



# GADSECA

## Etude d'impact – Valbonne 21 Février 2023



*Projet Air-France – Valbonne Sophia-Antipolis*

Le Gadseca est le Groupement des Associations de Défense des Sites et de l'Environnement de la Cote d'Azur, agréé de protection de l'environnement en application de la loi n° 95101 du 02 Février 1995.

Sauvons La Forêt Valbonnaise (SLFV) est une association de protection de l'environnement basée à Valbonne.

Cette contribution, fruit d'une collaboration entre le Gadseca et SLFV, est relative à la demande de permis de construire n° 006 152 21 T0060, soumise à étude d'impact, déposée par la société SNC IP1R.

## L'intérêt du Gadseca et de SLFV

L'intérêt du Gadseca est de préserver les zones naturelles résiduelles sur la bande littorale et le moyen pays des Alpes-Maritimes.

L'intérêt de SLFV, membre du Gadseca, est de préserver les zones naturelles, forestière et agricoles sur la commune de Valbonne Sophia-Antipolis.

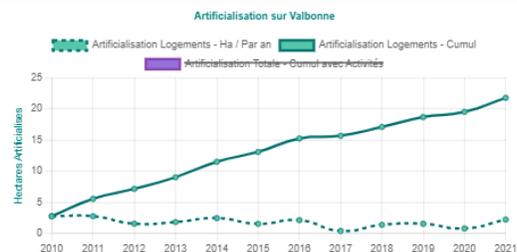
## Table des Matières

L'intérêt du Gadseca et de SLFV .....	1
Valbonne : une artificialisation des sols sans commune mesure .....	3
Eléments de Contexte sur les besoins en logements. ....	4
Les Alpes Maritimes .....	4
Le SCoT Ouest .....	4
La CASA .....	5
Antibes .....	5
A Valbonne.....	6
Un impact positif au niveau départemental ? .....	7
Valbonne : des besoins en logements surévalués .....	8
Des logements pour les besoins de la population ? .....	10
Des logements inaccessibles à la propriété .....	11
Des logements loin de lieu de vie et des services de proximité. ....	12
La Ressource en Eau.....	12
L'Assainissement des eaux usées.....	13
Un nouveau quartier sans planification des infrastructures .....	14
Le choix du site.....	14
Les insuffisances de l'étude environnementale. ....	15
Les espèces protégées .....	20
Conclusions .....	21

## Valbonne : une artificialisation des sols sans commune mesure

Pour rappel, la commune Valbonne est particulièrement consommatrice de foncier. Selon le rapport du Cerema, ces 12 dernières années, Valbonne a artificialisé 54 hectares de son territoire pour moins de 13 500 habitants, triste record des Alpes Maritimes (après Nice, hors catégorie avec 146 ha, mais 342 500 habitants).

Données Cerema	2009 - 2021
Surface du Territoire :	2002.74 ha
Artificialisation en 10 ans :	54.29 ha
- Artificialisation à destination de l'habitat :	21.79 ha
- Artificialisation à destination de l'activité économique :	32.19 ha
- Autres artificialisation :	0.32 ha
Supplément d'artificialisation en % en 10 ans :	2.71%



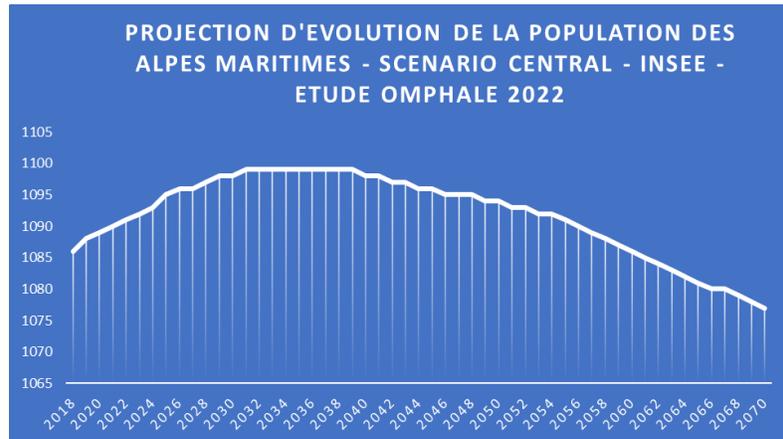
Avec le projet Air France, ce seront encore 2 ha de forêt supplémentaires qui seront sacrifiés, pour 136 logements, alors que n'est pas encore entamée la réhabilitation des secteurs des Terrasses de Sophia (projet Canopée - 245 logements) et du Val de Crête (projet Pré du Bâti - 200 logements).

Dans ces conditions, pourquoi se précipiter à sacrifier nos espaces naturels ?

## Éléments de Contexte sur les besoins en logements.

### Les Alpes Maritimes

L'INSEE, dans un rapport récent, projette dans son scénario central, que la population de Alpes-Maritimes passera de 1 089 000 en 2020, à 1 098 000 en 2030, puis à 1 098 000 en 2040 après un pic à 1 099 000, et baissera par la suite pour revenir à son niveau actuel en 2057 ([source INSEE Projections de population 2018-2070 pour les départements et les régions - Omphale - Projections de population](#))



Donc 9 000 habitants de plus au plus. La taille des ménages est dans le 06 située à 2.06, et a tendance à se stabiliser. Même en supposant une diminution de la taille des ménages à 2.03 pour 2030, ce qui est une baisse significative, le besoin en logements des Alpes- Maritimes serait de

$$(1\,098\,000/2.03) - (1\,089\,000/2.06) = 11\,246 \text{ ménages.}$$

Soit un besoin équivalent en logements de 11 250 pour couvrir les besoins de la population.

### Le SCoT Ouest

Or le SCoT Ouest, Cannes Grasse, prévoit à lui seul de construire 18 000 logements. La plupart de ces logements seront construits sur l'axe Le Cannet, Mougins, Mouans-Sartoux, Plan de Grasse, donc à proximité immédiate de la technopole.

Par exemple à Mougins Tournamy, un complexe de 487 logements est actuellement en construction. Ce centre de vie, doté de commerces, d'un cinéma, à proximité immédiate d'une école, est relié à Sophia par des solutions de mobilité douce : pistes cyclables (7 km), et des transports en communs (lignes de bus 664 et 663). Ainsi de tels logements, visant le même public que celui du projet Air France, permettent de combler les besoins de proximité lieu de vie et de travail, sans attenter à la biodiversité, le projet de Mougins étant réalisé sur un ancien dépôt de matériaux.

