



**MINISTÈRE  
DE LA TRANSITION  
ÉCOLOGIQUE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**MRAe**

Mission d'autorité environnementale  
PROVENCE ALPES CÔTE D'AZUR

**Conseil Général de l'Environnement  
et du Développement Durable**

**Avis délibéré**  
**de la Mission régionale d'autorité environnementale**  
**Provence-Alpes-Côte d'Azur**  
**sur le projet de réalisation d'un complexe immobilier "la**  
**Canopée" à Valbonne (06)**

**N° MRAe**  
**2021APPACA57/2969-2970**

## PRÉAMBULE

Conformément aux dispositions prévues par les articles L122-1, et R122-7 du code de l'environnement, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) a été saisie pour avis sur la base des dossiers de permis de construire et d'autorisation de défrichement pour la réalisation d'un complexe immobilier "la Canopée" à Valbonne (06). Le maître d'ouvrage du projet est la SCCV<sup>1</sup> La Canopée.

Les dossiers comportent notamment :

- une étude d'impact sur l'environnement incluant une évaluation des incidences Natura 2000 ;
- un dossier de demande d'autorisation de défrichement ou un dossier de permis de construire.

Conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (délibération du 8 septembre 2020), cet avis a été adopté le 08/11/21 en « collégialité électronique » par Sandrine Arbizzi et Sylvie Bassuel, membres de la MRAe.

En application de l'article 8 du référentiel des principes d'organisation et de fonctionnement des MRAe approuvé par arrêtés des 11 août 2020 et 6 avril 2021, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de PACA a été saisie par l'autorité compétente pour autoriser le projet, pour avis de la MRAe.

Ces saisines étant conforme aux dispositions de l'article R122-7 du code de l'environnement relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L122-1 du même code, il en a été accusé réception en date du 13 septembre 2021 (dossier de défrichement) et 16 septembre 2021 (dossier de permis de construire). Conformément à l'article R122-7 du même code, l'avis doit être fourni dans un délai de deux mois.

Conformément aux dispositions de ce même article, la DREAL PACA a consulté :

- par courriels du 16 septembre 2021 (sur le dossier de défrichement) et 21 septembre 2021 (sur le dossier de permis de construire) l'agence régionale de santé de Provence-Alpes-Côte d'Azur, qui a transmis une contribution en date du 25 octobre 2021 ;
- par courriels du 16 septembre 2021 (sur le dossier de défrichement) et 21 septembre 2021 (sur le dossier de permis de construire) le préfet de département, au titre de ses attributions en matière d'environnement, qui a transmis une contribution en date du 15 octobre 2021.

Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

***L'avis devra être porté à la connaissance du public par l'autorité en charge de le recueillir, dans les conditions fixées par l'article R122-7 du code de l'environnement, à savoir le joindre au dossier d'enquête publique ou le mettre à disposition du public dans les conditions fixées par l'article R122-7 du code de l'environnement.***

***Conformément aux dispositions de l'article R122-7-II, le présent avis est publié sur le [site des MRAe](#) et sur le [site de la DREAL](#). Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.***

<sup>1</sup> Société civile de construction vente.

***L'avis de la MRAe est un avis simple qui ne préjuge en rien de la décision d'autorisation, d'approbation ou d'exécution du projet prise par l'autorité compétente. En application des dispositions de l'article L122-1-1, cette décision prendra en considération le présent avis.***

***Cet avis porte sur la qualité de l'étude d'impact présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui portent sur ce projet. L'avis n'est ni favorable, ni défavorable au projet et ne porte pas sur son opportunité.***

***L'article L122-1 du code de l'environnement fait obligation au porteur de projet d'apporter une réponse écrite à la MRAe. Cette réponse doit être mise à disposition du public, par voie électronique, au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique ou de la participation du public par voie électronique. La MRAe recommande que cette réponse soit jointe au dossier d'enquête ou de participation du public. Enfin, une transmission de la réponse à la MRAe<sup>2</sup> serait de nature à contribuer à l'amélioration des avis et de la prise en compte de l'environnement par les porteurs de projets. Il ne sera pas apporté d'avis sur ce mémoire en réponse.***

---

<sup>2</sup> [ae-avisp.uee.scade.dreal-paca@developpement-durable.gouv.fr](mailto:ae-avisp.uee.scade.dreal-paca@developpement-durable.gouv.fr)

## SYNTHÈSE

Porté par la Société civile de construction vente (SCCV) La Canopée, le projet de réalisation d'un complexe immobilier La Canopée se situe sur la commune de Valbonne au sein de la Technopole de Sophia-Antipolis. Le projet porte sur une unité foncière de 3,5 ha et prévoit la construction d'un complexe immobilier d'environ 28 360 m<sup>2</sup> comprenant 244 logements, des bureaux et un restaurant. Le terrain est actuellement occupé par un bâtiment d'activité qui sera partiellement démoli, par une friche immobilière et par un espace boisé classé au PLU en vigueur.

