



PROJET IMMOBILIER TERTIAIRE VALCRETES A VALBONNE (06)

Annexe 8 de l'Examen au cas par cas - Impacts de l'évolution du projet sur l'analyse d'incidences environnementales

SOMMAIRE

A.I. OBJET DE LA PRESENTE NOTE.....	3
A.II. EVOLUTION DES PLANS DE MASSE DU PROJET	4
A.II.1. VERSION 2023 – DISPENSEE D’ETUDE D’IMPACT – AE-F09323P0039-2	4
A.II.2. VERSION 2024 – DISPENSEE D’ETUDE D’IMPACT – AE-F09324P0220	6
A.II.3. VERSION ACTUELLE – JUILLET 2025	9
A.II.4. EVOLUTION DES SURFACES ET AUTRES GRANDEURS CARACTERISTIQUES DU PROJET	14
A.III. RESUME DES INCIDENCES POTENTIELLES DE L’EVOLUTION DU PROJET	15
A.IV. CONCLUSION	19

FIGURES

Figure 1 : Plan de masse de l’ancienne version du projet	4
Figure 2 : Coupe de principe transversale de l’ancienne version du projet	4
Figure 3 : Plan de masse de gestion du patrimoine arboré – Ancienne version du projet	5
Figure 4 : Plan de masse du projet actuel. A noter que les proues des deux bâtiments d’axe Est-Ouest (en orange sur la figure) prévoyait d’être raccourcies conformément aux préconisations de l’ABF et du paysagiste.	6
Figure 5 : Coupe de principe transversale	6
Figure 6 : Coupe de principe des parkings en silo	7
Figure 7 : Superposition du projet initial au projet de 2024	7
Figure 8 : Plan de masse de gestion du patrimoine arboré pour le projet 2024.....	8
Figure 9 : Plan de masse Bureaux – version 2025 Source : ABC Architectes	9
Figure 10 : Vues en coupe du projet – voir en Annexe 5 pour une version en plus grande résolution. En jaune : déblais, en rouge : remblais Source : ABC Architectes.....	10
Figure 11 : Superposition de l’emprise au sol des bâtiments du projet actuel de 2025 à celle de la version 2024 du projet (jaune)	11
Figure 12 : Plan de masse paysager pour le nouveau projet Source : Agapit Paysage.....	11
Figure 13 : Plan de masse Travaux Horticoles pour le nouveau projet – Voir l’Annexe 16 pour une version en meilleure définition Source : Agapit Paysage.....	12
Figure 14 : Vue d’insertion du projet dans le paysage – depuis l’ouest Source : ABC Architectes	12
Figure 15 : Vue d’insertion du projet dans le paysage – depuis le nord-est Source : ABC Architectes	13
Figure 16 : Vue d’insertion du projet dans le paysage – depuis la route des Crêtes au nord-est Source : ABC Architectes.....	13

A.I. OBJET DE LA PRESENTE NOTE

La présente note a pour but de **résumer les changements dans l'étude d'incidence** engendrés par l'évolution du projet, depuis ses précédentes dispenses d'étude d'impact (arrêtés AE-F09323P0039-2 du 8 août 2023 et AE-F09324P0220 du 19 juillet 2024).

Après un bref rappel des évolutions du projet, un tableau récapitulatif expose les changements dans l'étude d'incidence pour chacun des items susceptibles d'être impactés.

A.II. EVOLUTION DES PLANS DE MASSE DU PROJET

A.II.1. Version 2023 – Dispensée d'étude d'impact – AE-F09323P0039-2

La version de 2023 du projet présentait 4 bâtiments de bureaux, dont 3 disposés d'Ouest en Est, et un du Nord au Sud le long de la petite falaise. Les parkings étaient prévus entièrement en souterrain.