## La CASA

Sur le territoire de la Casa, l'INSEE observe 36% de résidences secondaires et vacantes, soit 47 000 en nombre :

### Parc de Logements ▼

Dossier Insee Complet CA de Sophia Antipolis

#### Evolution des types de Logements

Données INSEE :	2008	Evolution 08-13	2013	Evolution 13-19	2019	Evolution 08-19
<b>Logements :</b>	<b>117882</b>	+6226	<b>124108</b>	+6976	<b>131084</b>	+13202
- Résidences Principales :	(67.6%) 79636	+1104	(65.1%) 80740	+3177	(64.0%) 83917	+4281
- Résidences Secondaires :	(27.4%) 32262	+2307	(27.9%) 34569	+4732	<b>(30.0%) 39301</b>	+7039
- Logements Vacants :	(5.1%) 5981	+2817	(7.1%) 8798	-936	<b>(6.0%) 7862</b>	+1881

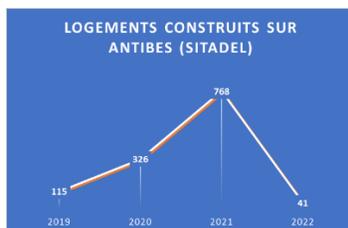
Evolution de la vacance entre 2008 et 2019 : +31%

Evolution du secondaire entre 2008 et 2019 : +22%

Une réserve de logements 345 fois plus grande que le projet Air-France.

## Antibes

La construction de 1250 logements a été autorisée à la construction à Antibes depuis 2019 (source Sitadel) :



Antibes ayant par ailleurs du mal à maintenir sa population, en perte de 3500 habitants ces dix dernières années, libérant 1650 logements.

### Population ▼

Dossier Insee Complet Antibes

#### Evolution de la Population

Population Légale : 73438

Données INSEE :	2008	Evolution 08-13	2013	Evolution 13-19	2019	Evolution 08-19
<b>Population :</b>	<b>76994</b>	-1538 (-0.4 %/an)	<b>75456</b>	<b>-2018 (-0.45 %/an)</b>	<b>73438</b>	<b>-3556 (-0.43 %/an)</b>

Ces constructions, érigées pour satisfaire à la loi SRU, génère des excédents de logements sans précédents par rapport aux besoins de la population. Le modèle de 30% de logements SRU par programme, générant 70% de logements en accession à la propriété, qui vu leur cout, in-fine sont captés par le marché de la résidence secondaire sans bénéficier à la population locale.

Pour relancer son attractivité, la commune d'Antibes, connue pour ses programmes ambitieux, réalise une liaison de Bus Tram qui permettra aux actifs, tout en vivant près du cœur de ville, de se déplacer aisément vers les lieux de travail à Sophia.

Cette infrastructure vient en concurrence avec le « logement sur le lieu de travail »

## A Valbonne

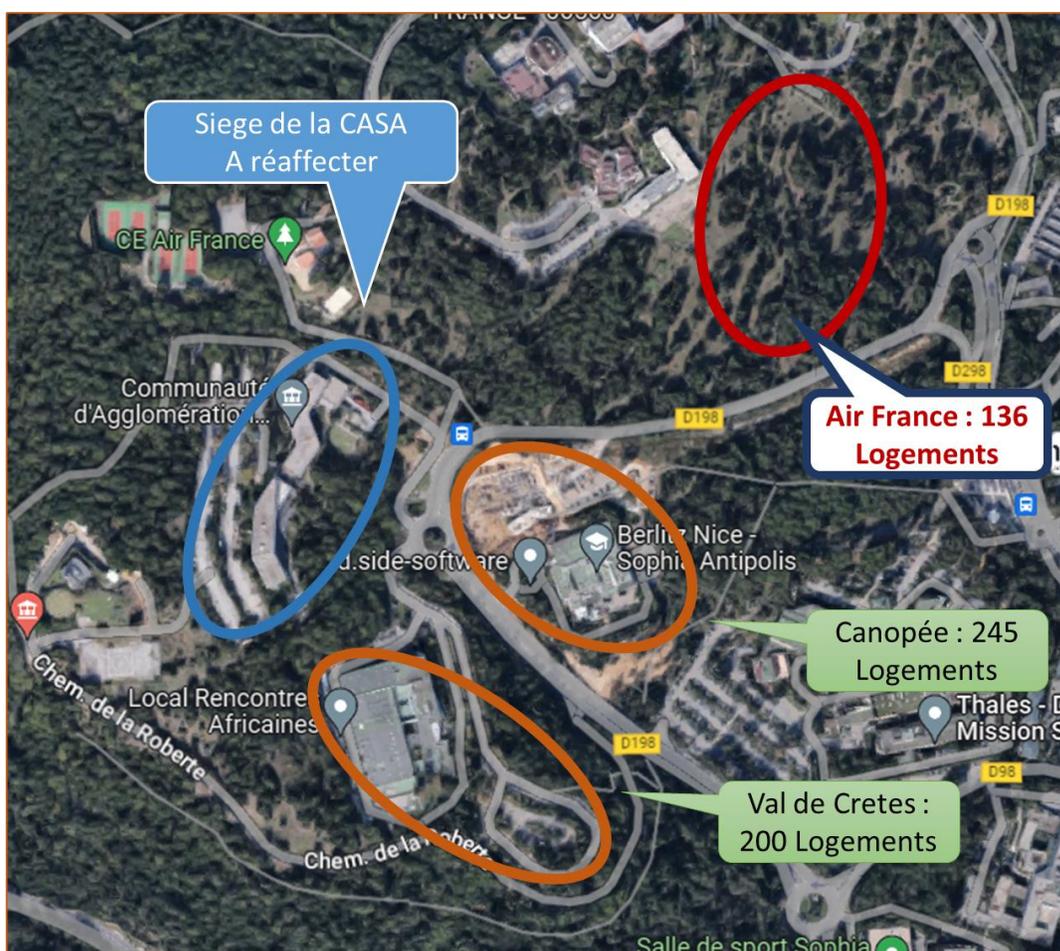
Contrairement aux autres communes, Valbonne n'est pas tenue de construire des logements sociaux, qui contraignent les communes voisines à bétonner, et fournissent du logement en excédent (cfr. Le dossier [Excédents de Logements dans les Alpes-Maritimes](#)).

Construire à Valbonne ne permettra en aucun cas de résorber les carences des autres communes, puisque les quotas sont par commune, et non pas mutualisés.

Néanmoins, à proximité immédiate, la commune de Valbonne envisage de construire deux projets comportant des logements :

- Canopée : 245 logements
- Val de Crêtes : approximativement 200 logements.

Et ce sur des friches immobilières, donc sans impact sur les espaces naturels.



De plus, la CASA envisage de quitter ses locaux pour déménager dans un bâtiment qu'elle posséderait, plutôt que de louer. Ainsi, les bâtiments libérés pourraient-ils être une alternative supplémentaire, pour la création de logements, avec une reconversion comme celles réalisées sur Canopée et Val de crête.

