



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère chargé
de l'environnement

Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact

Article R. 122-3 du code de l'environnement



N° 14734*02

Ce formulaire n'est pas applicable aux installations classées pour la protection
de l'environnement

Ce formulaire complété sera publié sur le site Internet de l'autorité administrative de l'Etat
compétente en matière d'environnement

Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative

Cadre réservé à l'administration

Date de réception :

Dossier complet le :

N° d'enregistrement :

13.04.2015

13/04/2015

F093 15 P0083

1. Intitulé du projet

Réalisation d'un éco-quartier sur le site des Bourrelles à Valbonne Sophia-Antipolis(06)

2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

2.1 Personne physique

Nom

Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

SPL SOPHIA

Nom, prénom et qualité de la personne
habilitée à représenter la personne morale

Laure GRANES-RIEU, directrice générale déléguée

RCS / SIRET

13 7 8 1 6 4 5 1 2 3 8 1 0 0 0 3 1

Forme juridique

Société anonyme

Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1

3. Rubrique(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

N° de rubrique et sous rubrique	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la rubrique
6°d) 36° 51°a)	Projet de construction d'environ 18 000 m ² de surface de plancher sur un terrain boisé d'environ 7 hectares de superficie, comprenant la réalisation d'une voie interne de 700 ml environ destinée aux automobiles, et nécessitant une action de défrichement.

4. Caractéristiques générales du projet

Dolvent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1

4.1 Nature du projet

Le projet consiste en la création d'un éco-quartier d'habitations sur le site des Bourrelles localisé aux portes du parc d'activités de Sophia-Antipolis, sur la commune de Valbonne Sophia-Antipolis.

Ce projet s'inscrit dans une démarche de labellisation ECO QUARTIER à travers notamment la création d'une continuité naturelle (inscrite au SCOT et au PLU) matérialisée par une passerelle. Celle-ci profitera aussi aux modes de déplacements doux.

Ce projet prévoit également l'aménagement de voiries internes et la création d'une piste périmétrale.

4.2 Objectifs du projet

Par sa localisation aux portes de Sophia-Antipolis, le site des Bourrelles est un secteur stratégique essentiel. L'objectif principal de ce projet consiste ainsi à proposer une offre importante et différenciée en nouveaux logements destinée principalement aux actifs de la technopôle.

Cette opération présentera ainsi une mixité dans les typologies bâties (collectif, individuel groupé ...) afin de permettre la cohabitation de populations différentes socialement, culturellement et générationnellement (logements en accession encadrée, localités sociaux, adaptés au handicap, ...). Ces constructions devront de plus s'intégrer dans le quartier existant. Les logements seront articulés autour des espaces communs. La continuité naturelle existante sur le site sera préservée et le fractionnement des éléments bâtis permettra de créer des continuités végétales. Enfin, le projet s'intègre dans une zone identifiée comme à urbaniser dans les documents d'urbanisme.

Enfin l'ensemble du projet doit tenir compte de la démarche de labellisation ECO QUARTIER. Il s'agit d'une procédure engagée par la Commune de Valbonne par délibération de son conseil municipal. De plus, la procédure de consultation « Appel à Manifestation d'Intérêt » impose aux équipes concurrentes d'intégrer les niveaux de performance environnementale suivants :

- la démarche « Agir pour l'énergie » initiée par le Conseil Régional PACA et l'ADEME ;
- le niveau OR de la démarche Bâtiments Durables Méditerranéens (BDM) ;
- le label BBC EFFINERGIE ;
- BEPOS ;
- le recours à la filière bois ;
- le guide HQE des constructions dans les Alpes-Maritimes du Conseil Général.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase de réalisation

Soucieux d'assurer un respect maximum de l'environnement à toutes les étapes du projet, la maîtrise d'ouvrage intégrera dans ces dossiers marchés une "charte chantier à faibles nuisances environnementales" fixant des objectifs de réduction des nuisances, de protection de la biodiversité, de recyclage des déchets et un ensemble de dispositions strictes à respecter par les entreprises travaillant sur les chantiers.

De plus, le Maître d'ouvrage obligera les entreprises et sous-traitants retenus pour la réalisation du chantier à respecter la charte pour la bonne gestion des déchets de chantier signée le 11 juillet 2003 dans le département des Alpes-Maritimes entre l'Etat, le Conseil Général, la Chambre de Commerce et d'Industrie, la Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment et la Fédération des Bâtiments et Travaux Publics.

