

## AR Prefecture

006-210600847-20220929-DL66\_108-DE  
Reçu le 03/10/2022  
Publié le 03/10/2022

### NOMBRE DE MEMBRES

Afférent au Conseil Municipal : 29

En exercice : 29

Qui ont pris part à la délibération : 29

Date de la convocation : 23/09/2022

Date affichage : 03/10/2022

délibération :

REPUBLIQUE FRANÇAISE  
DÉPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES

1.00

FIN 66\_108



EXTRAIT DU REGISTRE  
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL  
DE LA COMMUNE DE MOUANS-SARTOUX  
SEANCE DU 29/09/2022

### DUREES D'AMORTISSEMENT DU PATRIMOINE COMMUNAL

Le 29/09/2022

à 18h30, le Conseil Municipal de la Commune de Mouans-Sartoux régulièrement convoqué s'est réuni au nombre prescrit par la loi dans le lieu suivant : "Salle Léo Lagrange", sous la présidence de Monsieur Pierre ASCHIERI.

#### Présents :

ALLEGRIINI Elisabeth, ASCHIERI Pierre, AYMOZ Nathalie, BASSO Christiane, BLOSSIER Catherine, BROIHANNE Laurent, CHALIER Christophe, DJEGHERIF Dalila, DOURLENS Isabelle, DUFLOT Eric, FAURE Marc, FRECHE Annie, GOURDON Marie-Louise, GUCHAN-RIEST Tania, LE BLAY Daniel, PEROLE Gilles, PLASSAT Gabriel, RAIBAUDI Roland, RAIBON Elsa, REQUISTON Christiane, TRAMI Pierre, VALLETTE Georges

#### Pouvoirs de :

COLOMBARA Marielle à TRAMI Pierre, PAULIN Daniel à VALLETTE Georges, VUILLEN Robert à ALLEGRIINI Elisabeth, MARTELLO Christophe à REQUISTON Christiane, CHARRIER Patricia à FAURE Marc, LLEDO Françoise à CHALIER Christophe, TARDIVO Delphine à FRECHE Annie

#### Absents :

#### Secrétaire de séance :

M.DUFLOT Eric

Acte rendu exécutoire après le  
dépôt en Sous-Préfecture et  
publication ou notification le  
même jour.

## AR Prefecture

006-210600847-20220929-DL66\_108-DE

Reçu le 03/10/2022

Publié le 03/10/2022

CONSEIL MUNICIPAL

1.00 FIN 66\_108

SEANCE DU 29/09/2022

OBJET : DUREES D'AMORTISSEMENT DU PATRIMOINE COMMUNAL

La mise en place de la nomenclature budgétaire et comptable M57 au 1er Janvier 2023 implique de fixer le mode de gestion des amortissements des immobilisations. En application de l'article R.2321-1 du Code Général de Collectivités Territoriales, les communes dont la population est égale ou supérieure à 3 500 habitants et les groupements de communes dont la population totale est égale ou supérieur à ce seuil sont tenus d'assurer l'amortissement de tous leurs biens.

Conformément à ce même article, l'assemblée délibérante peut fixer un seuil unitaire en deçà duquel les immobilisations de faible valeur, ou dont la consommation est très rapide, s'amortissent sur un an. Ce seuil est fixé à 1 000 €.

L'instruction budgétaire et comptable M 57 pose pour principe le caractère obligatoire de l'amortissement au *pro rata temporis*. Il faudra appliquer cette nouvelle règle de calcul pour les biens acquis à compter du 1er Janvier 2023. L'amortissement commencera à la date de mise en service. Nous pourrions considérer que la date de mise en service correspondra à la date du dernier mandat d'acquisition du bien car le mandat suit effectivement le service fait. Ce changement de méthode de calcul ne sera pas rétrospectif et concernera uniquement les immobilisations créées à compter du 1er Janvier 2023. Les amortissements déjà établis sous la nomenclature M14 se poursuivront jusqu'à amortissement total sans aucune modification.

Actuellement, la durée d'amortissement du patrimoine communal est fixé par la délibération n° DL50\_86B-DE du 18/09/2009. Il apparaît donc nécessaire de renouveler et compléter la liste des durées d'amortissement appliqué par la commune et d'abroger cette précédente délibération n°DL50\_86B-DE.

VU :

- Le Code Général des Collectivités Territoriales,
- L'instruction budgétaire et comptable M57,
- La délibération du Conseil Municipal en date du 18/09/2009 fixant les durées d'amortissement des biens en M14 de la collectivité.

Il est proposé au Conseil Municipal :

- d'ADOPTER les durées d'amortissement telles qu'elles sont indiquées dans le tableau ci-annexé.
- d'APPLIQUER la règle d'amortissement au prorata temporis à compter du 1er Janvier 2023.

ADOPTE A L'UNANIMITE

POUR EXTRAIT CONFORME



Pierre ASCHIERI,  
Maire de Mouans-Sartoux

**AR Prefecture**

006-210600847-20220929-DL66\_108-DE

Reçu le 03/10/2022

Publié le 03/10/2022

<b>Imputation</b>	<b>Biens</b>	<b>Durée d'amortissement</b>
<b><i>Incorporelles</i></b>		
202	Frais liés à la réalisation d'actes d'urbanisme et de numérisation du cadastre	10 ans
2031	Frais d'études, non suivis de réalisation	5 ans
2033	Frais d'insertion, non suivis de réalisation	5 ans
2032	Frais de recherche et de développement confiée à un tiers	5 ans
20421	Subventions d'équipement versées pour des biens mobiliers, matériels, études	5 ans
20422	Subventions d'équipement versées pour des biens immobiliers ou installations	30 ans
20423	Subvention d'équipement versées pour des projets d'infrastructures d'intérêt général	40 ans
2051	Concessions et droits similaires, licences, marques, procédés, logiciels, droits et valeurs similaires	2 ans
<b><i>Corporelles</i></b>		
21316	Équipements du cimetière	25 ans
21828	Autres matériels de transport – Véhicule < 3,5 tonnes	8 ans
21828	Autres matériels de transport – véhicule léger de type 2 roues, vélo, vélo électriques	5 ans
21828	Autres matériels de transport – Véhicule lourds > 3,5 tonnes	10 ans
215731	Installations, matériel et outillage techniques - Matériel roulant de voirie - véhicule léger < 3,5 tonnes	8 ans
215731	Installations, matériel et outillage techniques - Matériel roulant de voirie – balayeuses,	5 ans

## AR Prefecture

006-210600847-20220929-DL66\_108-DE

Reçu le 03/10/2022

Publié le 03/10/2022

laveuses...

215731	Installations, matériel et outillage techniques – Matériel roulant de voirie – véhicules lourds >3,5 tonnes	10 ans
21578	Installations, matériel et outillage technique - Outillage et petits matériels	5 ans
2158	Autres installations, matériel et outillage techniques	5 ans
21831	Matériel informatique scolaire	4 ans
21838	Autre matériel informatique	4 ans
21841	Matériel de bureau et mobilier scolaires – chaises, bancs, petit meuble	5 ans
21841	Matériel de bureau et mobilier scolaires - tables, bureaux, casiers...	10 ans
21848	Autres matériels de bureau et mobiliers	10 ans
2185	Matériel de téléphonie	5 ans
2186	Cheptel	5 ans
2188	Bâtiments légers et abris	10 ans
2188	Matériels classiques	8 ans
2188	Coffres forts	20 ans
2188	Équipements des cuisines	10 ans
2188	Équipements sportifs	10 ans
2188	Équipements garages et ateliers	10 ans
2152	Installations de voirie	20 ans
2121	Plantations	15 ans
2128	Autres agencements et aménagements de terrains	20 ans
2128	Agencements et aménagements de bâtiments	20 ans
2188	Bâtiments légers, abris	10 ans
21351	Installations électriques et téléphoniques – Bâtiments publics	15 ans
21352	Installations électriques et téléphoniques – Bâtiments privés	15 ans

**AR Prefecture**

006-210600847-20220929-DL66\_108-DE

Recu le 03/10/2022

Publie le 03/10/2022

2158	Autres installations, matériel et outillage techniques	5 ans
21568	Autre matériel et outillage d'incendie et de défense civile	8 ans
21828	Autocars	8 ans
2188	Appareils de laboratoire	10 ans
	Biens de faible valeur inférieurs à 1 000€	1 an
21321	Immeubles de rapport	50 ans
21538	Autres réseaux	30 ans

## AR Prefecture

006-210600847-20220929-DL66\_109-DE  
Reçu le 03/10/2022  
Publié le 03/10/2022

### NOMBRE DE MEMBRES

Afférent au Conseil Municipal : 29

En exercice : 29

Qui ont pris part à la délibération : 29

Date de la convocation : 23/09/2022

Date affichage  
délibération : 03/10/2022

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
DÉPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES

2.00

FIN 66\_109



EXTRAIT DU REGISTRE  
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL  
DE LA COMMUNE DE MOUANS-SARTOUX  
SEANCE DU 29/09/2022

### SORTIE DES BIENS DE FAIBLE VALEUR DU PATRIMOINE COMMUNAL

Le 29/09/2022

à 18h30, le Conseil Municipal de la Commune de Mouans-Sartoux régulièrement convoqué s'est réuni au nombre prescrit par la loi dans le lieu suivant : "Salle Léo Lagrange", sous la présidence de Monsieur Pierre ASCHIERI.

#### Présents :

ALLEGRINI Elisabeth, ASCHIERI Pierre, AYMOZ Nathalie, BASSO Christiane, BLOSSIER Catherine, BROIHANNE Laurent, CHALIER Christophe, DJEGHERIF Dalila, DOURLENS Isabelle, DUFLOT Eric, FAURE Marc, FRECHE Annie, GOURDON Marie-Louise, GUCHAN-RIEST Tania, LE BLAY Daniel, PEROLE Gilles, PLASSAT Gabriel, RAIBAUDI Roland, RAIBON Elsa, REQUISTON Christiane, TRAMI Pierre, VALLETTE Georges

#### Pouvoirs de :

COLOMBARA Marielle à TRAMI Pierre, PAULIN Daniel à VALLETTE Georges, VUILLEN Robert à ALLEGRINI Elisabeth, MARTELLO Christophe à REQUISTON Christiane, CHARRIER Patricia à FAURE Marc, LLEDO Françoise à CHALIER Christophe, TARDIVO Delphine à FRECHE Annie

#### Absents :

#### Secrétaire de séance :

M.DUFLOT Eric

Acte rendu exécutoire après le  
dépôt en Sous-Préfecture et  
publication ou notification le  
même jour.

**AR Prefecture**

006-210600847-20220929-DL66\_109-DE  
Reçu le 03/10/2022  
Publié le 03/10/2022

CONSEIL MUNICIPAL

2.00 FIN 66\_109

SEANCE DU 29/09/2022

OBJET : SORTIE DES BIENS DE FAIBLE VALEUR DU PATRIMOINE COMMUNAL

VU le Code général des collectivités territoriales et l'instruction budgétaire et comptable M14 ;  
VU la circulaire interministérielle n°NOR/INT/B/1501664J du 27 mars 2015 relative à l'instruction budgétaire M14 et notamment les modalités de recensement et de sortie des immobilisations ;  
VU la délibération du 18/09/2009 fixant le seuil de 1 000 € en deçà duquel le bien sera considéré comme de faible valeur et amorti à 100% sur l'année qui suit celle de leur acquisition ;  
CONSIDERANT que les sorties des immobilisations correspondent aux termes de la délibération susvisée ;  
il est demandé au Conseil Municipal :  
- d'AUTORISER la sortie de l'actif des biens de faible valeur dont le détail est ci-annexé.