## Un impact positif au niveau départemental ?

Nous nous étonnons ainsi de voir mentionné, au RP p105, qu'un impact positif fort est identifié : *"Le projet en lui-même n'aura pas d'effets directs sur la démographie et sur la population environnante. Le projet a toutefois un impact positif sur la population du Département par l'implantation de 136 logements, dont des logements sociaux, sur le site. La proposition d'offre de logement au cœur de la technopole Sophia Antipolis permettra aussi un rapprochement entre lieu d'habitation et lieu de travail des populations."*

Comment peut-on ainsi affirmer que le projet n'aura pas d'effets sur la démographie et la population environnante, mais seulement sur un territoire plus large ? 136 logements, c'est 265 habitants, soit 2% de la population de Valbonne sur un seul programme immobilier ! Alors que l'évolution historique de la population de Valbonne est de +0,5% par an, avec des projections d'évolution naturelle de la population bien moindres, de 112 habitants supplémentaires seulement entre 2020 et 2030, selon l'INSEE.

De plus, les quotas de logements sociaux étant par commune, et non pas mutualisé au niveau départemental, la réalisation de ce programme n'allègera en rien la pression sur les autres communes pour la réalisation de leurs logements sociaux.

Quant au rapprochement des lieux d'habitation et de travail, les projets Canopée et Val de Crète, qui permettront de réaliser 450 logements sur des friches, réalisent déjà cet objectif, à plus grand volume, et sans impact sur les espaces naturels. Sans compter les milliers de logements sur Mougins, Antibes et les autres villes périphériques, qui avec la mise en place de moyen de mobilité douce, permettent de se déplacer sans aggraver la congestion routière.

Par ailleurs, dans sa réponse, le pétitionnaire précise : *« Il est rappelé que l'avis de l'Autorité Environnementale ne porte pas sur l'opportunité du projet mais 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. »*

Pourquoi alors présenter des justifications sur l'opportunité de ce projet par l'augmentation de l'offre de logements pour la population, évidemment présentées de façon favorable ? Est-ce pour présenter au moins un aspect très positif dans la table suivante P109 ?

**Proposition** : Faire justifier, au regard de notre contribution l' « impact positif fort » sur la population identifié au RP p105 .

## Valbonne : des besoins en logements surévalués

Lors de l'élaboration du PLU de Valbonne, l'estimation des besoins en logements pour la population fut truffée d'erreurs de calcul, d'hypothèse de départ prenant en compte des séries de données anciennes alors que de plus récentes étaient disponibles, et d'erreurs d'appréciation sur les tendances, par exemple en ce qui concerne la taille des ménages.

Sur la variation de population, la MRAe PACA avait relevé :

*« Le scénario d'évolution de la croissance démographique retenu à l'horizon du PLU est de 0,8 % en moyenne annuelle. La commune devrait ainsi compter 14 991 habitants en 2030, soit 106 habitants supplémentaires par an. Le dossier compare cette prévision avec la croissance de la population constatée entre 2008 et 2013 : 0,9 % et conclut (PADD, p. 23) : « le scénario d'évolution de la croissance démographique s'établit selon une tendance stable, voire très légèrement à la baisse ». Ce scénario est cohérent avec le rythme d'évolution démographique retenu par le SCoT de la communauté d'agglomération Sophia Antipolis (0,8 %). Toutefois, le rapport ne s'appuie pas sur les données les plus récentes de l'INSEE (taux annuel moyen de la variation de population entre 2011 et 2016 de 0,4 % seulement). **Ce choix directement lié au choix du scénario (nombre de logements, consommation d'espace, ...) nécessite d'être justifié, voire d'être revu à la baisse.** »*

En effet, le PLU indique une hypothèse de croissance de la population de +0,8% par an (RP, T1 p180) :

### HYPOTHÈSES D'ÉVOLUTION DU NOMBRE D'HABITANTS

Scénario de croissance retenu	0,8 %
Perspectives d'évolution de la population	
Population totale en 2013	Population totale estimée en 2030
13 092 habitants	14 991 habitants
+ 1 899 nouveaux habitants entre 2013 et 2030 + 1 435 nouveaux habitants par an	

Une hypothèse de diminution de la taille des ménages de -0,53% par an (RP, T1 p180):

### HYPOTHÈSES D'ÉVOLUTION DE LA TAILLE DES MÉNAGES

Scénario de croissance retenu	- 0,53 %
Perspectives d'évolution de la taille des ménages	
Taille des ménages en 2013	Taille des ménages estimée en 2030
2,28 personnes par ménage	2,08 personnes par ménage

Menant à une estimation des besoins de 1435 logements :

### HYPOTHÈSES DES FUTURS BESOINS EN LOGEMENTS

Pour répondre au desserrement des ménages*	522 logements
Pour répondre à l'accueil des nouveaux habitants*	913 logements
Objectifs de création de nouveaux logements à l'horizon 2030	+ 1 435 nouveaux logements

Or l'INSEE indique, qu'entre 2013 et 2019, la population n'a augmenté que de +0,5% par an, et la taille des ménages a augmenté de +0,31%

### Evolution de la Population

Population Légale : 13486

Données INSEE :	2008	Evolution 08-13	2013	Evolution 13-19	2019	Evolution 08-19
Population :	12500	+592 (+0.93 %/an)	13092	+394 (+0.5 %/an)	13486	+986 (+0.69 %/an)
Population Hors Ménages :	(4.8%) 596	-100	(3.8%) 496	+147	(4.8%) 643	+47
Population des Ménages :	11904	+692	12596	+247	12843	+939
Taille des Ménages :	2.521	-0.243 (-2.01 %/an)	2.278	0.043 (+0.31 %/an)	2.321	-0.2 (-0.75 %/an)
Nombre de Ménages :	4721	+809	5530	+3	5533	+812

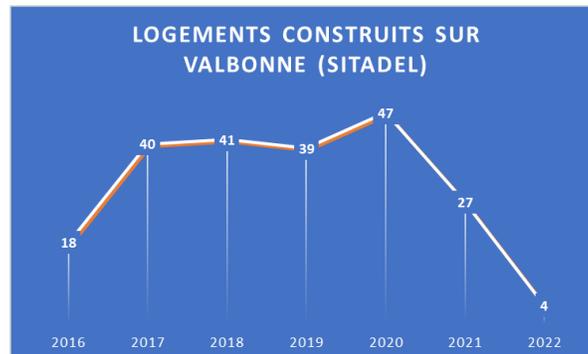
Ces données étaient connues au moment de l'arrêt du PLU en 2021, néanmoins le PLU a été adopté sans corriger ces réserves.

Un choix délibéré, qui n'est justifié par aucune projection démographique vérifiée et qui est sensé justifier à présent de détruire nos forêts.

