

LA CANOPEE
CONSTRUCTION D'UN COMPLEXE DE LOGEMENTS, RESTAURANT & BUREAUX
300 Route des Crêtes - 06320 VALBONNE

DREAL
DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS

ANNEXE 07
Synthèse des enjeux et Mesures mises en place par le maître d'ouvrage

Valbonne, le 17 mars 2021

EQUILIS a été fondée en 2006 par Carl Mestdagh en tant que développeur immobilier commercial actif sur le marché belge.

Aujourd'hui, nous développons et soutenons des projets ambitieux dans des domaines très variés : immobilier commercial et résidentiel, bureaux, résidences pour personnes âgées ou pour étudiants, sites de loisirs, parkings, espaces culturels, espaces publics et réhabilitation de friches industrielles.

Nous couvrons tous les aspects de notre métier et étendons notre savoir-faire au marché européen avec des projets en Belgique, France, Espagne, Luxembourg, Pays Bas, Portugal et Pologne.

Nos biens immobiliers, appartements, bureaux, centres commerciaux et constructions à usage mixte sont autant de lieux où les personnes vivent.

Nous sommes intimement convaincus du fait que les biens immobiliers doivent contribuer au bien-être de chacun et à l'art de vivre. Et cela passe par la conception d'un espace réalisé à la bonne échelle, centré sur l'humain, prenant en considération les activités ou orientations de chacun.

Le tout dans le meilleur environnement architectural et paysager possible.

Le projet que nous développons sur Sophia Antipolis, au 300 route des Crêtes, LA CANOPEE, en est la parfaite démonstration.

Au-delà de la présentation architecturale et paysagère plus détaillée que vous retrouverez dans les annexes au présent dossier, 04b et 09 notamment, ce projet doit être perçu comme la réhabilitation et la revalorisation d'un site déjà en grande partie urbanisé, fortement dégradé par une « friche » immobilière, site en déshérence et présentant une mono-activité.

La CANOPEE permettra d'effacer les stigmates d'un chantier à l'abandon depuis de nombreuses années, de revégétaliser la parcelle, d'intensifier l'intégration de ce site dans le paysage, et d'offrir une mixité d'usages, bureaux et logements pour toutes les catégories sociales (logements libres, logements primo-accédants, logements sociaux PLUS, PLAI, PLS) sans marquage.

Vous retrouverez dans les différents documents soumis à votre analyse, le détail des différents axes de travail que nous développons pour mener à bien ce projet d'envergure.

Ce qu'il faut retenir de nos engagements :



1. Nous avons souhaité développer un projet vertueux par :
 - Un travail sur le confort visuel, thermique et acoustique des bâtiments,
 - Une optimisation énergétique du projet : gain par rapport à la RT2012, mesure de conception passive, énergie renouvelable avec panneaux solaires photovoltaïques, suivi énergétique par compteurs d'énergie,
 - Une réduction des consommations d'eau et une étude de la récupération des eaux de pluie,
 - Une étude de l'impact carbone des matériaux de l'opération par une analyse du cycle de vie des matériaux, l'utilisation du bois en quantité notamment pour la structure des bureaux, bois d'origine responsable certifié PEFC ou FSC,
 - Une gestion des déchets de chantier avec tri et valorisation,
 - Une gestion à terme des déchets triés mutualisée pour logements et bureaux,
 - Un travail pour la réduction de la pollution lumineuse nocturne,
 - Une étude d'influence acoustique des bâtiments,

2. Afin d'intégrer ce projet immobilier dans le paysage :
 - Le point de départ, le terrain existant : il comporte des bâtiments en béton, non intégrés, non terminés. Ils sont une verrue dans le paysage de Sophia. La parcelle marque une interruption dans les continuités paysagères et écologiques.
 - Le point d'arrivée, le projet futur : il prévoit des bâtiments intégrés dans la topographie actuelle afin de minimiser les impacts paysagers. Les végétalisations en façade et horizontales combinées à une palette végétale méditerranéenne permettent une intégration paysagère optimale.
 - Le couvert végétal est actuellement limité. La végétalisation des surfaces aujourd'hui minéralisées apportera des plus-values écologiques et paysagères importantes.
 - Une gestion durable de la pinède (sélection des sujets entre autre) permettra une durabilité face aux changements climatiques et à ses conséquences (sécheresse, feux de forêts...)
 - La priorité donnée aux modes de déplacements doux et le désenclavement de la gare routière permettront d'avoir un impact bénéfique sur la circulation.

