



SNC IP1R c/ ICADE PROMOTION

MAITRE D'OUVRAGE

Projet immobilier sur le site d'Air France Commune de Valbonne Sophia Antipolis

Recours suite à l'arrêté AE-F09321P0342



Stena Realty

W&A WILMOTTE & ASSOCIES
ARCHITECTES



NATURALIA
INCORPORATED BY DESIGN

cereg

EPF



SOMMAIRE

I -	SUR L'AVIS DELIBERE DE LA MRAE PACA SUR LE PLU DE VALBONNE EN DATE DU 3 JUIN 2021	3
II -	SUR LE VOLET BIODIVERSITE	9
II.1 -	METHODOLOGIE DE L'ETUDE PRESENTEE DANS LA DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS ET DEPLOIEMENT DES MESURES	9
II.2 -	SUR LA SOLUTION DE MOINDRE IMPACT	9
II.3 -	ZOOM SUR LES ZONES HUMIDES.....	9
III -	SUR LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS	11
III.1 -	RISQUE DE DESTABILISATION DES SOLS	11
III.2 -	RISQUE INONDATION EN AVAL	11
IV -	SUR LA PRISE EN COMPTE DES OBLIGATIONS LEGALES DE DEBROUSSAILLEMENT	13
V -	SUR LES IMPACTS POTENTIELS DU PROJET SUR LE PAYSAGE	13
VI -	SUR LES EFFETS CUMULES	22
VI.1 -	RAPPEL DE L'ANALYSE REGLEMENTAIRE	22
VI.2 -	ANALYSE DE PROXIMITE	23

I - SUR L'AVIS DELIBERE DE LA MRAE PACA SUR LE PLU DE VALBONNE EN DATE DU 3 JUIN 2021

- L'avis de la MRAe en page 11 indique :

Secteurs USOc4 (Pré de Bati) et USOc5 (site Air France)

Par rapport au précédent dossier, le projet de révision accroît le nombre de logements à construire sur le secteur USOc4 de 120 à 162 logements et augmente sa superficie de 5,5 ha à 5,9 ha. Il accroît également le nombre de logements à construire sur le secteur USOc5 de 100 à 155 logements et maintient sa superficie à 5,4 ha.

La MRAe relève que le rapport n'analyse pas les « incidences cumulées avec les projets d'aménagement situés sur le périmètre de la technopole de Sophia Antipolis sur la biodiversité et les continuités écologiques, [ainsi que sur] la consommation d'espaces naturels » (cf. précédent avis).

La MRAe recommande d'analyser les incidences cumulées des secteurs USOc4 et USOc5 avec les aménagements existants situés sur le périmètre de la technopole de Sophia Antipolis, sur la biodiversité et les continuités écologiques, ainsi que sur la consommation d'espaces naturels.

A l'échelle du projet sur le site Air France (secteur USOc5), cette analyse a été réalisée dans la demande d'examen au cas par cas et est rappelée ci-après, selon la forme requise au sein d'une étude d'impact. Toutefois, il n'appartient pas à ICADE, maître d'ouvrage du projet sur le site Air France, de compléter le rapport de présentation du PLU de Valbonne.

De plus, et comme indiqué ci-avant, les études écologiques sur le site Air France sont déjà de niveau étude d'impact et la réalisation d'une étude d'impact pour le projet n'apportera aucun élément complémentaire sur ce point : l'ensemble des optimisations du projet en termes de respect de la biodiversité, des continuités écologiques et de la consommation d'espaces naturels ont déjà été réalisées.

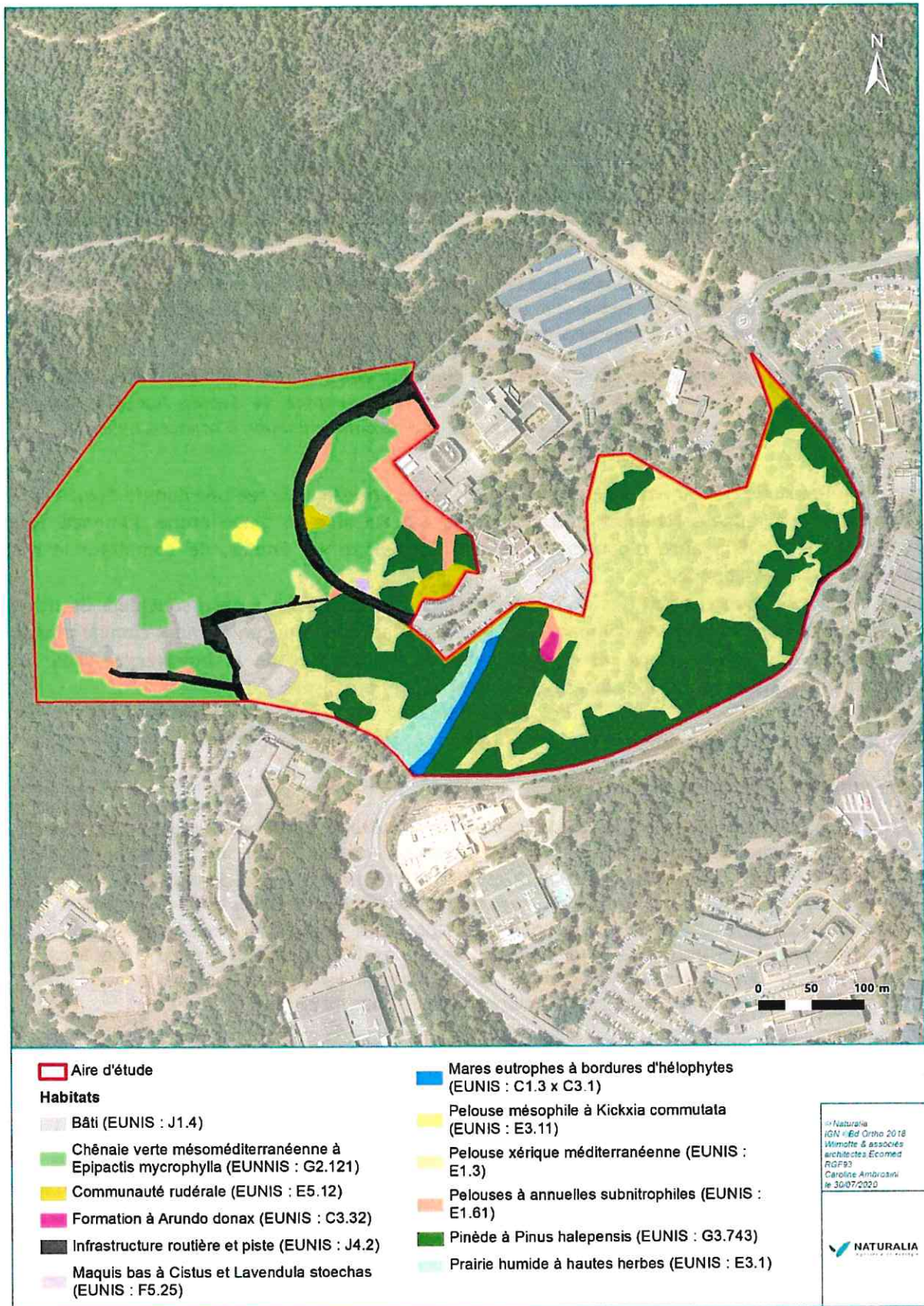
- L'avis précise également en pages 14 et 15 :