En effet, si l'on estime que la population de Valbonne atteigne, avec une politique très volontariste d'accueil de nouveaux habitants, 14 000 habitants en 2030, avec un effondrement de la taille des ménages à 2,15 (contre 2,31 à ce jour), le besoin en logements se réduit à :

$$(14\ 000 / 2,15) - (13\ 092 / 2,28) = 769 \text{ nouveaux ménages.}$$

- 366 Logement ont été construits entre 2013 et 2019 (données INSEE ci-dessus)
- 78 logements ont été autorisés depuis 2020 (données Sitadel)



Le solde à construire serait de  $769 - 366 - 78 = 325$  logements.

Un solde largement couvert par les programmes Canopée et Val de Crête (445 logements).

**Proposition** : Justifier la nécessité de construire sur des espaces naturels, alors que les constructions sur des friches existantes, déjà programmées, couvrent les besoins de la population, probablement surévalués.

## Des logements pour les besoins de la population ?

De plus, entre 2013 et 2019, la commune de Valbonne a autorisé la construction de 366 logements, et sur la même période, le nombre de résidences secondaires et vacantes sur la commune a augmenté de 364 !

**Parc de Logements** ▼  
Dossier Insee Complet Valbonne

**Evolution des types de Logements**

Données INSEE :	2008	Evolution 08-13	2013	Evolution 13-19	2019	Evolution 08-19
<b>Logements :</b>	<b>5633</b>	+846	<b>6479</b>	+366	<b>6845</b>	+1212
- Résidences Principales :	(83.9%) 4724	+807	(85.4%) 5531	+1	(80.8%) 5532	+808
- Résidences Secondaires :	(11.2%) 633	-64	(8.8%) 569	+307	(12.8%) 876	+243
- Logements Vacants :	(4.9%) 276	+104	(5.9%) 380	+57	(6.4%) 437	+161

Evolution de la vacance entre 2008 et 2019 : +58%  
Evolution du secondaire entre 2008 et 2019 : +38%

Les logements construits ne profitent donc pas à de nouveaux habitants, ni au déserrément des ménages.

Alors comment la commune peut-elle garantir que poursuivre les constructions dans cette voie ne causera pas les mêmes effets ?

**Proposition** : Expliquer comment la construction de logements garantit l'augmentation de l'offre de logements à destination de la population locale, et non celle du marché de la résidence secondaire.

## Des logements inaccessibles à la propriété

L'argument souvent avancé est le coût du logement, dont les prix actuels ne permettraient pas aux jeunes d'accéder à la propriété. Or il y a en permanence une offre significative de logements anciens à la vente, disponible à un prix inférieur au logement neuf.

Le projet voisin, Canopée, propose en accession à la propriété, un studio de 29 m<sup>2</sup> à 200 000 euros, et de petits 4 pièces de 69 m<sup>2</sup> au prix de 529 000 euros :

The screenshot shows a real estate listing for 'La Canopée' on the Leboncoin website. On the left is a large image of a modern apartment building with a swimming pool and lounge area. Below the image, it says 'Programme neuf Provence-Alpes-Côte d'Azur' and 'Proposé par EQUILIS FRANCE HOLDING, mis à jour le 07/02/2023'. The main title is 'La Canopée'. To the right, there are three property cards: a Studio for 199,000 € (28.90 m<sup>2</sup> at 6,886 €/m<sup>2</sup>), an Apartment 4 pièces for 529,000 € (68.80 m<sup>2</sup> at 7,689 €/m<sup>2</sup> with a balcony and terrace), and a note that other properties are available. Below these cards, it shows the location 'Le Quartier' at '300 Route Des Crêtes, 06560 Valbonne' and a button to 'Explorer le quartier'.

Pour une famille de quatre personnes, 530 000 euros le 4 pièces de 69 m<sup>2</sup>. Des mini-pièces ! A ce prix, c'est du « mal logement » de luxe !

Avec un tel budget, nos jeunes actifs iront vivre ailleurs. A ce jour, sur le bon coin, pour moins de 529 000 euros, il existe une offre de 537 logements de plus de 69 m<sup>2</sup> à la vente, dans un rayon de 5km autour du site du projet :

The screenshot shows the Leboncoin search interface. At the top left is the 'leboncoin' logo and a button to 'Déposer une annonce'. In the center is a search bar with 'Rechercher' and a magnifying glass icon. To the right are icons for 'Mes recherches', 'Favoris', 'Messages', and 'Se connecter'. Below the search bar is a navigation menu with categories: Immobilier, Véhicules, Vacances, Emploi, Mode, Maison, Multimédia, Loisirs, Matériel Professionnel, and Autres. The search results section shows 'Ventes imm...' with a dropdown arrow, a search input field containing 'Que recherchez-vous?', a location filter 'Valbonne (06560) - 5 km' with a dropdown arrow, and a blue button labeled 'Rechercher (537)' which is highlighted with a yellow circle. Below the search bar are several filter buttons: 'Type de bien', '529 000 € max' (highlighted in yellow), 'Ancien', 'Surface habitable : m...', 'Surface du terrain', and 'Tous les filtres' with a '3' icon.

Et plus de 480 studios et 2 pièces à moins de 200 000 euros.

Plus que Canopée, Val de Crête et Air-France réunis.

Est-il nécessaire de construire plus de logements neufs dans nos forêts dans ces conditions ?

Les logements "pour actifs" qui seront construits sur Sophia seront inaccessibles à la propriété pour les locaux.

**Proposition :** pour s'assurer que les logements soient bien destinés aux actifs de Sophia, demander aux entreprises de Sophia de faire l'acquisition de tous les logements construits, pour les mettre à disposition de leurs employés, via l'avantage en nature du « logement de fonction ».

## Des logements loin de lieu de vie et des services de proximité.

A une époque où la loi Climat et Résilience promeut la limitation de l'artificialisation, et la densification de l'urbanisation, Valbonne s'étend sur des secteurs loin des centres de vie. La première superette se trouve à Garbejaire, à 1,2 km à pied, l'école primaire la plus proche à 1 km à pied. Les bus ne circulent pas le week-end à Sophia. La voiture sera donc nécessaire pour les résidents de ce site, et s'ils déposent leur enfant en voiture le matin, en pleine heure de pointe, cela réduit à néant tous les arguments visant à nous convaincre que les résidents habitant sur place réduiront la congestion du trafic.

**Proposition** : faire justifier comment, pour des logements destinés à des familles, une localisation aussi lointaine des lieux de vie permet de réduire les déplacements sur Sophia ?

## La Ressource en Eau

L'étude indique : « *Le réseau d'eau potable passe à l'Est de la zone d'étude, sous la RD198. Le réseau eau potable est suffisamment dimensionné pour accueillir les besoins du projet.* »

Le réseau est sans doute bien dimensionné, mais la question est plutôt de savoir si le réseau peut être alimenté, surtout en période de sécheresse.