A ce stade de définition de l'opération (phase esquisse), le phasage n'est pas connu précisément.

Néanmoins, l'emplacement des bâtiments a tenu compte de la présence d'un espace boisé classé afin de préserver cet espace situé au Sud-Est de l'assiette du projet.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Le projet comprend la création :

- de 18 000 m² de surfaces de plancher de logement, soit environ 250 logements, dont 30% en locatif social et 70% en accession encadrée,
- de près de 500 places de stationnement en sous-sol destinés aux résidents, et 50 places destinées aux visiteurs.

Sont aussi prévus d'autres aménagements afin de garantir l'attractivité du quartier et le vivre ensemble (espaces de jeux destinés à la petite et la moyenne enfance, adolescence, jardins familiaux, bouledromes, théâtre de verdure, ...).

L'arrivée d'une nouvelle population emménageant sur site ainsi que l'attrait des espaces extérieurs cités précédemment pour les populations aux alentours conduira à une augmentation des trafics dans la zone d'étude. Cet accroissement sera notamment perceptible au niveau des voies de desserte interne traversant le projet. La voie existante en partie Nord-Est du lycée régional de Valbonne sera reprise car les voies internes se raccorderont à cette dernière. Des cheminements dédiés aux modes doux (piétons, cyclistes) seront créés et se raccorderont suivant les cas aux sentiers existants. Ces différents aménagements seront accompagnés d'espaces verts et paysagers, qui constitueront un important élément spécifique au projet.

4.4.1 A quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?

La décision de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Le projet ne nécessite pas d'expropriation mais une procédure intégrée pour le logement (PIL) sera engagée. Cette procédure permettra également de mettre en compatibilité le PLU communal afin d'ouvrir à l'urbanisation la zone 1Aub.

La mise en oeuvre du projet nécessitera un dossier de demande d'autorisation de défrichement.

4.4.2 Précisez ici pour quelle procédure d'autorisation ce formulaire est rempli

Ce formulaire est rempli au titre des procédures "étude d'impact au cas par cas" (dans le cadre du permis de construire) et du dossier d'autorisation de défrichement.

4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale (assiette) de l'opération - préciser les unités de mesure utilisées

Grandeurs caractéristiques	Valeur
Assiette globale de l'opération	environ 7 ha
Surface de plancher créée	18 000 m ² environ
Nombre de logements construits	environ 250
Nombre de places de stationnement dédiées aux visiteurs	50
Nombre de places de stationnement dédiées à l'habitat	500
Voirie interne destinée aux véhicules	environ 700 ml
Superficie à défricher	environ 6,2 ha

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

Coordonnées géographiques¹

Long. 7° 07' 14" E Lat. 43° 38' 43" N

Situé à l'Est du territoire communal de Valbonne, le projet est localisé au Nord de la route de Biot (RD4) et du lycée régional de Valbonne.

8 parcelles sont concernées en totalité ou partiellement par le défrichement, elles sont cadastrées: section BW, n°134, 135, 136, 140, 167, 387, 448, 449.

Pour les rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42° :

Point de départ : Long. ° ' " Lat. ° ' "

Point d'arrivée : Long. ° ' " Lat. ° ' "

Communes traversées :

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ? Oui ☐ Non ☒

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage a-t-il fait l'objet d'une étude d'impact ? Oui ☐ Non ☐

4.7.2 Si oui, à quelle date a-t-il été autorisé ?

4.8 Le projet s'inscrit-il dans un programme de travaux ? Oui ☐ Non ☒

Si oui, de quels projets se compose le programme ?

¹ Pour l'outre-mer, voir notice explicative

La loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux données nominatives portées dans ce formulaire. Elle garantit un droit d'accès et de rectification pour ces données auprès du service destinataire.

5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

5.1 Occupation des sols

Quel est l'usage actuel des sols sur le lieu de votre projet ?

Les terrains d'assiette du projet sont constitués d'une forêt mixte (chênaie, pinède), ainsi que d'une piste forestière le traversant en partie Nord.

Des sentiers piétonniers ainsi qu'une voie carrossable ceinturant le lycée sont également présents.

Existe-t-il un ou plusieurs documents d'urbanisme (ensemble des documents d'urbanisme concernés) réglementant l'occupation des sols sur le lieu/tracé de votre projet ?