ADOpte A L'UNANIMITE

POUR EXTRAIT CONFORME



Pierre ASCHIERI,  
Maire de Mouans-Sartoux

## AR Prefecture

006-210600847-20220929-DL66\_109-DE

Reçu le 03/10/2022

Publié le 03/10/2022

## BUDGET PRINCIPAL

N° Immo	N° inventaire	Libellé	Montant TTC	Date acquisition	Nature	Durée	Date début amortissement	Montant des amortissements	VNC au 01/01/2022
200100006	5680	LICENCE	359,00 €	24/01/2020	2051	1	01/01/2021	359,00 €	0,00 €
200100007	5681	LICENCE QUARK EXPRES	354,00 €	24/01/2020	2051	1	01/01/2021	354,00 €	0,00 €
200100011	5862	TABLEAUX BLANC	853,61 €	28/01/2020	2184	1	01/01/2021	853,61 €	0,00 €
200100012	5683	MEUBLE HAUT BACS	539,00 €	28/01/2020	2184	1	01/01/2021	539,00 €	0,00 €
200100014	5684	MEUBLE CLAUSTRAS	568,90 €	30/01/2020	2184	1	01/01/2021	568,90 €	0,00 €
200100018	5686	RAYONNAGE POUR CUISINE	737,04 €	03/02/2020	2188	1	01/01/2021	737,04 €	0,00 €
200100019	5687	CHARIOT DE SERVICE	523,20 €	03/02/2020	2188	1	01/01/2021	523,20 €	0,00 €
200100024	5691	JEUX LIVRES	194,51 €	07/02/2020	2188	1	01/01/2021	194,51 €	0,00 €
200100028	5692	ASPIRATEUR HORLOGE MARCHE PIED	123,79 €	13/02/2020	2188	1	01/01/2021	123,79 €	0,00 €
200100034	5695	PANNEAUX	434,94 €	02/03/2020	2152	1	01/01/2021	434,94 €	0,00 €
200100036	5696	JEUX MATERIEL	802,22 €	02/03/2020	2188	1	01/01/2021	802,22 €	0,00 €
200100040	5697	TABLES ET CHAISES	286,09 €	06/03/2020	2184	1	01/01/2021	286,09 €	0,00 €
200100046	5699	IMPRIMANTE	249,00 €	13/03/2020	2183	1	01/01/2021	249,00 €	0,00 €
200100047	5701	TABLES EC A LEGALL	233,00 €	17/03/2020	2184	1	01/01/2021	233,00 €	0,00 €
200100049	5702	BANQUETTES	619,54 €	18/03/2020	2184	1	01/01/2021	619,54 €	0,00 €
200100051	5703	GILET PARE BALLE	592,62 €	26/03/2020	2188	1	01/01/2021	592,62 €	0,00 €
200100053	5705	POMPE POUR CHAUDIERE	702,00 €	06/04/2020	2158	1	01/01/2021	702,00 €	0,00 €
200100059	5709	TAPIS ENTREE RELAIS CRECHE	71,76 €	30/04/2020	2184	1	01/01/2021	71,76 €	0,00 €
200100060	5700	MEUBLE HAUT	847,98 €	16/03/2020	2184	1	01/01/2021	847,98 €	0,00 €
200100066	5714	JOUET JEUX	201,44 €	03/06/2020	2188	1	01/01/2021	201,44 €	0,00 €
200100068	5716	JEUX EMPILAGE GEOMETRIQUE	23,14 €	15/06/2020	2188	1	01/01/2021	23,14 €	0,00 €
200100070	5718	MEULEUSE AVEC BATTERIE	646,03 €	17/06/2020	2158	1	01/01/2021	646,03 €	0,00 €
200100074	5721	COMPRESSEUR COMPLET	749,28 €	06/07/2020	21578	1	01/01/2021	749,28 €	0,00 €
200100075	5722	ORDINATEUR PORTABLE	827,81 €	07/07/2020	2183	1	01/01/2021	827,81 €	0,00 €
200100077	5724	CHARGEUR DEMAREUR AUTOMA	663,76 €	08/07/2020	2158	1	01/01/2021	663,76 €	0,00 €
200100081	5728	ASPIRATEUR POUR GRILLE VENTILATION	508,99 €	20/07/2020	2158	1	01/01/2021	508,99 €	0,00 €
200100083	5729	EXTINCTEURS	3 683,54 €	20/07/2020	21568	1	01/01/2021	3 683,54 €	0,00 €
200100084	5730	ARMOIRES METALLIQUES DE BUREAU	692,76 €	20/07/2020	2183	1	01/01/2021	692,76 €	0,00 €
200100087	5732	PRESENTOIR GOUPILLE+APPAREIL A GRAISSE	639,35 €	28/07/2020	2158	1	01/01/2021	639,35 €	0,00 €
200100094	5735	BARRIERE TOURNANTE	828,66 €	01/09/2020	2152	1	01/01/2021	828,66 €	0,00 €
200100105	5740	VISIOPHONE CCAS	511,80 €	16/09/2020	2158	1	01/01/2021	511,80 €	0,00 €
200100108	5741	POCESSOR DISQUE DUR INTERNE IMPRIMANTES	911,00 €	21/09/2020	2183	1	01/01/2021	911,00 €	0,00 €
200100109	5742	TABLETTE MICROSOFT	751,15 €	21/09/2020	2183	1	01/01/2021	751,15 €	0,00 €
200100116	5746	PISTOLET GLOCK GENERATION 5	567,00 €	05/10/2020	2188	1	01/01/2021	567,00 €	0,00 €
200100139	5751	MOBILIER ARMOIRE BUREAU	835,27 €	03/11/2020	2184	1	01/01/2021	835,27 €	0,00 €
200100167	5778	SONO MICRO	565,20 €	09/12/2020	2188	1	01/01/2021	565,20 €	0,00 €
200100168	5779	ARMOIRES DE BUREAU	276,63 €	10/12/2020	2183	1	01/01/2021	276,63 €	0,00 €
200100173	5780	ARCEAUX POUR VELO	566,22 €	10/12/2020	2152	1	01/01/2021	566,22 €	0,00 €
200100180	5805	VIDEOPROJECTEUR	566,00 €	24/11/2020	2183	1	01/01/2021	566,00 €	0,00 €
<b>TOTAL</b>			<b>24 107,23 €</b>					<b>24 107,23 €</b>	<b>0,00 €</b>

## AR Prefecture

006-210600847-20220929-DL66\_110B-DE  
Reçu le 03/10/2022  
Publié le 03/10/2022

### NOMBRE DE MEMBRES

Afférent au Conseil Municipal : 29  
En exercice : 29  
Qui ont pris part à la délibération : 29  
Date de la convocation : 23/09/2022  
Date affichage : 03/10/2022  
délibération :

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
DÉPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES

3.00 URBA 66\_110



EXTRAIT DU REGISTRE  
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL  
DE LA COMMUNE DE MOUANS-SARTOUX  
SEANCE DU 29/09/2022

### APPROBATION DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUITE A LA PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET N°3

Le 29/09/2022

à 18h30, le Conseil Municipal de la Commune de Mouans-Sartoux régulièrement convoqué s'est réuni au nombre prescrit par la loi dans le lieu suivant : "Salle Léo Lagrange", sous la présidence de Monsieur Pierre ASCHIERI.

#### Présents :

ALLEGRINI Elisabeth, ASCHIERI Pierre, AYMOZ Nathalie, BASSO Christiane, BLOSSIER Catherine, BROIHANNE Laurent, CHALIER Christophe, DJEGHERIF Dalila, DOURLENS Isabelle, DUFLOT Eric, FAURE Marc, FRECHE Annie, GOURDON Marie-Louise, GUCHAN-RIEST Tania, LE BLAY Daniel, PEROLE Gilles, PLASSAT Gabriel, RAIBAUDI Roland, RAIBON Elsa, REQUISTON Christiane, TRAMI Pierre, VALLETTE Georges

#### Pouvoirs de :

COLOMBARA Marielle à TRAMI Pierre, PAULIN Daniel à VALLETTE Georges, VUILLEN Robert à ALLEGRINI Elisabeth, MARTELLO Christophe à REQUISTON Christiane, CHARRIER Patricia à FAURE Marc, LLEDO Françoise à CHALIER Christophe, TARDIVO Delphine à FRECHE Annie

#### Absents :

#### Secrétaire de séance :

M.DUFLOT Eric

Acte rendu exécutoire après le dépôt en Sous-Préfecture et publication ou notification le même jour.

CONSEIL MUNICIPAL

3.00 URBA 66\_110

SEANCE DU 29/09/2022

OBJET : APPROBATION DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUITE A LA PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET N°3

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-54 à 59, L.300-6, R.153-15 et suivants ;

Vu le Code de l'environnement et notamment ses articles L.121-17 à 19, L.123-1 à 18, R.121-25 à R.121-27, R.122-19 ; et R.123-1 et suivants ;

Vu le Schéma de cohérence territoriale de l'Ouest des Alpes Maritimes, SCOT'Ouest ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme en vigueur ;

Vu la délibération n°65\_99 du Conseil municipal en date du 16 septembre 2021 prescrivant l'engagement de la procédure de déclaration de projet n°3 emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, approuvant la déclaration d'intention y-afférente et définissant les modalités d'organisation d'une concertation préalable au projet ;

Vu la délibération n°66\_6 du Conseil municipal en date du 20 janvier 2022 portant approbation du bilan de la concertation préalable inhérente au projet, ci-annexée ;

Vu l'avis délibéré n°2022APACA7/3083 en date du 28 février 2022 de la Mission régionale d'autorité environnementale Provence-Alpes-Côte d'Azur sur la déclaration de projet n°3 emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Mouans-Sartoux (06) liée à l'implantation d'un projet économique d'intérêt général dans le secteur du Tiragon, et la réponse audit avis, ci-annexés ;

Vu les avis des personnes publiques associées et le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint consacrée à la procédure de déclaration de projet n°3 qui s'est tenue le 23 mars 2022, ci-annexés ;

Vu l'arrêté municipal n°52\_193 en date du 2 mai 2022 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative à la procédure de déclaration de projet n°3 emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme ;

Vu le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur établis en date du 19 juillet 2022 et notifiés à la Commune en date du 23 juillet 2022, ci-annexés ;

Vu le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme suite à la procédure de déclaration de projet n°3, ci-annexé.

Considérant le projet d'installation de la société Fendress / Ixel Marine et de développement d'un bâtiment de bureaux sur une unité foncière à proximité de la route de Pegomas et du chemin de la Nartassière ;

Considérant que ce projet porte sur la création de locaux d'activités et tertiaires ;

Considérant que ce projet s'inscrit dans l'intérêt général notamment en matière de développement économique, puisqu'il permet des créations d'emplois et apporte une réponse à des besoins de locaux d'activité non satisfaits ;

Considérant que le projet s'inscrit en cohérence avec les objectifs fixés par le Scot'Ouest en matière de développement économique au travers de sa contribution à la réindustrialisation de l'ouest des Alpes-Maritimes, à la préservation et à la densification du foncier économique, et au développement d'une offre immobilière à destination des entreprises à proximité des axes de transport ;

Considérant que le projet s'inscrit en outre en cohérence avec les objectifs du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du plan local d'urbanisme communal ;

Considérant que les règles d'urbanisme applicables à l'unité foncière ne permettent pas en l'état la réalisation de ce projet ;

## AR Prefecture

006-210600847-20220929-DL66\_110B-DE

Reçu le 03/10/2022

Publié le 03/10/2022

Considérant la possibilité de recourir à la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme pour permettre l'évolution des règles d'urbanisme afin d'autoriser la réalisation du projet ci-avant évoqué ;

Considérant que ces évolutions portent notamment sur un déclassement partiel de la zone UEB, à dimension pavillonnaire, pour créer une zone UZb1, correspondant à un sous-secteur de la zone d'activités économiques du Tiragon et à l'adaptation de l'emprise d'un espace boisé classé ;

Considérant les avis et observations exprimées durant la concertation préalable et les modalités de réponse aux critiques et inquiétudes formulées ;

Considérant les avis des personnes publiques associées, favorables au projet mais nécessitant d'apporter des précisions notamment sur le programme de construction ou les modalités de gestion des eaux pluviales ;

Considérant l'avis favorable du commissaire enquêteur, concluant que le projet relève bien de l'intérêt général en matière de développement économique et que les évolutions du plan local d'urbanisme nécessaires à sa réalisation sont justifiées ;

Considérant la réserve émise par le commissaire enquêteur, relative à la réalisation d'une adaptation des voies routières du secteur en fonction de l'activité résultant du projet, afin d'assurer la fluidité du trafic local ainsi que la sécurité des piétons et des cyclistes ;

Considérant que la mise en œuvre des emplacements réservés V9 et V10 existant déjà au plan local d'urbanisme et portant sur l'élargissement des chemins de la Nartassière et du Puits du Plan, l'élargissement du chemin des Lucioles au droit de l'unité foncière du projet et l'engagement du schéma communal des itinéraires cyclables permettent de lever la réserve émise par le commissaire enquêteur ;

Considérant la recommandation émise par le commissaire enquêteur, sollicitant la mise en œuvre de solutions architecturales et paysagères pour traiter la frange ouest du projet, et son interface avec les constructions existantes ;

Considérant que la mise en place dans le cadre du projet de construction d'un rideau végétal dense en limite ouest de propriété permettra la prise en compte de cette recommandation.