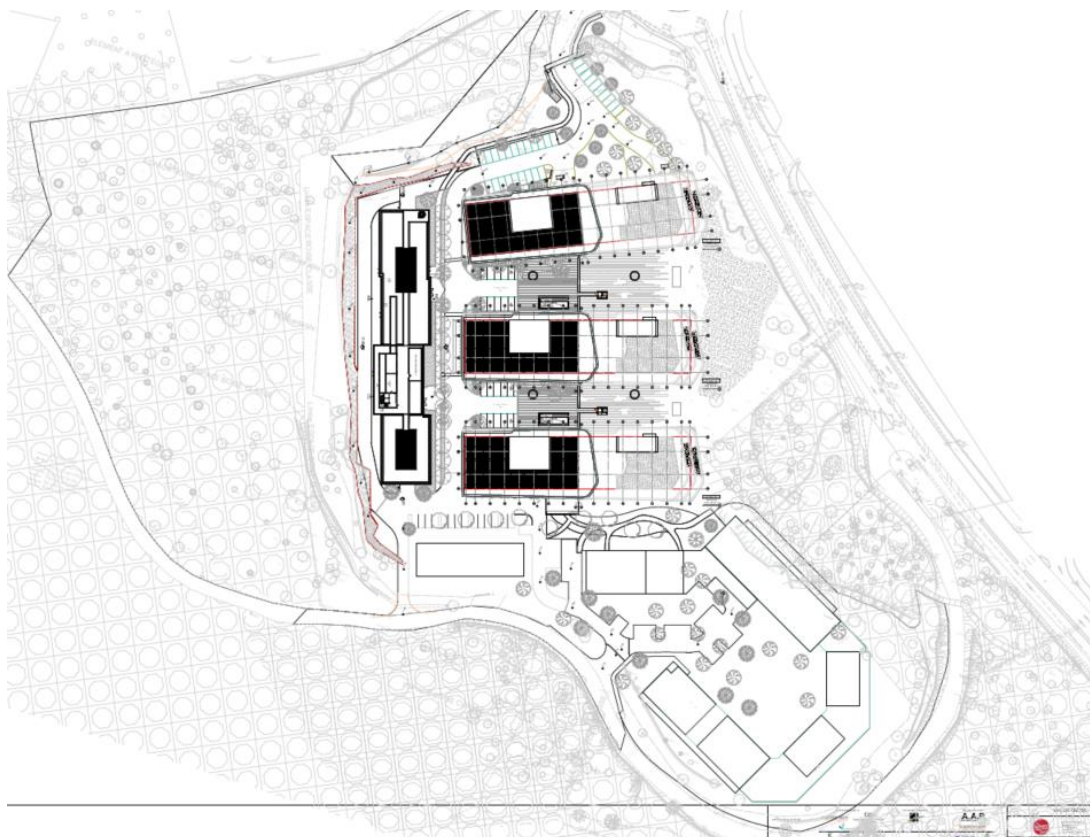


Figure 1 : Plan de masse de l'ancienne version du projet

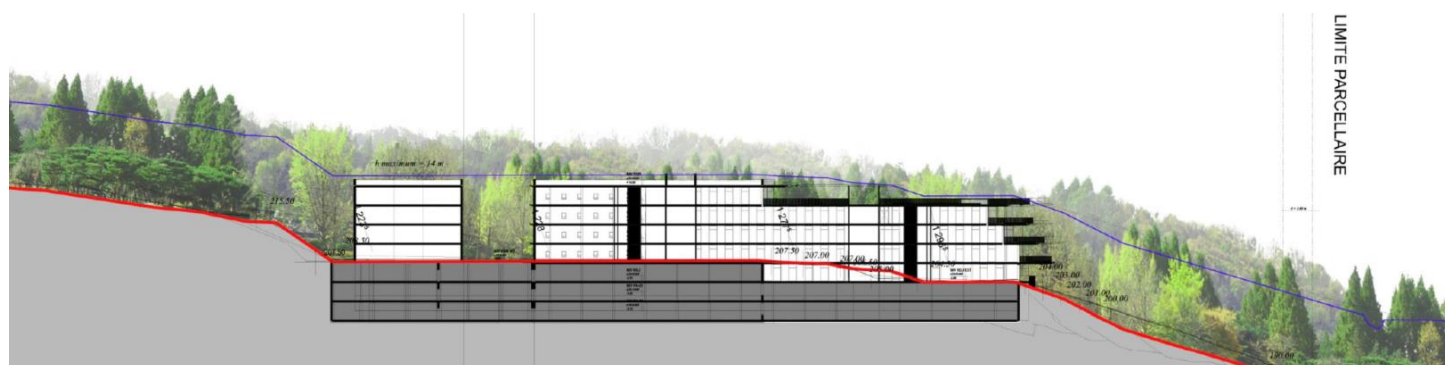


Figure 2 : Coupe de principe transversale de l'ancienne version du projet

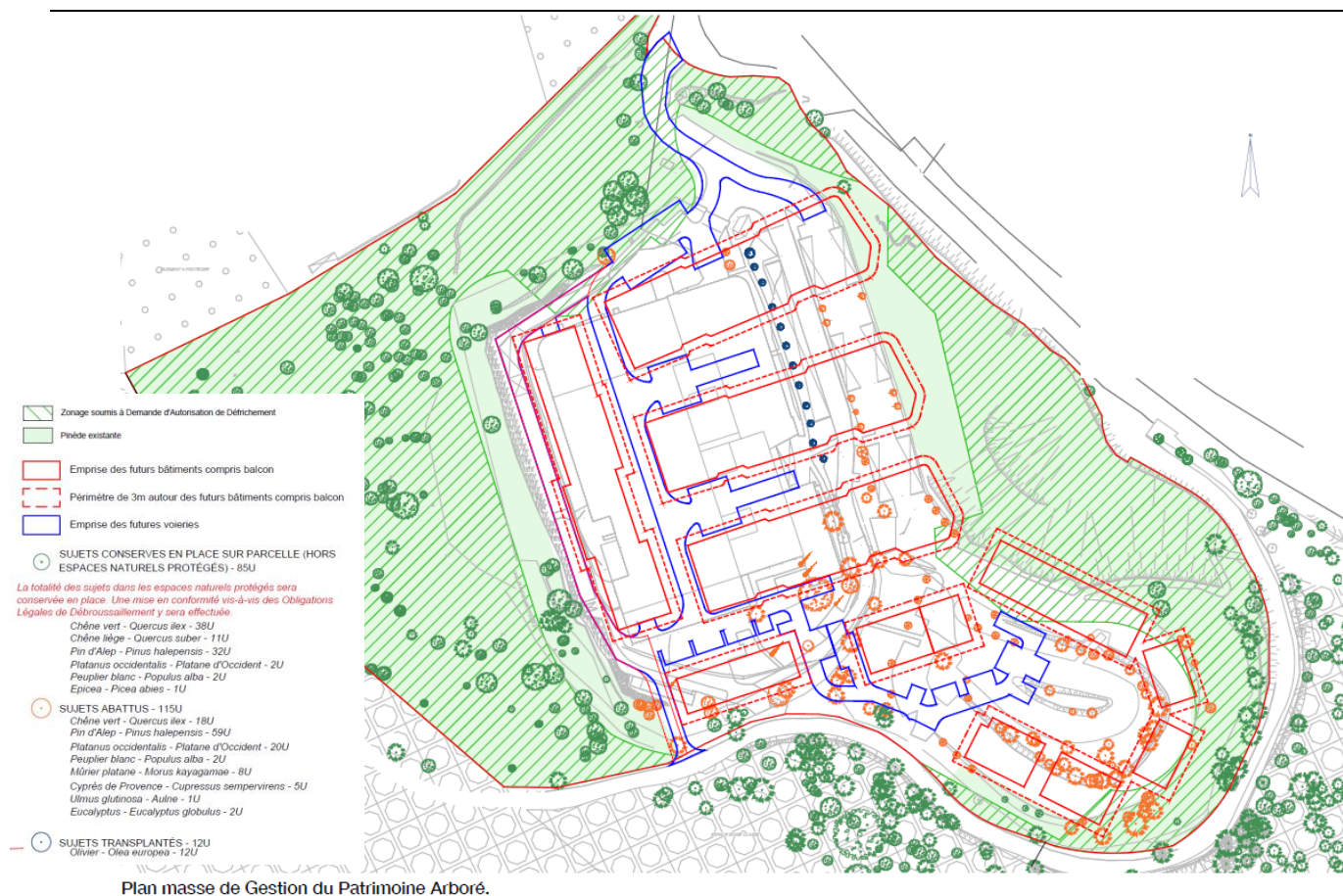


Figure 3 : Plan de masse de gestion du patrimoine arboré – Ancienne version du projet

A.II.2. Version 2024 – Dispensée d'étude d'impact – AE-F09324P0220

Pour des raisons techniques et financières, le projet initial a connu des évolutions au niveau de la localisation des parkings (en silo et non plus en souterrain), et des localisations des bâtiments de la partie bureaux principalement.

La programmation prévue en 2024 s'étendait un peu plus vers le Nord pour la partie bureaux. Le bâtiment correspondant aux parkings en silo de la partie bureaux était également un peu plus large que le bâtiment de bureau prévu initialement. L'emprise de la partie logement restait assez similaire à celle du projet initial, avec une réduction de l'empiètement sur l'espace arboré au Sud (conservation de quelques arbres auparavant destinés à être coupés).

