

Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale

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

Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité environnementale
Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative

Cadre réservé à l'autorité environnementale

Date de réception :

22/03/2021

Dossier complet le :

23/03/2021

N° d'enregistrement :

f09321p0090

1. Intitulé du projet

Projet de construction mixte "LA CANOPEE" de 246 logements et 2 bâtiments de bureaux, nécessitant un défrichement de 0,9109ha.

2. Identification du (ou des) maître(s) d'ouvrage ou du (ou des) pétitionnaire(s)

2.1 Personne physique

Nom

Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

SCCV LA CANOPEE

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

M. Jean-Jacques BALLESTER (gérant)

RCS / SIRET

8 9 3 6 3 1 9 3 7 0 0 0 1 6

Forme juridique SCCV

Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1

3. Catégorie(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 catégorie et sous catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie (Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.))
Rubrique : n°39 a) & b)	Construction d'une surface de plancher de 26 656 m ²
Rubrique : n°47 a)	Surface de défrichement de 0,9109 ha inférieure à 25ha

4. Caractéristiques générales du projet

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

4.1 Nature du projet, y compris les éventuels travaux de démolition

Le projet de construction s'implante sur une propriété de 35 147m² actuellement bâtie et en activité.

Une démolition partielle des existants sera mise en oeuvre pour la production de 246 logements (14 521 m²) et un ensemble d'immeubles de bureaux (12 135 m² créés).

Une grande proportion du programme est implanté dans l'impact des volumes construits et zones minéralisées. Il nécessitera une procédure de défrichement à hauteur de 0,9109 ha dans l'impact des zones végétalisées de faible densité.

Le site est situé dans les environs du parc départemental de la Brague.

4.2 Objectifs du projet

L'objectif des travaux de démolition et de défrichage est la construction d'un ensemble immobilier mixte comportant des logements et des bureaux dont une partie concerne la réhabilitation des locaux existants y compris la conservation du restaurant présent sur les lieux.

Le projet s'inscrit dans une démarche durable et qualitative, notamment par la mise en place d'une certification BREEAM pour les bureaux et la prise en compte de différentes mesures environnementales. Le programme a pour objet de devenir une liaison pérenne par la mobilité douce des riverains au travers du site de Sophia-Antipolis.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

Les travaux correspondant au projet se dérouleront selon un calendrier prévisionnel établi à ce jour sur 2 ans.

Les démolitions viseront la destruction de la superstructure existante de la friche immobilière présente en partie amont du terrain et le démantèlement de la structure métallique du bâtiment d'activité tertiaire existant en zone centrale.

Le défrichage sera réalisé par l'abattage et l'arrachage des souches des sujets situés dans l'impact du projet, en partie aval.

Cet espace est actuellement caractérisé par des plantations de type horticoles et de pinèdes, l'ensemble étant assez clairsemé et entretenu par les occupants du site.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

La livraison du programme comprenant des logements, des bureaux, un restaurant et différentes liaisons de mobilités au travers du terrain, créera un espace de vie animé et agréable pour le quotidien du quartier.

Chaque pôle disposera d'accès distincts avec des parkings souterrains différenciés. Les stationnements (véhicules, deux-roues motorisés, vélos) seront quantifiés selon les demandes de la commune (PLU) et des besoins d'exploitation.

La répartition du projet est la suivante :

- Logements : 14 521 m² de surface de plancher pour 246 unités
- Bureaux : 12 135 m² de surface de plancher créée répartis sur 2 bâtiments
- Restaurant : 417 m² de surface de plancher existante conservée
- Stationnements : 850 parkings véhicules, 476 emplacements deux-roues et des locaux vélos pour les logements et les bureaux

Les modes de transports doux sont encouragés par la création d'un cheminement piétons/cycles au sein du projet qui permet la traversée Nord/Sud du site et la possibilité de connexion par la gare multimodale située à proximité.