Au regard des spécificités du territoire et des effets potentiels du projet, la MRAe identifie les enjeux environnementaux suivants :

- la préservation du milieu naturel et des continuités écologiques, compte tenu de la situation du projet en réservoir de biodiversité et à proximité immédiate d'une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type II ;
- la préservation du paysage, le projet étant situé au sein du site inscrit « Bande côtière de Nice à Théoule » ;
- la préservation de la ressource en eau et la gestion des eaux pluviales ;
- la prise en compte des risques naturels, le secteur du projet étant soumis au risque incendie ;
- les effets du projet sur le trafic routier et les effets induits sur la qualité de l'air et le bruit ;
- les effets cumulés du projet avec les autres projets connus dans le secteur de Sophia-Antipolis.

Si l'étude d'impact est claire et globalement proportionnée aux enjeux du territoire, certaines thématiques, notamment la biodiversité et la gestion des eaux pluviales, nécessitent des compléments d'étude et des précisions car il n'est pas possible, au stade actuel, de conclure de façon définitive sur l'absence d'impact significatif du projet.

La MRAe recommande notamment :

- de reprendre le volet naturel de l'étude d'impact à l'issue des inventaires complémentaires prévus en été et en automne afin de :
  - préciser, hiérarchiser et cartographier les enjeux écologiques,
  - revoir la démarche ERC et l'évaluation des impacts bruts et résiduels du projet sur le milieu naturel .
- de justifier l'emprise au sol du projet au regard des enjeux paysagers et des prescriptions (densité, emprise au sol) du projet de PLU révisé (révision générale du PLU en cours) ;
- de préciser la qualité des sols au droit du projet et les mesures prévues pour assurer l'absence de pollution des eaux souterraines en cas de pollution des sols avérée ;
- de préciser les modalités de gestion des eaux pluviales du projet afin de ne pas aggraver les risques d'inondation en aval ;
- d'élargir l'analyse des effets cumulés à l'ensemble des thématiques environnementales.

L'ensemble des recommandations de la MRAe est détaillé dans les pages suivantes.

# Table des matières

<b>PRÉAMBULE</b> .....	<b>2</b>
<b>SYNTHÈSE</b> .....	<b>4</b>
<b>AVIS</b> .....	<b>6</b>
<b>1. Contexte et objectifs du projet, enjeux environnementaux, qualité de l'étude d'impact</b> .....	<b>6</b>
1.1. Contexte et nature du projet.....	6
1.2. Description et périmètre du projet.....	7
1.3. Procédures.....	8
1.3.1. <i>Soumission à étude d'impact au titre de l'évaluation environnementale</i> .....	8
1.3.2. <i>Procédures d'autorisation identifiées, gouvernance et information du public</i> .....	9
1.4. Enjeux identifiés par l'autorité environnementale.....	9
1.5. Complétude et lisibilité de l'étude d'impact.....	9
1.6. Justification des choix, scénario de référence et solutions de substitution envisagées.....	9
<b>2. Analyse thématique des incidences et prise en compte de l'environnement par le projet</b> .....	<b>10</b>
2.1. Milieu naturel, y compris Natura 2000.....	10
2.1.1. <i>Périmètres d'intérêt écologique et continuités écologiques</i> .....	10
2.1.2. <i>Habitats naturels et espèces</i> .....	10
2.1.3. <i>Évaluation des incidences Natura 2000</i> .....	11
2.2. Paysage.....	11
2.3. Ressource en eau.....	13
2.4. Risques naturels.....	13
2.4.1. <i>Inondation</i> .....	13
2.4.2. <i>Feu de forêt</i> .....	14
2.5. Qualité de l'air et bruit.....	14
2.5.1. <i>Trafic routier</i> .....	14
2.5.2. <i>Qualité de l'air</i> .....	15
2.5.3. <i>Bruit</i> .....	15
2.6. Effets cumulés.....	16

# AVIS

## 1. Contexte et objectifs du projet, enjeux environnementaux, qualité de l'étude d'impact

### 1.1. Contexte et nature du projet

Porté par la Société civile de construction vente (SCCV) « la Canopée », le projet de réalisation du complexe immobilier La Canopée se situe sur la commune de Valbonne au sein de la Technopole de Sophia-Antipolis.

