



SOPHIA BEETHOVEN
Représentée par son Président
Monsieur Courtin Christophe
535, route des Lucioles
Les Aqueducs
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 02/12/2020

Objet : Recours gracieux suite à l'arrêté N° AE-F09320P0217

Monsieur le Préfet,

Par arrêté en date du 22 octobre 2020 nous avez notifié votre décision de soumettre à étude d'impact notre projet de requalification de locaux d'activité du site industriel en bureaux situé sur la commune de Valbonne.

Votre décision est motivée selon la notification par l'absence :

- de mesures d'évitement et de réduction permettant de conclure à l'absence d'impact sur la faune et la flore
- d'étude de pollution des sols.

Je me permets par la présente de vous faire part des éléments suivants qui seraient de nature à apporter des précisions primordiales concernant le programme de l'opération, les garanties quant au respect des mesures de limitation des impacts et l'absence de pollution des sols.

1. Sur le programme

L'arrêté mentionne que l'opération consiste « sur un terrain de 40500 m² en la construction d'un ensemble immobilier composé de deux programmes indépendants » de 18000 m² sur le terrain nord et 18000 m² sur le terrain sud.

Cette lecture du programme ne correspond pas à la présentation telle qu'elle apparait au CERFA.

En effet, dans la rubrique 4.1 de notre demande il est mentionné que « l'opération consiste à dépolluer déconstruire et démolir les installations existantes en vue de la réalisation **d'un ensemble immobilier de 18000 à 20000 m2 environ composé de deux programmes indépendants conçus dans le respect d'un plan masse spatial fonctionnel et paysager commun** ».

Également, dans la rubrique 4.3.2, « Le projet devrait comprendre à terme les composantes suivantes : deux programmes indépendants qui feront l'objet de deux permis de construire représentant une SDP de 9000m² chacun... ». Ces opérations seront réalisées par deux opérateurs distincts, chacune sur une parcelle cadastrale indépendante et sans équipement commun.

Le projet porte donc bien sur un ensemble de 18000 à 20000 m2 au total et non 36000 m2 comme reporté dans l'arrêté

Cette correction nous semble substantielle au vu de votre décision.

2. Sur la prise en compte de la faune et de la flore

L'opération que nous projetons de réaliser se veut exemplaire en matière de développement durable. Elle consiste à requalifier un site industriel, autrefois occupé par DOW Chemical, en bureaux avec comme ligne programmatique d'implanter ces nouveaux ouvrages quasi exclusivement sur des emprises déjà imperméabilisées et ceci dans le strict respect de l'environnement du site.

C'est dans cet esprit que l'implantation de nos constructions, des aménagements de voiries et infrastructures ont été faites et en tenant compte notamment des études faites par ECOMED et qui vous ont été communiquées le 30/09/2020 dans le cadre de la complétude du dossier :

- Etude « Œil de l'expert » du 1/03/2019
- Etude « Etat initial » du 14/10/2019

Aussi, pour aller plus loin et répondre à votre demande concernant les mesures d'évitement et de réduction prises sur le projet et permettant de conclure en l'absence d'impact sur la faune et la flore, nous avons fait réaliser par ECOMED, en complément des études initiales, le « Volet naturel de l'étude d'impact » que vous trouverez annexé également.

Dans le cadre de cette étude, plusieurs enjeux écologiques allant de faibles à forts ont été mis en évidence et les mesures permettant de diminuer les effets négatifs du projet sur la flore et la faune locales ont été proposées.

Grâce à ces mesures, les impacts résiduels globaux du projet immobilier seraient ainsi jugés, selon cette dernière étude, de négligeables à faibles.

3. Sur la pollution du site

Dès l'amont du projet, des études et diagnostics sur l'état du site ont été menés : pollution des sols, présence d'amiante, déchets, réemploi et sont pris en compte dans le cadre de nos études de conception et marchés de travaux.

Nous joignons à la présente demande les études de pollution suivantes :

- Le « Diagnostic environnemental initial : Diagnostic des sols » établi par ERG en date du 10/07/2019

- Le « Diagnostic environnemental initial : étude historique, visite de site et diagnostic des sols » du 10/07/2019 (étude sur le parking récent)

Ces études révèlent qu'aucune pollution significative n'a été mise en évidence lors des investigations réalisées. Seule une détection d'hydrocarbures au niveau du parking le plus récent a été relevée : « ces impacts légers sont limités en profondeur et sont conformes aux seuils d'acceptabilité en Installation de Stockage de Déchets Inertes (ISDI) ». **Il y est mentionné également que « pour les usagers actuels ou futurs du site, aucun risque d'exposition n'est retenu ».**

Enfin, et comme préconisé dans ces études, dans le cadre de nos travaux de déconstruction du site, l'entreprise a été sensibilisée au sujet. Les précautions d'usage seront bien évidemment prises en cas d'éventuelles découvertes suspectes non révélées dans les rapports et la qualité des sols extraits sera également vérifiée afin que les matériaux soient compatibles avec la filière d'élimination retenue.

Au regard de ces différents développements et documents annexés en complément de notre demande, je vous remercie vivement de bien vouloir reconsidérer votre décision en date du 22 octobre dernier de soumettre notre projet à étude d'impact, et de prendre une nouvelle décision dispensant celui-ci d'étude d'impact.

Dans cette attente, je vous prie de croire, Monsieur le Préfet, en l'assurance de mes respectueuses salutations.

SOPHIA BEETHOVEN
Représentée par son Président
Christophe COURTIN

SOPHIA BEETHOVEN
Les Aqueducs
535, route des Lucioles
06560 Sophia-Antipolis
Siret 884 167 263 00018

PJ :

- Etude « Œil de l'expert » du 01/03/2019
- Etude « Etat initial » du 14/10/2019
- Etude « Volet naturel de l'étude d'impact » du 01/12/2020
- Le « Diagnostic environnemental initial : Diagnostic des sols » établi par ERG en date du 10/07/2019
- Le « Diagnostic environnemental initial : étude historique, visite de site et diagnostic des sols » du 10/07/2019 (étude sur le parking récent)