La disponibilité de la ressource en eau est de plus en plus contrainte. Ainsi que les Assises de l'eau, tenues pour donner suite à la sécheresse de cet été, l'ont mis en évidence, cette disponibilité doit conditionner la planification urbaine à toutes les échelles (SCoT, PLUi, cartes communales, projets et utilisation des sols).

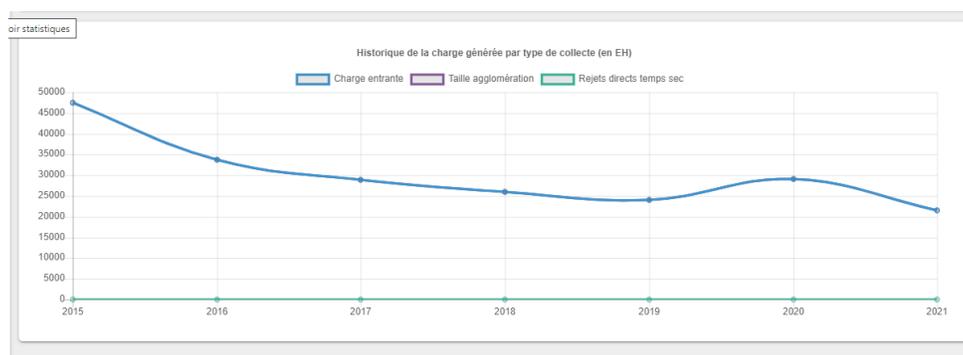
**Proposition** : Mettre en œuvre la fiche-action 1.8 adoptée lors des Assises départementales de l'Eau du 23 janvier 2023 qui prévoit de « demander systématiquement la démonstration de la disponibilité en eau préalablement à toute ouverture à l'urbanisation ».

## L'Assainissement des eaux usées

Le rapport mentionne, p105 : « Les eaux usées de la zone du projet sont collectées dans le réseau puis acheminées vers la station d'épuration des Bouillides à Biot, d'une capacité de 50 000 équivalents/habitants. Selon le portail de l'assainissement collectif, la charge maximale entrante en 2020 était de 29 000 Equivalent-Habitant (EH), de 23 961 EH en 2019 et de 25 939 EH en 2018. »

Voici la fiche de cette station sur ce portail :

<https://www.assainissement.developpement-durable.gouv.fr/PortailAC/fiche-060906152002>



Elle ne mentionne nulle part une capacité de 50 000 EH.

Alors que par ailleurs, la population en amont augmente, 1000 emplois net par an sont créés sur Sophia et des stations en amont ont cessé d'être opérationnelles pour se mutualiser sur cette station, comment expliquer que la charge de la station diminue depuis 2015 ?

En fait, la station d'épuration (STEP) des Bouillides, située dans un vallon au cœur de Sophia, aurait dû être étendue en 2013 pour en augmenter la capacité aux traitements des eaux usées passant de 26000 équivalents habitants (EH) à 50000 EH (un emploi sur Sophia valant 0,8 habitants). 10 ans plus tard, ces travaux ne sont pas encore achevés, et les filtres n'étant pas été renouvelés jusqu'à présent, la capacité de charge se dégrade avec le temps.

Lorsque l'usine de traitement dépasse sa capacité de charge (le graphique en bleu), les eaux polluées sont rejetées telles qu'elles dans la Brague, sans stockage possible. La Brague est ainsi la rivière la plus polluée des Alpes-Maritimes, il n'est pas recommandé de s'y baigner, même à son embouchure en mer, à Antibes.

La charge en 2015 étant déjà de 47500 EH, le volume total n'ayant pas vraisemblablement pas diminué depuis, et la surcharge n'étant pas mesurée (toujours à 0 dans le graphique en vert), il est impossible de savoir si la STEP, même après travaux pour 50000 EH, sera capable de supporter les nouveaux projets de logements.

**Proposition :** Fournir une évaluation de l'impact environnemental du traitement des eaux usées de ce projet, combinée avec les autres projets sur ce secteur.

## Un nouveau quartier sans planification des infrastructures

Air France (210m d'altitude), Canopée (190m), Val de crête (200m), c'est 600 logements, soit près de 1300 habitants. Il s'agit d'un embryon de nouveau quartier, traversé par une route très passante (la D198).

A ce stade, aucune planification ne semble prévue pour des crèches, des commerces et autres services à la population sur place. Haut Sartoux ne disposant pas non plus de commerces, le plus proche est le quartier de Garbejaire se situe à 1,2 km à pied (160 m d'altitude), avec un dénivelé de 50m. A une telle distance et un tel dénivelé, le transport des commissions pour une famille, à pied et même à vélo, semble improbable.

Il suffit de voir comment les feux aux passages pour piétons place Bermont sont peu respectés. Sans passage sécurisé de la départementale, par exemple par des passerelles, des enfants devront traverser les voiries au petit bonheur la chance. Les parents n'auront-ils pas des lors tendance à transporter les enfants en toute sécurité, en voiture, vers leurs écoles, en se rendant au travail un peu plus loin ?

Quid de l'alimentation en eau du secteur ? Remplacer des espaces naturels ou de bureaux par 600 logements nécessite probablement d'ajuster le réseau d'alimentation. Est-ce prévu à court terme ?

De même, pour les eaux usées, la station d'épuration en aval pourra-elle absorber le volume additionnel généré par ces nouveaux logements ?

Avec 1300 habitants, et des transports en communs qui ne fonctionne pas le week-end, et qui ne desservent pas les commerces les plus proches, les habitants se déplaceront probablement en voiture. Dans une famille, si le conjoint ne travaille pas sur Sophia, il devra se déplacer vers son lieu de travail en dehors de Sophia. Quel impact sur le trafic routier, déjà fortement congestionné sur ce secteur ? Aucune étude n'est produite au dossier.

Quel impact environnemental de toute ces installations combinées ? Les effets cumulés ne sont pas étudiés.

## Le choix du site

Dans sa réponse page 7, le promoteur rappelle que « *Le choix du site Air France pour le projet résulte d'une opportunité foncière : en effet, Air France, propriétaire d'un foncier de 25,5 ha sur la commune de Valbonne a lancé une consultation de promoteurs immobiliers en 2018 afin de céder une partie de son terrain à un promoteur* »

Il apparait donc que le choix du site est avant tout lié au souhait de réaliser une opération financière, avant toute autre considération d'aménagement concerté.