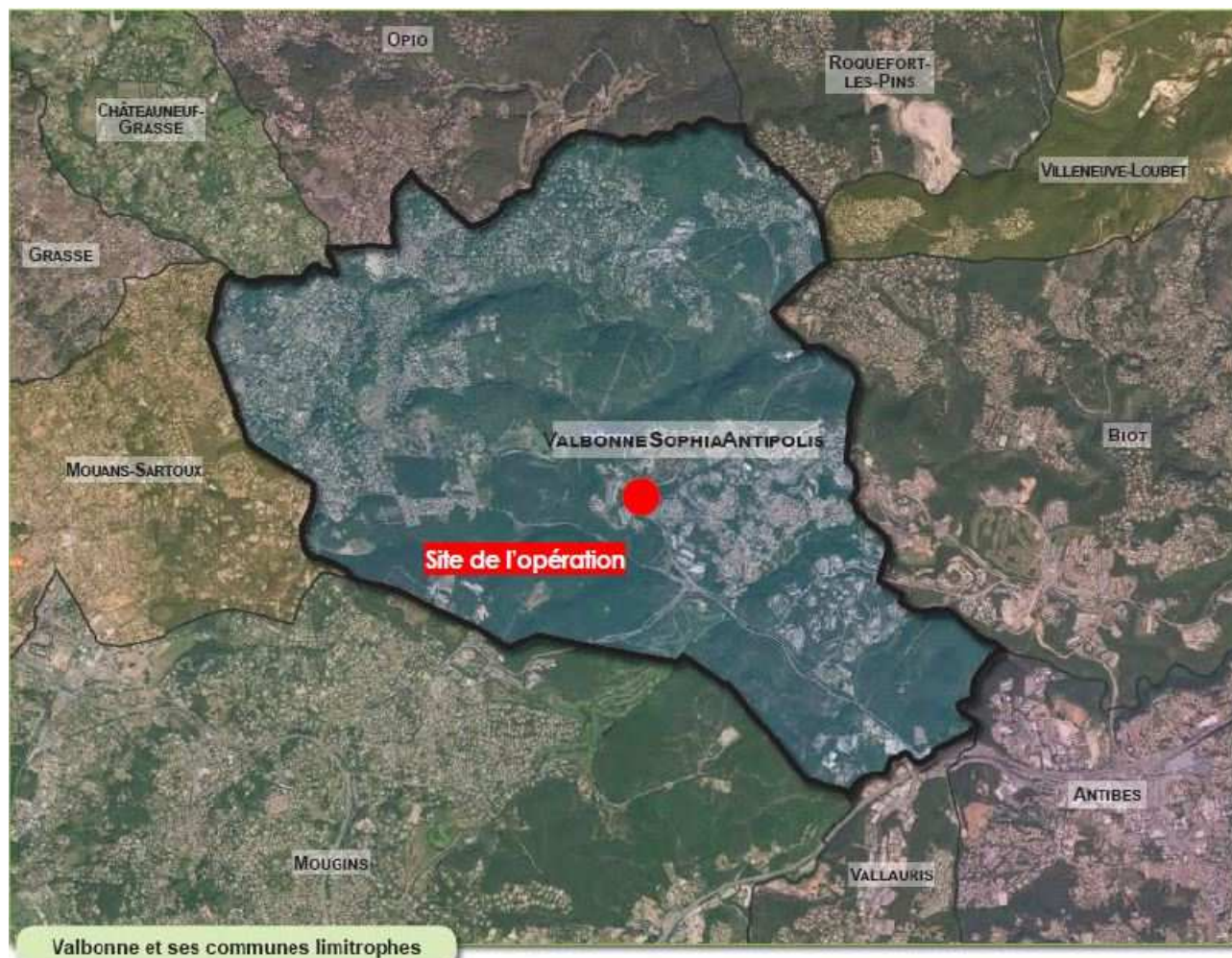


Figure 1: Situation du projet. Source : étude d'impact.

Le projet prévoit la réalisation de bureaux, de logements et d'un restaurant, sur un terrain actuellement occupé par une friche immobilière et par un bâtiment regroupant un restaurant, des bureaux et un centre événementiel.

Située au sein de la communauté d'agglomération de Sophia Antipolis (CASA), la commune de Valbonne n'est concernée par aucun SCoT<sup>3</sup> en vigueur, celui de la CASA étant caduc depuis le 12

3 Schéma de cohérence territoriale



juillet 2017. Elle est couverte par un PLU approuvé le 12 décembre 2006. Un projet de révision du PLU a été arrêté en date du 10 février 2021 : il a fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale du 03 juin 2021<sup>4</sup> et d'une enquête publique du 18 août au 24 septembre 2021, et pourrait être approuvé en fin d'année

Le projet n'est pas compatible avec le PLU actuellement en vigueur, celui-ci ne permettant pas la création de logements. Dans le projet de révision de PLU, le secteur de projet est classé en zone USOc3 pouvant accueillir des logements et des activités, et soumis à servitude de mixité sociale. La parcelle est également concernée par des « éléments de paysage et oliveraies à protéger » au nord-est (secteur classé en EBC<sup>5</sup> au PLU en vigueur), à l'angle sud et dans une bande le long de la limite sud-ouest.



Figure 2: Situation du projet par rapport au zonage du projet de révision du PLU. Source : étude d'impact.