En conséquence, il est proposé au Conseil municipal :

- de PRENDRE ACTE du rapport, des conclusions et de l'avis favorable assorti d'une réserve et d'une recommandation sur le projet faisant l'objet de la procédure de déclaration de projet n°3, emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Mouans-Sartoux.
- d'APPROUVER les modalités de levée de la réserve portant sur l'adaptation des voiries du secteur du projet, par la mise en œuvre des emplacements réservés V9 et V10 existant au plan local d'urbanisme, par celle du schéma directeur communal des itinéraires cyclables et par l'élargissement du chemin des Lucioles.
- de PRENDRE EN CONSIDÉRATION la recommandation portant sur la mise en œuvre de dispositions relatives au traitement de la frange ouest du projet.
- de DÉCLARER d'intérêt général le projet de création de locaux d'activités et tertiaires faisant l'objet de la procédure de déclaration de projet n°3.
- d'APPROUVER la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme sur la base des documents ci-annexés, intégrant des adaptations mineures sous la forme de précisions et de plans complémentaires intégrés à la notice de présentation en réponse à l'avis du commissaire enquêteur, aux contributions issues de la concertation préalable et des avis des personnes publiques associées.

## AR Prefecture

006-210600847-20220929-DL66\_110B-DE  
Reçu le 03/10/2022  
Publié le 03/10/2022

- d'AUTORISER Monsieur le Maire ou l'Élu délégué à l'Urbanisme à signer toutes les pièces nécessaires à la mise en œuvre de cette procédure.
- de PRÉCISER que la présente délibération et ses annexes feront l'objet des mesures de publicité ci-après :
  - affichage pendant un mois en mairie ; mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;
  - publication au recueil des actes administratifs de la Commune ;
  - publication sur le site internet de la commune de Mouans-Sartoux – [www.mouans-sartoux.net](http://www.mouans-sartoux.net)
  - notification aux services de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Alpes-Maritimes.

ADOPTE A LA MAJORITE : 28 VOIX POUR ET 1 VOIX CONTRE : ELSA RAIBON

POUR EXTRAIT CONFORME



Pierre ASCHIERI,  
Maire de Mouans-Sartoux

AR Prefecture  
005-211600841\_20120929\_0.66\_10B.pdf  
Reçu le 03/10/2022  
Publié le 03/10/2022

# MOUANS-SARTOUX



## Déclaration de projet n°3 emportant mise en compatibilité du PLU

### 0 - Procédures

Prescription par délibération du Conseil Municipal du :	16 septembre 2021
Approbation par délibération du Conseil Municipal du :	

## MOUANS-SARTOUX

### Sommaire – liste des pièces

- P4 - Délibération du 16/09/2021 engageant la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, et approuvant la déclaration d'intention inhérente au projet.
- P14 - Délibération du 20/01/2022 approuvant le bilan de la concertation préalable, bilan de la concertation préalable.
- P29 - Avis des Personnes Publiques Associées
- P32 - Avis de la MRae, réponses de la commune à l'avis de la MRae
- P52 - Compte-rendu de la réunion d'examen conjoint du projet avec les personnes publiques associées.
- P56 - Rapport d'enquête publique

AR Prefecture  
005-211600841\_20120929\_0.66\_10B.pdf  
Reçu le 03/10/2022  
Publié le 03/10/2022



## MOUANS-SARTOUX



**Déclaration de projet n°3  
emportant mise en  
compatibilité du PLU**

**Lancement de la procédure  
Concertation préalable**

## AR Prefecture

006-210600847-20220928-DL65\_990BEDE

Reçu le 08/09/2022

Publié le 08/09/2022

### NOMBRE DE MEMBRES

Afférent au Conseil Municipal : 29

En exercice : 29

Qui ont pris part à la délibération : 27

Date de la convocation : 10/09/2021

Date affichage délibération 20/09/2021

:

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
DÉPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES

2.00

URBA 65\_99



EXTRAIT DU REGISTRE  
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL  
DE LA COMMUNE DE MOUANS-SARTOUX  
SEANCE DU 16/09/2021

### PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) - PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET N°3 EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU ET DÉCLARATION D'INTENTION

Le 16/09/2021

à 18h15, le Conseil Municipal de la Commune de Mouans-Sartoux régulièrement convoqué s'est réuni au nombre prescrit par la loi, à la salle Léo Lagrange sous la présidence de Monsieur Pierre ASCHIERI.

#### Présents :

ALLEGRIINI Elisabeth, ASCHIERI Pierre, AYMOZ Nathalie, BASSO Christiane, BLOSSIER Catherine, BROIHANNE Laurent, CHALIER Christophe, CHARRIER Patricia, COLOMBARA Marielle, DJEGHERIF Dalila, DOUROLANS Isabelle, DUFLOT Eric, FAURE Marc, GOURDON Marie-Louise, GUCHAN-RIEST Tania, LE BLAY Daniel, LLEDO Françoise, MARTELLO Christophe, PAULIN Daniel, PEROLE Gilles, PLASSAT Gabriel, RAIBAUDI Roland, REQUISTON Christiane, TRAMI Pierre, VALLETTE Georges, VUILLEN Robert

#### Pouvoirs de :

TARDIVO Delphine à VALLETTE Georges

#### Absents :

DE SAVIGNAC Yann, FRECHE Annie

#### Observations :

PEROLE Gilles donne pouvoir à GOURDON Marie-Louise jusqu'à la question 1.00, MARTELLO Christophe ne prend pas part au vote de la question 8.00

#### Secrétaire de séance :

M.DUFLOT Eric

Acte rendu exécutoire après le  
dépôt en Sous-Préfecture et  
publication ou notification le  
même jour.

## AR Prefecture

006-210600847-20220920-DL65\_990BEDE

Reçu le 08/09/2022

Publié le 08/09/2022

CONSEIL MUNICIPAL

2.00 URBA 65\_99

SEANCE DU 16/09/2021

OBJET : PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) - PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET N°3 EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU ET DÉCLARATION D'INTENTION

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-54 à 59, L.300-6, R.153-15 et suivants ;

Vu le Code de l'environnement et notamment ses articles L.121-17 à 19, L.123-1 à 18, R.121-25 à 27, R.122-19 ; et R.123-1 et suivants ;

Vu le Schéma de cohérence territoriale de l'Ouest des Alpes Maritimes, SCOT'Ouest ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme en vigueur ;

Considérant le projet d'installation de la société Fendress et de développement d'un bâtiment de bureaux sur une unité foncière à proximité de la route de Pegomas et du chemin de la Nartassière,

Considérant que ce projet porte sur la création de près de 1 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher de locaux d'activités et de 900 m<sup>2</sup> de locaux tertiaires,

Considérant le fait que les règles d'urbanisme applicables à l'unité foncière ne permettent pas en l'état la réalisation de ce projet,

Considérant que ce projet s'inscrit dans l'intérêt général notamment en matière de développement économique, puisqu'il permet des créations d'emplois et apporte une réponse à des besoins de locaux d'activités non satisfait,

Considérant que le projet s'inscrit en cohérence avec les objectifs fixés par le Scot'Ouest en matière de développement économique au travers de sa contribution à la réindustrialisation de l'ouest des Alpes-Maritimes, à la préservation et à la densification du foncier économique, et au développement d'une offre immobilière à destination des entreprises à proximité des axes de transport, notamment en commun,

Considérant que le projet s'inscrit en outre en cohérence avec les objectifs du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du plan local d'urbanisme communal,

Considérant la possibilité de recourir à la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme pour permettre l'évolution des règles d'urbanisme afin d'autoriser la réalisation du projet ci-avant évoqué,

Considérant que ces évolutions portent notamment sur un déclassement partiel de la zone UEb, à la dimension pavillonnaire, pour créer une zone UZb1, correspondant à un sous-secteur de la zone d'activités économiques du Tiragon et à l'adaptation de l'emprise d'un espace boisé classé,

Considérant que le projet fera l'objet d'une évaluation environnementale qui sera soumise à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale,

Considérant que l'évaluation environnementale, en l'absence de concertation préalable facultative à l'initiative de la Commune, ferait entrer la présente procédure dans le champ d'application du droit d'initiative permettant au public d'exiger la tenue d'une concertation dans les conditions fixées par les articles L. 121-16 et L. 121-16-1 du Code de l'environnement,

Considérant à ce titre l'intérêt de définir des mesures de concertation préalable,

Considérant en outre que la présente délibération prescrivant la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme vaut déclaration d'intention au titre de l'article L. 121-18 du Code de l'environnement,

## AR Prefecture

006-210600847-20220928-DL65\_990BEDE

Reçu le 08/09/2022

Publié le 08/09/2022

Considérant que la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme s'accompagnera d'un examen conjoint de l'évolution des règles d'urbanisme nécessaire à la réalisation du projet associant l'État et les personnes publiques associées définies aux articles L 132-7 et 9 du Code de l'urbanisme, Considérant que la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme impliquera la réalisation d'une enquête publique unique, portant à la fois sur l'intérêt général du projet et sur l'évolution des règles d'urbanisme nécessaire à sa réalisation,

Il est donc proposé au conseil municipal :

- d'ENGAGER la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme, permettant l'installation de la société Fendress et le développement d'un programme d'immobilier tertiaire dans le secteur de la zone d'activités du Tiragon ;
- d'APPROUVER les modalités de concertation préalable suivantes qui se tiendra du 1er au 15 octobre 2021 :
  - Publication d'un avis relatif à la procédure dans un journal diffusé dans le département et par voie d'affichage sur site.
  - Mise à disposition d'un dossier présentant les caractéristiques du projet, de la procédure et les avis sollicités, sur le site internet de la Commune et à la direction de l'urbanisme (327, avenue de Grasse) à ses heures d'ouverture au public, les mardi et vendredi de 08h30 à 12h00.
  - Possibilité de formuler des avis, des questions ou des contributions sur l'adresse mail [urbanisme7@mouans-sartoux.net](mailto:urbanisme7@mouans-sartoux.net) ainsi que par le biais d'un registre de participation mis à la disposition du public à la direction de l'urbanisme à ses heures d'ouverture au public, les mardi et vendredi de 08h30 à 12h00 ;
- d'APPROUVER la déclaration d'intention inhérente au projet, ci-annexée ;
- d'AUTORISER Monsieur le Maire ou l'Élu délégué à l'Urbanisme à signer toutes les pièces nécessaires à la mise en œuvre de cette procédure ;
- de PRÉCISER que la présente délibération et ses annexes feront l'objet des mesures de publicité ci-après :
  - affichage pendant un mois en mairie ; mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;
  - publication au recueil des actes administratifs de la Commune ;
  - publication sur le site internet de la commune de Mouans-Sartoux – [www.mouans-sartoux.net](http://www.mouans-sartoux.net) ;
  - notification aux services de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Alpes-Maritimes pour publication sur le site internet <https://www.alpes-maritimes.gouv.fr/>.

ADOpte A L'UNANIMITE

POUR EXTRAIT CONFORME



Pierre ASCHIERI,  
Maire de Mouans-Sartoux

**AR Prefecture**

006-210600847-20220920-DL65\_990BEDE

Reçu le 00/09/2022

Publié le 00/09/2022

## AR Prefecture

006-210600847-20220929-DL66\_110B-DE

Réçu le 03/10/2022

Publié le 03/10/2022

Arrondissement de Grasse



B.P. n°25  
06371 Mouans-Sartoux Cedex  
Téléphone 04 92 92 47 00  
Télécopie 04 93 75 39 64  
[www.mouans-sartoux.net](http://www.mouans-sartoux.net)

### Ville de Mouans-Sartoux

Direction départementale des Territoires  
et de la Mer des Alpes-Maritimes

Pôle Aménagement Urbanisme Paysage

CADAM  
Bâtiment Cheiron  
147, boulevard du Mercantour  
06286 NICE CEDEX 3

Date : le 23 SEP. 2021  
Référence : ID/AD/ n° 1755  
LR/AR n° 20214535126814  
Affaire suivie par : Arnaud DAWIDOWICZ  
Directeur de l'urbanisme  
[arnaud.dawidowicz@mouans-sartoux.net](mailto:arnaud.dawidowicz@mouans-sartoux.net)  
Objet : prescription de la procédure de déclaration  
de projet n°3 portant emportant mise en compatibilité  
du plan local d'urbanisme de Mouans-Sartoux  
déclaration d'intention.

Madame, Monsieur,

Par délibération en date du 16 septembre 2021 portant le numéro 65\_99, le Conseil municipal de Mouans-Sartoux a prescrit l'engagement d'une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme afin d'autoriser le développement projet d'intérêt général en matière de développement économique.

La délibération n°65\_99 a permis également de définir des mesures de concertation préalable relatives à ce projet et d'en approuver la déclaration d'intention.