## Les insuffisances de l'étude environnementale.

Dans son avis, la MRAe constate que "*certaines thématiques, notamment la biodiversité, nécessitent des compléments substantiels d'étude. Au stade actuel du dossier, il n'est pas possible de conclure de façon définitive à l'absence d'impact significatif du projet sur l'environnement. Ainsi, l'état initial doit être complété sur la faune, les fonctionnalités écologiques et le mode d'alimentation des zones humides*".

Le dossier contient un mémoire en réponse du promoteur, mais l'avis définitif de la MRAe n'est pas joint au dossier. Ainsi, il n'est pas possible de se prononcer sans savoir si les réserves exprimées sur les aspects environnementaux ont été levées, et si les études complémentaires ont été menées de façon satisfaisante, ou les compensations suffisantes.

Le mémoire en réponse du pétitionnaire reprend, dans ses réponses, mot-à-mot les éléments qui sont déjà fournis dans le dossier initial, et qui ont été jugés insuffisants par la MRAe dans son avis.

Par exemple : RP page 146 :

### **Pour les invertébrés : Pose de deux hôtels à insectes**

L'hôtel à insectes est un dispositif permettant d'optimiser la présence, par la survie hivernale, d'insectes et d'arachnides auxiliaires lors de constructions à haute qualité environnementale (HQE) où la pollinisation et la biodiversité sont recherchées. Il s'agit en général de petites constructions en bois où sont disposés en modules différents matériaux utiles à l'hivernage ou nidification d'insectes.

A placer de préférence au Sud ou au Sud-Est, le dos aux vents dominants, avec un toit imperméable (en ardoise par exemple) pour le protéger de la pluie, et surélevé d'au moins 30 cm pour le mettre à l'abri de l'humidité du sol (cf photo ci-contre). Une armature en bois permet de rendre l'ensemble plus étanche. L'endroit choisi devra être assez calme, à l'écart des allées et venues, et à côté d'un parterre de fleurs sauvages ou cultivées, afin que les insectes aient un accès facile à leur nourriture.



### **Pour les reptiles : Construction de 5 gîtes (pierre et/ou branchages)**

Les gîtes à reptiles constituent des habitats particulièrement attractifs notamment pendant la phase d'hivernation / dormance au cours de la période hivernale et pendant les périodes d'activités (sites de repos / d'insolation et de reproduction).

**Pour les reptiles : Construction de 5 gîtes (pierre et/ou branchages)**

Les gîtes à reptiles constituent des habitats particulièrement attractifs notamment pendant la phase d'hivernation / dormance au cours de la période hivernale et pendant les périodes d'activités (sites de repos / d'insolation et de reproduction).

Les matériaux *in situ* seront à privilégier pour la création de ces gîtes (matériaux rocheux ou rémanents de coupe).



Deux exemples de gîtes à reptiles aménagés dans le cadre d'un projet (à gauche : tas de pierres ; à droite : tas de branches)

**Pour les chiroptères : installation de 5 gîtes muraux**



Gîtes à chauves-souris installés en façade d'immeuble d'habitation

Avis de la MRAe :

**V.3.1 - EXTRAITS DE L'AVIS**

*La MRAe recommande de revoir les mesures d'évitement et de réduction concernant la biodiversité, en précisant leur localisation, le calendrier, les objectifs attendus et les indicateurs de suivi. La MRAe recommande également de démontrer l'efficacité des mesures concernant les zones humides.*

*La MRAe recommande de reconsidérer les impacts résiduels du projet, y compris sur les zones humides.*

*La MRAe recommande de revoir substantiellement les mesures de compensation du projet, au regard d'une reprise de l'évaluation des impacts résiduels, afin de garantir l'absence de pertes nettes de biodiversité.*

La MRAe valide-t-elle que deux nichoirs à insectes suffisent à compenser 2 ha d'habitats naturels détruits ? Dans un projet à proximité, domaine du pigeonier à Mougins, le bureau d'études estimait que les abris à chauve-souris permettaient de maintenir à peine 20% de la population initiale sur place. Est-ce vraiment considéré comme suffisant ?

Mémoire en réponse, p32 :



**Pour l'herpétofaune : Construction de 5 gîtes (pierre et/ou branchages)**

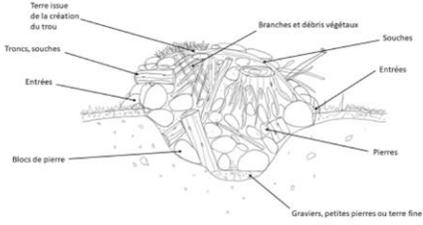
Les gîtes à reptiles constituent des habitats particulièrement attractifs notamment pendant la phase d'hivernation / dormance au cours de la période hivernale et pendant les périodes d'activités (sites de repos / d'insolation et de reproduction). Des gîtes constitués majoritairement de bois et de végétaux (feuilles mortes, branchages...) seront mis en place afin de favoriser particulièrement l'Orvet de Véronne appréciant ces gîtes.

TFP Ingénierie GGP – PRF220044 – Mém.Avis.MRAe - 01 – Septembre 2022 Page 32

---

Projet immobilier/Air France – Commune de Valbonne Mémoire en réponse Avis MRAE

Les matériaux in situ seront à privilégier pour la création de ces gîtes (matériaux rocheux ou rémanents de coupe).



*Schéma d'un alite/hibernaculum favorable à l'herpétofaune.*

**Pour les invertébrés : Pose de deux hôtels à insectes** L'hôtel à insectes est un dispositif permettant d'optimiser la présence, par la survie hivernale, d'insectes et d'arachnides auxiliaires lors de constructions à haute qualité environnementale (HQE) où la pollinisation et la biodiversité sont recherchées. Il s'agit en général de petites constructions en bois où sont disposés en modules différents matériaux utiles à l'hivernage ou nidification d'insectes. A placer de préférence au Sud ou au Sud-Est, le dos aux vents dominants, avec un toit imperméable (en ardoise par exemple) pour le protéger de la pluie, et surélevé d'au moins 30 cm pour le mettre à l'abri de l'humidité du sol (cf photo ci-contre). Une armature en bois permet de rendre l'ensemble plus étanche. L'endroit choisi devra être assez calme, à l'écart des allées et venues, et à côté d'un parterre de fleurs sauvages ou cultivées, afin que les insectes aient un accès facile à leur nourriture.



Rien de neuf. La répétition des mesures proposées ne démontre en rien leur efficacité, et ne clarifie ni la localisation précise, le calendrier, les objectifs attendus des mesures ainsi que les indicateurs de suivi, comme demandé par la MRAe.

Dans son mémoire en réponse, le promoteur propose de compenser la destruction de 1,7 hectares de pelouses dans lesquelles évolue une communauté importante d'orchidées patrimoniales, par « *le bucheronnage et débroussaillage sur 2,80 ha* » par ailleurs. Avec les 2 hectares du projet, ce seront donc 4,8 hectares d'espaces naturels qui seront impactés au total. Et ce sans garanties que les d'orchidées se développeront spontanément dans un nouvel environnement, puisque qu'un transfert des spécimens n'est pas envisagé.