Oui



Non



Si oui, intitulé et date d'approbation :
Précisez le ou les règlements applicables à la zone du projet

- Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes approuvée le 02/12/2003 : dans la bande côtière, au sein du secteur stratégique de développement du parc d'activités de Sophia-Antipolis et ses extensions, et en limite d'une voie principale (RD4) et d'une voie principale projetée.
- Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté d'Agglomération de Sophia-Antipolis approuvé le 05/05/2008 : dans un espace à dominante urbaine à enjeu de développement (fonction centrale) en limite d'une liaison principale (RD4) et d'un espace naturel protégé, et présentant une continuité naturelle.
- PLU de Valbonne Sophia-Antipolis approuvé le 12/12/2006 : zones UEa, IAUB et N, emplacement réservé relatif à l'aménagement de la RD 4 (VD12), servitude d'urbanisme pour réalisation de mixité sociale (n°3, Bourrelles), espace boisé classé, servitudes relatives aux feux de forêt (PM1), au périmètre de protection des eaux potables et minérales (AS1) et à la protection des sites naturels et urbains (AC2).
- PPR Incendie de Forêt de Valbonne approuvé le 23/06/2008 : zones de danger moyen (B0) et de danger modéré à prescriptions particulières (B1a).

Pour les rubriques 33° à 37°, le ou les documents ont-ils fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Oui



Non



5.2 Enjeux environnementaux dans la zone d'implantation envisagée :

Complétez le tableau suivant, par tous moyens utiles, notamment à partir des informations disponibles sur le site internet <http://www.developpement-durable.gouv.fr/etude-impact>

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ou couverte par un arrêté de protection de biotope ?	☐	☒	La ZNIEFF la plus proche est celle des <i>Forêts de la Brague, de Sartoux et de la Valmasque</i> (930020153) qui se trouve à environ 500 m au Sud du projet. L'APB le plus proche est celui du <i>massif du Terme Blanc</i> (FR3800581) localisé à environ 4,3 km à l'Est du quartier des Bourrelles.
en zone de montagne ?	☐	☒	
sur le territoire d'une commune littorale ?	☐	☒	
dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (régionale ou nationale) ou un parc naturel régional ?	☐	☒	Le Parc Naturel Régional des Préalpes d'Azur est situé à plus de 6 km au Nord-Ouest de la zone d'étude.
sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	☒	☐	La zone d'étude est concernée par le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) de la Communauté d'Agglomération Sophia-Antipolis approuvé le 17/12/2012. Cependant, elle est concernée par des niveaux sonores inférieurs à 60 dB(A).

La loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux données nominatives portées dans ce formulaire. Elle garantit un droit d'accès et de rectification pour ces données auprès du service destinataire

LGR

dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ?	☐	☒	La zone d'étude n'est concernée ni par une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, ni par une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager.
dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	☐	☒	
dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou par un plan de prévention des risques technologiques ? si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	☒	☐	La commune est concernée par un PPR Feux de forêt approuvé le 23/06/2008. La zone d'étude est incluse au sein de zones de dangers moyen (B0) et modéré à prescriptions particulières (B1a). Un Programme d'Actions de Prévention contre les Inondations (PAPI) s'applique aussi au territoire communal, la zone d'étude se trouvant dans le bassin versant de la Brague.
dans un site ou sur des sols pollués ?	☐	☒	Aucun site BASOL, BASIAS et ICPE ne se trouve dans ou à proximité de la zone d'étude.
dans une zone de répartition des eaux ?	☐	☒	
dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?	☐	☒	
dans un site inscrit ou classé ?	☒	☐	La zone d'étude est comprise à l'intérieur du périmètre de protection du site inscrit correspondant à la <i>Bande côtière de Nice à Théoule</i> (93106051).
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
d'un site Natura 2000 ?	☐	☒	Le site Natura 2000 le plus proche est la ZSC <i>Dôme de Biot</i> (FR9301572) située à environ 4,3 km à l'Est du projet.
d'un monument historique ou d'un site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO ?	☐	☒	Aucun monument historique ni site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO n'est localisé dans ou à proximité du site d'étude.

La loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux données nominatives portées dans ce formulaire. Elle garantit un droit d'accès et de rectification pour ces données auprès du service destinataire.