Vous trouverez ci-joint une copie de ladite délibération et de son annexe, pour publication sur le site internet des services de l'État dans les Alpes-Maritimes.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

#SIGNATURE#





AVIS DE PASSAGE  
DU FACTEUR  
LETTRE RECOMMANDÉE  
AVEC AR

AR Prefecture

006 210600847-20220929-DL66\_110B-DE  
Reçu le 03/10/2022  
Publié le 03/10/2022

Poste Agrément n° C 701



DESTINATAIRE

LETTRE

RECOMMANDÉ

AR

A COMPLÉTER PAR LE FACTEUR  
Présenté / Avisé le :

A reporter sur le feuillet suivant.  
Vous pouvez retirer cette lettre recommandée dans votre bureau de poste, munie(e) d'une pièce d'identité et du présent avis à partir du

CADAN  
Bât Cheiron  
147 Bd du Mercantour  
06286 NICE CEDEX 3

à \_\_\_\_\_ heures et avant l'expiration du délai de garde.

Bureau de poste :

Motif de non-distribution :  
Absent(e)   
Autre

Adresse :



2C 145 351 2681 4



Bénéficiez du service gratuit Nouvelle Livraison  
Voir conditions au verso.



PREUVE  
DE DISTRIBUTION  
ENVOI D'UNE LETTRE RECOMMANDÉE  
AVEC AR  
Contre-remboursement

2C 145 351 2681 4



NIVEAU DE GARANTIE

R1

R2

R3

LETTRE

A REPORTER SUR LE DERNIER FEUILLET  
Présenté / Avisé le :

Distribué le :

Signature du destinataire

ou du mandataire  
(précisez Prénom et NOM)

DESTINATAIRE  
EXPÉDITEUR

CADAN  
Bât Cheiron  
147 Bd du Mercantour  
06286 NICE CEDEX 3

HOTEL DE VILLE  
Service URBANISME  
B.P. 25  
06371 MOUANS-SARTOUX Cedex

La Poste Agrément n° C 701  
IB1 V13 TLM JIN 054 295 0120

MODE DE PLIAGE ET DE COLLAGE

INDIQUÉ AU VERSO

LA POSTE  
AVIS DE  
RÉCEPTION  
DE VOTRE LETTRE  
RECOMMANDÉE  
Contre-remboursement

2C 145 351 2681 4



A COMPLÉTER PAR LE FACTEUR ET A REPORTER SUR LA PREUVE DE DISTRIBUTION  
Présenté / Avisé le :

Distribué le :

Signature du destinataire

ou du mandataire  
(précisez Prénom et NOM)

RETOUR A :

AR  
ASS/CADAN  
HOTEL DE VILLE  
Service URBANISME  
B.P. 25  
06371 MOUANS-SARTOUX Cedex

La Poste Agrément n° C 701  
IB1 V13 TLM JIN 054 295 0120

CE FEUILLET ET LA PREUVE DE DISTRIBUTION SONT A DETACHER ENSEMBLE A PARTIR DU HAUT SELON LES POINTILLES.

Dédiane 7 grammes

DESTINATAIRE

**Mouans-Sartoux – procédure de déclaration de projet n°3, emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme**

**Déclaration d'intention relative au projet :**

La mise en compatibilité du plan local d'urbanisme pour le biais d'une déclaration de projet, n'est pas soumise de droit à concertation préalable. En revanche, en application des dispositions du Code de l'environnement (article L. 121-17-1), dès lors que la procédure de mise en compatibilité est soumise à évaluation environnementale elle entre dans le champ du droit d'initiative.

En l'espèce, au regard de la modification du périmètre de l'espace boisé classé situation le long de la route de Tiragon et du chemin de la Nartassière et le site d'implantation du projet, son porteur a retenu le principe de mener une évaluation environnementale plutôt que de s'inscrire dans le cadre d'un examen du projet dit « au cas pas car » par la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale qui serait susceptible, in-fine, d'exiger la réalisation d'une telle évaluation.

A ce titre, et compte-tenu de la réalisation de ladite évaluation environnementale, la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme s'inscrit dans le champ d'application du droit d'initiative.

Ce droit a été introduit par l'ordonnance du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement.

Il permet au public de demander l'organisation d'une concertation préalable à la mise en œuvre de la procédure de déclaration de projet en l'absence d'organisation d'une concertation préalable à l'initiative de la Commune.

En outre, la prescription de de la procédure de déclaration de projet vaut déclaration d'intention, comme le prévoit l'article L. 121-18 du Code de l'environnement.

La déclaration d'intention doit mentionner les éléments ci-après :

- Les motivations et raisons d'être du projet ;
- Le cas échéant, le plan ou le programme dont il découle ;
- La liste des communes correspondant au territoire susceptible d'être affecté par le projet ;
- Un aperçu des incidences potentielles sur l'environnement ;
- Une mention, le cas échéant, des solutions alternatives envisagées ;
- Les modalités déjà envisagées, s'il y a lieu, de concertation préalable du public.

**A. Les motivations et raisons d'être du projet :**

Ce projet porte, d'une part, sur la réalisation de locaux d'activités, représentant une surface de plancher de plus de 1 500 m<sup>2</sup>, se répartissant entre espaces de production, de stockage, de conception et de gestion administrative destinés à accueillir les activités de la société Fendress, œuvrant dans le domaine de la production d'accessoires et de matériel pour la plaisance de luxe.

D'autre part, il vise à créer un bâtiment tertiaire comportant trois plateaux de près de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, notamment pour accueillir des sociétés en cours de développement.

La société Fendress est actuellement installée dans des locaux sis dans la zone d'activités de l'Argile qui ne peuvent pas faire l'objet d'extension et sans que des locaux ou des terrains compatibles avec son projet n'aient été identifiés à Mouans-Sartoux, localisation stratégique pour la société au regard de sa zone de chalandise, de ses circuits logistiques et de la domiciliation de ses employés.

L'unité foncière identifiée pour accueillir ce projet se situe sur des parcelles privées, en zone UEb du plan local d'urbanisme, à proximité de la pénétrante Cannes Grasse, de la route de Tiragon et du chemin de la Nartassière et représente une superficie d'environ 4 500 m<sup>2</sup> :



L'installation de la société Fendress dans de nouveaux locaux et le développement corollaire d'une offre immobilière tertiaire, après mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Mouans-Sartoux, constitue un projet d'intérêt général en faveur du développement économique puisqu'il permettra, en cohérence avec les objectifs définis par le schéma de cohérence territoriale SCoT'Ouest et le plan local d'urbanisme communal :

- La pérennisation d'emplois et la création de nouveaux.
- La réindustrialisation du Moyen Pays et l'accueil d'activités à haute valeur ajoutée dans le cadre d'un pôle d'excellence sur le nautisme.
- La protection du foncier économique, particulièrement contraint à l'Ouest des Alpes Maritimes et à Mouans-Sartoux et la création d'une offre nouvelle de locaux d'activités et tertiaires dans un contexte de demande marquée.
- La densification des zones d'activités existantes.

Le projet est en effet justifié par l'impossibilité rencontrée par la société Fendress d'étendre les locaux qu'elle occupe actuellement dans la zone d'activités de l'Argile ou d'en acquérir de nouveaux dans ladite zone ou à Mouans-Sartoux, en cohérence avec sa zone de chalandise, ses flux logistiques et la domiciliation de ses employés.

D'un point de vue urbanistique, le projet permettra d'unifier la zone d'activités économiques du Tiragon actuellement, coupée en plusieurs entités par la pénétrante Cannes Grasse et par l'enclave foncière où doit s'établir le projet objet du présent dossier, relevant actuellement d'une zone pavillonnaire au plan local d'urbanisme.

B. La liste des communes correspondant au territoire susceptible d'être affecté par le projet :

Le projet est situé à Mouans-Sartoux, à l'intersection entre la route de Pégomas, celle de Tiragon et les chemins de la Nartassière et du Puit du Plan, au niveau de la pénétrante Cannes-Grasse.

C. Un aperçu des incidences potentielles sur l'environnement.

L'évaluation environnementale, en cours de réalisation et qui sera versée à la procédure de déclaration de projet a identifié les enjeux suivants qui seront pris en compte selon la propension de la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme à les traiter.

- Enjeu structurant : les enjeux de cette catégorie recouvrent des niveaux de priorité forts pour les documents d'urbanisme qui disposent de leviers d'action directs pour les gérer.
- Enjeu prioritaire : il s'agit d'enjeux d'un niveau élevé de priorité pour le territoire communal mais de façon moins homogène. Ils sont traités à une échelle plus localisée et dans une acception opérationnelle, par des OAP, le zonage et règlement.
- Enjeu modéré : ces enjeux peuvent être importants, mais les documents d'urbanisme ne constituent pas le cadre idoine pour les prendre en compte.

Thématiques	Enjeux	Hiérarchisation
<b>Caractéristiques géophysiques</b>	La préservation de la qualité des masses d'eau présentes à proximité du projet	<b>Enjeu structurant</b>
	L'anticipation et la limitation des effets du changement climatique	<b>Enjeu prioritaire</b>
<b>Patrimoine paysager</b>	La préservation du petit linéaire d'oliviers ou sa compensation	<b>Enjeu prioritaire</b>
	L'insertion paysagère des nouveaux aménagements, en particulier les interfaces avec les habitations, la zone d'activités de Tiragon et la pénétrante Cannes-Grasse	<b>Enjeu structurant</b>
	L'amélioration de la qualité paysagère de la zone d'activités de Tiragon	<b>Enjeu prioritaire</b>
<b>Patrimoine naturel et biodiversité</b>	La préservation du chêne ou sa compensation et de l'alignement d'oliviers ou leur compensation	<b>Enjeu structurant</b>
	La plantation de linéaires de haies d'espèces indigènes dans les nouveaux aménagements	<b>Enjeu prioritaire</b>
	La gestion des espèces exotiques envahissantes en phase chantier	<b>Enjeu prioritaire</b>

Thématiques		Enjeux	Hiérarchisation
Ressources naturelles	Ressource en eau	La préservation qualitative et quantitative des eaux superficielles et souterraines	Enjeu structurant
		L'adaptation du projet à la ressource en eau et à la capacité des réseaux	Enjeu structurant
	Ressource énergétique	La réalisation d'un bâtiment neutre ou compensant sa consommation par des énergies renouvelables	Enjeu structurant
Risques naturels et technologiques		La prise en compte des risques dans le projet : gestion des eaux pluviales, respect des règlements des PPR mouvement de terrain et incendie de forêt...	Enjeu structurant
		La limitation des facteurs aggravant les évolutions climatiques afin de réduire une évolution possible des risques naturels	Enjeu modéré
Pollutions et nuisances	Qualité de l'air et Bruit	L'adaptation du projet à la pollution de l'air et les nuisances sonores engendrées par la pénétrante Cannes-Grasse	Enjeu structurant
	Assainissement et eaux pluviales	L'adaptation du projet au système d'assainissement collectif existant	Enjeu structurant
		La mise en place d'une gestion des eaux pluviales efficace dans les nouveaux aménagements	Enjeu structurant
	Déchets	La collecte et le traitement des déchets du projet en adéquation avec la gestion des déchets actuelle	Enjeu modéré

Le dossier d'évaluation environnementale examinera de quelle façon le projet de construction et l'évolution des règles d'urbanismes applicables à l'unité foncière prendront en compte ces enjeux et traiteront, le cas échéant, les incidences constatées sur l'environnement.

#### D. Les modalités de concertation préalable :

Une concertation préalable se tiendra du vendredi 1<sup>er</sup> octobre au vendredi 15 octobre 2021. Elle recourra aux modalités suivantes :

- Publication d'un avis relatif à la procédure dans un journal diffusé dans le département et par voie d'affichage sur site.
- Mise à disposition d'un dossier présentant les caractéristiques du projet, de la procédure et les avis sollicités, sur le site internet de la Commune et à la direction de l'urbanisme (327, avenue de Grasse) à ses heures d'ouverture au public, les mardi et vendredi de 08h30 à 12h00.
- Possibilité de formuler des avis, des questions ou des contributions sur l'adresse mail [urbanisme7@mouans-sartoux.net](mailto:urbanisme7@mouans-sartoux.net) ainsi que par le biais d'un registre de participation mis à la disposition du public à la direction de l'urbanisme à ses heures d'ouverture au public, les mardi et vendredi de 08h30 à 12h00.