Ainsi, la destruction de forêt naissante constitue-t-elle une compensation valable selon la MRAe ?

De plus, s'agissant des études des effets cumulés :

#### XI.1 - [EXTRAIT DE L'AVIS](#)

***La MRAe recommande d'approfondir l'analyse des effets cumulés avec les projets connus, notamment avec le projet de la Canopée, en particulier au regard du bruit et de la qualité de l'air et des impacts sur le milieu naturel.***

En réponse :

##### • Volet acoustique

La demande d'examen au cas par cas du projet Galderma précise que le projet n'est pas source de bruit.

L'étude d'impact du projet Canopée et l'étude acoustique qui lui est annexée mettent en avant que l'ambiance sonore reste inchangée à proximité des habitations les plus proches et qu'aucune mesure de protection acoustique n'est à mettre en œuvre.

Le projet objet du présent dossier n'a également aucun impact significatif sur l'ambiance sonore à proximité, qu'il s'agisse des habitations ou des locaux tertiaires et aucune mesure de protection acoustique n'est nécessaire.

**Le projet n'a aucun effet cumulé avec les projets proches sur l'ambiance sonore. L'émergence cumulée entre l'état de référence et l'état projeté restera inférieure à 1 dB(A).**

##### • Volet Air/Santé

La demande d'examen au cas par cas du projet Galderma précise que le projet n'engendre pas de polluants dans l'air.

L'étude d'impact du projet Canopée et l'étude Air Santé qui lui est annexée mettent en avant que l'aménagement n'est pas de nature à exercer un impact significatif ni sur la qualité de l'air du secteur étudié ni sur la santé des populations environnantes et populations futures du projet.

Le projet objet du présent dossier n'a également aucun impact significatif sur la qualité de l'air et la santé humaine.

**Le projet n'a ainsi aucun effet cumulé significatif avec les projets proches sur la qualité de l'air et la santé humaine.**

Cette réponse lapidaire constitue-t-elle, véritablement, une analyse approfondie ?

Dans ses conclusions, le promoteur indique que « *Les études de conception détaillée de l'opération de réalisation d'un complexe immobilier sont en cours. Elles prendront en compte les recommandations de la MRAe et permettront d'affiner certains éléments comme par exemple l'adaptation et l'anticipation du changement climatique, d'isolation acoustique et thermique, ou encore la réutilisation des matériaux sur site* »

On demande donc au public et à la MRAe de se prononcer avant que les mesures proposées ne soient connues !

Ainsi, sans véritable complément d'information, le mémoire en réponse ne peut valablement répondre aux réserves de la MRAe.

Au vu de l'insuffisance de l'étude d'impact, ne permettant pas à la MRAe de se prononcer, et de l'absence de réponse crédible, un tel dossier n'aurait même pas dû être présenté en enquête publique.

**Propositions :**

- Justifier en quoi le mémoire en réponse du pétitionnaire est une réponse, point par point, aux objections de la MRAe.
- Emettre des réserves tant que les études complémentaires et l'avis définitif de la MRAe n'aient été mis à disposition du public.

# Les espèces protégées

Dix-huit espèces protégées au niveau national (PN) ou régional (PR) fort qui ont été identifiées sur le site d'étude (RP p 62) :

### III.4.9 - SYNTHÈSE DES ENJEUX ÉCOLOGIQUES ET RÉGLEMENTAIRES

#### III.4.9.1 - Les habitats naturels et la flore

Sont ici présentés l'ensemble des habitats et espèces protégées et/ou patrimoniales dont la présence est avérée.

Instituts habitats	Code EUNIS	Code EUR	Zone humide (Arrêté 2008)	Surface dans l'aire d'étude (ha)	Enjeu stationnel
Pelouses mésophiles à Kickia commutata	E3.11	-	Avérée	0,077	Fort
Pelouses xériques méditerranéennes	E1.3	6210	-	4,84	Fort
Prairies humides à hautes herbes	E3.1	6420	Avérée	0,31	Assez Fort
Chênaies vertes mésoméditerranéennes à Epipactis atrorhynchos	G2.121	9940	-	6,31	Modéré
Maquis bas à Cistus et Lavandula stoechas	PS.25	-	-	0,014	Modéré
Mares eutrophes à bordures d'héliophytes	C1.3 x C3.3	-	Avérée	0,13	Modéré

Les zones humides représentées au sein de l'aire d'étude par les trois habitats à enjeux, Pelouses mésophiles à Kickia commutata, Prairies humides à hautes herbes et Mares eutrophes à bordures d'héliophytes, et par l'habitat à enjeu négligeable Formations à Arundo Donax, avèrent une surface totale de 0,55 ha.

Taxon	Statut	Enjeu régional	Situation sur la zone d'emprise et niveau d'enjeu local	Enjeu local
Andromède des jardins Anemone hortensis subsp. hortensis L., 1753	-	Assez fort	978 individus répartis dans les zones ouvertes du Nord-Ouest de l'aire d'étude, notamment au sein de la chénaie verte, pelouse humide à Kickia, pelouses xériques méditerranéennes.	Assez fort
Lotier faux pied d'âne Lotus ornithogaloides L., 1753	-	Assez fort	1 station regroupant 13 individus au sein d'une prairie humide à Kickia commutata du nord-ouest de l'aire d'étude	Assez fort
Ophrys élevée Ophrys exaltata Ten., 1819	-	Assez fort	137 individus répartis de manière lâche au sein des différentes pelouses xériques méditerranéennes de l'aire d'étude	Assez fort
Sérapis langue Serapias lingua L., 1753	-	Assez fort	1 station de trois individus dans une pelouse xérique méditerranéenne de l'est de l'aire d'étude	Assez fort
Alpiste aquatique Phloxia aquatica L., 1755	PR	Assez fort	4 stations regroupant 174 individus répartis dans la moitié sud de l'aire d'étude, au sein de pelouses à annuelles subtropicales	Assez fort

#### III.4.9.2 - La faune

Sont présentés ici les enjeux faunistiques identifiés dans l'aire d'étude, et qui ont fait l'objet de contact avéré ou bien sont considérés comme fortement potentiels en raison de paramètres propres à leur écologie ou à leur détectabilité.

