grâce aux mobilités douces. L'échelle d'incertitudes aurait été trop importante. Le trafic sera néanmoins inférieur à celui initialement prévu lors du premier cas par cas, au vu de la réduction du nombre de places de stationnement.

Quoi qu'il en soit, le développement des mobilités douces sur la communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis (CASA), et en particulier sur les axes reliant la technopole de Sophia Antipolis aux villes voisines, est un programme actif et prioritaire de la CASA. Les objectifs de développement des mobilités douces rentrent notamment dans le cadre de l'élaboration actuelle du SCOT qui vaudra PCAET, et qui est développé conjointement au Plan de Mobilité (PDM). La CASA a par ailleurs déjà mis en place, via son Plan Vélo Sophia Antipolis, un certain nombre d'actions pour favoriser le choix d'un mode de déplacement urbain doux (prêts de vélos, ateliers de réparation, permanence de conseils et d'informations, etc.). A noter également que la démocratisation actuelle du covoiturage, via des prises de consciences, la mise en place d'aires dédiées et le développement d'applications

smartphone (France Covoit, Klaxit, etc.), viendra également participer à la réduction du flux de voiture estimé dans l'étude d'Horizon Conseil.

B.IV.1.2. Contexte sonore

Le projet s'inscrit dans une zone d'activité économique tertiaire, avec des activités de bureaux, de commerces de proximité, d'écoles, peu génératrices d'ambiances sonores élevées. Il ne majore pas l'étude réalisée en 2023.

La zone est principalement desservie via les axes routiers, très empruntés, qui constituent l'ambiance sonore principale de Sophia Antipolis.

B.IV.2. Risques technologiques

La zone du projet n'est pas concernée par un risque technologique du type transport de matières dangereuses (par conduites ou par les voiries).

Le diagnostic de la qualité environnementale des sols réalisé par SOL ESSAIS en novembre 2022 a révélé la présence de **polluants du type hydrocarbures** sur le site, constituant un risque sanitaire pour les futurs usagers du site (dont enfants en bas âges) après réaménagement au droit des futurs espaces verts de pleine terre. Les mesures prises permettront de supprimer tout risque sanitaire.

B.IV.3. Document d'urbanisme

Plan de zonage

Les parcelles cadastrales concernées par le projet sont les parcelles AB 99, AB 213, AB 207 et AB 205 ; elles recouvrent une superficie de 6.19 ha. Le site est placé en zone USOc dans le PLU de Valbonne (approuvé le 12/01/2022, révision simplifiée le 11/04/24), qui correspond aux quartiers d'habitats sur la technopole de Sophia Antipolis, et plus précisément en zone USOc4 (sous-secteur de Valcrêtes).

Dans la limite des 2 % de la SDP imposés par la révision simplifiée du PLU et en fonction des demandes, l'implantation de services au sein des immeubles de bureaux (de type crèche, restauration indépendante...) est envisagée, leur localisation n'étant pas identifiée à ce jour.

Un extrait du plan de zonage du PLU de Valbonne est donné Figure 21. Le projet est situé sur une zone de Servitude de Mixité Sociale (SMS), quadrillée de lignes bleues sur l'extrait.