## AR Prefecture

006-210600847-20220929-DL66\_51DB-DE

Reçu le 03/00/2022

Publié le 03/00/2022

### NOMBRE DE MEMBRES

Afférent au Conseil Municipal : 29

En exercice : 29

Qui ont pris part à la délibération : 28

Date de la convocation : 14/01/2022

Date affichage délibération : 21/01/2022

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
DÉPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES

3.00

URBA 66\_6



EXTRAIT DU REGISTRE  
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL  
DE LA COMMUNE DE MOUANS-SARTOUX  
SEANCE DU 20/01/2022

## APPROBATION DU BILAN DE LA CONCERTATION PRÉALABLE RELATIVE A LA PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET N°3 EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le 20/01/2022

à 18h15, le Conseil Municipal de la Commune de Mouans-Sartoux régulièrement convoqué s'est réuni au nombre prescrit par la loi, à la salle Léo Lagrange sous la présidence de Monsieur Pierre ASCHIERI.

### Présents :

ALLEGRIINI Elisabeth, ASCHIERI Pierre, BASSO Christiane, BLOSSIER Catherine, BROIHANNE Laurent, CHALIER Christophe, DJEGHERIF Dalila, DOURLENS Isabelle, DUFLOT Eric, FRECHE Annie, GOURDON Marie-Louise, GUCHAN-RIEST Tania, LE BLAY Daniel, LLEDO Françoise, MARTELLO Christophe, PAULIN Daniel, RAIBAUDI Roland, RAIBON Elsa, REQUISTON Christiane, TRAMI Pierre, VALLETTE Georges, VUILLEN Robert

### Pouvoirs de :

AYMOZ Nathalie à GUCHAN-RIEST Tania, TARDIVO Delphine à VALLETTE Georges, COLOMBARA Marielle à TRAMI Pierre, PEROLE Gilles à BROIHANNE Laurent, CHARRIER Patricia à RAIBAUDI Roland, FAURE Marc à REQUISTON Christiane

### Absents :

PLASSAT Gabriel

### Secrétaire de séance :

DUFLOT Eric

Acte rendu exécutoire après le  
dépôt en Sous-Préfecture et  
publication ou notification le même  
jour.

## AR Prefecture

006-210600847-20220929-DL66\_51DB-DE

Reçu le 03/00/2022

Publié le 03/00/2022

CONSEIL MUNICIPAL

3.00

URBA 66\_6

SEANCE DU 20/01/2022

OBJET : APPROBATION DU BILAN DE LA CONCERTATION PRÉALABLE RELATIVE A LA PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET N°3 EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-54 à 59, L.300-6, R.153-15 et suivants ;

Vu le Code de l'environnement et notamment ses articles L.121-17 à 19, L.123-1 à 18, R.121-25 à R.121-27, R.122-19 ; et R.123-1 et suivants ;

Vu le Schéma de cohérence territoriale de l'Ouest des Alpes Maritimes, SCoT'Ouest ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme en vigueur ;

Vu la délibération du Conseil Municipal n°65\_99 en date du 16 septembre 2021 prescrivant l'engagement de la procédure de déclaration de projet n°3 portant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Mouans-Sartoux dans le but de réaliser un ensemble de locaux d'activités et tertiaires et définissant les modalités d'organisation d'une concertation préalable ;

Vu le bilan de la concertation préalable, ci-annexé ;

Considérant la volonté communale de soumettre le projet de création de locaux d'activités et tertiaires dans le secteur de la Nartassière à évolution environnementale et à concertation préalable, dans le cadre de la procédure de déclaration de projet alors que ladite procédure ne l'impose pas ;

Considérant que cette décision est fondée sur le souhait d'appréhender l'ensemble des incidences du projet, et de réduire, d'éviter ou de compenser ses éventuelles atteintes sur le milieu naturel et pour les populations ;

Considérant en outre que l'organisation d'une concertation préalable facultative avait pour objectif de recueillir les observations de la population sur la base d'un dossier présentant le projet et ses caractéristiques ;

Considérant que ces observations permettent d'amender le dossier de déclaration de projet soumis aux personnes publiques associées en apportant des précisions sur le projet, son implantation et ses incidences ;

Considérant que le projet sera soumis à enquête publique à l'issue de son examen par les personnes publiques associées, au cours du printemps 2022, et qu'il appartiendra au commissaire enquêteur d'apprécier l'intérêt général du projet et son impact sur la population ;

Considérant la nécessité à ce stade d'approuver le bilan de la concertation ci-annexé ;

Il est donc proposé au conseil municipal :

- d'APPROUVER le bilan de la concertation préalable, ci-annexé ;

- de PRÉCISER que la présente délibération et ses annexes feront l'objet des mesures de publicité ci-après :

- affichage pendant un mois en mairie ;
- publication au recueil des actes administratifs de la Commune ;

ADOpte A LA MAJORITE MOINS UNE ABSTENTION : ELSA RAIBON

POUR EXTRAIT CONFORME



Pierre ASCHIERI,  
Maire de Mouans-Sartoux

**AR Prefecture**

006-210600847-20220929-DL66\_110B-DE  
Reçu le 03/10/2022  
Publié le 03/10/2022

# **Déclaration de projet n°3 emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Mouans-Sartoux**

## **Bilan de la concertation préalable**

## Table des matières

<b>I. La procédure de déclaration de projet</b> .....	3
A. Eléments de contexte : .....	3
B. Les évolutions des règles d'urbanisme nécessaires au projet :.....	4
C. La justification de l'intérêt général de l'opération : .....	4
D. La procédure de déclaration de projet.....	5
<b>II. La concertation préalable</b> .....	6
A. Objectifs et modalités de la concertation .....	6
B. Bilan quantitatif.....	6
C. Réponses et précisions apportées aux critiques et inquiétudes exprimées.....	8

## I. La procédure de déclaration de projet

### A. Éléments de contexte :

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Mouans-Sartoux a été approuvé le 03 octobre 2012. Il a fait l'objet d'une révision allégée en juin 2015, de trois modifications approuvées respectivement en avril 2014, septembre 2016 et mars 2018.

Le plan local d'urbanisme a également été mis en compatibilité par délibération en date du 06 décembre 2018 dans le cadre d'une procédure de déclaration de projet portant sur la réalisation d'une opération de construction de logements sociaux avenue de Cannes

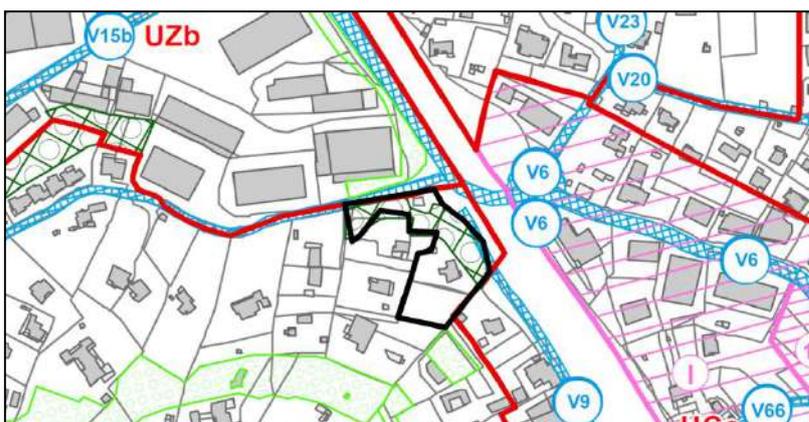
Enfin, par délibération en date du 02 février 2021, le Conseil municipal de Mouans-Sartoux a décidé d'engager une deuxième procédure de déclaration de projet portant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme en vue de la réalisation d'un hôtel d'entreprise au sein de la zone d'activités de l'Argile.

Aujourd'hui, le PLU nécessite d'être adapté pour permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général en matière de développement économique.

Ce projet porte, d'une part, sur la réalisation de locaux d'activités, représentant une surface de plancher de plus de 1 500 m<sup>2</sup>, se répartissant entre espaces de production, de stockage, de conception et de gestion administrative destinés à accueillir les activités de la société Fendress / Ixel Marine, œuvrant dans le domaine de la production d'accessoires et de matériel pour la plaisance de luxe. D'autre part, il vise à créer un bâtiment tertiaire comportant trois plateaux de près de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, notamment pour accueillir des sociétés en cours de développement.

La société Fendress est actuellement installée dans des locaux sis dans la zone d'activités de l'Argile qui ne peuvent pas faire l'objet d'extension et sans que des locaux ou des terrains compatibles avec son projet n'aient été identifiés à Mouans-Sartoux, localisation stratégique pour la société au regard de sa zone de chalandise, de ses circuits logistiques et de la domiciliation de ses employés.

L'unité foncière identifiée pour accueillir ce projet se situe sur des parcelles privées, en zone UEb du plan local d'urbanisme, à proximité de la pénétrante Cannes Grasse, de la route de Tiragon et du chemin de la Nartassière et représente une superficie d'environ 4 500 m<sup>2</sup> :



Au regard de son zonage et de la présence d'un espace boisé classé, le terrain retenu pour l'implantation du projet n'est actuellement pas compatible avec les dispositions du plan local d'urbanisme s'y appliquant. Ainsi, la commune a décidé de mettre en œuvre une procédure de Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU.

B. Les évolutions des règles d'urbanisme nécessaires au projet :

Selon les dispositions de l'article L.300-6 du Code de l'urbanisme, la déclaration de projet permet à la personne publique de se prononcer sur l'intérêt général d'une opération d'aménagement ou d'un programme de construction et de faire évoluer les règles d'urbanisme pour permettre sa réalisation par la mise en comptabilité du plan local d'urbanisme.

Lorsque le projet concerné par la procédure de déclaration de projet est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, une évaluation environnementale doit être réalisée.

Il convient de noter que la notion d'intérêt général est indépendante du caractère public ou privé d'un projet.

En l'espèce, afin de permettre la réalisation du projet d'aménagement ci-avant décrit, la Commune de Mouans-Sartoux doit faire évoluer son Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur par un déclassement-reclassement partiel de la zone UEb.

Une zone UZb1 sera créée, comme sous-secteur de la zone UZb couvrant une partie de la zone d'activités de Tiragon, pour permettre notamment :

- L'implantation d'activités économiques, ce que les règles en matière de destination ne permettent actuellement pas.
- D'implanter des constructions à moins de 50 m de l'axe de la pénétrante.
- De prendre en compte des règles de retrait par rapport aux limites séparatives ou de distance entre bâtiments sur une même unité foncière adaptées au projet.
- D'appliquer des exigences en matière d'emprise au sol compatibles avec le projet.

L'emprise de l'espace boisé classé présent sur l'unité foncière sera également adaptée.

C. La justification de l'intérêt général de l'opération :

C'est la justification de l'intérêt général d'une opération ou d'un projet qui constitue la condition *sine qua non* pour recourir à la procédure de déclaration de projet afin de faire évoluer les règles d'urbanisme.

L'arrêt du Conseil d'Etat du 23 octobre 2013 Commune de Crolles indique qu'il appartient à l'autorité compétente « *d'établir, de manière précise et circonstanciée, sous l'entier contrôle du juge, l'intérêt général qui s'attache à la réalisation de la construction ou de l'opération [...], au regard notamment des objectifs économiques, sociaux et urbanistiques poursuivis par la collectivité publique intéressée* ».

En l'espèce, comme le dossier complet de la déclaration de projet le détaillera, le projet contribuera à favoriser le développement économique de Mouans-Sartoux et du Moyen Pays, en cohérence avec les orientations et objectifs du schéma de cohérence territoriale Scot'Ouest (SCOT) ainsi qu'avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du plan local d'urbanisme communal.

En effet, l'installation, de la société Fendress et le développement d'une offre d'espaces tertiaires s'inscrivent dans l'objectif du SCOT de soutenir la réindustrialisation et l'accueil d'activités à haute valeur ajoutée, par exemple dans le cadre d'un pôle d'excellence sur le nautisme vis à vis duquel les activités et productions de la société Fendress s'avèrent parfaitement cohérentes.

La relocalisation de la société Fendress s'inscrit en effet dans le cadre du développement de ses activités puisque les installations qu'elle occupe actuellement ne sont pas compatibles avec l'évolution de ses effectifs, comptant actuellement 18 personnes, avec 7 postes créés ces 5 dernières années et la perspective d'en créer 15 autres les 5 prochaines, ni avec la nécessité de créer des espaces dévolus à un bureau d'études et à une cellule de recherche et de développement.

Qui plus est, toujours en cohérence avec les objectifs du SCOT, le projet contribuera à protéger le foncier économique (orientation 3A2) et à densifier de façon positive les zones d'activités existantes (orientation 3A3)

Par ailleurs, le projet permettra d'unifier la zone d'activités économiques du Tiragon puisqu'elle celle-ci se développe actuellement sur les zones UZb et UCc du plan local d'urbanisme, zones qui s'avèrent coupées l'une de l'autre par la pénétrante Cannes-Grasse et par le secteur faisant l'objet du présent dossier de mise en compatibilité des règles d'urbanisme qui relève de la zone UEb du plan local d'urbanisme à vocation d'habitat pavillonnaire et interdisant les activités économiques.