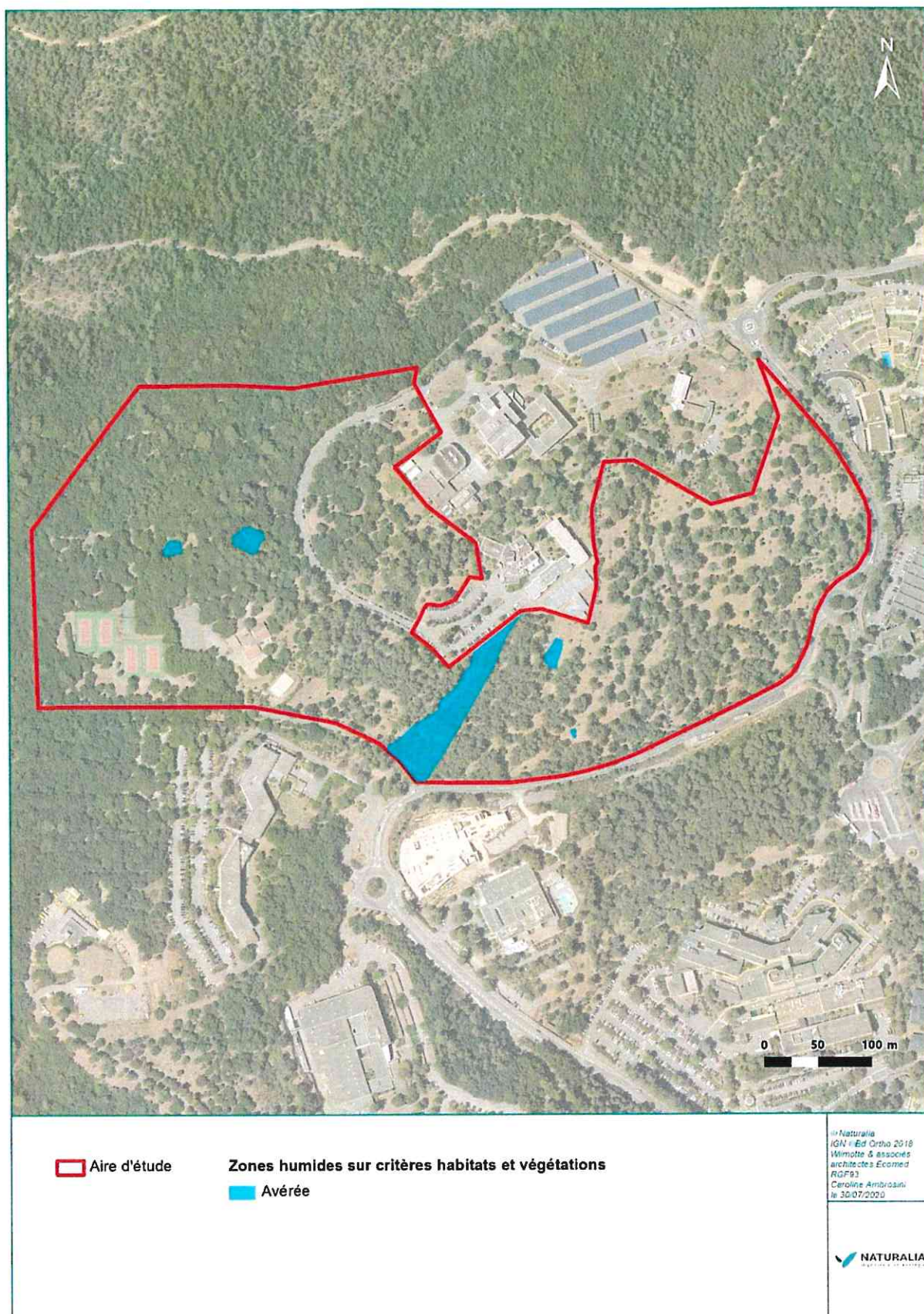
État initial des secteurs USOc4, USOc5, UJe)

La réalisation de l'état écologique initial s'appuie sur des prospections de terrain réalisées dans le cadre de plusieurs études naturalistes successives (2012 sur le secteur USOc5, 2015 sur la zone UJe, 2018 sur le secteur USOc4). Les inventaires de 2012 et 2015 – trop anciens – n'apportent pas une bonne connaissance du milieu naturel. Le rapport ne fournit par ailleurs aucune indication sur le calendrier des prospections (nom des experts, dates, groupes taxonomiques étudiés en fonction du calendrier et conditions météorologiques). Il est donc impossible de se prononcer sur leur pertinence et leur fiabilité. Par ailleurs, le dossier ne présente pas de cartes localisant les habitats naturels et les espèces patrimoniales¹², avérés ou potentiels, sur chacun des trois secteurs de projets.

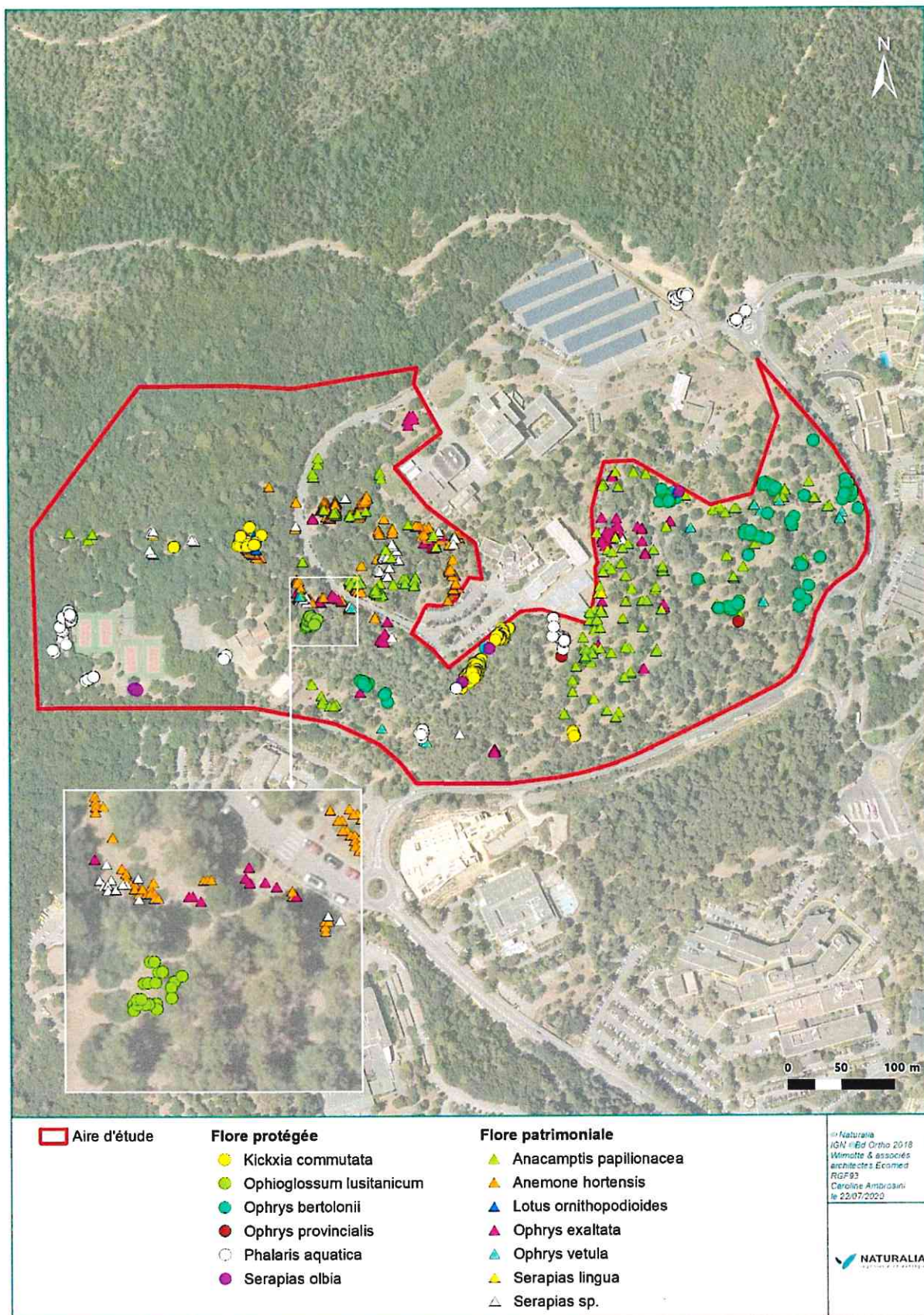
La MRAe recommande de réaliser de nouveaux inventaires naturalistes sur les secteurs USOc5 (site d'Air France) et UJe (Les Clausonnes) et de localiser les habitats naturels et les espèces patrimoniales sur chacun des secteurs de projets (secteurs USOc4, USOc5, UJe).