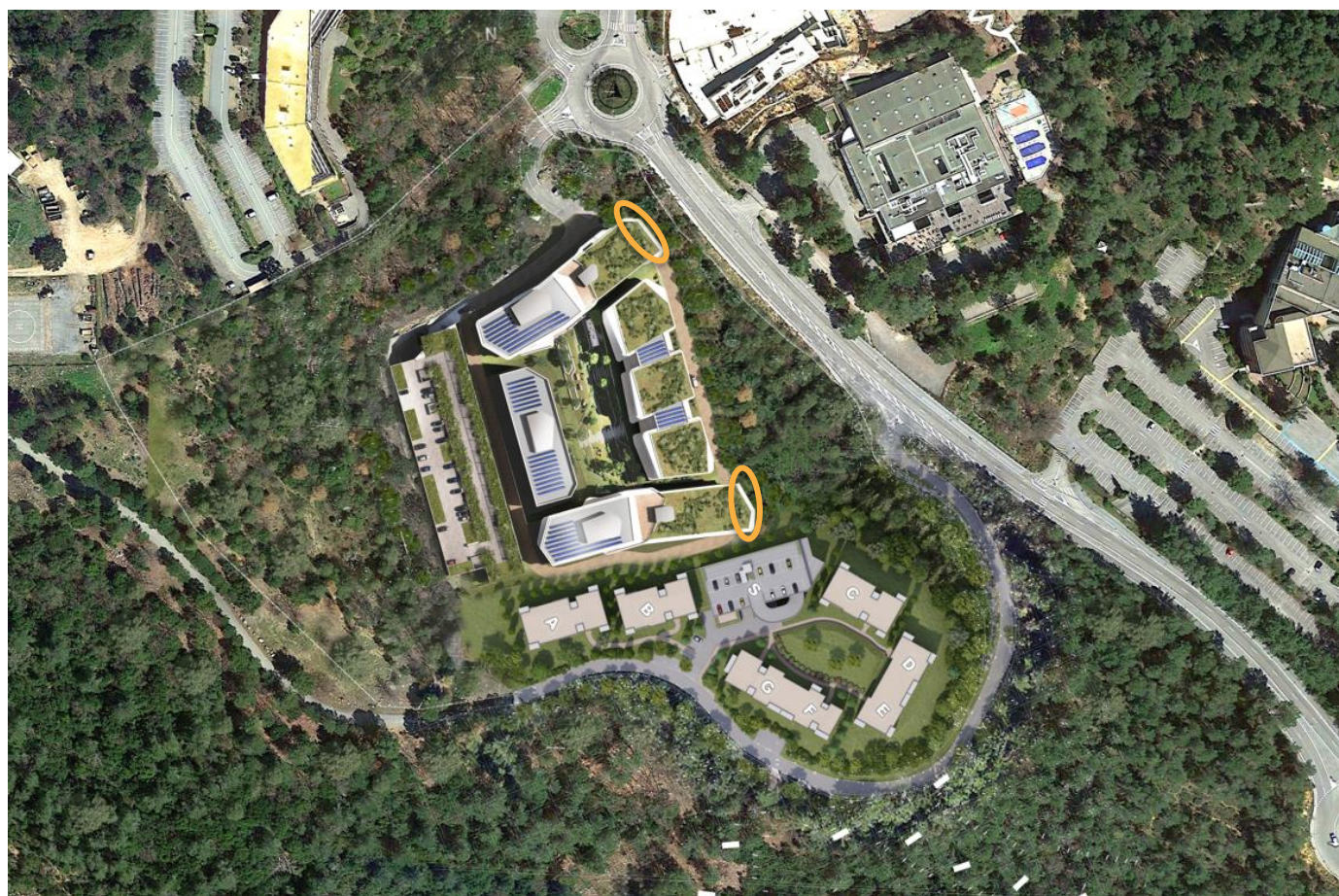


Figure 4 : Plan de masse du projet actuel. A noter que les proues des deux bâtiments d'axe Est-Ouest (en orange sur la figure) prévoyait d'être raccourcies conformément aux préconisations de l'ABF et du paysagiste.