Taxon	Statut	Enjeu régional	Situation sur la zone d'emprise et niveau d'enjeu local	Enjeu local
Sérapis d'Hyères Serapias obesa Viret., 1908	PR DET ZNIEFF	Très fort	6 stations détectées regroupant 7 individus, réparties dans toute l'aire d'étude (pelouses xériques) mise à part la chénaie verte	Très fort
Onchis papillon Anacamptis papilionacea (L.) R.M.Bateman, Pringle & M.W.Chase, 1997	DET ZNIEFF	Fort	358 individus au sein des pelouses xériques méditerranéennes et plus localement au sein de pelouses subtropicales	Fort
Linzaire grecque Kickia commutata (Berth. ex Rchb.) Frisch, 1897	PN, DET ZNIEFF	Fort	4 stations regroupant 328 individus dans les prairies humides à Kickia commutata et les prairies humides à hautes herbes	Fort
Lavatera ponctuée Lavatera punctata (L.) Alef., 1862	PR, DET ZNIEFF	Fort	1 station d'un individu au sein d'une pelouse xérique à annuelles subtropicales, espèce rare (Etude EcoMed, 2012/2015)	Fort
Ophioglosses du Portugal Ophioglossum lusitanicum	PR, DET ZNIEFF, NT (LRN)	Fort	1 station de 95 individus au sein d'une pelouse xérique à tendance siliceuse au centre de l'aire d'étude	Fort
Ophrys de Bertoloni Ophrys bertolonii Moretti, 1923	PN, DET ZNIEFF, NT (LRN)	Fort	3 stations regroupant 59 individus réparties au sein des pelouses xériques méditerranéennes dans la moitié Est de l'aire d'étude	Fort
Ophrys de Provence Ophrys provaricata (H.Baumann & Künike) Paulus, 1988	PR	Fort	Trois stations regroupant 800 individus au sein des pelouses xériques méditerranéennes	Assez fort
Romule à petites fleurs Rumex colummifolius subsp. colummifolius (Mauri), 1818	PR	Assez fort	Quatre stations regroupant 800 individus réparties dans la partie centrale de l'aire d'étude, à l'intersection entre des pelouses xériques méditerranéennes et des garrigues à Pin d'Alep (Etude EcoMed, 2012/2015)	Fort

Taxon	Statut	Enjeu régional	Situation sur la zone d'emprise et niveau d'enjeu local	Enjeu local
<b>Invertébrés</b>				
Cardule à corps fin Oxygaster curtipalpi	PN, DH2, DH4 LRR : LC Rem ZNIEFF	Assez fort	Seuls des individus en phase d'alimentation et de maturation présents. Pas de reproduction	Faible
<b>Amphibiens</b>				
Rainette méridionale Ilyla meridionalis	PN, DH IV, LRR : LC	Modéré	Reproduction avérée dans le réseau de mares eutrophes au centre de l'aire d'étude.	Modéré
Pélobate ponctué Pelodytes punctatus	PN, LRR : LC	Modéré	Reproduction avérée dans le réseau de mares eutrophes au centre de l'aire d'étude.	Modéré
<b>Reptiles</b>				
Orvet de Vézère Anguilla veronensis	PN, LRR DD	Assez fort	Présent au niveau des pelouses et des boisements sur l'aire d'étude.	Assez fort
Couleuvre de Montpellier Molophilus montepessulanus	PN, LRR : NT	Modéré	Présente sur l'ensemble de l'aire d'étude.	Modéré
Couleuvre à échelons Zamenis longicauda	PN, LRR : NT	Modéré	Présente sur l'ensemble de l'aire d'étude.	Modéré
Sepsis strié Chalcidius striatus	PN, LRR : NT	Modéré	Potentiel sur la partie Est de l'aire d'étude au niveau des pelouses méditerranéennes.	Faible
<b>Mammifères</b>				
Murin à oreilles échanquées Myotis emarginatus	PN, DH II, LRR : LC	Assez fort	Chasse et transit avérés en faible effectifs au niveau des boisements lâches	Assez fort
Nocivore de Laskier Nyctalus lasiolepis	PN, DH IV, LRR : NT	Modéré	Chasse et transit avéré (boisement lâche) et possibilité de gîte au niveau des différentes arbres à cavités	Modéré
Murin de Natterer Myotis nattereri	PN, DH IV, LRR : LC	Modéré	Quelques indices de présence dans la bordure sud de l'aire d'étude	Faible
Lapin de garenne Capreolus capreolus	LRR : NT	Modéré	Quelques indices de présence dans la bordure sud de l'aire d'étude	Faible

Pour instruire la demande d'arrêté préfectoral de dérogation à l'interdiction de destruction des espèces protégées, le pétitionnaire et l'état devront justifier, au dossier, des trois conditions suivantes réunies :

- L'existence de « raisons impératives d'intérêt public majeur, y compris de nature sociale ou économique [...] » ;
- La démonstration de l'absence de solution alternative satisfaisante à l'atteinte de la biodiversité protégée ;
- L'adoption de mesures d'atténuation et de compensation permettant d'assurer le maintien, dans un état de conservation favorable, des populations des espèces concernées dans leur aire de répartition naturelle.

Or nous avons démontré que :

- 136 logements à cet endroit, alors que des milliers d'autres sont en construction sur le secteur et ses environs immédiats, sur une commune qui n'est pas en carence SRU, ne permet pas d'envisager une raison impérative d'intérêt public majeur
- Si des logements doivent néanmoins être construits, des solutions alternatives, sans atteinte à la biodiversité, sont possibles, en réalisant des programmes de logements sur des friches alentours, et n'ont pas, à ce stade, été envisagées, par exemple le siège de la CASA.
- Le pétitionnaire n'a pas convaincu la MRAE que les mesures d'atténuation et de compensation sont satisfaisantes.

**Proposition :** rappeler au pétitionnaire qu'une dérogation à la destruction d'espèces protégées doit être obtenue par arrêté préfectoral, selon l'Article L.411-2 du Code de l'environnement.

## Conclusions

A une époque où la loi Climat et Résilience promeut la limitation de l'artificialisation, et la densification de l'urbanisation dans les centres urbains, Valbonne s'étend sur des secteurs loin des centres de vie, détruisant des espaces naturels et des espèces protégées sans convaincre de l'absence d'impact significatif, ni de la nécessité impérative de réaliser ce programme.

Poursuivre la procédure exposera, sans nul doute, le pétitionnaire à des difficultés futures, longues et coûteuses, avec très peu de chances d'aboutir (voir projet Diagona).

Dans l'intérêt même du promoteur, nous vous invitons par conséquent à émettre, dès ce stade,  
  
un avis défavorable.

En vous remerciant, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur le Commissaire Enquêteur l'assurance de notre haute considération.

Bernard Heuse, Président de SLFV

Handwritten signature of Bernard Heuse in black ink, consisting of the name 'Heuse B.' followed by a horizontal line.

Stéphane Amour, Président du GADSECA

Handwritten signature of Stéphane Amour in blue ink, consisting of the name 'S AMOUR' in a stylized font followed by a horizontal line.