LGR

6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine

6.1 Le projet envisagé est-il susceptible d'avoir les incidences suivantes ?

Veuillez compléter le tableau suivant :

Domaines de l'environnement :		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ?	☐	☒	
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	☐	☒	
	Est-il excédentaire en matériaux ?	☒	☐	Le projet sera excédentaire en matériaux issus des fouilles pour les fondations. Pour minimiser le volume de ces matériaux excédentaires, la terre sera séparée des matériaux rocheux et réutilisée au maximum sur site pour les remblais.
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	☐	☒	Il est prévu de limiter au maximum les ressources naturelles non renouvelables en favorisant une meilleure valorisation des déblais.
Milieu naturel	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	☒	☐	Les terrains d'accueil du projet sont aujourd'hui composés d'une forêt mixte aux essences variées (chênes verts, chênes blancs, pins, frênes,...), mais aucune espèce d'intérêt communautaire ou protégée n'a été rencontrée. Les abords du projet étant déjà urbanisés, les atteintes aux espèces et aux habitats seront limitées du fait de perturbations existantes. La continuité naturelle existante est non fonctionnelle car les passages de la faune sont limités par la largeur étroite de ce corridor et la présence d'une route dont les trafics sont assez élevés (RD4).
	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	☐	☒	Le site d'étude étant éloigné des principales zones de protection de la biodiversité (Natura 2000, ZNIEFF, ...), l'opération n'aura aucun impact sur les espèces protégées ayant conduit à la création de ces zones.

	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	☒	☐	La zone d'étude prend actuellement la forme d'un milieu boisé, qui subira une naction de défrichement sur certaines parties de l'emprise du projet. Néanmoins, ce projet d'éco-quartier préserve l'identité du site en préservant des espaces naturels, notamment en partie Sud-Est et en recréant des plantations d'essences méditerranéennes. Le fractionnement des éléments bâtis permettra également de créer des continuités végétales aussi propices aux déplacements de la faune.
Risques et nuisances	Est-il concerné par des risques technologiques ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	☒	☐	Le site est concerné par un risque feux de forêts moyen à modéré. Compatible avec le PPR feux de forêt, le projet prévoit le maintien de la piste DFCI existante et la création d'une piste périmétrale en partie Nord. L'accès des services de secours à l'intérieur du quartier sera ainsi garantie.
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	☐ ☐	☒ ☒	
Commodités de voisinage	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	☒ ☒	☐ ☐	En phase chantier, les travaux de construction sont susceptibles de créer du bruit dû aux engins de chantier et à leur circulation. En phase d'exploitation, le projet modifiera l'ambiance sonore notamment par l'augmentation de la population présente et du trafic induit. L'ambiance sonore sur le site du projet est actuellement affectée par sa proximité avec la RD4, ainsi que le développement pavillonnaire et le lycée.
	Engendre-t-il des odeurs ? Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	☐ ☐	☒ ☒	Seule la circulation routière est source de nuisances olfactives dans la zone d'étude. Ces nuisances sont donc négligeables.
	Engendre-t-il des vibrations ? Est-il concerné par des vibrations ?	☐ ☐	☒ ☒	En phase chantier, les travaux de constructions sont susceptibles de créer des vibrations. En phase exploitation, le projet ne créera pas de vibrations supplémentaires significatives. Seule la circulation routière est source de vibrations dans la zone d'étude. Ces nuisances sont donc négligeables.