d'incidences environnementales

Figure 5 : Coupe de principe transversale

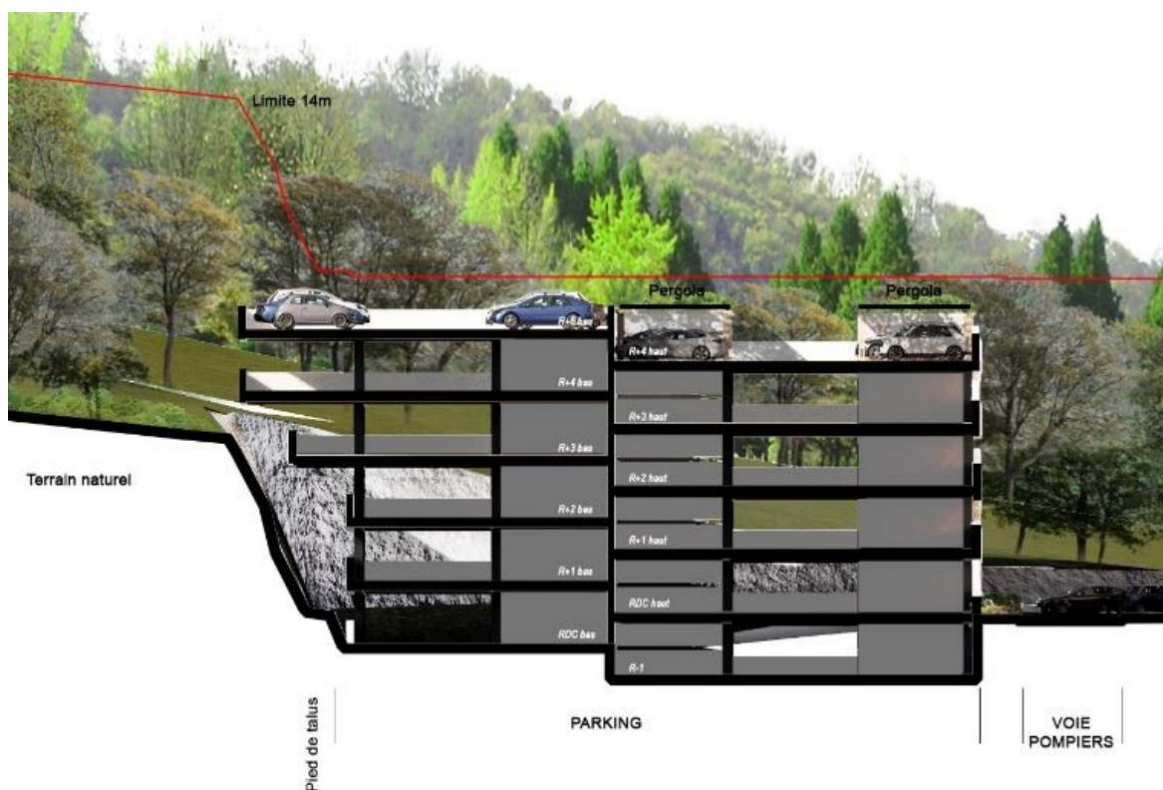


Figure 6 : Coupe de principe des parkings en silo

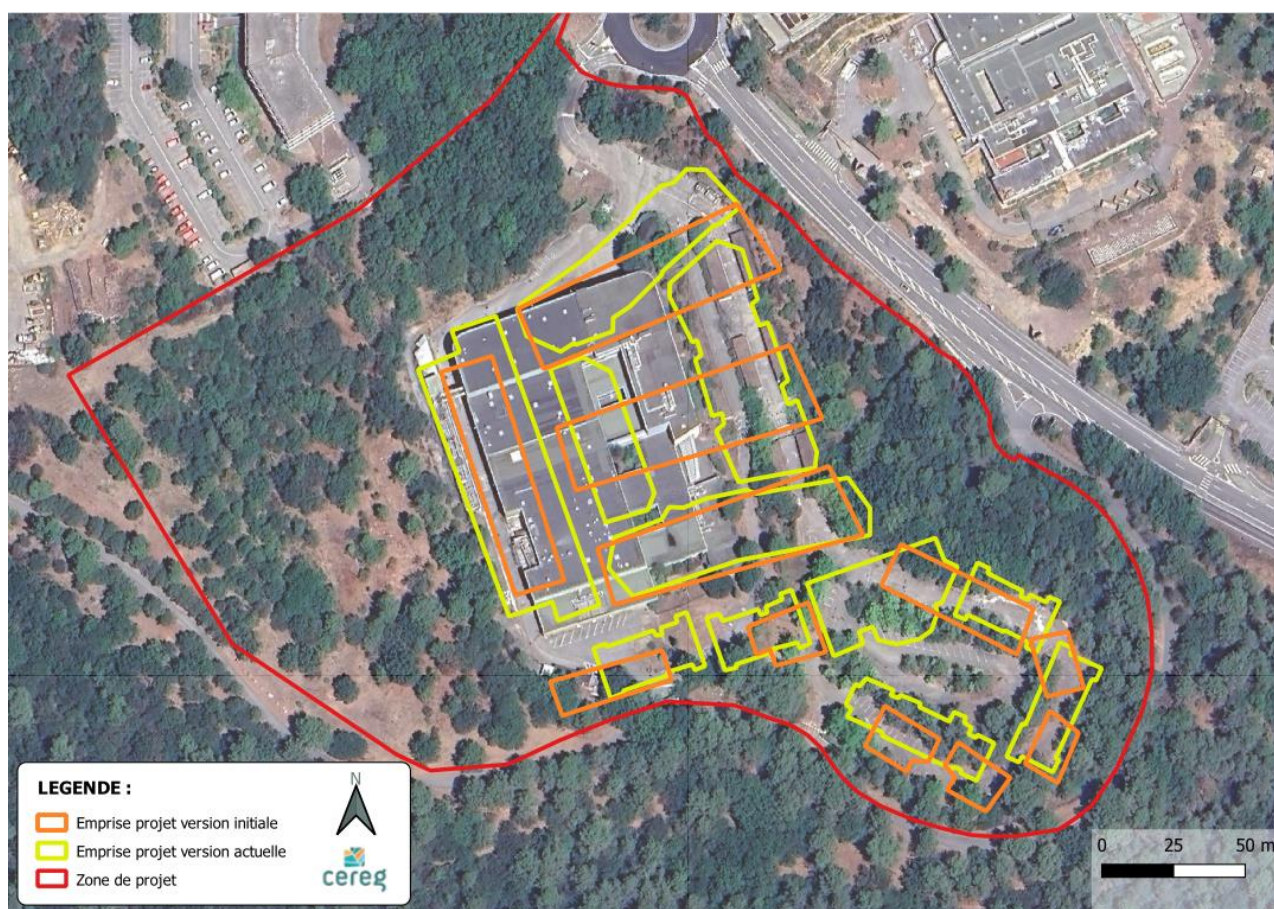


Figure 7 : Superposition du projet initial au projet de 2024

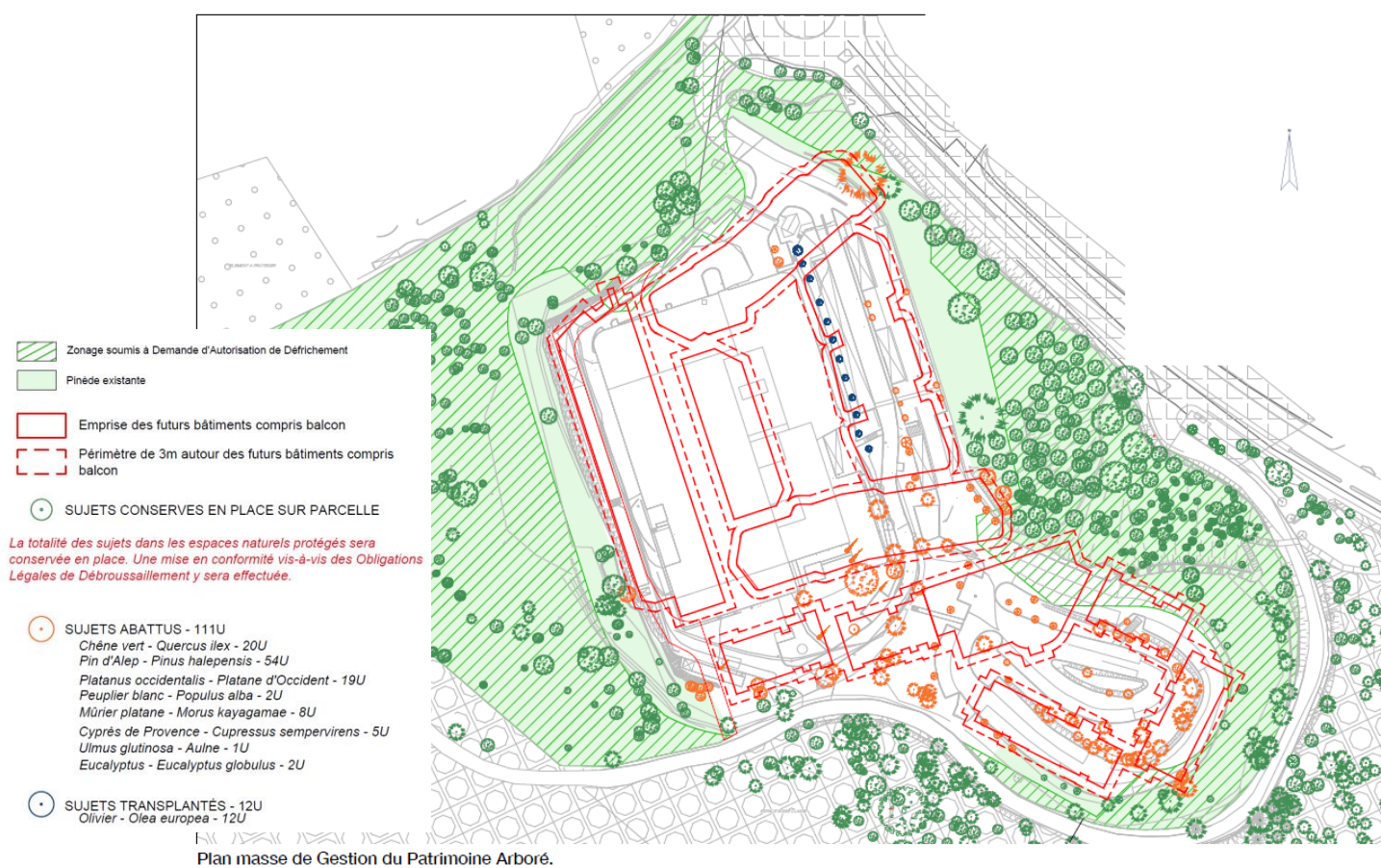


Figure 8 : Plan de masse de gestion du patrimoine arboré pour le projet 2024.

A.II.3. Version actuelle – Juillet 2025

La programmation actuelle prévoit une disposition des bâtiments de bureaux similaire à la version de 2023, de manière à offrir des cônes de perspective paysagère. Les parkings sont à moitié en silo, et à moitié en sous-terrain, comme présentés dans les figures ci-dessous.

L'**emprise projet** envisagée est similaire à celle des précédentes versions. Le projet (voiries y compris) se restreint à la zone actuellement en graviers, et n'empiète ni sur la falaise, ni sur les zones boisées.