4.4 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 environnementale devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Le projet sera soumis aux procédures suivantes :

- Demande d'autorisation de défrichement
- Demande de permis de construire valant démolition

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Superficie du terrain _____	31 147 m ²
Surface de plancher démolie _____	3 863 m ²
Surface à défricher _____	9 109 m ²
Surface de plancher créée pour l'habitation (246 logements) _____	14 521 m ²
Surface de plancher créée pour les bureaux _____	12 135 m ²
Emprise au sol du projet _____	11 668 m ²
Nombre de stationnements _____	850 unités

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

300 Route des Crêtes
06560 VALBONNE

Parcelles :
AC 70
AC 71

Coordonnées géographiques¹

Long. _ 7 ° _ 1 ' 5 6 " E. Lat. 4 3 ° 3 7 ' 2 3 " N

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), 9° a), 10°, 11° a) et b), 22°, 32°, 34°, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement :

Point de départ :

Long. _ ° _ ' _ " _ Lat. _ ° _ ' _ " _

Point d'arrivée :

Long. _ ° _ ' _ " _ Lat. _ ° _ ' _ " _

Communes traversées :

Joignez à votre demande les annexes n° 2 à 6

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 évaluation environnementale ?

Oui ☐

Non ☒

Le projet s'inscrit au sein d'un site en activité qui sera partiellement démantelé et à la suite d'un projet immobilier à l'abandon, devenu à ce jour une friche immobilière. L'ensemble de sa superstructure sera démolie.

4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ?

¹ Pour l'outre-mer, voir notice explicative

5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

Afin de réunir les informations nécessaires pour remplir le tableau ci-dessous, vous pouvez vous rapprocher des services instructeurs, et vous référer notamment à l'outil de cartographie interactive CARMEN, disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère de l'environnement vous propose un regroupement de ces données environnementales par région, à l'adresse suivante : <http://www.developpement-durable.gouv.fr/-Les-donnees-environnementales-.html>.

Cette plateforme vous indiquera la définition de chacune des zones citées dans le formulaire.

Vous pouvez également retrouver la cartographie d'une partie de ces informations sur le site de l'inventaire national du patrimoine naturel (<http://inpn.mnhn.fr/zone/sinp/espaces/viewer/>).

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) ?	☐	☒	Le projet est situé à environ : - 0,5 km de la ZNIEFF terrestre de type II "Forêt de la Brague, de Sartoux et de la Valmasque" - 4 km de la ZNIEFF terrestre de type I "Massif de Biot"
En zone de montagne ?	☐	☒	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	☐	☒	
Sur le territoire d'une commune littorale ?	☐	☒	
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	☐	☒	Les parcs naturels les plus proches sont la réserve naturelle géologique de Haute Provence (env. 35 km) et le parc naturel régional des Préalpes d'Azur (env. 9km)
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	☒	☐	- Arrêté Municipal Général Modificatif 6126 du 14/06/2016 - Plan de prévention du bruit dans l'environnement approuvé par le conseil départemental des Alpes-Maritimes le 18/10/2019
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	☐	☒	

Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	☐	☒	Le projet est exclu des zones potentiellement humides. Les premières investigations sur le site n'ont pas révélées la présence d'une zone humide.
Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ? si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	☒	☐	- PPR Incendies de forêts Approuvé par arrêté 2008-464 le 23/06/2008 Modifié par arrêté 2208-551 le 09/07/2008 - PPR Incendies de forêts Modifié Approuvé par arrêté du 12/07/2012
Dans un site ou sur des sols pollués ?	☐	☒	Le site ne présente aucune pollution apparente. Nota : aucun résultat dans la base de données BASOL La parcelle concernée par le projet avait fait l'objet d'un audit de pollution des sols qui préconisait différents prélèvements au niveau du groupe électrogène, du séparateur hydrocarbure et du bac à graisse. Ces prélèvements seront réalisés pendant la durée des études afin d'intégrer leurs résultats dans les travaux à réaliser.
Dans une zone de répartition des eaux ?	☐	☒	
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle?	☐	☒	Le périmètre de protection éloignée correspond aux affleurements calcaires jurassique amont alimentant le réseau karstique jurassique du Loup et recouvre le périmètre de protection éloigné des captages profonds du Loubet instauré sur la commune de Valbonne.
Dans un site inscrit ?	☒	☐	Le projet est situé dans la "bande côtière de Nice à Théoule" (site inscrit)
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 situé à environ 8km à vol d'oiseau : "Baie et Cap d'Antibes - Iles de Lerins"
D'un site classé ?	☐	☒	

6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine au vu des informations disponibles

