



**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-F09323P0039 du 05/04/2023
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 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 n°R93-2022-10-03-0001 du 03/10/22 portant délégation de signature à Monsieur le Directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement ;

Vu l'avis de la MRAe n°2021APPACA57 en date du 8 novembre 2021 relatif au projet de complexe immobilier « La Canopée »¹ sur la commune de Valbonne (06) ;

Vu l'avis de la MRAe n°2022APPACA53 en date du 16 août 2022 relatif au projet immobilier sur le site d'Air France² sur la commune de Valbonne (06) ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le numéro F09323P0039, relative à la réalisation d'un projet immobilier "Varcrêtes" sur la commune de Valbonne (06), déposée par Neximmo 129, reçue le 27/01/2023 et considérée complète le 27/01/2023 ;

Vu la saisine par la DREAL de l'agence régionale de santé en date du 31/01/2023 ;

Considérant la nature du projet, qui relève de la rubrique 39a du tableau annexe de l'article R122-2 du code de l'environnement et consiste en la réalisation d'un projet immobilier d'une surface de plancher totale de 31 000 m² comprenant après réalisation d'un diagnostic PEMD³ :

- le curage et la démolition de bâtiments de bureaux existants d'une superficie de 7 500 m², de parkings extérieurs et voiries ;
- la construction de 132 logements pour une surface de plancher de 8 400 m² dont 45 % minimum en logements SRU⁴ ;
- la construction de bureaux pour une surface de plancher de 22 600 m² ;
- la réalisation de 1 165 places de stationnement réparties comme suit :
 - 232 places en surface dont 52 pour les logements ;

1 <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2021appaca57.pdf>

2 <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2022appaca53.pdf>

3 Produits, Équipements, Matériaux, Déchets.

4 Solidarité et Renouvellement Urbain.

- 933 places en sous-sol dont 209 pour les logements ;
- la réalisation de voiries et d'espaces végétalisés ;
- la création d'aménagements de compensation hydraulique ;

Considérant que ce projet a pour objectif de réaliser un ensemble immobilier destiné à recevoir des bureaux et logements ;

Considérant la localisation du projet :

- en zone USOC4 du plan local d'urbanisme de la commune de Valbonne approuvé le 12 janvier 2022 ;
- dans un secteur urbain anthropisé (Technopole de Sophia-Antipolis) et sur un site actuellement déjà occupé par des bâtiments ;
- majoritairement en zone B1, et en bordure de zone R, correspondant à un aléa modéré aux feux de forêt du plan de prévention du risque d'incendie de Forêt (PPRIF) approuvé par arrêté préfectoral n°2008-464 du 23 juin 2008 ;
- en bordure d'espaces boisés classés ;
- au sein d'un réservoir à remettre en bon état n° FR93RS343 « Basse Provence calcaire » du SRADDET⁵ ;
- dans le site inscrit « Bande côtière de Nice à Théoule » ;
- à 150 m de la ZNIEFF⁶ de type II n°9300020153 « Forêts de la Brague, de Sartoux et de la Valmasque » ;
- à 150 m du parc naturel départemental de la Brague ;
- à 140 m d'une zone humide correspondant aux pourtours du vallon de Freyourou ;
- dans le périmètre de protection éloigné des sources romaines destinées à l'alimentation en eau potable du secteur Antibes – Cagnes ;
- à 180 m du ruisseau « la Bouillide » et à 930 m du cours d'eau « la Brague » ;

Considérant que le projet nécessite un défrichement préalable de 933 m²

Considérant l'état écologique du ruisseau « la Bouillide », qui va recevoir les effluents pluviaux du projet, est considéré comme mauvais et celui du cours d'eau « La Brague » est considéré comme médiocre au regard du SDAGE⁷ Rhône Méditerranée 2022-2027 ;

Considérant que le secteur d'étude est bordé par la route départementale 198 (route des Crêtes), voie classée en catégorie 3 par arrêté préfectoral du 18 août 2016 portant révision du classement sonore des voies routières bruyantes du département des Alpes-Maritimes, également source de pollution atmosphérique ;

Considérant qu'un diagnostic des sols réalisé en novembre 2022 a fait apparaître la présence de polluants de type hydrocarbures sur le site ;

Considérant que le pré-diagnostic écologique réalisé nécessite une étude plus approfondie des enjeux relevés pour lesquels sont prévues des compensations des impacts générés par le projet (notamment chiroptères, reptiles, zone humide) ;

Considérant l'absence d'éléments relatifs :

- aux incidences des obligations légales de débroussaillage ;
- à la compatibilité des dispositions paysagères avec le règlement du PPRIF ;

5 Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires

6 Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique

7 Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

- à la prise en compte des risques pour la santé humaine liés à la pollution de l'air ambiant et aux nuisances sonores du secteur d'implantation du projet ;
- à la prise en compte des modes de circulation douce ;
- à la prise en compte les effets cumulés du projet avec ceux du projet de complexe immobilier « La Canopée » et du projet immobilier sur le site d'Air France susvisés au regard des risques pour la santé de la population qui fréquentera le site en phase d'exploitation ;

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

- la qualité des eaux superficielles et souterraines ;
- la biodiversité, les habitats naturels ;
- le paysage ;
- la santé humaine, notamment au regard des effets cumulés potentiels ;

Considérant que l'évaluation des impacts du projet mérite d'être approfondie, et une démarche précise d'évitement, de réduction, voire de compensation de ses incidences, intégrant un ensemble de mesures pleinement adaptées et proportionnées, mérite d'être définie et mise 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 immobilier "Varcrêtes" situé sur la commune de Valbonne (06) doit comporter une évaluation environnementale 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.122-3-1 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 Neximmo 129.

Fait à Marseille, le 06/04/2023.

Pour le préfet de région et par délégation,
La Directrice régionale adjointe

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
31 Rue Jean-François Leca - 13002 Marseille

(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).