Figure 9 : Plan de masse Bureaux – version 2025 | Source : ABC Architectes

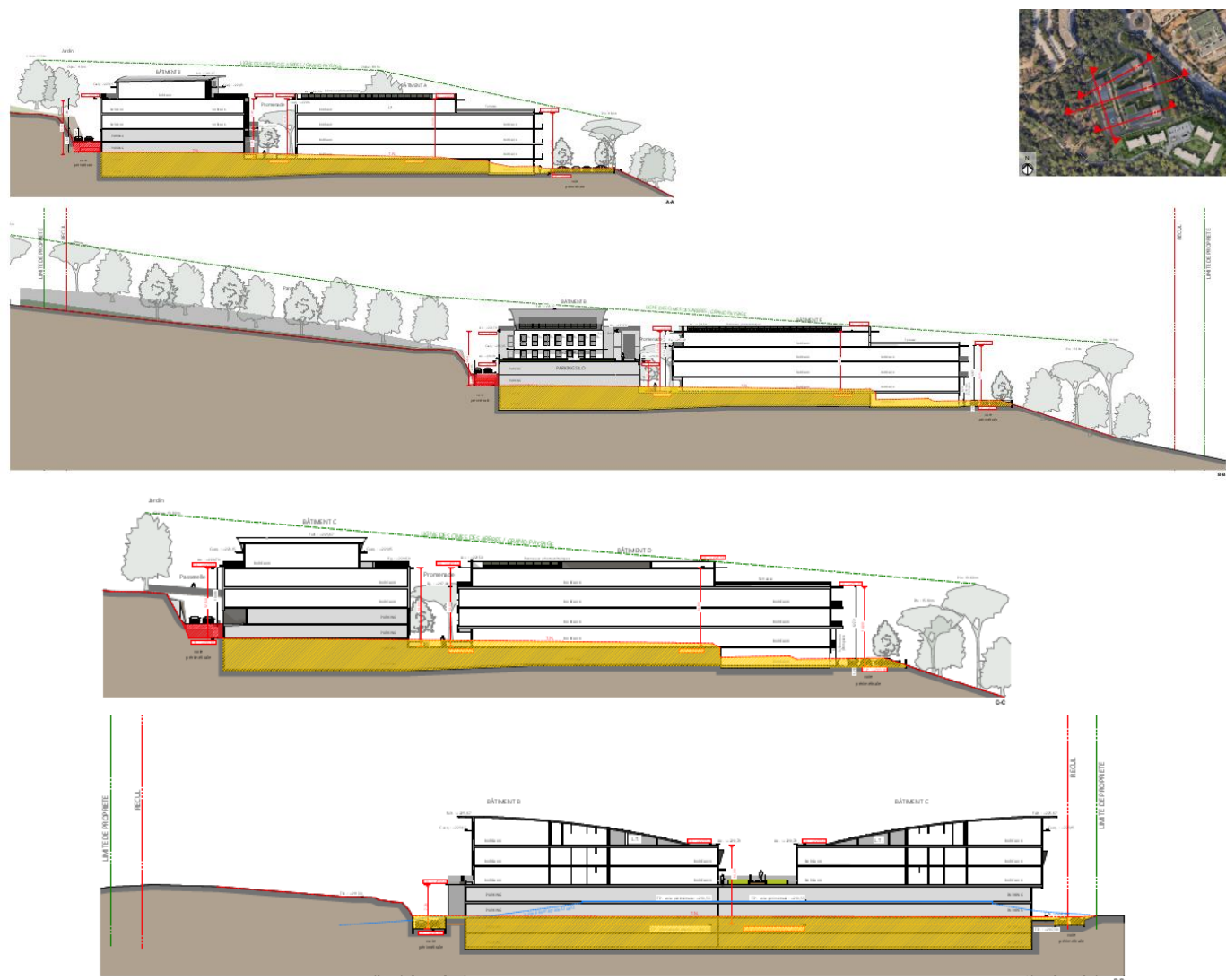


Figure 10 : Vues en coupe du projet – voir en Annexe 5 pour une version en plus grande résolution. En jaune : déblais, en rouge : remblais / Source : ABC Architectes



Figure 11 : Superposition de l'emprise au sol des bâtiments du projet actuel de 2025 à celle de la version 2024 du projet (jaune)



Figure 12 : Plan de masse paysager pour le nouveau projet | Source : Agapit Paysage

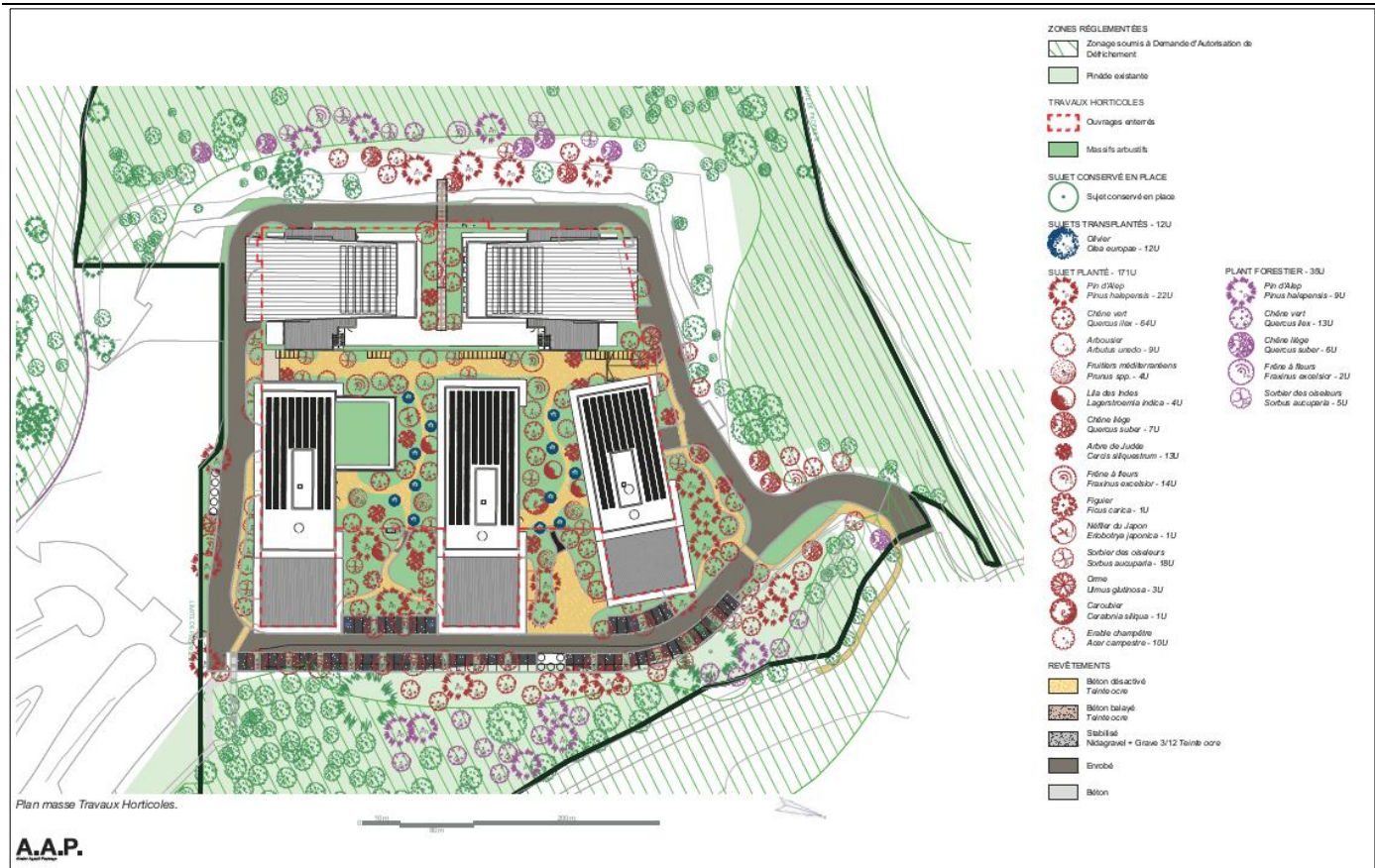


Figure 13 : Plan de masse Travaux Horticoles pour le nouveau projet – Voir l'Annexe 16 pour une version en meilleure définition | Source : Agapit Paysage