Sur le site Air France, de nouveaux inventaires quatre saisons ont été réalisés en 2019/2020 et ont permis d'aboutir au projet objet de la demande d'examen au cas par cas. Ces inventaires sont présentés en annexe 6 de la demande d'examen au cas par cas et permettent de répondre à la demande de la MRAe sur le secteur USOc5. Les cartographies des habitats naturels et des espèces patrimoniales sont retranscrites ci-après.

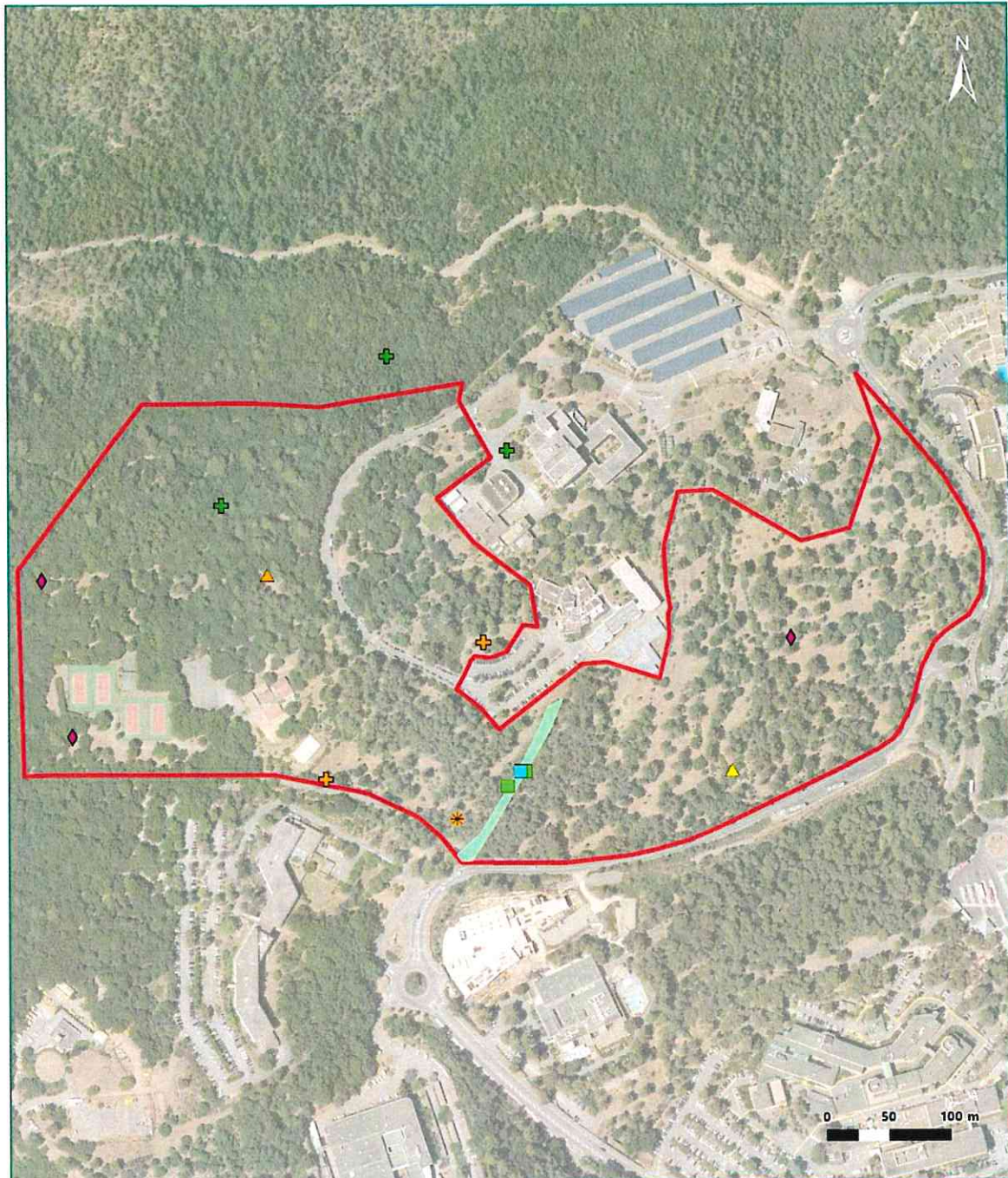




Cartographie des zones humides avérées sur les critères végétation au sein de l'aire d'étude (Cartographie : Naturalia)



Cartographie de la flore protégée et patrimoniale en 2019/2020



Aire d'étude	Entomofaune ◆ Cordulie à corps fin	Couleuvre à échelons	<small>Naturalia IGN - BIA Orno 2016 Mimote & associés architectes Économistes RGEF93 Caroline Ambrosini le 31/07/2020</small>
	Amphibiens ■ Pélodyte ponctué ■ Rainette méridionale	Avifaune ★ Bécasse des bois	
	Reptiles ▲ Orvet de Vérone	Mammifères ⊕ Arbres à cavités favorables aux chiroptères ⊕ Lapin de garenne (indice de présence)	
		Habitats d'espèces ■ Habitat de reproduction des amphibiens à enjeu	

Localisation des enjeux faunistiques

L'avis de la MRAe en page 16 indique :

La MRAe recommande de quantifier et de qualifier les impacts sur le milieu naturel dans les secteurs USOc4, USOc5 et UJe, et de revoir les mesures prévues afin d'éviter ou de réduire l'impact du projet de PLU révisé sur les espèces protégées ou à fort enjeu et leurs habitats dans les secteurs USOc4 et USOc5.

L'analyse des impacts du projet Air France a été réalisée et est présentée en annexe 7 de la demande d'examen au cas par cas et les mesures d'évitement, de réduction et de compensation ont été définies.

Cette analyse a été réalisée de manière itérative dans le cadre de la conception du projet, afin d'aboutir au projet optimisé objet du cas par cas. Ainsi, le projet a été réduit et concentrée sur une toute petite partie de la zone USOc5 et non sur la totalité de la zone comme cela était prévu au départ.

- **Conclusion**

Ainsi, dans le cadre de la conception de son projet et de sa demande d'examen au cas par cas, ICADE a pris en compte les demandes de la MRAe sur le secteur USOc5 dans son avis délibéré en date du 3 juin 2021. Cependant, il n'appartient pas à ICADE d'intégrer ses éléments dans le rapport de présentation du PLU.

II - SUR LE VOLET BIODIVERSITE

II.1 - METHODOLOGIE DE L'ETUDE PRESENTEE DANS LA DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS ET DEPLOIEMENT DES MESURES

L'étude sur le volet écologique réalisée pour le projet sur le site Air France comporte :

- un état initial complet du site, réalisée sur la base d'un inventaire quatre saisons conduit en 2019-2020,
- une co-conception du projet entre l'écologue, le maître d'ouvrage et le maître d'œuvre, afin d'aboutir à un projet optimisé, évitant les zones d'enjeux les plus forts et la totalité des zones humides et réduisant au maximum la consommation d'espaces naturels,
- une analyse des impacts bruts du projet,
- la définition des mesures d'évitement et de réduction, ainsi que des impacts résiduels du projet,
- la définition des mesures compensatoires.

De plus, les effets cumulés du projet avec les autres projets connus ont été étudiés dans le cadre de la demande d'examen au cas par cas.

Ainsi, l'analyse présentée sur le volet écologique est complète et l'évaluation des incidences a été calquée sur un volet naturel d'étude d'impact avec prise en compte de la temporalité, de l'intensité, de la durée des impacts. La réalisation d'une étude d'impact n'apporterait pas d'éléments nouveaux pour le fond sur cette thématique et seule la forme pourrait être modifiée.

II.2 - SUR LA SOLUTION DE MOINDRE IMPACT

Sur la base notamment des études écologiques, le projet a évolué fortement entre 2019 et 2021, avec une concentration et une réduction des aménagements, de manière à supprimer la moitié de ce qui était prévu au départ en termes de consommation d'espaces et d'urbanisation.

Cette optimisation du projet a fait l'objet de trois réunions en DREAL, avec le Service Biodiversité, Eau et Paysage (SBEP), dont la dernière s'est déroulée en septembre 2021 et a permis de présenter également les mesures d'évitement, de réduction, de compensation et d'accompagnement.