## 1.2. Description et périmètre du projet

Le projet porte sur une unité foncière de 3,5 ha. Il prévoit la construction de 244 logements (pour environ 16 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher)<sup>6</sup> répartis dans 17 immeubles, de deux immeubles de bureaux pour une surface de 12 200 m<sup>2</sup> et d'un restaurant pour 387 m<sup>2</sup> pris sur les surfaces dédiées au restaurant actuel. Il prévoit la réalisation de 880 places de stationnement voitures, pour la plupart enterrées. L'emprise au sol des constructions est estimée à 12 720 m<sup>2</sup>.

Le bâtiment d'activités existant sera partiellement détruit : seule une partie du rez-de chaussée sera conservée (environ 700 m<sup>2</sup> dont les 387 m<sup>2</sup> du restaurant). La partie nord-ouest de la parcelle comprend une friche immobilière (chantier abandonné datant de 2013), dont l'emprise au sol est

4 [Avis de la MRAe du 03 juin 2021 sur la révision du PLU de Valbonne.](#)

5 Espace boisé classé

6 Des incohérences concernant ce chiffre sont observées entre l'étude d'impact et le dossier de permis de construire. En effet, l'étude d'impact annonce environ 16 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les logements (page40), alors que le permis de construire en annonce 14 648. Des incohérences sont aussi observées au sein de l'étude d'impact (page 40).

estimée à 3 885 m<sup>2</sup>. Les infrastructures seront conservées pour accueillir des stationnements et la superstructure sera démolie.



Figure 3: plan des démolitions (à gauche) et emprise au sol du projet (à droite). Source : étude d'impact. Montage réalisé par la MRAe.

Le projet prévoit un accès routier unique en limite sud-ouest de la parcelle (correspondant à l'accès actuel) permettant d'accéder aux différents parkings souterrains et des cheminements doux (vélos, piétons).

Le projet implique un défrichage d'environ 9 110 m<sup>2</sup>. Des aménagements paysagers sont prévus. Au total, le nombre d'arbres plantés devrait être supérieur au nombre d'arbres abattus. Le projet prévoit la végétalisation des toitures des immeubles de logement et d'une partie des toitures des immeubles de bureau. Une autre partie accueillera des panneaux photovoltaïques. Globalement, le projet cherche à privilégier les revêtements perméables, notamment pour les cheminements doux et les espaces extérieurs.

## 1.3. Procédures

### 1.3.1. Soumission à étude d'impact au titre de l'évaluation environnementale

Déposé le 13/09/2021 au titre de la demande d'autorisation de défrichage et le 16/09/2021 au titre de la demande de permis de construire, le projet entre dans le champ de l'étude d'impact au titre des rubriques 39.a) « Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R.111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R.420-1 du même code supérieure ou égale à 10 000 m<sup>2</sup> » et 47.a) « Défrichements soumis à autorisation au titre de l'article L.341-3 du code forestier en vue de la reconversion des sols, portant sur une superficie totale, même fragmentée, de plus de 0,5 hectare » du tableau annexe du R122-2 en vigueur depuis le 16 mai 2017.

Le projet relevant d'un examen au cas par cas, le maître d'ouvrage a, conformément à l'article R123-1 du code de l'environnement, transmis à l'autorité administrative compétente en matière d'environnement une demande d'examen au cas par cas, le 23/03/2021. Par arrêté préfectoral n° AE-



F09321P0090<sup>7</sup> du 07/05/2021, l'autorité chargée de l'examen au cas par cas a pris la décision motivée de soumettre le projet à étude d'impact, qui fait l'objet du présent avis.

### 1.3.2. Procédures d'autorisation identifiées, gouvernance et information du public

D'après le dossier, le projet relève des procédures d'autorisation suivantes : autorisation de défrichage, permis de construire et déclaration au titre de la loi sur l'eau.

## 1.4. Enjeux identifiés par l'autorité environnementale

Au regard des spécificités du territoire et des effets potentiels du projet, la MRAe identifie les enjeux environnementaux suivants :

- la préservation du milieu naturel et des continuités écologiques, compte tenu de la situation du projet 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), et de la proximité immédiate de la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type II « Forêts de la Brague, de Sartoux et de la Valmasque » ;
- la préservation du paysage, le projet étant situé au sein du site inscrit « Bande côtière de Nice à Théoule » ;
- la préservation de la ressource en eau et la gestion des eaux pluviales, compte tenu de l'importance de surfaces artificialisées et imperméabilisées ;
- la prise en compte des risques naturels, le secteur du projet étant soumis à un risque incendie important ;
- les effets du projet sur le trafic routier et les effets induits sur la qualité de l'air et le bruit ;
- les effets cumulés du projet avec les nombreux autres projets connus dans le secteur de Sophia-Antipolis.

## 1.5. Complétude et lisibilité de l'étude d'impact

Formellement, l'étude d'impact comprend les divers aspects de la démarche d'une évaluation environnementale.