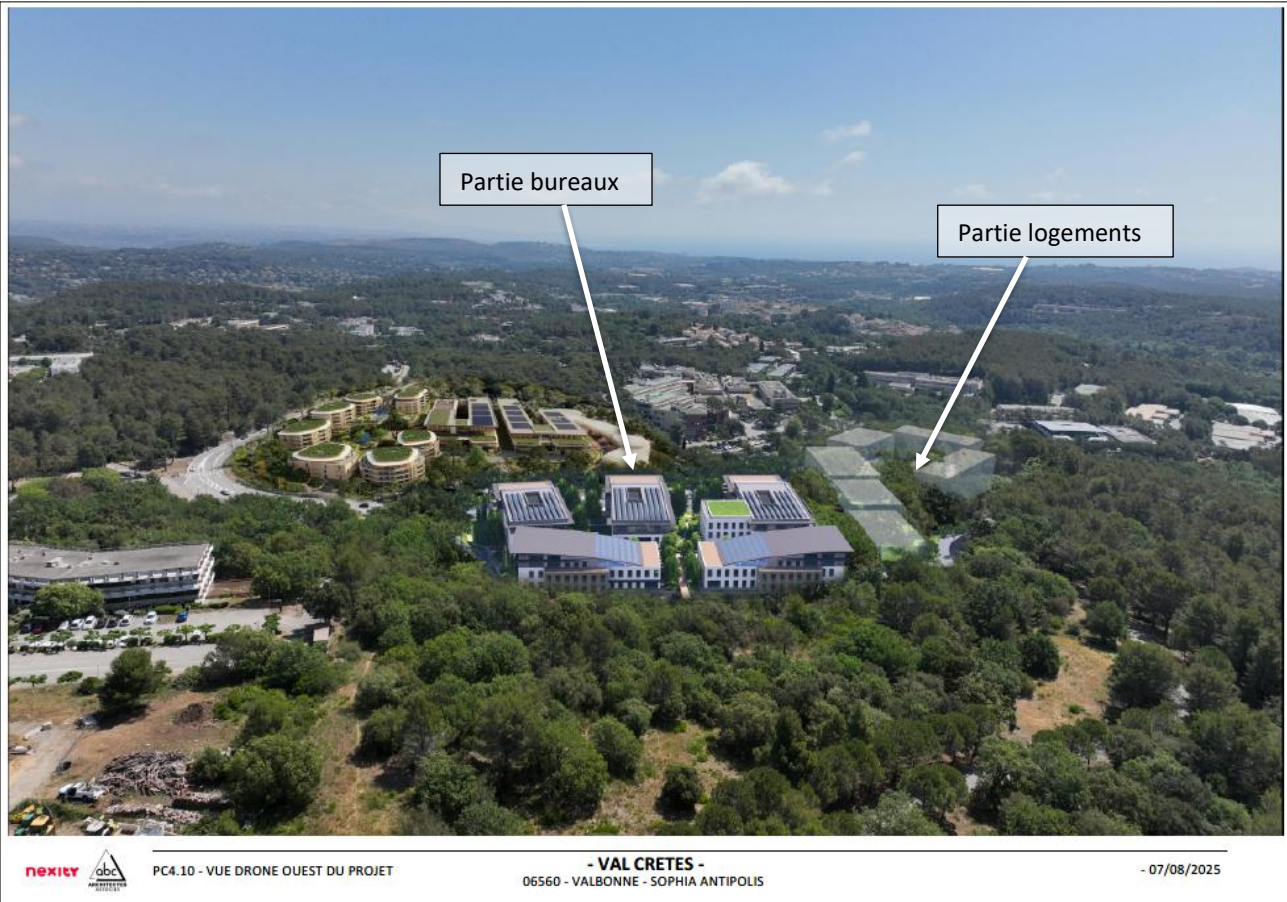


Figure 14 : Vue d'insertion du projet dans le paysage – depuis l'ouest | Source : ABC Architectes

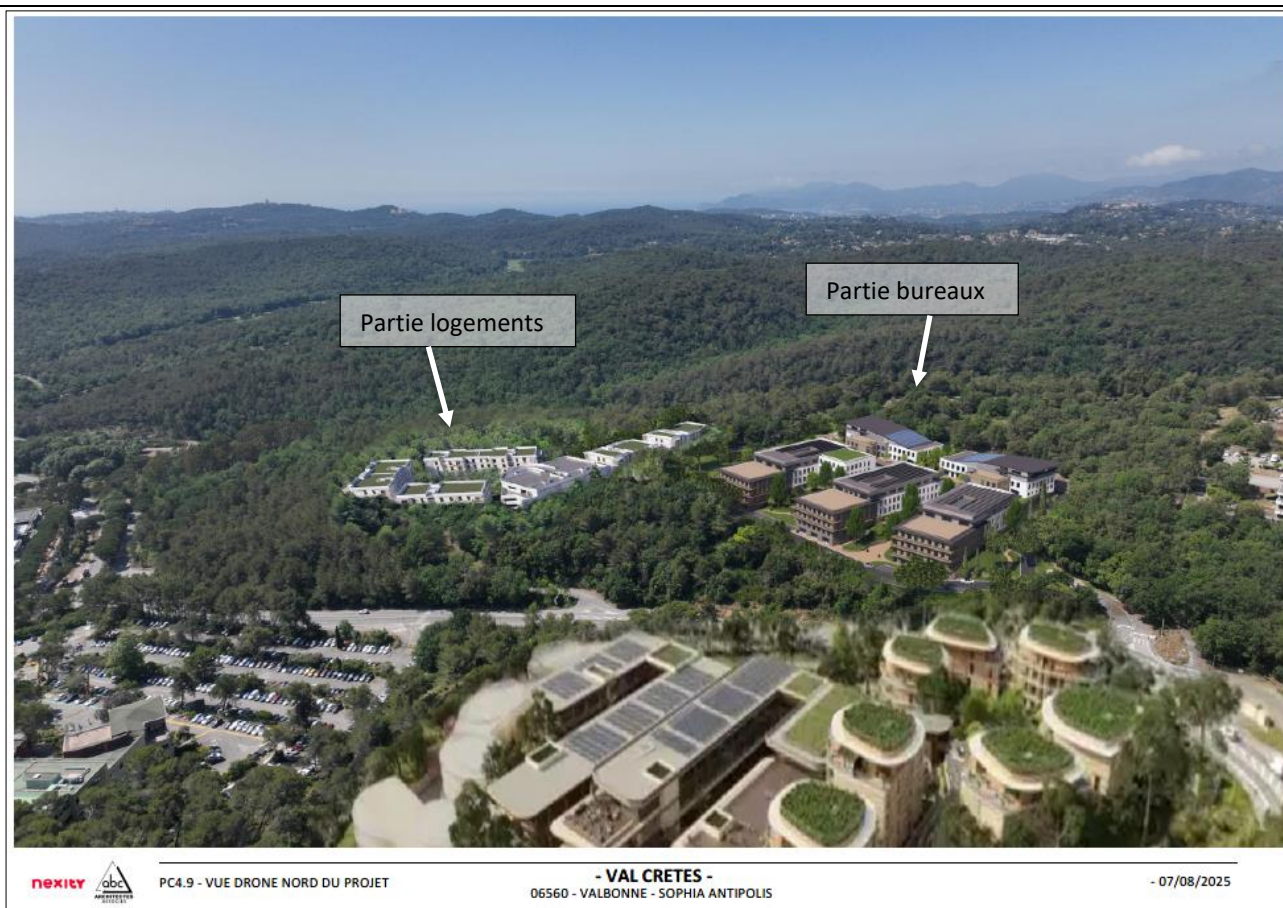


Figure 15 : Vue d'insertion du projet dans le paysage – depuis le nord-est | Source : ABC Architectes



Figure 16 : Vue d'insertion du projet dans le paysage – depuis la route des Crêtes au nord-est | Source : ABC Architectes

A.II.4. Evolution des surfaces et autres grandeurs caractéristiques du projet

Les modifications successives de mètres du projet sont résumées dans le tableau ci-dessous.