Cette optimisation et la définition des mesures d'évitement et de réduction ont permis de supprimer tout impact significatif sur les zones humides (voir ci-après) et sur les espèces protégées présentes au sein de l'aire d'étude : seuls des impacts sur des espèces et habitats naturels patrimoniaux (*Anacamptis papilionacea*, *Ophrys exaltata*, pinède et pelouses méditerranéennes) subsistent et ont nécessité la définition de mesures de compensation et d'accompagnement développées dans l'annexe 7 de la demande d'examen au cas par cas.

II.3 - ZOOM SUR LES ZONES HUMIDES

A l'issue du diagnostic écologique du site, 0,55 ha de zone humide sont présentes au sein de l'aire d'étude écologique, représentée en bleu sur la carte des zones humides ci-après, sous la forme de cinq tâches distinctes.

Le projet de base engendrait une destruction de zone humide via l'implantation de bâtiment en partie Ouest du secteur et par la création de la voie d'accès à ces bâtiments depuis la route des Crêtes.

Dans le cadre des optimisations du projet, réalisées notamment pour prendre en compte les enjeux écologiques identifiés, l'ensemble des zones humides identifiées ont été évitées, comme le montre la carte en page suivante.

III - SUR LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

III.1 - RISQUE DE DESTABILISATION DES SOLS

Le site d'étude est concerné par un aléa moyen au retrait-gonflement des argiles et dans une zone dite « d'aptitude à la construction faible » induisant une étude géotechnique indispensable pour la réalisation de toute construction.

Une étude géotechnique a été réalisée dans le cadre de la conception du projet afin de concevoir les fondations des bâtiments et de la voie.

Ainsi, le déboisement complet sera limité à la zone aménagée et les aménagements du projet, y compris les plantations arborées des aménagements paysagers permettront de ne pas déstabiliser les sols.

Aux abords du projet, et notamment dans la zone soumise à l'Obligation Légale de Débroussaillage, le déboisement sera limité au strict nécessaire, et les interventions se feront essentiellement par élagage, en prenant en compte les besoins exprimés par l'écologie, par l'Obligation Légale de Débroussaillage et par l'expertise sanitaire des arbres.

III.2 - RISQUE INONDATION EN AVAL

Il convient de noter en préalable que **le site d'étude n'est pas concerné par le risque inondation et qu'aucune action mise en place par le PAPI complet Loup-Brague ne se situe sur ou à proximité du site d'étude.**

- **Impossibilité d'infiltration**

Le projet est situé dans une zone à prédominance de calcaires du Bathonien, caractéristique des plateaux de Sophia-Antipolis, avec présence d'une couche d'argiles bathoniennes en limite du Nord-Est de projet.

Selon l'étude hydrogéologique réalisée par H2EA sur le bassin versant de la Brague, une gestion par infiltration est à proscrire sur le site d'étude compte tenu de la géologie du site, car cela viendrait aggraver les phénomènes d'inondation à l'aval.

- **Gestion des eaux pluviales du projet**

Conformément aux demandes de la CASA et dans le respect de son règlement d'assainissement pluvial, le projet compense la totalité de l'imperméabilisation supplémentaire via la réalisation de deux bassins de rétention permet de réguler les débits avant rejet dans le milieu naturel :

- un bassin amont commun aux bâtiments et à la partie haute de la voirie,
- un bassin aval pour la partie basse de la voirie.

Ces bassins seront dimensionnés pour gérer une pluie centennale d'une durée de 4 h. Le débit de fuite rejeté est défini par le ration 5 L/s/ha et sera inférieur à la valeur d'une pluie de période de retour inférieure à 2 ans dans l'état naturel du terrain.

L'eau en sortie du bassin aval sera dirigée directement vers le vallon dit de la BNP, exutoire naturel des eaux du terrain à l'heure actuelle.

L'eau en sortie du bassin amont est dirigée vers une noue paysagère puis rejetée sous forme de lame d'eau diffuse dans les espaces verts du projet puis au vallon de la BNP.

- **Gestion des écoulements du bassin versant amont**

Les modalités de gestion des eaux pluviales sur le site Air France ne sont pas connues précisément et le projet a donc été dimensionné en considérant qu'ils se déversent actuellement sur les terrains du projet, afin d'analyser les conditions les plus défavorables.

Un fossé de colature sera mis en place pour collecter les eaux du BV amont. Les eaux seront alors dirigées vers les espaces verts du projet puis au vallon de la BNP par ruissellement diffus sur ces espaces verts.

- **Conclusion sur le risque inondation**

Au vu de l'infiltration très limitée des eaux dans le sous-sol actuel, des aménagements de gestion des eaux pluviales prévus (et notamment les bassins de rétention permettant de réguler les débits à un débit inférieur au débit biennal avant aménagement pour une pluie d'occurrence centennale) et du rejet des eaux issues des bassins dans le vallon dit BNP après passage dans les espaces verts du projet permet de ne pas augmenter significativement le risque inondation à l'aval.

IV - SUR LA PRISE EN COMPTE DES OBLIGATIONS LEGALES DE DEBROUSSAILLEMENT

L'analyse des impacts et la définition des mesures ERC correspondante présenté dans la demande d'examen au cas par cas a pris en compte les obligations légales de débroussaillage, définies par le PPR Feux de Forêt et l'arrêté préfectoral 2014-452 du 10 juin 2014 portant réglementation permanent du débroussaillage obligatoire et du maintien en état débroussaillé dans les Alpes-Maritimes.

La réalisation du débroussaillage nécessite, selon l'article 4 de l'arrêté :

- Le maintien par la taille et l'élagage des houppiers des arbres à une distance minimale de 3 mètres de tout point des constructions et installations,
- Un écartement de 3 mètres entre les houppiers avec la possibilité de maintenir des bouquets d'arbres d'un diamètre maximal de 15 m,
- L'élagage des arbres sur la moitié de la hauteur pour les sujets de moins de 4 m et sur 2 m de hauteur pour les sujets de plus de 4 m,
- La coupe de la végétation herbacée et ligneuse basse au niveau du sol,
- La suppression des arbustes en sous-étage des arbres,
- L'élimination ou le broyage des végétaux et des rémanents de coupe et de débroussaillage dans le respect strict de la réglementation en vigueur,
- Les haies non séparatives, assimilées à des bouquets d'arbres, doivent être distantes des constructions, installations et autres ligneux d'au moins 3 m d'avoir une épaisseur maximale de 2 m,
- Les haies séparatives, d'une hauteur maximale de 2 m doivent être distantes d'au moins 3 m des constructions, installations, de l'espace naturel et des haies voisines et avoir une épaisseur maximale de 2 m,
- Le maintien en état débroussaillé doit être assuré tout au long de l'année.

Le choix des arbres à tailler / supprimer dans la zone soumise aux OLD se fera par interpolation entre les prescriptions de l'article 4 de l'arrêté sus-cité¹, l'expertise phytosanitaire en cours de démarrage sur les arbres de la zone, les besoins des écologues pour la mesure de compensation et le plan de gestion qui en découle.