	Engendre-t-il des émissions lumineuses ? Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	☒ ☒	☐ ☐	Les bâtiments construits et les lampadaires qui seront mis en place afin d'éclairer les voies à l'intérieur de l'éco-quartier seront de nouvelles sources d'émissions lumineuses. Les sources d'émissions lumineuses existantes aux abords de la zone d'étude sont liées aux voies les plus proches (RD 4, chemin de Villebruc) et aux zones pavillonnaires, sans oublier le lycée.
	Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ?	☒	☐	Durant la phase travaux, des émissions de poussières sont possibles. L'augmentation de trafic en phase exploitation engendra des émissions de polluants supplémentaires.
Pollutions	Engendre-t-il des rejets hydrauliques ? Si oui, dans quel milieu ?	☒	☐	La surface imperméabilisée sera augmentée dans le cadre de ce projet. Néanmoins, le réseau d'eau pluviale sera étendu aux emprises du projet, et des dispositifs de rétention seront mis en place afin d'éviter tout déversement sans traitement préalable. Du fait de la création de jardins familiaux et d'une piste périmétrale, l'artificialisation des espaces sera limitée à la surface affectée par la construction des logements.
	Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	☒	☐	La réduction des déchets à la source fait partie des réflexions menées par le Maître d'ouvrage, notamment dans le choix des systèmes constructifs. Les déchets seront triés sur le chantier et seront soit valorisés sur site, soit collectés par une filière adéquate de valorisation, soit évacués en décharge. Une zone pour déchets dangereux sera également aménagée. En phase exploitation, ce quartier engendrera des déchets ménagers, qui seront ramassés dans le cadre de la collecte gérée par la communauté d'agglomération de Sophia-Antipolis dans le cadre de ses compétences.
Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	☐	☒	Ce projet s'intègre en continuité de l'urbanisation actuelle, et le caractère boisé du site sera maintenu autant que possible suite à une réflexion préalable vis-à-vis du positionnement des bâtiments. L'opération respectera les formes urbaines alentours et une gestion différenciée des espaces publics a été entamée très en amont de la définition du plan masse. Cette analyse préalable permettra ainsi à ce projet d'aménagement de n'avoir aucune incidence significative, notamment visuelle, sur le site inscrit dans lequel il s'insère. De plus, les futurs bâtiments ne dépasseront pas les R+2 et R+3, ce qui correspond à la hauteur du lycée régional.
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ?	☒	☐	Aucune activité n'est recensée sur le site d'accueil du projet. Le projet engendra l'apparition de nombreuses activités humaines sur site, tournées vers l'habitat, les déplacements doux et les activités de loisirs (aires de jeux, amphithéâtre, ...).

6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets connus ?

Oui ☐ Non ☒ Si oui, décrivez lesquelles :

Le projet n'est pas susceptible d'avoir des effets cumulés négatifs avec d'autres projets connus.

6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?

Oui ☐ Non ☒ Si oui, décrivez lesquels :

7. Auto-évaluation (facultatif)

Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une étude d'impact ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

L'opération consiste en la réalisation d'un éco-quartier d'habitation sur le site des Bourrelles sur la commune de Valbonne Sophia-Antipolis et à proximité de la technopôle de Sophia-Antipolis.

Actuellement boisé, ce site se trouve en continuité d'une zone urbanisée où domine l'habitat individuel, mais aussi en limite d'un équipement structurant (lycée régional de Valbonne) et d'un axe de circulation important (RD4 reliant la commune de Grasse au littoral méditerranéen). Des services publics de proximité sont également présents aux abords du site.

Des études ont été réalisées en amont de la conception du projet et ont porté sur :

- un diagnostic du site,
- une étude pré-opérationnelle.

Ces études ont ainsi permis de concevoir un projet dans le souci de l'environnement naturel et humain, et respectueux des objectifs propres aux projets d'éco-quartiers à travers les thèmes suivants :

- concilier le respect de l'environnement et création de logements (plan masse harmonieux et préservant les espaces naturels, concevoir des résidences à taille humaine, limiter la consommation d'espaces par la réalisation de parkings souterrains...),
- s'intégrer dans le site (préservation de la continuité naturelle, limitation des voies de circulation, qualité paysagère...),
- créer de la mixité et un lien social (création de logements de typologies différentes et de lieux de convivialité spécifiques favorisant les échanges, ...),
- répondre aux besoins spécifiques des habitants (création de logements intergénérationnels, gestion consensuelle des espaces communs, ...),
- concevoir un nouvel éco-quartier (conception et réalisation d'un projet répondant aux exigences de la démarche Bâtiment Durable Méditerranéen et de la labellisation ECO QUARTIER, ...).

Par ailleurs, cette opération va permettre de renforcer une démarche ECO QUARTIER existant déjà en germe (cité artisanale, EHPAD « Les Jardins d'Anaïs », collège, salle de quartier « Salle Saint Hélène », déchetterie, centre commercial, centre médical, services techniques municipaux, arrêts de bus, pistes cyclables, trottoirs...). Ainsi l'opération s'intègre dans une démarche globale d'aménagement durable.

L'un des principaux enjeux réglementaires concerne le respect des orientations des documents d'urbanisme s'appliquant au projet sur cet espace défini comme à enjeu de développement (DTA, SCoT).