Tableau 1 : Comparaison des mètres des différentes versions du projet

Composante		Projet initial 2023	Projet 2024		Projet actuel 2025
Emprise au sol bâtiments	Bureaux	11 968 m ²	13 775 m ²	8 919 m ²	8 127 m ²
	Logements			4 856 m ²	Identique – non concerné
SDP	Bureaux	22 600 m ²	Environ 21 000 m ²		20 149 m ² (avec une personne/10 m ² , soit 2015 personnes accueillies sur site)
	Logements	8 400 m ² - 132 logements	8 650 m ² - 133 logements		Identique – non concerné
Places de stationnement	Bureaux	1 165 places (232 aériennes et 933 souterraines)	697 en silo		662, dont 62 places en extérieur, et le reste en silo et souterrain
	Logements		136 en silo + 2 en extérieur		Identique – non concerné
Volume déblais / remblais	Bureaux	Environ 80 000 m ³	Entre 8 000 et 10 000 m ³		Environ 60 000 m ³ de déblais Environ 600 m ³ de remblais
	Logements	Environ 7 000 m ³	Environ 7 000 m ³		Identique – non concerné
Surface imperméabilisée	Bureaux	18 031 m ²	15 927 m ²	11 869 m ² de surface active	10 943 m ² de surface active
	Logements				Identique – non concerné
Espaces verts végétalisés et Biotope	Bureaux	42 149 m ²	45 881 m ²	31 893 m ² 68.6 %	33 550 m ² (dont 33 319 m ² de pleine terre) 72.2 %
	Logements	68 %	75 %		Identique – non concerné

A.III. RESUME DES INCIDENCES POTENTIELLES DE L'EVOLUTION DU PROJET

Les modifications apportées au projet (parkings mi-silo – mi-souterrains, réorganisation spatiale des bâtiments et modification des surfaces de plancher) pourraient être susceptibles d’avoir des conséquences sur les items relevés dans le tableau suivant. L’état projet modifié est comparé à l’état projet initial 2023 et à l’état du second projet en 2024. La dernière colonne de ce tableau conclut quant au niveau d’incidence du nouveau projet 2025 relativement aux projets précédents.

Tableau 2 : Incidence des modifications sur le projet pour les principales catégories potentiellement impactées. La partie logement est identique et non concernée par la mise à jour de l’Examen au cas par cas. Seules les informations sur la partie bureaux sont données pour l’état projet 2025.

Catégorie	Etat Projet 2023	Etat Projet 2024	Etat Projet 2025 Partie Bureaux	Incidence de la modification 2025
Occupation du terrain	Emprise foncière de 60 711,58 m², pour une SDP totale de 31 000 m²	Emprise foncière légèrement supérieure suite à une précision du relevé géomètre : 61 525 m² SDP totale = environ 29 650 m² SDP logements = 8 650 m² SDP bureaux = environ 21 000 m² Emprise au sol des bureaux = 8 919 m² Surface de biotope totale = 45881 m² (augmentation de 68 à 75 %) Surface de Biotope partie bureaux = 31 893 m²	SDP Bureaux= environ 20 150 m² Emprise au sol des bureaux = 8 127 m² Surface de biotope sur la partie bureaux = 33 550 m².	Pas d’incidence, voir une légère amélioration par une diminution de l’emprise au sol et de l’augmentation des surfaces de biotope.
Eaux souterraines	Le projet se situe en partie dans un périmètre de protection éloignée des sources Romaines. Risque de pollution lors de l’infiltration des eaux pluviales, augmentation des pollutions chroniques due à l’augmentation du trafic engendrée par le projet → Gestion des pollutions présentes sur site (par des prestataires spécialisés) et des eaux pluviales du projet (abattement des pollutions chroniques, infiltration uniquement des eaux de toiture, etc) de manière à ne pas impacter les eaux souterraines.	Diminution importante des surfaces de voiries en enrobés, qui seront limitées exclusivement à la partie nord du site et à proximité immédiate des parkings silos. En phase travaux, la gestion des pollutions présentes sur site reste identique, et réalisée par des prestataires spécialisés. Le principe de gestion des eaux pluviales (phase chantier et phase de fonctionnement) reste le même. Les dimensionnements s’adapteront à l’évolution du projet (changement de la localisation et de l’emprise des bâtiments). Un second forage est envisagé pour une gestion	La gestion des pollutions présentes sur le site reste identique. Le principe de gestion des eaux pluviales restera similaire : bassins de rétention avec rejet régulé dans des ouvrages de dispersion. Ruissellement diffus dans les espaces verts au niveau des exutoires actuels avant collecte par le vallon d’Air France. L’ensemble des BR possède une zone de décantation avant pompage des eaux vers les ouvrages de dispersion. Il n’y aura pas de forages d’infiltration comme initialement envisagé pour la	Légère diminution de la pollution chronique par rapport aux projets de 2023 et 2024, du fait d’une diminution des voiries et du nombre de voitures accueillies sur site. La gestion des incidences du projet sur la qualité des eaux superficielles et souterraines reste de même nature et de même ampleur que pour le précédent projet.