V - SUR LES IMPACTS POTENTIELS DU PROJET SUR LE PAYSAGE

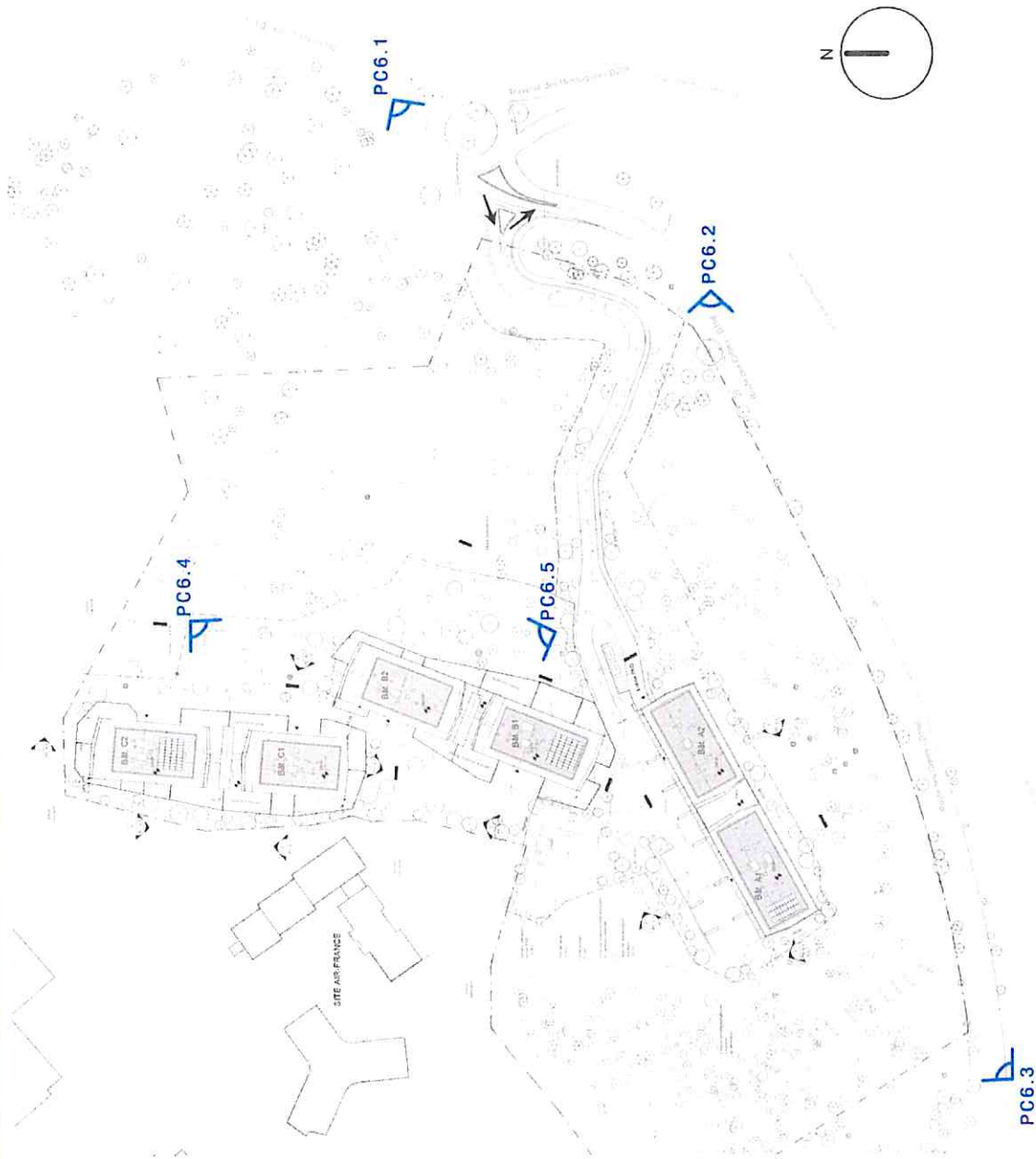
Le projet, présenté à l'Architecte des Bâtiments de France en décembre 2022, a été conçu de manière à limiter les modifications des perceptions paysagères, notamment grâce :

- au maintien au maximum du couvert boisé en périphérie du site, pour masquer les vues depuis l'extérieur,
- à la préservation d'un maximum de sujets remarquables,
- à la définition de la hauteur du bâti de manière à rester sous la canopée (voir insertions et plan masse paysager ci-après),
- au choix de la couleur grise pour la clôture, pour ne pas marquer le paysage et laisser aux habitants l'impression de vivre au cœur de la forêt,
- à la replantation d'un nombre quasi-équivalent d'arbres sur site par rapport à ceux supprimés pour laisser place aux bâtiments,
- à la prise en compte dans le projet de la palette végétale de la CASA.

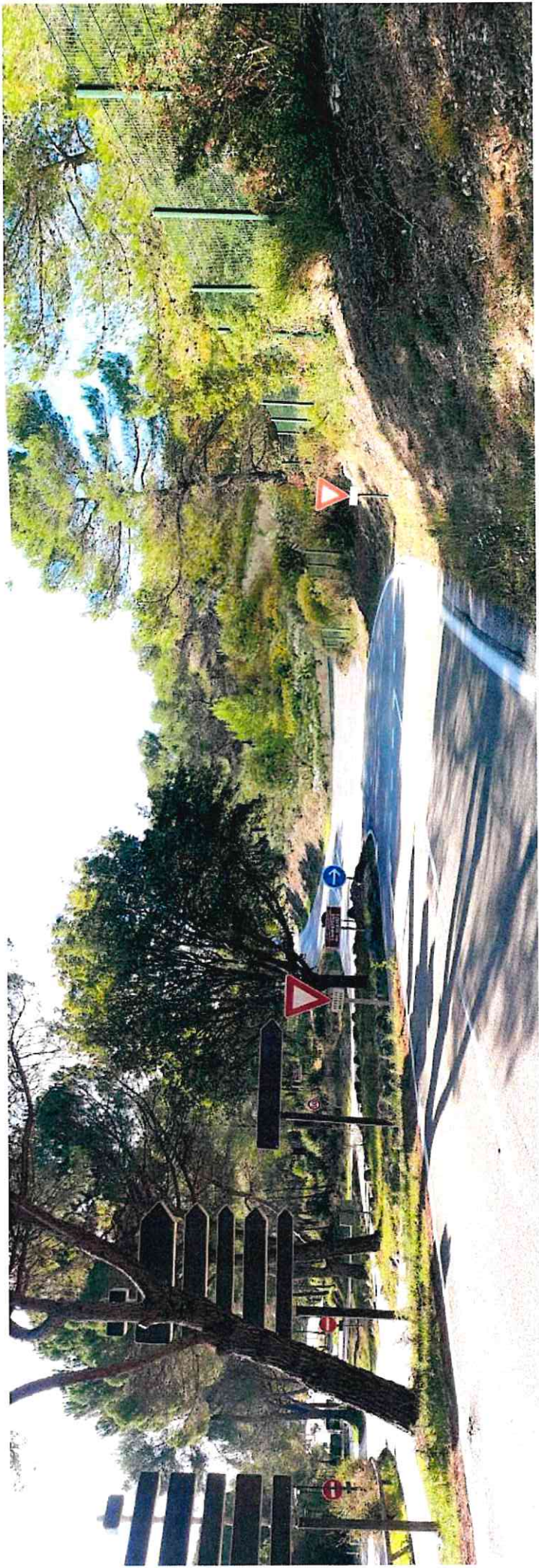
¹ Une expertise spécifique sera demandé par le MOA en ce sens.



