



**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-F09321P0277 du 28/10/2021  
portant décision d'examen au cas par cas  
en application de l'article R. 122-3-1 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 L. 122-1, R. 122-2 à R. 122-3-1 ;

Vu le Code forestier, notamment ses articles L. 341-1 et L. 341-3 ;

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 F09321P0277, relative à la réalisation d'un projet de défrichement sur le site « Pré de Bâti », en vue de la réalisation d'un programme immobilier sur la commune de Valbonne (06), déposée par l'entreprise Moutain Grove Val crêtes, reçue le 17/09/2021 et considérée complète le 17/09/2021 ;

Vu la saisine par la DREAL de l'Agence régionale de santé en date du 17/09/2021 ;

**Considérant la nature du projet**, qui relève de la rubrique 47a du tableau annexé à l'article R. 122-2 du Code de l'environnement qui soumet à examen au cas par cas les défrichements portant sur une superficie totale, même fragmentée, comprise entre 0.5 et 25 hectares et consiste à procéder au défrichement des parcelles cadastrées AC 23, 52 et 216 sur une superficie de 23 200 m<sup>2</sup> ;

Considérant que ce projet a pour objectifs :

- la construction de 148 logements (dont 37 logements sociaux) pour une surface de plancher totale de 9 027 m<sup>2</sup>,
- l'aménagement d'un parc de stationnement,
- la mise en œuvre de voiries et réseaux divers,
- l'aménagement d'espaces verts ;

**Considérant la localisation du projet :**

- dans un secteur arboré,
- pour la construction de logements, en zone IIAU du plan local d'urbanisme (PLU) en vigueur, concernée par une opération d'aménagement à usage d'activités à dominante tertiaire,
- pour une partie des voies d'accès, en zone Uja du PLU en vigueur et en Espace Boisé Classé,
- au sein d'une zone identifiée comme espace à restructurer et à développer dans la Directive Territoriale d'Aménagement,
- en site inscrit « Bande côtière de Nice à Théoule »,

- en discontinuité de l'urbanisation existante,
- en réservoir de biodiversité à remettre en bon état défini par le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalités des Territoires (SRADDET),
- à proximité immédiate de la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique terre de type II n°930020153 « Forêts de la Brague, de Sartoux et de la Valmasque »,
- à proximité d'une zone humide (50 m au sud),
- en zone bleu B1 (aléa modéré) et partiellement en zone rouge (danger fort) au niveau de la voie d'accès à l'ouest du Plan de Prévention des Risques d'Incendies de Forêts (PPRIF) communal approuvé par arrêté préfectoral le 23/06/2008,
- en zone d'exposition au risque de retrait et gonflement des argiles,
- à l'intérieur du périmètre de protection éloignée des sources Romaines situées sur la commune d'Antibes (Déclaration d'Utilité Publique du 5/08/1996) ;

Considérant l'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale Provence-Alpes-Côte d'Azur sur le projet de révision du PLU de Valbonne (06) du 3 juin 2021<sup>1</sup> ;

Considérant que le pétitionnaire a fait réaliser une étude écologique qui a mis en évidence des enjeux locaux de forts à très forts sur le milieu naturel ;

Considérant par ailleurs l'absence :

- d'étude des impacts du défrichement au niveau de l'emprise des Obligations Légales de Débroussaillage,
- d'étude de solutions de substitution raisonnables de site d'implantation et de variantes du projet sur la base de critères environnementaux,
- d'étude des effets cumulés avec les autres projets connus au regard des enjeux de biodiversité,
- d'étude paysagère adaptée (projet situé dans le versant «vert» du secteur),
- d'information sur la quantité et la destination des déchets générés par le projet qui seront évacués ;

Considérant la sensibilité globale de l'environnement dans la zone d'influence du projet ;

Considérant que les documents présentés dans le cadre de la demande d'examen au cas par cas ne permettent pas d'appréhender précisément les modalités d'intégration paysagère du projet, ainsi que ses impacts visuels potentiels ;

Considérant que le projet comprend la création de 148 logements et que, dans ce contexte, il est susceptible d'engendrer une augmentation de la circulation automobile sur les axes routiers desservant le secteur, qui n'a pas été précisément évaluée et quantifiée ;

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

- la biodiversité, les habitats naturels et potentiellement plusieurs espèces protégées,
- le paysage par modification des caractéristiques paysagères et des perceptions,
- la qualité de l'air, du fait de la circulation automobile supplémentaire qu'engendrera le projet,
- les sols par artificialisation et imperméabilisation de surfaces importantes,
- la gestion raisonnée des déchets notamment en vertu du principe de proximité de traitement par rapport au lieu de production ;

Considérant la durée importante de la phase de travaux, estimée à environ 18 mois ;

Considérant que les incidences cumulatives potentielles du projet avec d'autres projets qui concernent le secteur de la technopôle de Sophia Antipolis sont à prendre en considération ;

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 ;

1 <https://side.developpement-durable.gouv.fr/PACA/doc/SYRACUSE/793717/avis-de-l-autorite-environnementale-plans-et-programmes-sur-la-revision-du-plan-local-d-urbanisme-pl>

## 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 défrichement des parcelles cadastrées AC 23, 52 et 216 situées 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 la société Moutain Grove Val crêtes.

Fait à Marseille, le 28/10/2021.

Pour le préfet de région et par délégation,  
Pour la directrice et par délégation,

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

Marie-Françoise BAZERQUE

#### Voies et délais de recours d'une décision imposant la réalisation d'une étude d'impact

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 :**

Madame la Ministre de la transition écologique et solidaire  
Commissariat général au développement durable  
Tour Séquoïa  
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).