3. Sans pour autant négliger l'impact d'éventuelles nuisances routières :
 - Actuellement, il y a déjà du trafic sur la zone (restaurant, activité, séminaires, centre de formation ...)
 - Le projet va générer du trafic supplémentaire mais raisonnablement car :
 - Le nombre de places de parking a été réduit au strict minimum dans le respect du PLU et les parkings sont majoritairement souterrains
 - Le projet se situe à proximité de la gare routière
 - Le projet propose d'inciter au maximum les modes de déplacements doux :
 - Liaisons cyclables et piétonnes depuis l'extérieur du site et sur le projet (présence de locaux vélos, cheminements piétons, ...)
 - Disposition en faveur des transports alternatifs : bornes de véhicules électriques, places dédiées au covoiturage, stationnement vélo et mesures conservatoires pour la mise en place de douches,
 - Soucieux de développer un projet vertueux, nous fournirons à chaque acquéreur d'un logement libre 1 vélo électrique.

4. Le projet étant situé sur la technopole de Sophia Antipolis, nous ne pouvions écarter la question de la préservation des espaces naturels :
 - Les espaces verts présents sur le site se décomposent en 2 entités :

- Une partie parc qui se caractérise par des espèces horticoles plantées, une fréquentation (nombreuses tables de pique-nique) et une gestion régulière (tonte et taille des arbustes)
- Une partie naturelle (pinède)
- L'impact du projet est concentré sur la partie parc et limité sur la partie naturelle
- Un diagnostic écologique a déjà été amorcé. Le pré-rapport qui en découle inclut d'ores et déjà des mesures à respecter en phase chantier et en phase exploitation. Elles seront optimisées, complétées au fil des mois jusqu'au démarrage des travaux.
- Un diagnostic phytosanitaire va être réalisé par l'ONF, qui va également nous accompagner pour réaliser le marquage des OLD dans la zone inscrite en « oliveraies et espaces paysagers à protéger » dans la révision actuelle du PLU
- Un recensement précis des arbres qui devront être abattus est en cours de réalisation (il tiendra compte au mieux du diagnostic phytosanitaire)
- Le projet prévoit une végétalisation importante en pleine terre et en toiture (coefficient de biotope important) composée d'espèces locales et variées, une diversification des habitats et une gestion durable des espaces paysagers.

Afin de réaliser ce projet majeur pour la commune de Valbonne et la technopole de Sophia Antipolis, le maître d'ouvrage n'est pas seul.

Nous avons fait le choix d'être accompagnés de tous les professionnels qui nous permettront de par leurs compétences, d'atteindre non pas les objectifs mais les engagements que nous prenons auprès de tous les partenaires institutionnels de ce projet :

Architecte : Robert CAPELIER [SARL C.A.A. _ Villefranche-sur-Mer (06)]
 BET Conception et Réalisation : PROJEX [Agence PACA _ Aix-en-Provence (13)]
 Paysagiste : Jean-Agapit PAQUETEAU [A.A.P. _ Nice (06)]
 BET en charge de la certification BREAM : DIAGOBAT [Agence PACA _ Aix-en-Provence (13)]
 BET en charge du diagnostic écologique : DIAGOBAT [Agence PACA _ Aix-en-Provence (13)]
 Diagnostic phytosanitaire et marquage OLD : confié à l'ONF
 Étude Hydrogéologique et Hydraulique : confiée au BET Eau et Perspectives [Mougins (06)]
 Étude de sol : confiée au BET FONDASOL [Agence NICE _ Cagnes-sur-Mer (06)]

Au-delà des missions « usuelles » qui peuvent être confiées aux hommes de l'art sur un projet immobilier, nous avons fait le choix de confier des missions supplémentaires très spécifiques de par la nature et l'ambition de ce projet comme :

- diagnostic écologique sur un cycle complet des 4 saisons, amorcés depuis le mois de janvier 2021,
- diagnostic phytosanitaire et marquage OLD par l'ONF.

D'autre part, tous les acteurs institutionnels sont associés aux études en cours :

- la Commune de Valbonne et la CASA par des réunions régulières, élus et services,
- la DDTM 06, via son service d'appui aux territoires,
- les services prévention (déjà rencontré le 19/02/21) et prévision (réunion programmée le 23/03/21),
- l'ABF (réunion programmée le 29/03/21)
- le service des routes départementales du CD06 (déjà rencontré le 15/03/21)

En collaboration étroite avec l'ensemble des élus et institutionnels locaux, et dans l'objectif partagé de requalifier au plus tôt cette « friche » immobilière en déshérence, nous envisageons de déposer une demande de permis de construire valant démolition fin avril 2021, et prévoyons un démarrage des travaux en janvier 2022 pour une durée globale d'environ 28 mois.

Pour toutes ces raisons, afin de mener à bien ce projet dans le respect de la démarche que nous voulons volontariste et en nous engageant à appliquer toutes les mesures décrites dans le présent dossier de demande d'étude au cas par cas, nous estimons qu'il n'est pas nécessaire que notre projet fasse l'objet d'une évaluation environnementale et qu'il peut donc en être dispensé.

SCCV LA CANOPÉE

1906 Route des Grèves
 Les Collines de Sophia, Bât D1
 06560 VALBONNE

Tel : 893 63 93 / 00946