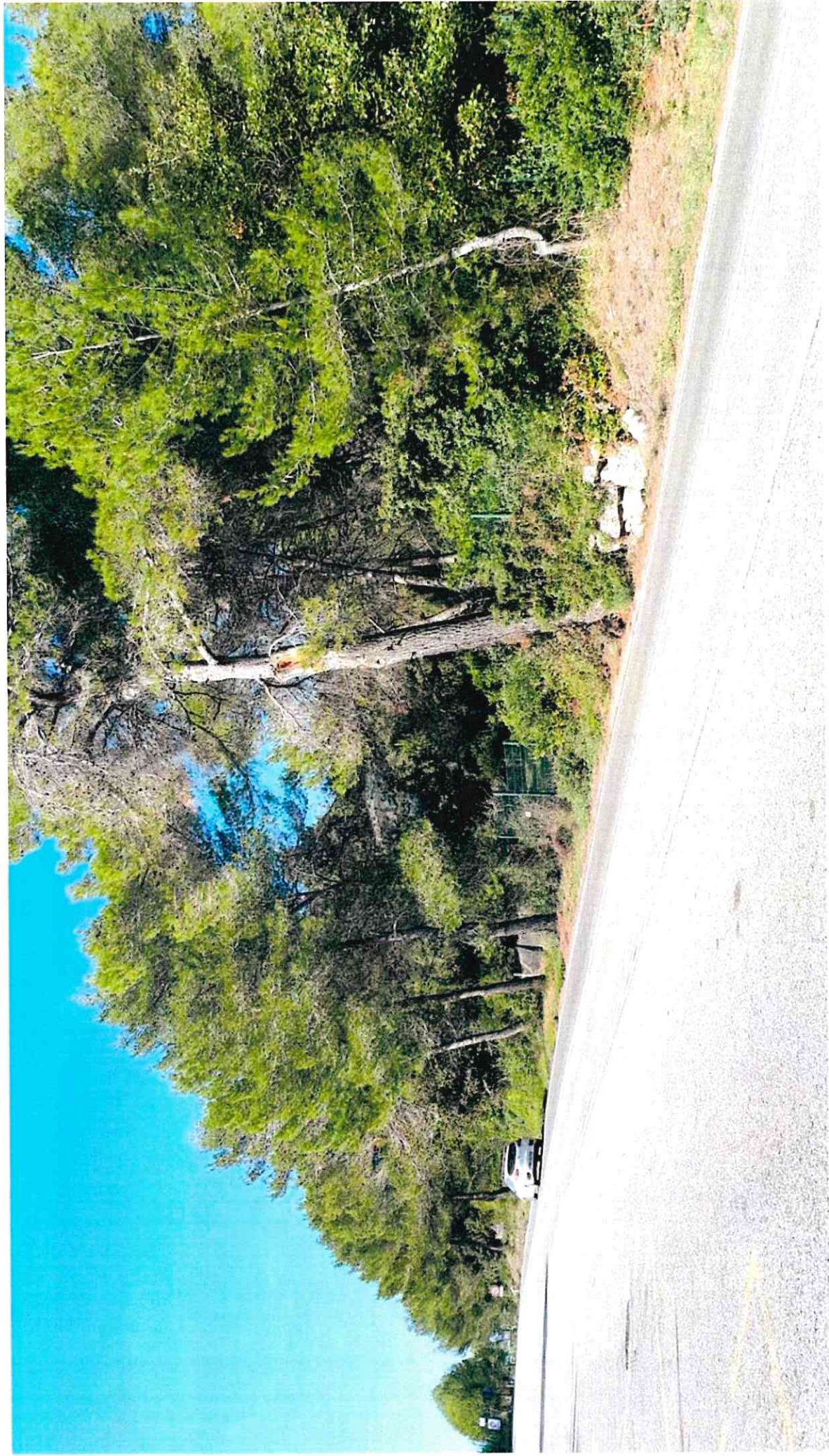
Plan masse d'insertion



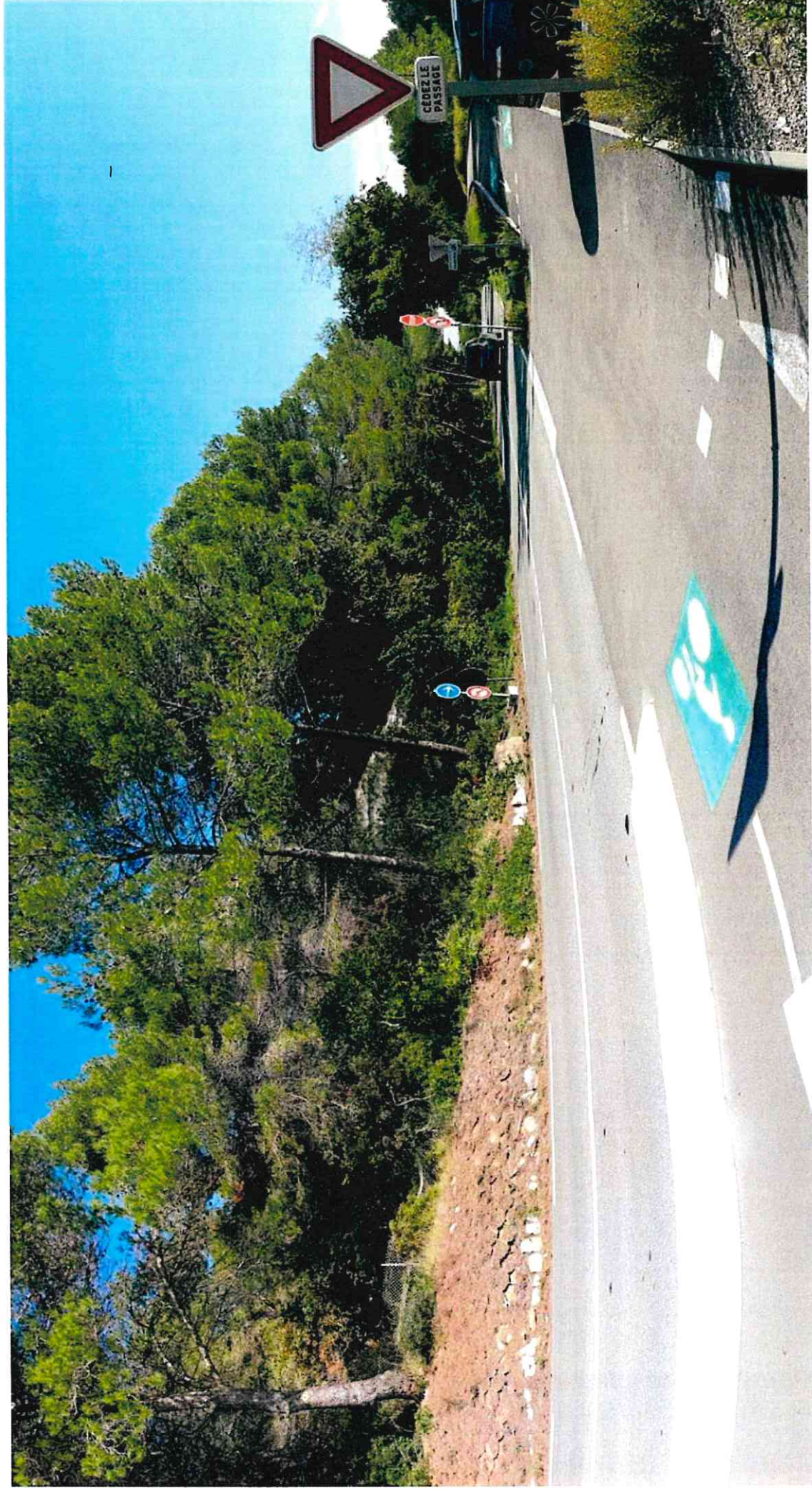
Plan de repérage des coupes



PC 6.1. - Vue d'insertion depuis la route des Crêtes à proximité du rond-point des Messugues