En outre, le projet permet l'extension des espaces mouansois dédiés aux activités économiques dans un contexte de demande marquée de locaux d'activités et tertiaires non satisfaite puisqu'avec la mise en œuvre du projet de relocation de la société Fendress et de création d'un bâtiment tertiaire, ce sont près de 850 m<sup>2</sup> de locaux qu'elle occupe actuellement au sein de la zone de l'Argile qui pourront être mis à disposition de nouveaux acteurs économiques et 900 m<sup>2</sup> de locaux tertiaires nouveaux seront mis sur le marché.

Enfin, le projet objet de la présente procédure favorisera la création ou la pérennisation d'emplois à proximité des zones résidentielles pour diminuer les déplacements domicile-travail, en étant implanté à proximité de points de desserte en transports en commun et de liaisons douces, tout en contribuant à la requalification d'une entrée de ville.

#### D. La procédure de déclaration de projet

La Commune de Mouans-Sartoux a prescrit l'engagement de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU en date du 16 septembre 2021.

Cette procédure a pour objectif d'adapter la réglementation du PLU en vigueur afin de permettre la réalisation du projet d'intérêt général en matière de développement économique porté par la société Fendress / Ixel Marine.

Elle est mise en œuvre conformément aux articles :

- L153-54 et R153-15 du Code de l'Urbanisme en ce qui concerne la mise en compatibilité du plan,
- L300-6 du Code de l'Urbanisme en ce qui concerne la déclaration de projet.

Dans le cadre de la présente déclaration de projet, les pièces remaniées du PLU concernent le plan de zonage et le règlement.

Cette procédure s'accompagne :

- D'un examen conjoint du projet et de ses implications par les personnes publiques associées.
- D'une enquête publique menée dans les formes prévues par les articles R.123-2 à R.123-27 du Code de l'Environnement qui porte à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en comptabilité du plan qui en est la conséquence.

L'adoption de la déclaration de projet avec mise en compatibilité se fera par délibération du conseil municipal de Mouans-Sartoux suite à l'enquête publique.

La Commune de Mouans-Sartoux et le porteur de projet ont décidé de soumettre la présente déclaration de projet à une évaluation environnementale afin de s'assurer de la bonne prise en compte de ses incidences. Elle sera donc soumise pour avis à l'Autorité Environnementale conformément à l'article R.104-8 du code de l'urbanisme.

## II. La concertation préalable

### A. Objectifs et modalités de la concertation

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme n'impose pas l'organisation d'une concertation préalable, pour autant la Commune a souhaité retenir cette modalité de participation afin de recueillir les observations du public sur la base d'un dossier présentant le projet et ses caractéristiques.

Les observations, critiques, suggestions ou inquiétudes exprimées par les participants à la démarche de concertation permettent d'amender le dossier de déclaration de projet au travers de précisions, d'engagements ou de compléments, de nature à mieux décrire le projet et à prouver que ses incidences sont limitées et encadrées.

La concertation préalable s'est tenue du vendredi 1<sup>er</sup> octobre au vendredi 15 octobre.

Elle a été organisée selon les modalités suivantes :

- Publication d'un avis relatif à la procédure dans un journal diffusé dans le département et par voie d'affichage sur site.
- Mise à disposition d'un dossier présentant les caractéristiques du projet, de la procédure et les avis sollicités, sur le site internet de la Commune et à la direction de l'urbanisme (327, avenue de Grasse) à ses heures d'ouverture au public, les mardi et vendredi de 08h30 à 12h00.
- Possibilité de formuler des avis, des questions ou des contributions sur l'adresse mail [urbanisme7@mouans-sartoux.net](mailto:urbanisme7@mouans-sartoux.net) ainsi que par le biais d'un registre de participation mis à la disposition du public à la direction de l'urbanisme à ses heures d'ouverture au public, les mardi et vendredi de 08h30 à 12h00.

### B. Bilan quantitatif

19 contributeurs ont formulé des contributions écrites dans le registre mis à disposition, par mail ou par courrier et sont à l'origine de 28 contributions.

8 contributions, de 8 contributeurs différents, sont favorables voire très favorables au projet autour des arguments suivants :

- Il va permettre de rapprocher les emplois des lieux d'habitation en offrant des espaces de travail supplémentaires à Mouans-Sartoux
- Il répond à une offre non satisfaite pour des locaux d'activités et tertiaires.
- Son intégration environnementale est bonne et il va contribuer à la requalification d'une entrée de ville.
- Il va permettre le développement d'une société en croissance, avec à la clef des créations d'emplois, tout en libérant des locaux d'activités dans la zone de l'Argile.

Le reste des contributions, au nombre de 20 émanant de 11 intervenants différents, fait part de critiques et d'inquiétudes sur le projet et ses incidences, et d'oppositions autour des enjeux et sujets ci-après :

### **Evolution du zonage / perte du caractère du secteur / considérations environnementales**

- Le changement de zone Ue en zone UzB1 n'est pas acceptable car il :
  - *n'émane pas des riverains*
  - *remet en cause le caractère résidentiel / pavillonnaire du secteur*
  - *ne concerne qu'une parcelle donc n'est pas d'intérêt collectif*
- Le projet n'est pas jugé cohérent avec les objectifs de la Commune dans son plan local d'urbanisme
- Le projet détruira un site jugé riche écologiquement, entrainera la coupe d'arbres de qualité (chêne, oliviers) et la suppression d'habitat pour l'écureuil roux, les oiseaux et les chauve-souris
- L'augmentation du trafic et les activités logistiques entraineront une contamination de la nappe phréatique

## AR Prefecture

006-210600847-20220929-DL66\_110B-DE

Reçu le 03/10/2022

Publié le 03/10/2022

- Le projet est jugé comme entraînant une dévalorisation des biens immobiliers voisins
- Le projet imperméabilisera les sols ce qui entrainera des problèmes de gestion des eaux pluviales à l'échelle du quartier

### **Insertion des constructions dans le tissu existant :**

- Le bâtiment tertiaire sur 3 niveaux va détruire l'harmonie paysagère du quartier et entrainer des pertes d'ensoleillement
- Les riverains auront une vue directe sur le site et son parking
- L'impact visuel du projet est jugé pénalisant pour le quartier.
- La part de pleine terre est jugée très réduite
- Les plantations réalisées dans le cadre du projet devront mobiliser des sujets de hautes tiges / être denses

### **Nuisances liées aux activités sur le site :**

- Les activités sur le site, les machines, les blocs de climatisation / ventilation vont générer des nuisances sonores
- Les flux de travailleurs / logistiques vont créer des nuisances pour les habitants et remettre cause la sécurité des piétons, notamment des enfants se rendant à pied à l'école de l'Orée du Bois et des difficultés de stationnement

C. Réponses et précisions apportées aux critiques et inquiétudes exprimées

**Evolution du zonage / perte du caractère du secteur / considérations environnementales**

Remarques	Eléments de réponse
<p><b>Le changement de zone Ue en zone UzB1 n'est pas acceptable car :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Il n'émane pas des riverains</i></li> <li>• <i>Remet en cause le caractère résidentiel / pavillonnaire du secteur</i></li> <li>• <i>Ne concerne qu'une parcelle donc n'est pas d'intérêt collectif</i></li> </ul> <p><b>Le projet n'est pas jugé cohérent avec les objectifs de la Commune dans son plan local d'urbanisme</b></p>	<p>La notice de la déclaration de projet présente les justifications fondant le recours à cette procédure, dans la mesure où le projet s'inscrit dans l'intérêt général en matière de développement économique et en cohérence avec les orientations du schéma de cohérence territoriale applicable ou encore celles du plan local d'urbanisme en vigueur.</p> <p>L'enquête publique qui interviendra à la fin de la procédure de déclaration de projet sera l'occasion d'apprécier si les atteintes aux intérêts particuliers des riverains sont disproportionnées ou non par rapport aux bénéfices en termes de création d'activités et d'emplois.</p>

Remarques	Eléments de réponse
<p><b>Le projet détruira un site jugé riche écologiquement, entrainera la coupe d'arbres de qualité (chêne, oliviers) et la suppression d'habitat pour l'écureuil roux, les oiseaux et les chauve-souris</b></p>	<p>Le diagnostic initial de l'environnement décrit la faune présente sur le site du projet, qui n'est pas concerné par l'habitat des chiroptères, ainsi que les mesures d'évitement, de réduction et de compensation permettant de limiter les atteintes à l'environnement.</p> <p>Une part importante est laissée et donnée aux espaces verts. Un maximum de la végétation présente sera maintenu et de nouvelles espèces seront plantées afin de minimiser l'impact du projet dans le paysage environnant proche.</p> <p>Des essences méditerranéennes ou adaptées au climat estival chaud et sec de notre région seront privilégiées. Les arbres de hautes tiges qui seront mis en place seront choisis pour leur croissance rapide qui permettra d'obtenir un couvert végétal très significatif à 10 ans.</p> <p>Les essences retenues sont les suivantes : tilleul (<i>Tilia cordata</i>), peuplier d'Italie (<i>Populus nigra var. italica</i>), Micocoulier de Provence (<i>Celtis australis</i>), saule pleureur (<i>Salix pendula</i>), Le sophora du Japon (<i>Sophora japonica</i>) 8 sujets seront implantés ainsi qu'un Chêne.</p> <p>D'autres essences au port plus réduit et à croissance arbustive compléteront les plantations : Olivier (<i>Olea europaea</i>), Amélanchier (<i>Amelanchier lamarckii</i>), laurier-sauce, (<i>Laurus nobilis</i>) et le genévrier (<i>Juniperus communis</i>).</p> <p>Les toitures seront végétalisées avec un système semi-extensif pour la partie bureau, où les plantations seront composées principalement d'herbacées, de mousses et de sédum, et avec un système extensif pour la partie du projet accueillant les activités de la société Fendress, où les plantations seront majoritairement composées d'essences arbustives de faible hauteur, de lavandes, de romarins, et autres essences couvrantes de type méditerranéennes.</p> <p>Le front végétal existant composé d'une haie de cyprès sera retiré et remplacé par des essences mieux adaptées et non allergogènes. Elle servira de barrière anti-bruit aux nuisances sonores de la pénétrante Grasse-Cannes et permettra aux espèces animales relevées de se créer un habitat stable et protégé.</p> <p>L'idée générale est de densifier la couverture végétale avec une diversité importante d'essences afin de générer des habitats pour la faune et la flore et d'augmenter la biodiversité du site qui est limitée à ce jour.</p>

Remarques	Eléments de réponse
<p><b>L'augmentation du trafic et les activités logistiques entraineront une contamination de la nappe phréatique</b></p>	<p>Le projet devra être conforme aux exigences en matière de gestion des eaux pluviales et de gestion des pollutions. Ainsi, les eaux collectées sur les espaces de stationnement et les circulations sont dirigées vers des bacs à hydrocarbures avant d'être rejetées dans le milieu après traitement (dessableur / déshuileur). Le dimensionnement exact de ces installations sera étudié dans les phases ultérieures du projet.</p>
<p><b>Le projet est jugé comme entrainant une dévalorisation des biens immobiliers voisins</b></p>	<p>Cette remarque serait issue de visites d'agents immobiliers n'ayant pas connaissance du projet, des activités menées sur le site ou encore de l'insertion des bâtiments.</p> <p>Le traitement qualitatif et paysager du projet serait de nature à valoriser le site sachant en outre que les bâtiments sont susceptibles de contribuer à la réduction des nuisances sonores issues de la pénétrante.</p>
<p><b>Le projet imperméabilisera les sols ce qui entrainera des problèmes de gestion des eaux pluviales à l'échelle du quartier</b></p>	<p>Le projet devra se conformer aux exigences fixées par la Commune en matière de gestion des eaux pluviales et de limitation des débits rejetés dans les réseaux.</p> <p>Une réduction des surfaces imperméables est prévue sur l'ensemble du programme afin de diminuer l'engorgement des réseaux de collecte des eaux pluviales.</p> <p>Les espaces de pleine terre seront maximisés, les stationnements extérieurs et les circulations seront traités autant que faire se peut avec des solutions techniques rendant les surfaces perméables.</p> <p>Les toitures végétalisées participent également à la retenue des eaux de pluie, et seront traitées comme des bassins tampons dans la récupération des eaux pluviales.</p> <p>De larges bassins de rétention seront créés en partant sur la base haute des capacités de retenue afin de contrecarrer localement les effets des précipitations des épisodes pluvieux de type « méditerranéen ».</p> <p>Un système de récupération des eaux de pluie sera intégré au projet pour permettre l'arrosage des espaces verts.</p>