Si l'étude est globalement proportionnée aux enjeux, certaines thématiques d'importance pour le territoire, comme la biodiversité et la gestion des eaux pluviales, nécessitent des compléments d'étude et des précisions. En effet, au stade actuel du dossier, il n'est pas possible de conclure de façon définitive à l'absence d'impact significatif du projet. Ces éléments sont développés dans les paragraphes suivants.

## 1.6. Justification des choix, scénario de référence et solutions de substitution envisagées

Le dossier présente deux solutions de substitution :

- la finalisation du chantier abandonné au nord-ouest de la parcelle ;
- la réalisation d'un complexe immobilier similaire au scénario retenu et de dimensions équivalentes, mais comprenant davantage de stationnements. La différence entre ce scénario et le projet final

---

<sup>7</sup> [Décision du 7 mai 2021](#)

paraît plus relever d'améliorations successives du projet dans ses différentes composantes que d'une réelle solution alternative.

Le dossier ne justifie pas le dimensionnement du projet (nombre de logements et de bureaux) au regard des objectifs du PLU en cours de révision. Il serait utile d'estimer quelle part prend le projet au regard des objectifs de la commune en termes de logements.

## 2. Analyse thématique des incidences et prise en compte de l'environnement par le projet

### 2.1. Milieu naturel, y compris Natura 2000

#### 2.1.1. Périmètres d'intérêt écologique et continuités écologiques

Le dossier décrit sommairement l'ensemble des ZNIEFF situées jusqu'à une distance de 7,5 km du projet et conclut à l'absence d'incidence significative du projet sur ces ZNIEFF, estimant que « *la distance et les habitats actuellement présents ne sont pas propices pour l'accueil des espèces déterminantes ZNIEFF* ». Un développement plus particulier aurait pu être apporté sur la ZNIEFF de type II « Forêts de la Brague, de Sartoux et de la Valmasque » qui entoure le secteur de projet à moins de 500 m de distance au nord, à l'ouest et au Sud.

Le projet est situé au sein d'un réservoir de biodiversité à remettre en bon état selon le SRADDET PACA. Selon le dossier, « *la composante [de la trame verte et bleue] la plus proche de la zone de projet concerne l'Espace Boisé Classé* ». Cette affirmation ne tient pas compte de la délimitation du réservoir de biodiversité du SRADDET qui ne se limite pas aux espaces boisés classés et inclut l'ensemble de la Technopole de Sophia-Antipolis, dont le secteur de projet. .

***La MRAe recommande d'approfondir l'analyse des incidences du projet sur les continuités écologiques et sur la ZNIEFF la plus proche.***

#### 2.1.2. Habitats naturels et espèces

Des inventaires mensuels ont été menés entre janvier 2021 et juin 2021. Le dossier apporte peu de précisions sur les conditions de ces inventaires (météorologie, horaires, pression d'inventaire par classe). Les résultats sont présentés sous forme de tableaux et de cartes localisant les espèces recensées. Toutefois, l'enjeu local de conservation des différentes espèces n'est pas évalué et le dossier ne comporte pas de carte de synthèse des enjeux et sensibilités écologiques.

Des prospections complémentaires sont prévues en automne et en hiver pour couvrir l'ensemble de l'année. Le dossier précise que les inventaires supplémentaires prévus à l'été et à l'automne permettront de préciser les enjeux. En ce sens, le déroulement de la démarche ERC<sup>8</sup> et l'évaluation des impacts bruts et résiduels du projet ne peuvent pas être considérés comme aboutis à ce stade.

Différentes mesures d'évitement, de réduction, de compensation et d'accompagnement sont présentées à ce stade des connaissances. Elles mériteraient pour certaines d'être plus détaillées. Ainsi, par exemple, pour la mesure de réduction « *R3.1a – Période d'intervention* », il est simplement indiqué que « *les opérations de défrichage, de déconstruction et de terrassement devront obligatoirement se dérouler en dehors des périodes de sensibilité des espèces à enjeux* ». Un planning des travaux en fonction des enjeux écologiques identifiés permettrait de préciser cette mesure. La

---

8 Eviter, réduire, compenser

mesure « R2.1f – Gestion des espèces exotiques envahissantes », qui concerne principalement l'Herbe de la Pampa observée sur le site, préconise la mise en place d'un « *plan de gestion adapté visant à éliminer les pieds d'Herbe de la Pampa tout en prenant en compte les autres éventuels contraintes pouvant survenir sur le site* ». L'étude d'impact ne précise pas les contours de ce futur plan de gestion.