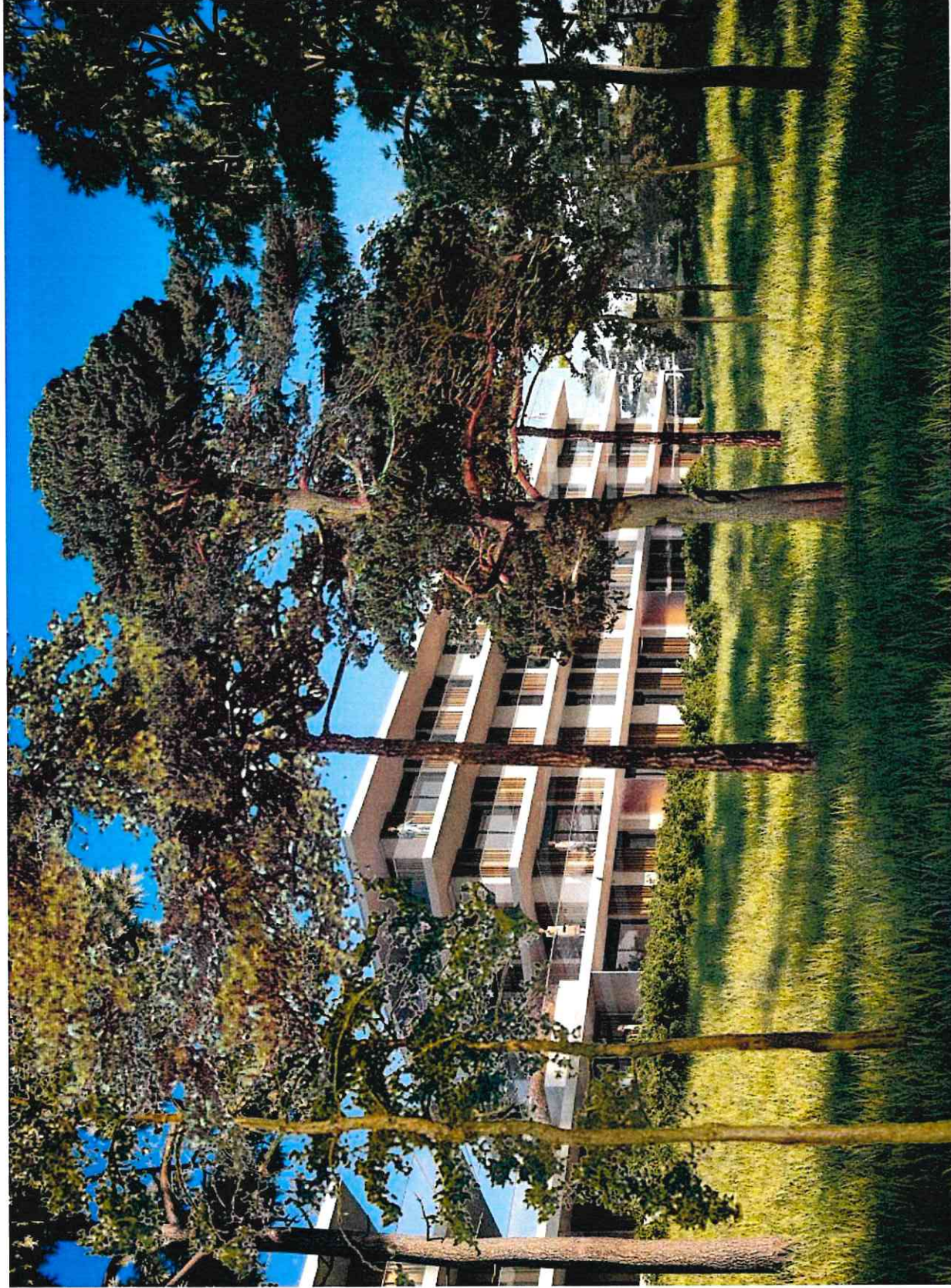
PC 6.2. - Vue d'insertion depuis la route des Crêtes



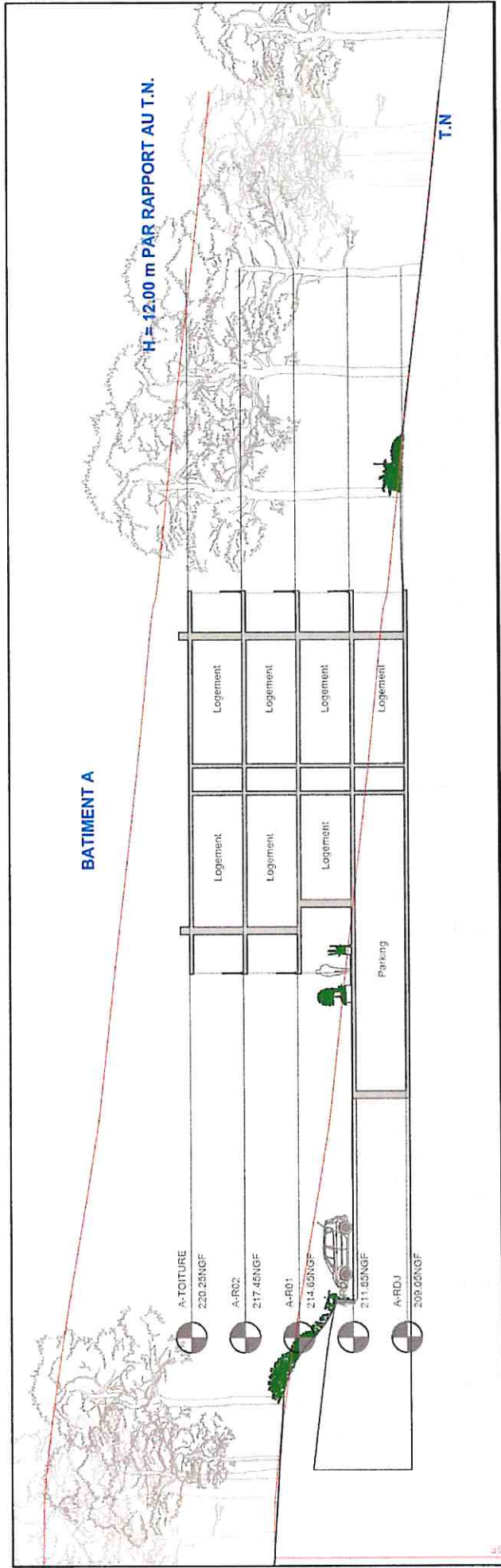
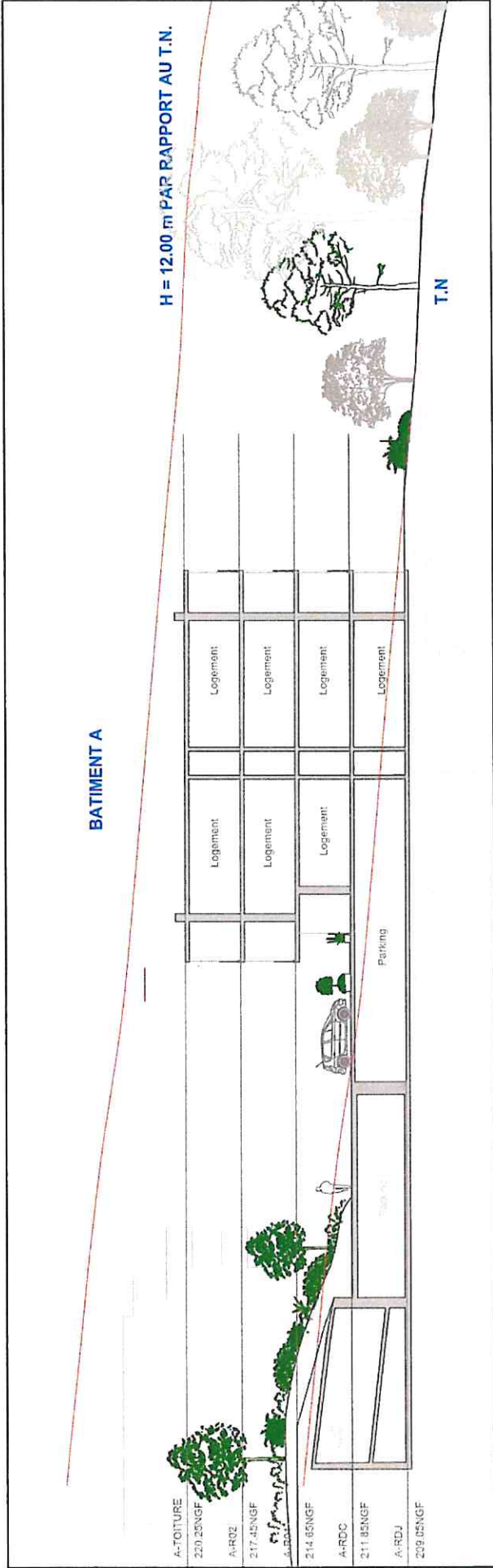
PC6.3 - Vue d'insertion depuis la route des Crêtes



PC6.4 - Vue depuis l'intérieur de la copropriété



PC6.5 - Vue depuis l'intérieur de la copropriété



Coupe bâtiment A (au Sud)

VI - SUR LES EFFETS CUMULES

Une analyse des effets cumulés a été réalisée dans la demande d'examen au cas par cas selon deux niveaux :

- une analyse réglementaire au sens de l'article R. 122-5 du Code de l'Environnement,
- une analyse de proximité sur la base des projets connus mais n'ayant pas encore fait l'objet d'une étude d'impact.