Ce projet s'intègre parfaitement dans l'armature urbaine (en limite d'une zone pavillonnaire et d'équipement collectif) et viaire existante (prise en compte de la RD4), tout en apportant une réponse fonctionnelle aux enjeux de maintien de la continuité naturelle (préservation de la ceinture boisée autour du site, de la continuité naturelle identifiée, préservation de l'espace boisé classé). De plus, la RD4 constitue déjà une coupure vis-à-vis de la continuité naturelle, cette dernière n'étant pas identifiée comme "fonctionnelle" par l'évaluation environnementale du projet de PLU.

Les quatre problématiques majeures de ce projet d'éco-quartier concernent l'utilisation des ressources en matériaux, la dégradation du milieu naturel, le traitement des eaux de ruissellement et les différentes nuisances du chantier pouvant impacter les riverains.

L'excédent de matériaux sera trié et évacué vers des filières de valorisation ou d'élimination dûment autorisées conformément à la réglementation sur les chantiers du BTP ainsi qu'à la "charte des éco-quartiers".

Dans la définition du plan-masse du projet, le caractère boisé du site d'étude sera maintenu autant que possible, et la continuité naturelle sera renforcée, voire à créer. Le choix de réaliser des parkings souterrains permettra de limiter la consommation d'espaces et le fractionnement des éléments bâtis aura un effet positif sur les "corridors" végétaux et faunistiques.

La surface imperméabilisée représente une petite partie de la surface totale du massif forestier dans lequel il s'intègre : avec près de 7 ha, l'assiette du projet représente moins de 2% de la superficie du massif. Les déplacements doux seront privilégiés.

La limitation au strict minimum de l'artificialisation du sol destinée à accueillir une nouvelle population sur ce secteur stratégique limitera les impacts hydrauliques du projet. En effet, les espaces artificialisés se concentreront au niveau des bâtiments d'habitation et des voiries. De fait, les jardins familiaux ainsi que la piste périmétrale qui seront créés permettront de renforcer le coefficient de végétalisation et donc réduiront l'imperméabilisation des sols et par conséquent le ruissellement.

Néanmoins, des solutions techniques sont prévues afin de limiter les rejets dans l'environnement et traiter les eaux de ruissellement.

Ainsi, au vu :

- de la qualité de ce projet d'éco-quartier dans ce secteur stratégique aux portes de la technopôle de Sophia-Antipolis et inscrit en zone d'urbanisation future au PLU communal,
- d'une offre importante et diversifiée en logements dans une zone géographique où le marché immobilier est particulièrement tendu,
- de sa compatibilité avec les principales orientations des documents d'urbanisme (DTA, SCoT) et de sa prise en compte des enjeux du PLU (préservation de l'espace boisé classé, respect de la servitude de mixité sociale). Une procédure intégrée pour le logement (PIL) sera engagée. Elle emportera mise en compatibilité du PLU,
- d'une implantation du projet en continuité d'une urbanisation existante (zones pavillonnaires, lycée),
- de la limitation de l'impact du défrichement afin de maintenir l'identité du site,
- de la prise en compte de la problématique hydraulique dans la conception du projet,
- de la coupure existante par la RD4 de la continuité naturelle, cette dernière n'étant de plus pas identifiée comme fonctionnelle par l'évaluation environnementale du projet de PLU,
- de l'absence d'impacts visuels sur le site inscrit dans lequel l'opération s'insère notamment par le plafonnement à R+2 et R+3 de la hauteur des futurs bâtiments (hauteur correspondant au Lycée régional de Valbonne existant),
- de l'application d'une "charte des éco-quartiers" fixant des objectifs de réduction des nuisances ou encore de recyclage des déchets verts issues de la phase d'excavation,

Il nous semble que le projet d'éco-quartier des Bourrelles peut être dispensé d'étude d'impact.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	L'annexe n°1 intitulée « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publiée ;	☒
2	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe) ;	☒
3	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain ;	☒
4	Un plan du projet ou, pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42° un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;	☒
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42° : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau ;	☒

8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire

Veuillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent

Objet
Notice

9. Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus ☒

Fait à

Valbonne Sophia Antipolis

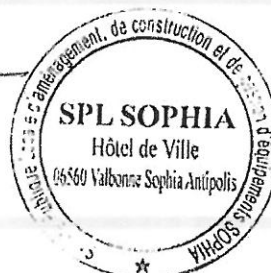
le

13 AVR. 2015

Signature



La Directrice Générale Déléguée,
Laure GRANES-RIEU



LGR

M