**La MRAe recommande de reprendre le volet naturel de l'étude d'impact à l'issue des inventaires complémentaires prévus en été/automne/hiver afin de :**

- **préciser, hiérarchiser et cartographier les enjeux écologiques,**
- **revoir la démarche ERC et l'évaluation des impacts bruts et résiduels du projet sur le milieu naturel.**

**Elle recommande enfin de détailler et d'actualiser l'ensemble des mesures prévues en faveur de la biodiversité.**

### 2.1.3. Évaluation des incidences Natura 2000

Une évaluation des incidences sur les sites Natura 2000 les plus proches est incluse au sein de l'étude d'impact. L'analyse est menée au regard des quatre ZSC<sup>9</sup> les plus proches, toutes situées à plus de 5 km du projet. Compte tenu de la distance de ces sites et de l'absence au droit du projet (sous réserve des résultats des inventaires complémentaires) d'habitat et d'espèce dont la conservation a motivé la désignation de ces sites, l'incidence du projet est jugée négligeable sur ces sites Natura 2000. La MRAe n'a pas de commentaire particulier sur cette conclusion concernant les ZSC.

En revanche, le dossier précise que « *parmi les quatre sites Natura 2000 repérés à proximité de l'emprise du projet, tous correspondent à des Zones Spéciales de Conservation donc désignées grâce à la présence d'habitats et d'espèces floristiques et faunistiques patrimoniales hormis les oiseaux.* » Si le dossier présente une analyse pour les ZSC « Préalpes de Grasse » et « Rivière et Gorges du Loup », il n'en est pas de même pour la ZPS<sup>10</sup> « Préalpes de Grasse », située à la même distance, alors que les oiseaux ont un rayon d'action supérieur à la plupart des espèces ayant motivé la désignation des ZSC.

**La MRAe recommande d'élargir l'évaluation des incidences Natura 2000 à la ZPS « Préalpes de Grasse ».**

## 2.2. Paysage

Le volet paysager de l'étude d'impact présente une analyse de l'état initial et dégage les enjeux paysagers à différentes échelles, du département des Alpes-Maritimes aux abords immédiats du site de projet. Le caractère extensif et boisé de la Technopole de Sophia-Antipolis est notamment mis en évidence. Un reportage photographique permet de rendre compte de façon satisfaisante de l'état initial. Toutefois, il serait utile pour le lecteur que les photographies présentées dans l'étude d'impact soient numérotées et repérées sur une carte, comme c'est le cas dans le volet paysager joint au permis de construire qui a été complété en ce sens (volet paysager de l'étude d'impact daté de juillet 2021 alors que le volet paysager du permis de construire est daté du 4 août 2021).

---

9 Zone spéciale de conservation

10 Zone de protection spéciale

**La MRAe recommande, pour la cohérence du dossier et la bonne compréhension par le lecteur, d'actualiser le volet paysager de l'étude d'impact en tenant compte des compléments apportés au dossier de permis de construire (reportage photographique localisé).**



*Figure 4: photomontage montrant l'insertion du projet dans son environnement depuis le sud. Vue actuelle en bas. Source : étude d'impact*

Le volet paysager présente une analyse du projet architectural incluant des montages photographiques depuis différents points de vue, et propose quelques mesures complémentaires. Le projet architectural en lui-même porte de nombreuses mesures en faveur du paysage : intégration des mobilités douces, utilisation de matériaux perméables pour les cheminements, végétalisation des abords des bâtiments et de certaines toitures, par exemple.

En ce qui concerne l'implantation et la densité du bâti, selon le dossier, « *l'implantation des bâtiments permet de favoriser une transparence visuelle* ». Cette affirmation est à modérer au vu des montages photographiques fournis et du faible espacement entre les différents immeubles de logements et de bureaux. L'emprise au sol du projet (plus de 36 % de l'unité foncière, cf figure 4) du projet est d'ailleurs bien supérieure à l'emprise au sol prévue au projet de PLU révisé pour ce secteur (18 %). Une densité plus proche de celle prévue au PLU aurait permis d'optimiser l'intégration paysagère du projet en cohérence avec le type d'urbanisation de Sophia-Antipolis.

**La MRAe recommande de justifier l'emprise au sol du projet au regard des enjeux paysagers et des prescriptions du projet de PLU révisé en la matière (emprise au sol, densité).**

Le parti pris d'une forte végétalisation et d'une faible imperméabilisation des espaces libres paraît de nature à favoriser l'insertion paysagère du projet. Un tableau de gestion du patrimoine arboré est présenté (p.38 du volet paysager), indiquant un bilan positif : 142 sujets plantés pour 107 sujets abattus. Le dossier précise toutefois que « *ces quantités seront mises en relation avec le rapport sur*

*l'état du patrimoine arboré réalisé par l'Office National des Forêts ainsi que par le marquage OLD<sup>11</sup> réalisé par ce même organisme.* » Ces rapports étant annexés au dossier, la cohérence entre le plan de gestion du patrimoine arboré présenté dans l'étude d'impact, l'étude de l'ONF et les abattages nécessaires aux OLD aurait du être clairement explicité. Le périmètre des OLD n'est d'ailleurs pas reporté.

Par ailleurs, il apparaît important de préserver de tout abattage l'ensemble des éléments de paysage à conserver portés au projet de PLU, qu'il s'agisse de l'EBC actuel au nord-est ou de ceux situés au sud et au sud-ouest. Le dossier n'est pas suffisamment explicite à ce sujet et la demande de défrichement semble inclure le secteur sud.