**Insertion des constructions dans le tissu existant :**

Remarque	Eléments de réponse
<p><b>Le bâtiment tertiaire sur 3 niveaux va détruire l'harmonie paysagère du quartier et entraîner des pertes d'ensoleillement</b>  <b>Les riverains auront une vue directe sur le site et son parking</b></p> <p><b>L'impact visuel du projet est jugé pénalisant pour le quartier.</b></p>	<p>Le bâtiment tertiaire est d'un gabarit réduit ne dépassant du terrain naturel que d'un peu plus de 8 mètres. En tenant compte de l'encaissement du rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel, son gabarit n'est pas plus important que ce que représenterait celui d'une villa individuelle avec étage.</p> <p>Le gabarit du bâtiment incriminé, les retraits observés par rapport aux limites séparatives et aux constructions existantes ne sont pas de nature à produire des pertes d'ensoleillement notables les habitations étant positionnées au sud et à l'ouest du bâtiment.</p> <p>Si la toiture terrasse du bâtiment Fendress accueille effectivement du stationnement, le bâtiment fait également l'objet d'une intégration paysagère marquée par la présence d'arbres sur ledit toit, dont des oliviers. En outre, des essences de haute tige sont prévues en contre-haut du bâtiment afin de le faire disparaître à la vue des riverains. Enfin, la topographie des terrains accueillant le projet ainsi que les positions respectives des bâtiments qui y sont prévus et celles des constructives existantes aux abords font que la vue directe n'est pas possible.</p>
<p><b>La part de pleine terre est jugée très réduite</b></p>	<p>Le projet intègre une végétalisation maximale en fonction du programme, puisque seule l'aire de manœuvre des poids lourds, les circulations et les espaces de stationnement extérieurs seront imperméabilisés. Les espaces libres sont maximisés et la plupart des toitures seront plantées et comporteront une couche de terre de 50/60 cm.</p>
<p><b>Les plantations réalisées dans le cadre du projet devront mobiliser des sujets de hautes tiges / être denses</b></p>	<p>Il est prévu que les plantations soient suffisamment nombreuses pour offrir un couvert végétal rapidement et mobilisent des arbres de haute tige avec des essences adaptées au milieu et à croissance rapide.</p>

## Nuisances liées aux activités sur le site

Remarques	Eléments de réponse
<p><b>Les activités sur le site, les machines, les blocs de climatisation / ventilation vont générer des nuisances sonores</b></p>	<p>Le système de climatisation, ventilation, chauffage va mobiliser des groupes implantés sur le toit. Ils seront calibrés pour produire une pression acoustique de 65 Db environ pour une puissance évaluée à 110 KW pour le bâtiment de l'entreprise Fendress.</p> <p>L'immeuble de bureaux aura une pression acoustique inférieure de l'ordre de 60 Db.</p> <p>Un affaiblissement mécanique par parois spéciales permettra de réduire le niveau sonore de 15 DB afin d'arriver à une pression acoustique maximale de 50 DB sur l'ensemble des bâtiments et des équipements, soit l'équivalent d'une conversation à voix normale dans une petite réunion de personnes.</p> <p>En outre, les activités de l'entreprise Fendress ne génèrent pas de nuisances sonores particulières : les machines à tisser, à coudre, ou à découper le textile et toutes seront installées à l'intérieur du bâtiment. D'autres part, les installations ne fonctionneront ni la nuit ni le week-end.</p> <p>En sachant que la pénétrante, voie classée en catégorie 1 sur les nuisances sonores produit une intensité sonore de l'ordre de 70 / 80 Db, les installations du nouveau bâtiment seront inaudibles pour les riverains car couvertes totalement par le bruit issu de la voirie routière.</p> <p>Les équipements intérieurs seront inaudibles à l'extérieur.</p>
<p><b>Les flux de travailleurs / logistiques vont créer des nuisances pour les habitants et remettre cause la sécurité des piétons, notamment des enfants se rendant à pied à l'école de l'Orée du Bois et des difficultés de stationnement</b></p>	<p>Il est prévu 91 stationnements pour l'ensemble du projet. Uniquement une trentaine sont affectés à l'entreprise Fendress ce qui est suffisant pour les effectifs actuels et ceux prévus dans le cadre du développement de l'entreprise. Il reste donc plus de 60 places de parking pour les 780 m<sup>2</sup> de bureau. Soit 1 place par 13 m<sup>2</sup> ce qui est supérieur au taux de 1 place pour 30m<sup>2</sup> exigé par le règlement du PLU pour ce type d'activité.</p> <p>Les accroches du projet sur le chemin du Puits du Plan et celui de la Nartassière seront étudiées avec soin par les services techniques communaux pour garantir la sécurité des flux de toutes natures et/ou adapter le gabarit des voies aux besoins, par exemple en intégrant un trottoir le long des voiries concernées en prévoyant les aménagements idoines permettant d'empêcher le stationnement sauvage.</p>

AR Prefecture  
005-211600841\_20120929\_0.66\_10B.pdf  
Reçu le 03/10/2022  
Publié le 03/10/2022



## MOUANS-SARTOUX

**Déclaration de projet n°3  
emportant mise en  
compatibilité du PLU**

**Avis PPA et MRae**

Déclaration de projet valant MEC du PLU de Mouans-Sartoux n°3  
Zone d'activités du Tiragon

**Examen conjoint organisé le 23 mars 2022**

Veuillez trouver ci-dessous les éléments d'analyse de nos services concernant le rapport de présentation.

Les autres pièces du dossier n'appellent pas de remarque particulière.

Il conviendrait de préciser dans le rapport les dates de la concertation préalable (du 1<sup>er</sup> au 15 octobre 2021).

Le projet :

Le rapport de présentation mentionne des chiffres incohérents relatifs à la programmation envisagée. Il est en effet annoncé à plusieurs reprises la création d'un 2<sup>e</sup> bâtiment constitué de 3 plateaux tertiaires de 300 m<sup>2</sup> soit 900 m<sup>2</sup> au total alors que la page 15 indique la création de 1 050 m<sup>2</sup> de plateaux libres de bureaux.

Il serait également intéressant d'apporter plus de précisions concernant les éléments phares du projet en matière de développement durable comme la superficie occupée par les panneaux photovoltaïques et l'énergie produite en conséquence. Certaines parties de l'EIE auraient d'ailleurs mérité d'être davantage orientées en fonction du projet et non de renvoyer à une analyse à l'échelle communale (exemple : la consommation d'énergie et le potentiel en énergies renouvelables)

Risques naturels :

La commune de Mouans-Sartoux n'est pas concernée, à ce jour, par un Plan de Prévention des Risques Inondation. Néanmoins, l'imperméabilisation des sols reste une problématique importante d'autant plus que l'unité foncière concernée par le projet sera davantage artificialisée et qu'elle se situe à proximité d'une zone identifiée dans l'Atlas des Zones Inondables (AZI).

Le dossier pourrait apporter plus de détails sur les modalités de gestion des eaux pluviales (localisation et capacité des bassins de rétention notamment), en lien avec la notice réglementaire des eaux pluviales annexée actuellement au PLU de Mouans-Sartoux.



DÉPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES

Direction Générale  
des Services Départementaux

DGA Développement

Direction de l'attractivité territoriale

Service du développement de l'attractivité territoriale

Section aménagement et logement

**Monsieur Pierre ASCHIERI**  
Maire de Mouans-Sartoux  
Mairie  
B.P n°25  
06371 MOUANS-SARTOUX CEDEX

original: URBA  
copie: Mme Jourdan  
ST  
M. Raubaud  
D. le Maire

Nice, le 22 MARS 2022

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu le 23 décembre 2021, vous avez adressé, pour avis, au Conseil départemental des Alpes-Maritimes, la déclaration de projet n°3 emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Mouans-Sartoux approuvé le 3 octobre 2012.

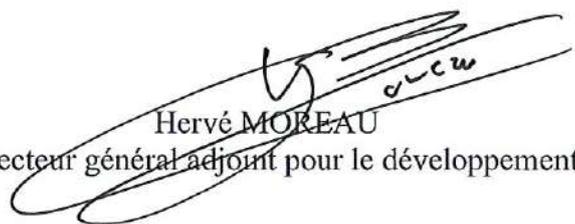
Dans le cadre de l'association des personnes publiques à l'élaboration du PLU (article L.153-40 du code de l'urbanisme), le Conseil départemental émet un avis favorable et vous fait part des remarques suivantes :

► La réduction de la marge de recul de 50 m de la RD 6185 (pénétrante Cannes-Grasse) ne préservera plus la population des nuisances engendrées. Toute incidence liée à cette réduction de marge ne pourra pas être imputée au Conseil départemental ;

► La desserte du projet pourrait être l'occasion, pour la commune de poursuivre les aménagements cyclables pour assurer leur continuité, route de Tiragon. La commune pourrait également inciter les constructeurs à réaliser des équipements de stationnement cyclable sécurisés et des aménagements pour les utilisateurs (douche) au sein du projet.

Les services départementaux se tiennent à votre disposition pour tout complément d'information.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma parfaite considération.

  
Hervé MOREAU  
Directeur général adjoint pour le développement

MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET SOLIDAIRE

*Direction régionale de l'Environnement,  
de l'Aménagement et du Logement  
de Provence-Alpes-Côte d'Azur*

*Service connaissance, aménagement durable, évaluation  
Unité évaluation environnementale*

Adresse postale :

16, rue Zattara  
CS 70248 - 13331 Marseille cedex 3

Marseille le 3 décembre 2021

**La Directrice Régionale**

à

Mesdames et Messieurs

**Accusé de réception de l'autorité environnementale pour les plans et programmes**

Madame, Monsieur,

Conformément aux l'article L.104-1 et suivants et R104-23 du code de l'urbanisme, vous avez saisi l'Autorité environnementale, par courrier reçu par mes services le 29 novembre 2021 pour avis sur le projet de mise en compatibilité du PLU de Mouans-Sartoux (06)

J'accuse réception de votre saisine et vous rappelle que l'Autorité environnementale dispose de 3 mois pour émettre cet avis qui devra figurer dans le dossier d'enquête publique ou mis à la disposition du public.

A défaut de s'être prononcée dans le délai indiqué, l'Autorité environnementale est réputée n'avoir aucune observation à formuler. Dans ce cas, cette information a vocation à être mentionnée dans le dossier d'enquête publique ou mise à disposition du public.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

La cheffe de l'unité évaluation  
environnementale



Marie-Thérèse BAILLET

AR Prefecture

006-210600847-20220929-DL66\_110B-DE

Révisé le 03/10/2022

Publié le 03/10/2022

MINISTÈRE

DE LA TRANSITION  
ÉCOLOGIQUE

Liberté  
Égalité  
Fraternité

**MRAe**

Mission d'autorité environnementale  
PROVENCE ALPES CÔTE D'AZUR

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

**Avis délibéré**

**de la Mission régionale d'autorité environnementale**

**Provence-Alpes-Côte d'Azur**

**sur la déclaration de projet n°3 emportant mise en compatibilité  
du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Mouans-  
Sartoux (06) liée à l'implantation d'un projet économique  
d'intérêt général dans le secteur du Tiragon**

**N° MRAe  
2022APACA7/3083**

Avis du 28 février 2022 sur la déclaration de projet n°3 emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Mouans-Sartoux (06) liée à l'implantation d'un projet économique d'intérêt général dans le secteur du Tiragon

**PRÉAMBULE**

Conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (délibération du 15 avril 2021), cet avis sur la déclaration de projet n°3 emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Mouans-Sartoux (06) liée à l'implantation d'un projet économique d'intérêt général dans le secteur du Tiragon a été adopté le 28 février 2022 en « collégialité électronique » par Jean-François Desbouis, Marc Challéat, Sylvie Bassuel, membres de la MRAe.

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

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de PACA a été saisie par Monsieur le Maire de la commune de Mouans-Sartoux pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 29 novembre 2021.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R104-23 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L104-6 du même code, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article R104-24 du même code, la DREAL a consulté par courriel du 03 décembre 2021 l'agence régionale de santé de Provence-Alpes-Côte d'Azur qui a transmis une contribution en date du 21 décembre 2021 .