VI.1 - RAPPEL DE L'ANALYSE REGLEMENTAIRE

L'analyse a portée sur les projets suivants :

Dans le cadre de l'opération objet du présent dossier, les projets à considérer sont les suivants une fois exclu les projets abandonnés ou sans continuité de milieu avec le site du projet :

Sur la commune d'Antibes

- Pôle d'échanges d'Antibes :
 - ✓ Avis de l'Autorité Environnementale en date du 21/12/2010,
- Projet de construction d'un collectif de 154 logements dont 78 sociaux et commerces, démolition totale de 8 bâtiments :
 - ✓ Avis de l'Autorité Environnementale en date du 26/07/2010,
- Bus-tram Antibes / Sophia Antipolis :
 - ✓ Avis de l'Autorité Environnementale en date du 15/10/2012,
- Projet « Ecotone » comprenant la réalisation d'un bâtiment à usage de bureaux, salle de fitness, restaurant, hôtel-restaurant, salle de conférences et de parcs de stationnement :
 - ✓ Avis de l'Autorité Environnementale en date du 20/05/2021.

Sur la commune de Biot

- Projet d'aménagement du quartier des Bâchettes :
 - ✓ Avis de l'Autorité Environnementale en date du 10/10/2013,
- Projet de construction d'un ensemble de bâtiments à usage de bureaux et de stationnement :
 - ✓ Avis de l'Autorité Environnementale en date du 17/11/2017,

Sur la commune de Mougins

- Projet d'exploitation d'une installation de stockage et de récupération de déchets de métaux :
 - ✓ Avis de l'Autorité Environnementale en date du 04/03/2010.

Sur la commune de Valbonne

- Projet de ZAC des Clausonnes :
 - ✓ Avis de l'Autorité Environnementale en date du 24/06/2010,
- Projet de construction d'un centre commercial, d'un hôtel et de bureaux :
 - ✓ Avis de l'Autorité Environnementale en date du 21/03/2016.

L'analyse global des effets cumulés, réalisée sur la base des impacts résiduels des projets, après application des mesures d'évitement et de réduction met en avant :

- un effet cumulé négatif faible sur les risques naturels, et l'occupation des sols,
- un effet cumulé positif faible sur la population,
- un effet cumulé positif fort sur les activités, la voirie et les transports en commun / modes doux.

En ce qui concerne le paysage, la majorité des projets font l'objet d'une insertion paysagère de nature à respecter les perspectives boisées des sites initiaux lorsqu'elles existent.

En ce qui concerne le milieu naturel, seuls 4 projets ont des impacts négatifs faibles : le Bus Tram, le projet des Bâchettes, la ZAC des Clausonnes et le projet objet du présent dossier, quoique les impacts peu favorables du projet immobilier sur le site d'Air France sur les habitats naturels et la flore sont à nuancer. En effet, dans le cadre du projet, un volet compensatoire sera mis en œuvre, dont les objectifs sont la conservation des habitats ouverts de pelouse. Ce volet compensatoire sera mis en œuvre in situ et comportera des travaux de réouverture et la gestion des espaces ouverts du site d'Air France. De plus, sur les 2,2 hectares d'emprise du projet d'aménagement, environ 1,7 hectares concernent les pelouses dans lesquelles évolue une communauté importante d'orchidées patrimoniales (aucune espèce protégée n'est concernée). La surface perdue sera

compensée à hauteur de 6 hectares pour partie dans la copropriété nouvellement créée et pour partie dans la propriété d'Air France, au droit immédiat du projet, en totale cohérence avec les exigences écologiques des espèces touchées et dans un espace qui nécessite la mise en œuvre d'une gestion différenciée pour améliorer les conditions actuelles de persistance de ces mêmes espèces.

Les espèces protégées présentes sur les sites de ces quatre projets sont différentes et l'impact cumulé éventuel est plus à considérer en termes de continuité et fonctionnalité écologique et de nature ordinaire. Or les projets ont pris en compte autant que possible ces thématiques, en s'attachant notamment à ne pas isoler de population et à conserver des continuités entre les boisements majeurs de Sophia-Antipolis.

VI.2 - ANALYSE DE PROXIMITE

Dans le cadre de l'opération objet du présent dossier, les projets les plus proches considérés sont les suivants :

- Défrichement pour extension d'activité tertiaire par le pétitionnaire Galderma R&D :
 - ✓ Demande d'examen au cas par cas reçue le 27/06/2014,
 - ✓ Arrêté n°AE-F09314P0155 du 28/08/2014 dispensant le projet d'étude d'impact,
- Projet de construction mixte « La Canopée » de 246 logements et deux bâtiments de bureaux :
 - ✓ Demande d'examen au cas par cas reçue le 22/03/2021,
 - ✓ Arrêté n°AE-F09321P0090 du 07/05/2021 soumettant le projet à étude d'impact,
- Projet de défrichement en vue de la réalisation d'un programme de logements sociaux par le pétitionnaire Moutain Grove Val crêtes :
 - ✓ Demande d'examen au cas par cas reçue le 17/09/2021,
 - ✓ Arrêté n°AE-F09321P0277 du 28/10/2021 soumettant le projet à étude d'impact.

Il convient toutefois de noter que le PLU de Valbonne a été approuvé le 12/01/2022 et a passé en zone naturelle le secteur USOc4 sur lequel était prévu le programme de logements sociaux de Moutain Grove Val Crêtes.

Sur le **milieu physique**, le projet objet du présent dossier ainsi que les projets Canopée et Galderma ont recherché le meilleur équilibre déblai/remblais afin de limiter les mouvements de terre et les modifications localisées de la topographie. A une échelle plus large, les 4 projets n'ont pas d'effets cumulés sur la topographie.

De la même manière, ils n'ont pas d'effets cumulés sur les autres volets du milieu physique (climat, topographie, géologie, eaux souterraines et superficielles, captages et risques majeurs).

Concernant le **patrimoine naturel**, des pré-diagnostics faune/flore ont été réalisés sur l'ensemble des projets, et des diagnostics complets sur les projets Galderma et Icade, qui ne remettent en cause aucune espèce protégée.

Comme indiqué ci-avant, le projet objet de la présente demande prévoit une zone de compensation du projet pour l'attente aux habitats naturels et espèces floristiques patrimoniales, permettant de développer sur le site des pelouses ouvertes à orchidées tout en maintenant des zones naturelles et en préservant les continuités écologiques et améliorant un réservoir de biodiversité sur le secteur.

Sur Canopée, suite à la décision de soumission à étude d'impact, des inventaires écologiques ont été réalisés afin de développer la séquence ERC. Cependant, ces éléments ne sont pas encore connus.

Sur le projet Moutain Grove Val Crêtes, les études complémentaires et de définition fine du projet sont encore en cours. Une analyse fine des effets cumulés sera réalisée dans l'étude d'impact propre à ce projet, une fois les impacts et mesures ERC de ce projet définis.

Concernant le **milieu humain**, les projets ont des effets cumulés positifs sur la population et les activités économiques, en permettant des créations de logements et d'emplois sur le secteur, et en rapprochant les lieux de vies et de travail.

Cependant, ils impliquent une modification significative de l'occupation des sols et une artificialisation et une imperméabilisation des sols, qui est gérée par des dispositifs de rétention de manière à ne pas augmenter le risque inondation par ruissellement urbain tout en ne surchargeant pas le réseau d'eaux pluviales.

Cette artificialisation permet toutefois de rester dans les grands principes initiaux de la charte de Sophia-Antipolis en termes d'équilibres entre espaces naturels et espaces urbanisés.

En termes **d'accessibilité et de déplacement**, les projets Icade sur le site Air France, Val Crêtes et Canopée visent à limiter les déplacements sur de longues distances en apportant des logements au sein de Sophia Antipolis. De plus, les projets Icade et Canopée sont à proximité immédiate de la gare routière, ce qui permet de favoriser le développement des transports en commun et de limiter les impacts du projet sur la circulation et les nuisances induites.

Sur le **patrimoine et le paysage**, les projets modifient significativement les perceptives paysagères actuelles à leur proximité immédiate mais ne modifie pas les vues éloignées.

Le projet objet du présent dossier est celui qui serait le plus visible du fait de sa localisation sur le versant d'un point haut, mais il bénéficie d'une insertion paysagère soignée qui permet de le cacher le plus possible grâce à la définition de la hauteur des bâtiments, qui ne dépassent pas celle de la canopée.

De même, le projet Canopée tout proche a prévu de créer des masques paysagers depuis la route des Crêtes et une insertion paysagère soignée pour intégrer les bâtiments à la pinède.