***La MRAe recommande d'expliciter le plan de gestion du patrimoine arboré en y intégrant les abattages liés aux obligations légales de débroussaillage et à l'étude sanitaire réalisée par l'ONF.***

La MRAe note également que les photomontages montrent des sujets adultes, alors qu'une grande partie des arbres prévus aux alentours des bâtiments feront l'objet de plantation, ne traduisant ainsi pas l'impact visuel réel du projet à court et moyen terme.

## 2.3. Ressource en eau

Le dossier précise que plusieurs cavités et avens sont présents en partie ouest des terrains, qui sont en communication avec l'aquifère karstique supérieur du bassin de la Brague. Le projet est situé dans le périmètre de protection éloigné du captage du puits de la Brague qui alimente la commune de Biot. L'étude d'impact précise que, d'après les connaissances relatives au comportement hydraulique souterrain et à l'hydrologie au niveau des parcelles, la vulnérabilité des eaux souterraines peut y être considérée comme forte.

Le site a accueilli un ancien centre de recherche (Dow Corning Médical) disposant d'un stockage de solvant. L'audit historique de pollution des sols du 13 octobre 2016 (annexe 7 de l'étude d'impact), réalisé dans le cadre de la vente du terrain, a préconisé la réalisation de prélèvements de sol. Les résultats de ces sondages ne figurent pas dans l'étude d'impact, ce qui ne permet pas de se prononcer sur la qualité du sol en place et d'évaluer le risque de pollution des eaux, en phase travaux comme en phase exploitation.

***La MRAe recommande de préciser la qualité des sols au droit du projet et les mesures prévues pour assurer l'absence de pollution des eaux souterraines en phase travaux et exploitation en cas de pollution des sols avérée.***

## 2.4. Risques naturels

### 2.4.1. Inondation

Le dossier estime le risque inondation comme un enjeu faible pour le projet. Cette analyse se fonde seulement sur la vulnérabilité du projet au risque inondation, sans tenir compte de ses éventuels effets en amont/aval pour l'estimation du niveau d'enjeu. Or la commune de Valbonne se trouve en amont

---

11 Obligations légales de débroussaillage



des communes inscrites dans le TRI<sup>12</sup> du PGRI<sup>13</sup> Nice-Cannes-Mandelieu. La gestion des eaux pluviales constitue à ce titre un enjeu fort, afin de ne pas augmenter les risques en aval.

Selon l'étude d'impact (page 308), « *le projet prévoit une gestion des eaux pluviales la plus vertueuse possible* » et « *le Dossier Loi sur l'Eau qui sera réalisé pour l'opération apportera les précisions nécessaires concernant la gestion des eaux pluviales : dimensionnement des ouvrages, gestion des pollutions, dispositifs de suivi et contrôle...* ».

Ces précisions relèvent pourtant pleinement de l'étude d'impact et devraient y être intégrées. Un plan de gestion des eaux pluviales considéré comme « *document de travail* » est joint au dossier. Trois bassins écrêteurs sont prévus. Il n'est toutefois pas précisé la crue de référence prise pour le dimensionnement de ces bassins.

***La MRAe recommande de préciser les modalités de gestion des eaux pluviales du projet afin de ne pas aggraver les risques d'inondation en aval.***

## 2.4.2. Feu de forêt

Le projet est situé en zone d'aléa feu de forêt modéré du PPRIF<sup>14</sup>. Le dossier ne détaille pas les mesures prises pour éviter tout départ de feu pendant le chantier (interdiction de fumer sur le chantier, libre accès aux pompiers aux points d'eau présents sur le site par exemple...)

***La MRAe recommande de détailler les mesures prise en phase chantier pour éviter tout départ de feu.***

## 2.5. Qualité de l'air et bruit

### 2.5.1. Trafic routier

Comme le précise l'étude d'impact (p.202), le secteur d'étude est marqué par un trafic automobile important sur la majorité des axes, et caractérisée par des flux pendulaires marqués entre Sophia Antipolis et le littoral.

Une étude de circulation a été réalisée pour le projet. Elle est jointe en annexe de l'étude d'impact. La qualité des documents graphiques rend difficile la localisation des différents axes cités par l'étude. L'estimation des trafics actuels se fonde sur une étude réalisée en janvier 2020 en vue de l'amélioration des accès à Sophia-Antipolis. L'évolution du trafic est estimée à l'horizon de livraison du projet (date non précisée) pour deux scénarios :

- une situation dite de référence qui prend en compte les projets d'activités tertiaires et de logements « *dans la zone d'implantation* » à l'horizon de la réalisation du projet ;
- une situation projetée qui prend en compte, en plus, les flux générés par la réalisation du projet.

Les projets immobiliers pris en compte dans le scénario de référence ne sont pas précisés. Par ailleurs, l'étude évoque des projets de transport en commun et d'amélioration des modes doux sans préciser de quelle manière ils sont pris en compte dans l'estimation du trafic en situation de référence.

