



**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-F09321P0342 du 20/12/2021  
Portant décision d'examen au cas par cas  
en application de l'article R122-3-1 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 F09321P0342, relative à la réalisation d'un projet de programme immobilier entre la route des Crêtes et le site Air France sur la commune de Valbonne (06), déposée par SNC IP1R c/ ICADE PROMOTION, reçue le 22/11/2021 et considérée complète le 22/11/2021 ;

Vu la saisine par la DREAL de l'agence régionale de santé en date du 24/11/2021 ;

**Considérant la nature du projet**, qui relève de la rubrique 47a du tableau annexe de l'article R122-2 du code de l'environnement et consiste en un défrichement des parcelles cadastrées AB 226 et 233, portant sur une surface de 2,27 hectares, préalable à la réalisation d'un programme immobilier d'une emprise au sol totale de 22 974 m<sup>2</sup>, sur une unité foncière de 52 834,5 m<sup>2</sup>, et comprenant :

- la construction de 137 logements, répartis en trois bâtiments, dont 35 % de logements sociaux, pour une surface de plancher totale de 9300 m<sup>2</sup> ;
- l'aménagement de 220 places de stationnement pour les véhicules en sous sol, et de 52 places en surface ;
- la création de voiries internes ;
- l'aménagement de jardins privatifs, de jardins partagés, d'espaces verts paysagers, et d'une piscine ;
- la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales ;
- la suppression d'environ 150 arbres, qui seront replantés sur site ;

Considérant que ce projet a pour objectif de permettre la réalisation de logements sur la commune de Valbonne, dans la technopôle de Sophia Antipolis ;

**Considérant la localisation du projet :**

- sur des terrains boisés et situés aux abords de secteurs urbanisés et artificialisés ;
- 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 intégré 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 (B1) définie par le plan de prévention du risque incendies de forêt communal, approuvé par arrêté préfectoral le 23/06/2008 ;
- à environ 280 mètres de la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff) type II « Forêts de la Brague, de Sartoux et de la Valmasque » ;
- à environ 450 mètres de la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff) type II « Prairies et cours de la Brague et de ses principaux affluents » ;

Considérant l'avis délibéré de la Mission régionale d'autorité environnementale Provence-Alpes-Côte d'Azur du 3 juin 2021 sur la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de Valbonne (06) – 2ème avis, qui a émis plusieurs recommandations concernant le secteur du projet, relatives à la prise en considération des enjeux liés :

- à la préservation des milieux naturels, de la biodiversité et des continuités écologiques ;
- aux effets cumulés avec les aménagements existants dans le secteur de la technopôle de Sophia Antipolis, et à l'étalement urbain ;

Considérant que le pétitionnaire a fait réaliser un diagnostic écologique, incluant des prospections de terrain, qui a permis de mettre en évidence des enjeux de conservation très forts concernant la flore, forts concernant les habitats naturels et les zones humides, et assez forts concernant les reptiles et les chiroptères, avec la présence de plusieurs espèces protégées ;

Considérant que le diagnostic écologique réalisé a mis en évidence la nécessité de déployer des mesures de compensation des impacts du projet concernant les habitats naturels ainsi que des espèces végétales patrimoniales ;

Considérant que l'évaluation des incidences du projet sur l'environnement mérite d'être précisée, compte tenu notamment de :

- la nécessité de déploiement de mesures compensatoires, afin de confirmer que les choix d'aménagement effectués constituent la solution de moindre impact sur l'environnement et que les mesures proposées par le diagnostic écologique sont effectivement adaptées et proportionnées aux enjeux environnementaux identifiés ;
- la destruction de zones humides que le projet est susceptible d'engendrer ;
- la mise en place d'Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) dont le périmètre mérite d'être pleinement intégré dans l'examen des impacts potentiels du projet sur l'environnement, du fait de la localisation du projet dans un secteur marqué par des risques d'incendies de forêt ;

Considérant la nécessité d'étudier précisément et de prendre en considération les enjeux liés aux risques naturels, en particulier :

- les risques de déstabilisation des sols, compte tenu de la localisation du projet en zone d'aléa mouvements de terrain, et liés notamment à l'augmentation de l'érosion que les opérations de défrichement sont susceptibles d'engendrer par disparition du couvert forestier ;
- les conséquences potentielles du projet sur les risques d'inondation en aval ;

Considérant la durée importante de la phase de travaux, estimée à environ 32 mois ;

Considérant que les incidences cumulatives potentielles du projet avec d'autres projets qui concernent le secteur de la technopôle de Sophia Antipolis, caractérisé par de fortes pressions d'aménagement et d'artificialisation, sont à prendre en considération ;

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

- la biodiversité, les habitats naturels et potentiellement plusieurs espèces protégées ;
- la préservation des continuités écologiques du massif forestier à l'intérieur duquel le projet s'intègre, compte tenu du caractère morcelé du milieu naturel dans le secteur ;
- la prise en considération des risques naturels liés en particulier aux risques de déstabilisation des sols et d'augmentation des risques de ruissellement et d'inondation en aval ;
- le paysage par modification des caractéristiques paysagères et des perceptions, compte tenu de la localisation du projet en site inscrit ;

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<sup>er</sup>**

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 programme immobilier entre la route des Crêtes et le site Air France 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 SNC IP1R c/ ICADE PROMOTION.

Fait à Marseille, le 20/12/2021.

Pour le préfet de région et par délégation,

La Directrice Régionale Adjointe de l'Environnement,  
de l'Aménagement et du Logement,

Marie-Françoise BAZERQUE

**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).**