



**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-F09321P0090 du 07/05/2021  
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 à R122-3-1 ;

Vu le code forestier, notamment ses articles L341-1 et L341-3 ;

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 24/08/2020 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 F09321P0090, relative à la réalisation d'un projet de construction mixte "La Canopée", de 246 logements et deux bâtiments de bureaux sur la commune de Valbonne (06), déposée par SCCV LA CANOPEE, reçue le 22/03/2021 et considérée complète le 23/03/2021 ;

Vu la saisine par la DREAL de l'agence régionale de santé en date du 23/03/2021 ;

**Considérant la nature du projet**, qui relève des rubriques 39a et 47a du tableau annexe de l'article R122-2 du code de l'environnement et consiste en la réalisation d'un projet de construction mixte, sur un terrain d'une surface de 35 147 m<sup>2</sup>, entraînant la création d'une surface de plancher de 26 656 m<sup>2</sup>, et comprenant :

- la création de 246 logements, correspondant à une surface de plancher totale de 14 521 m<sup>2</sup> ;
- la construction d'un ensemble d'immeubles de bureaux, pour une surface de plancher totale de 12 135 m<sup>2</sup> ;
- la conservation du restaurant existant, qui occupe une surface de 417 m<sup>2</sup> ;
- l'aménagement de 850 places de stationnement pour les véhicules, de 476 emplacements pour les deux-roues, et de locaux pour les vélos ;
- la création de voies d'accès, de cheminements piétons, et l'aménagement d'espaces verts ;
- un défrichement sur une surface de 9109 m<sup>2</sup> ;
- la démolition d'une partie des constructions occupant actuellement le site du projet, correspondant à une surface de plancher de 3863 m<sup>2</sup> ;

Considérant que ce projet a pour objectif la construction d'un ensemble immobilier mixte comportant des logements et des bureaux ;

**Considérant la localisation du projet :**

- sur un terrain partiellement boisé et partiellement occupé par des bâtiments d'activités tertiaires et des parkings existants ;
- dans le secteur de la technopôle de Sophia Antipolis ;
- à l'intérieur du site inscrit « Bande côtière de Nice à Théoule » ;
- en réservoir de biodiversité faisant l'objet d'une recherche de remise en état optimale intégrée à la Trame Verte définie par le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) ;
- en zone d'aléa mouvements de terrain, et d'aléa retrait et gonflement des argiles ;
- en zone de danger modéré (zone B1) concernant les risques d'incendies de forêt, définie par le Plan de Prévention du Risque Incendies de Forêt (PPRIF) communal, approuvé par arrêté préfectoral le 23/06/2008 ;
- à environ 400 mètres de la Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) type II « Forêts de la Brague, de Sartoux et de la Valmasque » ;

Considérant que le pétitionnaire a fait réaliser un prédiagnostic écologique hivernal, qui a permis de mettre en évidence :

- des enjeux de conservation concernant en particulier l'avifaune, les reptiles, l'entomofaune et les chiroptères ;
- la présence potentielle d'espèces animales protégées dans le secteur du projet ;

Considérant que le prédiagnostic écologique hivernal, que le pétitionnaire a fait réaliser, mérite d'être complété par des inventaires effectués à des périodes écologiques favorables, afin de préciser les enjeux relatifs au milieu naturel et à la biodiversité, ainsi qu'à la présence potentielle d'espèces protégées, sur le site du projet et à ses abords ;

Considérant que, compte tenu de sa localisation dans un secteur marqué par des risques d'incendies de forêt, le projet est concerné par des Obligations Légales de Débroussaillage (OLD), ainsi que par la réalisation de pistes d'accès destinées à la lutte contre les incendies, dont le périmètre mérite d'être pleinement intégré dans l'examen des impacts potentiels du projet sur l'environnement ;

Considérant que les documents présentés dans le cadre de la demande d'examen au cas par cas ne permettent pas d'appréhender précisément les modalités d'intégration paysagère du projet, ainsi que ses impacts visuels potentiels ;

Considérant que le projet comprend la création de 246 logements et d'immeubles de bureaux, et que dans ce contexte, il est susceptible d'engendrer une augmentation de la circulation automobile sur les axes routiers desservant le secteur, qui n'a pas été précisément évaluée et quantifiée ;

Considérant les impacts potentiels du projet sur l'environnement qui concernent :

- la biodiversité, les habitats naturels et potentiellement plusieurs espèces protégées ;
- le paysage par modification des caractéristiques paysagères et des perceptions ;
- la qualité de l'air, du fait de la circulation automobile supplémentaire qu'engendrera le projet ;
- les sols par artificialisation et imperméabilisation de surfaces importantes ;

Considérant la durée importante de la phase de travaux, estimée à environ deux ans ;

Considérant que les incidences cumulatives potentielles du projet avec d'autres projets qui concernent le secteur de la technopôle de Sophia Antipolis sont à prendre en considération ;

Considérant que, compte tenu des impacts potentiels du projet sur l'environnement, des mesures précises d'évitement, de réduction et, le cas échéant, de compensation des impacts du projet méritent d'être formulées et mises en œuvre ;

## **Arrête :**

### **Article 1**

En application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement, le dossier de demande d'autorisation du projet de construction mixte "La Canopée", de 246 logements et deux bâtiments de bureaux situé sur la commune de Valbonne (06) doit comporter une étude d'impact dont le contenu est défini par l'article R.122-5 du code de l'environnement.

Les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de l'évaluation environnementale sont explicités dans les considérants de la présente décision. Ces objectifs sont exprimés sans préjudice de l'obligation pour le maître d'ouvrage de respecter le contenu de l'évaluation environnementale, conformément aux dispositions du code de l'environnement.

### **Article 2**

La présente décision, délivrée en application de l'article R.122-3 du code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

### **Article 3**

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 SCCV LA CANOPEE.

Fait à Marseille, le 07/05/2021.

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

Véronique LAMBERT

<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 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 solidaire  
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)**

**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).**