Eaux superficielles	Les cours d'eau alentours sont en mauvais ou médiocre état écologique, et subissent des pressions risquant de porter atteinte aux objectifs environnementaux. Les ruissellements des eaux pluviales seront limités grâce à des dispositifs de rétention, ce qui limitera de fait le transport de polluant. Une partie des EP (toiture essentiellement) sera infiltrée dans le réseau karstique, après gestion des MES et des flottants. Ouvrages de dépollution pour l'abattement des pollutions chroniques avant rejet dans les espaces naturels.	indépendante des parties bureaux et logements. Le cas échéant, comme pour le précédent projet : infiltration uniquement des eaux de toiture, avec mise en place d'ouvrages de dépollution si nécessaire en fonction des prescriptions de l'hydrogéologue, et surverse de sécurité directement dans les espaces verts pleine terre du projet.	partie Bureaux. Le seul forage d'infiltration présent est utilisé pour la partie Logement. Le DLE déclaratif rubrique 2.1.5.0 fera l'objet d'une mise à jour via à minima un Porter-à-Connaissance auprès de la DDTM 06 pour la partie Bureaux.	Pas d'incidence
Gestion eaux usées	Environ 900 EH à évacuer. Le réseau utilisé reçoit déjà les effluents des bâtiments existants. Il est en capacité de recevoir les effluents supplémentaires attendus.	Le nombre d'EH sera relativement similaire par rapport au projet initial.	Le nombre d'EH sera relativement similaire par rapport au projet initial.	Pas d'incidence
Risque inondation	La zone du projet ne se situe pas en zone inondable.	Identique	Identique	Pas d'incidence
Remontée de nappe	Pas d'enjeu. Profondeur de la nappe située entre 60 et 80 m.	Pas d'enjeu, d'autant plus qu'il n'y a plus qu'un seul niveau en souterrain.	Pas d'enjeu. Le nombre de niveaux souterrains est intermédiaire entre la première version et la seconde version du projet.	Pas d'incidence
Déblais	Quantité de déblais conséquente (87 000 m³), bien que limitée au maximum par le choix d'implantation des bâtiments qui utilise la pente naturelle existante. Les déblais seront réutilisés au maximum pour les aménagements paysagers, la voirie et les terrassements. Les matériaux en excédent seront acheminés vers une installation de gestion des déchets adaptée (Installation de Stockage des Déchets Non Dangereux (ISDND) ou Installation de Stockage des Déchets Inertes (ISDI)) suivant leur nature.	La suppression des parkings tertiaires et de logements enterrés entraîne la diminution des terrassements et des évacuations de terres de plus de la moitié. Avec un volume compris entre 8 000 et 10 000 m³ pour les bureaux et 7 000 m³ pour les logements, la quantité de déblais est réduite de 80 % dans cette nouvelle version du projet. Les déblais seront toujours réutilisés au maximum pour les aménagements paysagers, la voirie, les espaces verts, et les matériaux en excédents. Les matériaux en excédent seront acheminés vers une installation de gestion des déchets adaptée (Installation de Stockage des Déchets Non Dangereux (ISDND) ou Installation de Stockage des Déchets Inertes (ISDI)) suivant leur nature.	La quantité de déblais sera intermédiaire entre la version 2023 et la version 2024 du projet. Les déblais sont estimés à 60 000 m³ pour la partie bureaux, soit 25 % de moins qu'initialement prévu en 2023. La même gestion des déblais est prévue.	Amélioration par rapport à la version de 2023 du projet

Ecosystèmes	Zone à enjeux modérés à forts. Diagnostics écologiques sur plusieurs mois avec suivi des préconisations de l'écologue.	Potentiels effets négatifs : • Un emplacement des bâtiments légèrement différent qui augmente légèrement la surface des espaces soumis à OLD. • Le parking en silo est très proche du mur de soutènement (sans le détruire), il présente des impacts potentiels en phase travaux mais le corridor écologique sera néanmoins conservé.	Actuellement, le site est entièrement en terre battue-gravillonnée. Des tas de pierres sont présents sur site (voir les photographies en annexe). Ces tas de pierres présentent de potentiels enjeux reptiles, cependant limités du fait de leur taille. Les travaux d'intervention sur ces espaces se feront au début de l'automne, hors période d'hibernation potentielle des reptiles dans ces espaces. Les enjeux relevés lors du diagnostic 4 saisons, avec notamment la présence d'une station de Coronille de Valence au nord, en bordure de falaise, ne seront pas impactés par le nouveau projet, qui continue de les éviter. Après suivi des mesures d'évitement et de réduction, il n'y aura pas d'impacts résiduels nécessitant des mesures de compensation. Voir l'annexe 9 pour le détail de l'étude 4 saisons et des mesures.	Pas d'incidence Et évitement des nouveaux enjeux sur site (potentialité faible à moyenne de présence de reptiles au niveau des tas de roches/pierres.
Défrichement	Le projet était soumis à autorisation de défrichement.	Le projet reste soumis à autorisation de défrichement dans les mêmes conditions que précédemment. La surface est estimée à environ 13 000 m² (hypothèse majorante prenant en compte l'ensemble des espaces verts, pouvant être considérés comme espace forestier, et étant susceptibles de perdre leur caractère forestier). Cette surface sera actualisée, notamment avec la définition de la localisation des clôtures du projet. Le nombre d'arbres abattus sera moindre que dans la version précédente du projet (notamment avec la limitation des piques qui permettra de conserver des sujets de haute tige à haute valeur pour le paysage).	Le nouveau projet ne prévoit pas de défrichement complémentaire par rapport à celui déjà demandé et instruit par les services de la DDTM (voir la décision préfectorale d'autorisation de défrichement n°152.024.111 en annexe).	Pas d'incidence

Paysage et agréabilité du site		Création d'un cœur d'îlot sans voitures, uniquement pour les mobilités douces. Augmentation des surfaces d'espaces verts du site. Bâtiments positionnés différemment, volumes différents.	Disposition des bâtiments qui ressemble à celle des implantations du projet initial de 2023, avec des cônes de vues. Uniquement mobilités douces sur site. Voir Annexe 16 – Volet paysager. Avis favorable émis par l'ABF sur le nouveau projet.	Pas d'incidences
Trafic	Le projet n'entraîne pas de dépassement des seuils de saturation des giratoires à proximité. Des cheminements piétons et vélos sont prévus sur le site. 1165 places de parkings.	Légère diminution du trafic attendu : Réduction de 377 places de stationnements, soit 30 % du nombre de places de stationnement du projet initial.	Le projet accueille légèrement moins de voitures (diminution places de parking), résultant en une légère diminution du trafic engendré par le projet par rapport au projet de 2024, qui lui-même engendrait une diminution relativement plus conséquente du trafic par rapport à la version de 2023.	Amélioration par rapport à 2023, et légère amélioration par rapport à 2024
Mouvements de terrain	La zone de projet n'est pas concernée par les mouvements de terrains.	Changement dans la conception du bâtiment, qui continuera de suivre les normes en matière de constructions.	Changement dans la conception du bâtiment, qui continuera de suivre les normes en matière de constructions.	Pas d'incidence

A.IV. CONCLUSION

Les modifications de l'analyse des incidences environnementales des deux précédents projets concernent donc principalement :

- Les **déblais**, dont la quantité a été réduite de 25 % par rapport à la version de 2023. Le projet ne sera pas déficitaire en matériaux, sauf pour les terres d'espaces verts qui seront recherchées dans la mesure du possible sur des chantiers proches. **Incidences positives de la modification du projet par rapport à la version de 2023.**
- Le **trafic**, qui connaît une diminution de 4 % par rapport à la version de 2024, laquelle prévoyait une diminution de 30 % par rapport à la version de 2023, du fait de la réduction de la capacité d'accueil du site, avec donc des légères incidences positives sur la qualité des eaux de ruissellement, la qualité de l'air et l'ambiance sonore. **Incidences positives de la modification du projet.**
- Les **enjeux écosystémiques**, restent similaires, si ce n'est la présence de tas de pierres sur le site depuis fin 2023. Les nouveaux enjeux reptiles associés sont pris en compte par le respect d'un calendrier des travaux évitant d'intervenir en période de reproduction ou d'hibernation. Les **impacts résiduels sont estimés à nuls.**
- L'**emprise au sol** projet a légèrement diminué, et la **surface de biotope** a été augmentée dans la nouvelle version du projet (passant de 68.6 % dans la version 2024, à 72.2 % dans la version 2025). Les **surfaces en pleine terre** ont également augmenté, alors que les surfaces imperméabilisées ont été diminuées. **Incidences positives de la modification du projet.**
- Le **paysage**, en raison de la modification des volumes et de la disposition des bâtiments. L'intégration paysagère a été retravaillée en concertation avec l'ABF, et **l'ensemble des remarques de l'ABF ont été intégrées au projet.**

Au vu de l'analyse précédemment menée, il apparaît que le projet dans sa nouvelle version d'entraîne pas de nouvelles incidences non prises en comptes sur l'état initial de l'environnement.