---

12 Territoire à risque important d'inondation

13 Plan de gestion des risques d'inondation

14 Plan de prévention des risques d'incendie de forêt

**La MRAe recommande de préciser les projets pris en compte pour l'estimation du trafic routier à l'horizon de la réalisation du projet, qu'il s'agisse de projets immobiliers ou de projets liés aux déplacements.**

Par ailleurs, les évolutions du trafic ne sont estimées qu'à l'horizon de la réalisation du projet. Une estimation à plus long terme (20 ans) n'est pas fournie. Enfin, l'étude n'aborde pas les effets du projet sur le trafic en phase travaux.

**La MRAe recommande d'analyser les effets du projet sur le trafic routier en phase de travaux et d'étudier, à l'horizon de 20 ans après la livraison, le scénario avec projet et le scénario de référence.**

### 2.5.2. Qualité de l'air

Afin d'évaluer l'impact du projet sur la qualité de l'air, le pétitionnaire a fait procéder à la réalisation d'une étude « air et santé » de niveau I, présentée en annexe 19 de l'étude d'impact. L'estimation de l'impact du trafic sur la qualité de l'air est réalisée sur la base de l'étude citée au paragraphe précédent et selon les mêmes situations (dont les dates sont ici précisées : scénario actuel 2021, scénario 2024 « sans projet », scénario 2024 « avec projet »). Cette étude met en évidence que :

- les hausses du trafic liées au projet sur la zone d'étude ne vont pas engendrer de modification significative de la qualité de l'air sur le secteur, en comparaison à la situation actuelle ;
- l'aménagement projeté n'est a priori pas de nature à exercer d'impact significatif sur la santé des populations environnantes.

Il convient toutefois de préciser que les seuils de référence OMS<sup>15</sup> sur la qualité de l'air cités dans l'étude sont ceux de 2005 et sont aujourd'hui obsolètes. Il conviendrait de se référer à ceux valables en 2021.<sup>16</sup>

### 2.5.3. Bruit

L'ambiance sonore est considérée comme un enjeu modéré dans le cadre de ce projet situé à proximité de voies routières classées en catégorie 3 et 4 (routes des Crêtes, du Parc et route départementale 298).

L'impact acoustique du projet lié à la circulation routière générée sur les voies existantes, ainsi que sur la future voie d'accès principal au site, a fait l'objet d'une modélisation à partir de quatre récepteurs. L'ambiance sonore reste modérée pour deux récepteurs, et modérée de nuit pour les deux autres au sens de l'arrêté du 5 mai 1995 relatif au bruit des infrastructures routières. Par rapport à la situation de référence (sans projet), l'émergence<sup>17</sup> est peu significative.

---

15 Organisation mondiale de la santé

16 [Comparaison seuils OMS 2005 et 2021](#)

17 Différence entre situation avec et sans projet.

Emplacement point récepteur	PP1	PP2	PP3	PP4
Ambiance sonore projetée	Jour : 49.8 dBA + 0.5 dBA	Jour : 66.4 dBA + 0.9 dBA	Jour : 64.2 dBA + 0.9 dBA	Jour : 66.3 dBA 0 dBA
	Nuit : 40.6 dBA + 0.1 dBA	Nuit : 57.4 dBA + 0.3 dBA	Nuit : 55.3 dBA + 0.3 dBA	Nuit : 56.9 dBA 0 dBA
	Modérée	Modérée de nuit	Modérée	Modérée de nuit

Figure 5: Modélisation de l'ambiance sonore en scénario avec projet et émergence par rapport au scénario de référence (sans projet). Source : étude d'impact.

L'étude d'impact précise qu'une étude de façade sera réalisée en phase conception pour l'intégralité du projet.

Toutefois, si les niveaux sonores respectent les valeurs réglementaires (arrêté du 5 mai 1995 relatif au bruit des infrastructures routières), ils demeurent largement supérieurs aux valeurs recommandées par l'OMS<sup>18</sup> concernant les niveaux d'exposition recommandés à l'extérieur en période diurne et nocturne.

## 2.6. Effets cumulés

L'analyse des effets cumulés avec d'autres projets connus a été réalisée (avec les réserves mentionnées au paragraphe 2.5.1) principalement pour les thématiques liées au trafic (bruit, qualité de l'air). L'étude d'impact aborde très sommairement les effets cumulés sur le paysage et le milieu naturel. enfin, d'autres thématiques, comme la ressource en eau, le risque inondation induit lié à l'imperméabilisation des sols, ne sont pas abordées sous l'angle des effets cumulés.

**La MRAe recommande d'élargir l'analyse des effets cumulés à l'ensemble des thématiques environnementales, notamment les impacts sur la ressource en eau et le risque d'inondation.**

<sup>18</sup> 53dBA (jour) et 45 dBA (nuit)