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

Veuillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? <i>Appréciez sommairement l'impact potentiel</i>
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	☐	☒	Le projet nécessitera une connexion sur le réseau d'alimentation d'eau potable de la commune existant en souterrain.
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	☐	☒	Dans le cadre du précédent projet, une étude hydrogéologique et hydraulique avait été confiée à Eaux et Perspectives. Le maître d'ouvrage reconduit la mission à ce bureau d'étude afin de prendre en compte les évolutions liées au nouveau projet et d'adapter les conclusions du précédent rapport. Ce bureau d'étude devra également dimensionner tous les ouvrages type bassin de rétention, séparateur hydrocarbure,...
	Est-il excédentaire en matériaux ?	☒	☐	Les travaux de démolition prévus sur le site généreront des volumes de matériaux à traiter et à évacuer. En fonction des possibilités techniques nous privilégierons le réemploi des matériaux issue des démolitions dans le nouveau projet et mettrons en place des filières locales de traitements de recyclage dans le cas contraire, notamment pour le concassage de la structure béton de la friche immobilière.
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	☐	☒	Les volumes de terrassement générés par le programme seront optimisés et adaptés en vue des remblais nécessaires au projet.
Milieu naturel	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	☐	☐	Un diagnostic écologique (annexe 08) a été réalisé par le bureau d'étude DIAGOBAT qui présente les mesures prises dans le cadre du projet pour éviter et réduire tout impact potentiel sur la biodiversité du site. De plus, au vu des conditions actuelles, nous pouvons dire que la conception du projet améliorera la biodiversité du site.
	Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ?	☐	☒	Le site Natura 2000 le plus proche est situé à environ 8km à vol d'oiseau : "Baie et Cap d'Antibes - Iles de Lerins"

	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les autres zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	☐	☐	- BRUIT : Le projet n'est pas concerné par une infrastructure bruyante et n'aura pas pas d'incidence sur le PPBE en phase d'exploitation. Les travaux respecteront l'arrêté municipal qui sera transmis à l'ensemble des entreprises. Aucune incidences à prévoir. - PPRIF : L'ensemble du règlement et ses prescriptions seront appliqués au sein du projet lors de sa conception. - SITE INSCRIT : Le projet sera soumis au service UDAP et visé par avis ABF.
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	☐	☒	Le projet paysager vise à intégrer les futurs bâtiments dans la pinède de Sophia Antipolis. La pinède actuelle sera étirée sur la parcelle afin de s'insérer entre les bâtiments du projet.
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	☐	☒	La commune de Valbonne n'est pas concernée par un PPRT
	Est-il concerné par des risques naturels ?	☒	☐	PPRIF (Plan de prévention du Risque Incendies de Forêts) : B1 - zone de danger modéré
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	☐ ☐	☒ ☒	
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	☒	☐	Le projet intègre la construction de logements et de bureaux supplémentaires sur le site, ce qui induira l'augmentation du nombre de riverains et donc une légère augmentation du trafic et des déplacements à proximité du projet. Les modes doux seront mis en avant par la création de liaisons cycles/piétons et de cheminements adaptés au travers du site. Le projet sera équipé de bornes de recharge pour véhicules électriques (voitures et vélos)
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	☒ ☒	☐ ☐	Pendant les travaux, l'activité sur le terrain générera des nuisances sonores, cependant des dispositions seront prises afin de les maîtriser, notamment par la mis en place de la certification BREEAM. Durant l'exploitation du site, une légère augmentation du trafic routier pourra être constatée.

	Engendre-t-il des odeurs ? Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	☐ ☐	☒ ☒	
	Engendre-t-il des vibrations ? Est-il concerné par des vibrations ?	☒ ☐	☐ ☒	Pendant les travaux, la phase de terrassement pourra entraîner des vibrations de manière ponctuelle.
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ? Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	☒ ☒	☐ ☐	Les émissions lumineuses générées par le projet seront réduites aux mesures de sécurités nécessaires et seront adaptées au site afin de limiter leur impact et préserver la faune. Le site en exploitation étant équipé de luminaires extérieurs et la route bordée de candélabres, il existe à ce jour une pollution lumineuse qui sera raisonnée et améliorée dans le cadre du projet.
Emissions	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	☒	☐	Il y aura, de manière indirecte, des rejets dans l'air en raison du léger trafic routier induit par le projet. Cependant le programme intégrera de nombreux cheminements piétons et des liaisons au travers du terrain et vers le pôle multimodale existant qui sera prochainement développé par la ville. Le projet a pour objectif d'inciter au maximum les déplacements en modes doux et l'utilisation des transports en communs. Le projet prévoit également des emplacements de stationnements équipés de bornes électriques.
	Engendre-t-il des rejets liquides ? Si oui, dans quel milieu ?	☒	☐	Les surfaces minéralisées générées sur le site produiront des eaux de ruissellement qui seront canalisées vers un bassin de rétention et acheminées vers le réseau EP public avec un débit contrôlé. Les eaux usées produites seront également collectées et acheminées vers le réseau EU public. L'ensemble des filières seront dimensionnées et adaptées aux réglementations et prescriptions en vigueur.
	Engendre-t-il des effluents ?	☐	☒	
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	☒	☐	Pendant les travaux, les déchets seront triés, traités et évacués du site vers les aires de collectes spécifiques ou les filières de traitements adaptées. Durant l'exploitation, une zone dédiée à la gestion des déchets sera prévue afin d'optimiser la valorisation des émissions (cartons, plastique, verre, déchets organiques... etc)

Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	☐	☒	La volonté architecturale du projet est de favoriser son intégration au site avec une implantation au plus près du terrain naturel et une insertion paysagère appuyée par une plantation du site adaptée. Les toitures végétalisées favoriseront également la perception paysagère dans l'environnement proche et lointain. L'ensemble sera soumis à l'avis de l'ABF.
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol?	☒	☐	Comme démontré au sein des annexes ci-jointe, le projet s'implante sur la fiche immobilière de la zone Nord, sur la zone centrale qui dispose d'un bâtiment en cours d'activité (bureaux, événementiel et restaurant) et en partie basse du terrain qui, à ce jour, ne présente pas de volume construit mais une occupation humaine des espaces paysagers. L'activité humaine du site sera donc modifiée par l'ajout d'immeubles d'habitation (l'activité tertiaire est conservée)

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

Oui ☒ Non ☐ Si oui, décrivez lesquelles :

A proximité immédiate de la parcelle, 2 autres parcelles font l'objet d'études de constructions immobilières (parcelles dites "Air France" et "Stena") mais nous n'avons pas d'éléments précis nous permettant d'apporter des éléments de réponse.

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 :

6.4 Description, le cas échéant, des mesures et des caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (pour plus de précision, il vous est possible de joindre une annexe traitant de ces éléments) :

Le projet prévoit la mise en place des mesures réglementaires et la certification BREEAM nous permet de prévoir des mesures supplémentaires qui répondent au-delà de la réglementation pour la préservation du site.

Les grands axes des mesures qui seront mises en place sont les suivants :

- Maître de l'impact environnemental du chantier
- Choix architecturaux vertueux (éclairage, confort thermique, confort acoustique, matériaux naturels et respectueux...)
- Energie propre (panneaux solaires)
- Aménagement paysager de qualité
- Gestion des eaux
- Mobilité douce
- Biodiversité favorisée et protégée
- ... etc

Cf. Annexe 07 ci-jointe (synthèse des enjeux et mesures mises en place)

7. Auto-évaluation (facultatif)

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

Au vue des modalités du projet et des mesures qui seront mises en place nous pouvons affirmer que le projet répond à une démarche durable et écologique par le traitement de la zone, aujourd'hui défigurée par la friche immobilière.

D'autre part, la programmation mixte répond à un besoin économique et social d'intérêt communal avec la création de logements sur un site tertiaire et l'amplification des modes de transports doux dans le secteur de Sophia-Antipolis. Les conceptions architecturale, paysagère, environnementale et technique sont menées de front pour mettre en place les mesures nécessaires à la préservation du site et développer un projet vertueux.

Il ne nous semble donc pas nécessaire de soumettre le projet à étude d'impact.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publié ;	☒
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 <u>ou</u> , pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6° b) et c), 7°, 9°, 10°, 11°, 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;	☒
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6° b) et c), 7°, 9°, 10°, 11°, 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement : 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 ;	☒
6	Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets.	☒

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

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

Objet
Annexe 07 : Note argumentaire - Synthèse des enjeux et mesures mises en place
Annexe 08 : Diagnostic écologique
Annexe 09 : Analyse Paysagère
Annexe 10 : Notice Mobilité
Annexe 11 : Présentation Certification BREEAM

9. Engagement et signature

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



Fait à Valbonne

le, 17/03/2021

Signature

Insérez votre signature en cliquant sur le cadre ci-dessus


SCCV LA CANOPÉE
1900, Route des Crêtes
Les Collines de Sophia, Bât D1
06560 VALBONNE
Siret : 893 631 937 00016