



**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-F09320P0217-2 du 15/01/21  
Portant retrait de l'arrêté préfectoral n° F09320P0217  
et portant décision d'examen au cas par cas  
en application de l'article R122-3 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 et R122-3 ;

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 du 24/08/20 portant délégation de signature à Madame la Directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le numéro F09320P0217, relative à la réalisation d'un projet de requalification de locaux d'activités du site industriel chimique en bureaux sur la commune de Valbonne (06), déposée par la SAS Sophia Beethoven, reçue le 18/09/2020 et considérée complète le 18/09/2020 ;

Vu l'arrêté préfectoral n°AE-F09320P0217 du 22/10/2020 prescrivant une étude d'impact pour la réalisation du projet ;

Vu le recours administratif formé le 02/12/20 par Monsieur Christophe COURTIN Président de la société SOPHIA BEETHOVEN 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, sur un terrain de 40 500 m<sup>2</sup>, en la construction d'un ensemble immobilier composé de deux programmes indépendants, pour une surface de plancher totale de 18 000 m<sup>2</sup> à 20 000 m<sup>2</sup>, de la façon suivante :

- démolition des locaux existants (locaux de stockage, laboratoires chimiques, bureaux),

sur le programme situé au nord du terrain :

- construction de 2 à 3 bâtiments avec panneaux photovoltaïques en toiture,
- construction d'un parking sur 3 niveaux d'environ 380 places,
- aménagements paysagers ;

sur le programme situé au sud du terrain :

- construction de 3 bâtiments avec panneaux photovoltaïques en toiture,
- construction d'un parking sur 3 niveaux d'environ 380 places,

- aménagements paysagers,
- création d'un bassin de rétention ;

**Considérant la localisation du projet :**

- en lieu et place de l'ancien site industriel chimique DOW CHEMICAL répertorié dans la base de données BASIAS (Base de données des anciens sites industriels et activités de services),
- dans le périmètre du site inscrit « Le littoral Ouest de Nice à Théoule »,
- en zone bleue B1 du PPR incendies de forêt de Valbonne,
- en zone de sismicité modérée (zone 3),
- en zone d'aléa moyen de retrait-gonflement d'argiles ;

Considérant que le pétitionnaire a fait réaliser :

- une analyse paysagère,
- un état initial faune flore ;

Considérant les éléments supplémentaires apportés par le pétitionnaire dans le cadre de son recours administratif :

- un diagnostic environnemental initial intitulé « étude historique, visite de site et diagnostic des sols »,
- un diagnostic environnemental initial intitulé « diagnostic des sols »,
- Un Volet Naturel d'Etude d'Impact,
- une étude intitulée « œil de l'expert » ;

Considérant que le pétitionnaire s'engage à :

- prendre toutes les précautions d'usage en cas d'éventuelles découvertes suspectes d'un point de vu environnemental (ouvrage enterré de stockage, sols odorants, strate d'aspect non sain...), notamment en termes de gestion des terres (élimination en centre autorisé si nécessaire) et de protection des travailleurs,
- vérifier que la qualité des sols extraits est compatible avec la filière d'élimination qu'il aura retenue (ISDI, ISDND, biocentre, ISDD...) ,
- démanteler les installations existantes avec vigilance,
- mettre en défend par balisage les stations de flore protégée (Ophrys de la via Aurelia, Alpiste aquatique, Orchis papillon et Ophrys décrépité),
- se faire accompagner par un écologue afin de mettre en œuvre les mesures proposées (avant travaux),
- faire suivre les populations de flore protégée (après travaux) par un écologue,
- adapter le calendrier des travaux en fonction de la phénologie des espèces,
- créer des gîtes de substitution de reptiles et d'amphibiens,
- défavorabilisation écologique de gîte pour les reptiles,
- proscrire tout dépôt de débris résiduels au chantier dans l'emprise du projet (coupes d'arbres, haies, blocs rocheux, tôles et déchets de manière générale),
- acquérir les autorisations de captures et de déplacements d'espèces protégées en amont de l'opération,
- défavorabilisation écologique des zones d'emprise pour les chiroptères,

- réduire l'impact de l'éclairage sur la faune nocturne par l'installation de dispositifs appropriés,
- éradiquer et contrôler la majorité des espèces invasives végétales présentes dans la zone d'étude (Arbre des Hottentots, Herbe de la Pampa, Mimosa argenté, Yucca et Polygale à feuilles de Myrte) ;

Considérant que les nouvelles études fournies et les engagements du pétitionnaire sont de nature à limiter les impacts du projet sur l'environnement ;

**Arrête :**

**Article 1<sup>er</sup>**

L'arrêté n° AE-F09320P0217 du 22/10/2020 relatif au projet de requalification de locaux d'activités du site industriel chimique en bureaux sur la commune de Valbonne (06) est retiré.

**Article 2**

Le projet de requalification de locaux d'activités du site industriel chimique en bureaux situé sur la commune de Valbonne (06) n'est pas soumis à étude d'impact en application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement.

**Article 3**

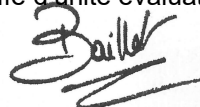
La présente décision, délivrée en application de l'article R122-3 du code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

**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 SAS Sophia Beethoven.

Fait à Marseille, le 15/01/21.

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



Marie-Thérèse BAILLET

|   |
|---|
| <b>Voies et délais de recours d'une décision imposant la réalisation d'une étude d'impact</b> |
|---|

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

**1- Recours administratif préalable obligatoire, sous peine d'irrecevabilité du recours contentieux**

**- 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 lanotification/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 Séquoïa  
1 place Carpeaux  
92055 Paris – La-Défense Cedex

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

**2- Recours contentieux :**

Tribunal administratif de Marseille  
22-24, rue de Breteuil 13281 Marseille Cedex 06

**(Délai de deux mois à compter de la notification/publication de la décision ou bien de deux mois à compter du rejet du recours gracieux ou hiérarchique).**