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

***Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public. Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document.***

***Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent.***

***L'avis ne lui est n'est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité. Le présent avis est publié sur le [site des MRAe](#) et sur le [site de la DREAL](#). Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.***

Mouans-Sartoux regroupe 9 887 habitants (donnée 2019) sur un territoire de 1 352 hectares situé en partie ouest du département des Alpes-Maritimes (06). Le site de projet destiné à l'extension de la société Fendress-Ixel Marine (équipementier pour la plaisance de luxe) est localisé à l'ouest de la commune, dans une zone urbaine résidentielle, à proximité de la pénétrante Cannes-Grasse, de la route du Tiragon et du chemin de la Nartassière.

La mise en compatibilité du PLU prévoit :

- la création d'un sous-secteur UZb1 d'une superficie de 0,45 ha, soustrait à la zone UEb d'habitat résidentiel ;
- l'évolution du règlement et du zonage correspondant à cette nouvelle zone Uzb1 ;
- la suppression de l'espace boisé classé (EBC) présent actuellement sur l'unité foncière.

Malgré sa localisation dans le secteur urbanisé (zone résidentielle UEb) de la commune et son emprise limitée (0,45 ha), le projet nécessite, en raison d'un contexte naturel et humain sensible, un approfondissement de son évaluation environnementale sur certaines thématiques importantes.

La MRAe recommande de préciser les modalités d'aménagement du site à l'aide d'une étude paysagère adaptée et de préciser le règlement du PLU sur le sous-secteur UZb1.

La MRAe recommande d'évaluer les incidences de la mise en compatibilité du PLU sur la santé des populations voisines du secteur de projet, exposées à la pollution atmosphérique et aux nuisances sonores.

Concernant l'assainissement des eaux usées, la MRAe recommande de préciser la compatibilité du projet avec la capacité résiduelle de la station d'épuration (STEP).

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

## Table des matieres

<b>PRÉAMBULE.....</b>	<b>2</b>
<b>SYNTHÈSE.....</b>	<b>3</b>
<b>AVIS.....</b>	<b>5</b>
<b>1. Contexte et objectifs du plan, enjeux environnementaux, qualité de l'évaluation environne- mentale.....</b>	<b>5</b>
1.1. Contexte et objectifs du plan.....	5
1.2. Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe.....	6
1.3. Complétude et lisibilité du dossier.....	7
1.4. Compatibilité avec le SCoT et cohérence avec le PADD.....	7
<b>2. Analyse de la prise en compte de l'environnement et des impacts du plan.....</b>	<b>7</b>
2.1. Paysage.....	7
2.2. Biodiversité (dont Natura 2000).....	9
2.2.1. Habitats naturels, faune et flore : analyse des zones touchées.....	9
2.2.2. Préservation des continuités écologiques : les trames vertes, bleues et noires.....	9
2.2.3. Étude des incidences Natura 2000.....	10
2.3. Assainissement.....	10
2.4. Risque d'inondation.....	11
2.5. Cadre de vie et santé humaine.....	11

Cet avis est élaboré sur la base du dossier composé des pièces suivantes :

- notice de présentation (16 septembre 2021) valant rapport sur les incidences environnementales (RIE),
- projet d'aménagement et de développement durable (PADD), identique à celui du PLU en vigueur,
- règlement, plan de zonage.

## 1. Contexte et objectifs du plan, enjeux environnementaux, qualité de l'évaluation environnementale

### 1.1. Contexte et objectifs du plan

#### Localisation de l'aire d'études

Mouans-Sartoux se situe à l'interface de la bande littorale et du Moyen-Pays des Alpes-Maritimes (06), entre Grasse (environ 8 km) et Cannes (environ 10 km). Le territoire, d'une superficie de 1 352 hectares pour une population de 9 887 habitants (donnée 2019), fait partie du périmètre du SCoT de l'Ouest des Alpes-Maritimes approuvé le 20 mai 2021. L'unité foncière (BC134, BC135, BC136, BC28) identifiée pour accueillir le projet se situe à l'ouest de la commune, à proximité de la pénétrante Cannes-Grasse, de la route du Tiragon et le long du chemin de la Nartassière, dans le secteur urbanisé de la commune (zone UEb).

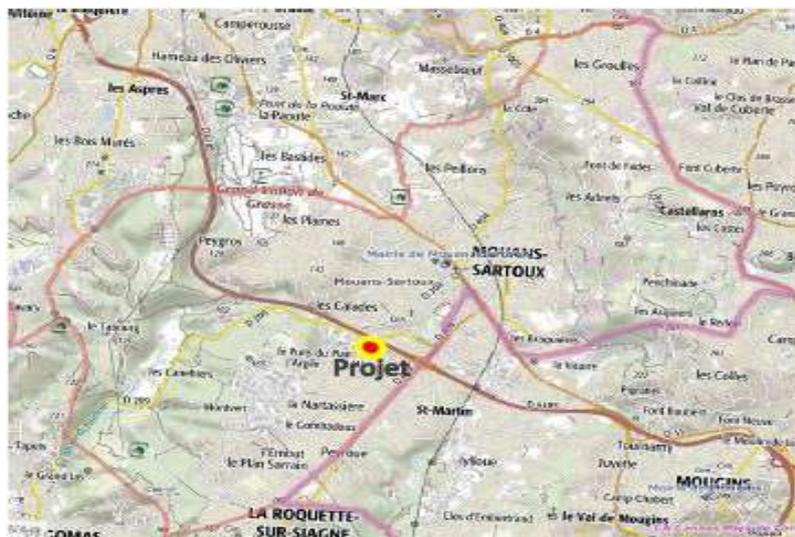


Figure 1: localisation du secteur de projet - Source notice de présentation

#### Les objectifs de la DP-MEC n°3 du PLU de Mouans-Sartoux

Le plan local d'urbanisme (PLU) de Mouans-Sartoux en vigueur a été approuvé le 03 octobre 2012. L'implantation d'un projet d'intérêt économique local sur des terrains situés actuellement en zone urbaine (UEb) à vocation strictement résidentielle nécessite une adaptation du zonage et des règles

Le Avis du 28 février 2022 sur le projet de déclaration de projet n°3 emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Mouans-Sartoux (06) liée à l'implantation d'un projet économique d'intérêt général dans le secteur du Tiragon

d'urbanisme du secteur concerné. La déclaration de projet n°3 valant mise en compatibilité (DP-MEC) du PLU prévoit à cet effet :

- la création d'un sous-secteur UZb1 d'une superficie de 0,45 ha, soustrait à la zone UEb d'habitat résidentiel ; la zone UZ est destinée aux activités industrielles, tertiaires, artisanales et commerciales,
- l'évolution du règlement et du zonage correspondant à cette nouvelle zone UZb1,
- la suppression de l'espace boisé classé (EBC) présent sur l'unité foncière actuelle.

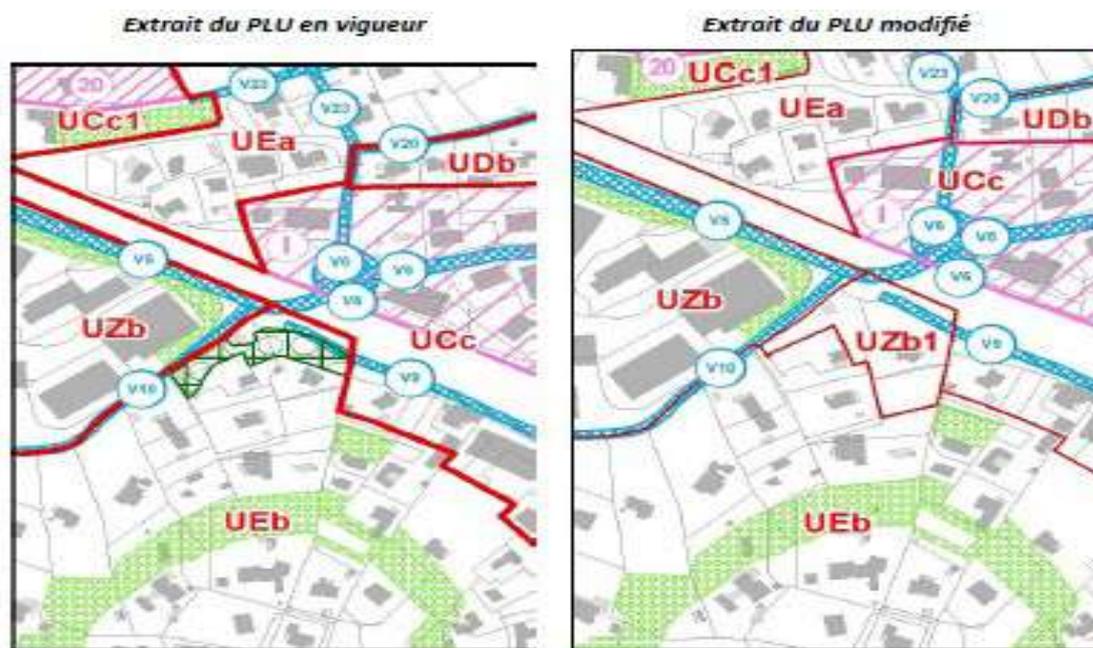


Figure 2: Zonage du PLU avant (gauche) et après (droite) la DP-MEC - Source notice de présentation

### Descriptif du projet

Le projet faisant l'objet de la présente DP-MEC comporte la construction de deux bâtiments par l'entreprise Fendress (Ixel Marine) spécialisée dans la production d'accessoires et de matériel pour la plaisance de luxe : un bâtiment dédié aux activités de production, de stockage, de conception et de gestion administrative, représentant une surface de plancher d'environ 1 500 m<sup>2</sup>, et un bâtiment tertiaire comportant trois plateaux d'environ 300 m<sup>2</sup>. La réalisation du projet nécessite la démolition totale des constructions existantes (villa et piscine). L'emprise du projet représente une superficie d'environ 4 500 m<sup>2</sup>.

## 1.2. Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe

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

- la préservation de la biodiversité, des continuités écologiques, des sites Natura 2000 et des paysages,

- la prise en compte du risque d'inondation par débordement de cours d'eau et par ruissellement des eaux pluviales,
- la protection des milieux récepteurs, en lien avec les dispositifs d'assainissement des eaux usées domestiques et des effluents industriels,
- la limitation de la pollution de l'air et de l'ambiance sonore, au titre des nuisances subies ou occasionnées par le projet.

### 1.3. Complétude et lisibilité du dossier

Le rapport sur les incidences environnementales (RIE) est conforme au code de l'environnement. Il présente les principaux enjeux du territoire, le contenu technique de la DP-MEC et les principaux impacts sur l'environnement.

Selon le dossier, le projet contribue au développement économique de Mouans-Sartoux dans la filière du nautisme haut de gamme, en permettant l'extension de la société Fendress déjà présente sur la commune dans la zone d'activités de l'Argile. Même si cette extension est de dimension limitée, une meilleure justification du choix de sa localisation serait utile ; en effet, le choix opéré par la DP-MEC conduit à l'implantation d'un équipement industriel potentiellement source de nuisances en termes de bruit, de pollution atmosphérique et de gaz à effet de serre, à proximité immédiate d'une zone d'habitat résidentiel, dans un secteur porteur d'une certaine naturalité.

### 1.4. Compatibilité avec le SCoT et cohérence avec le PADD

Selon le dossier, la DP-MEC est compatible avec le SCoT Ouest des Alpes-Maritimes au titre de plusieurs des orientations de ce document-cadre en matière de foncier économique (3A2), de densification des zones d'activités existantes (3A3) ou encore du compromis nécessaire entre la maîtrise de la consommation de l'espace et le maintien du développement économique (8A1). La MRAe considère toutefois que des précisions doivent être apportées concernant la justification de l'implantation du projet au regard de la vocation actuelle du site, vis-à-vis du SCoT et du PADD du PLU en vigueur.

## 2. Analyse de la prise en compte de l'environnement et des impacts du plan

### 2.1. Paysage

Le secteur de projet appartient à l'unité paysagère « *Les Collines* » de l'atlas des paysages des Alpes-Maritimes et à la sous-unité « *Le bassin de Siagne* ». A l'échelle locale, il occupe une enclave fortement naturalisée (pelouses, zones enherbées, haies et alignements d'arbres) dans le secteur urbanisé de la commune, sur une butte en bordure de la pénétrante Cannes-Grasse.



Figure 3: Vue aérienne du site de projet ; Source : notice de présentation

Les principaux enjeux paysagers liés à la mise en œuvre du projet, globalement bien identifiés dans le dossier, concernent essentiellement :

- le maintien de l'ambiance naturelle initiale,
- la qualité de l'entrée de ville sud de Mouans-Sartoux,
- la préservation des cônes de vue vers les zones visuellement sensibles.

L'état initial est décrit sommairement pour ce qui concerne l'analyse des perceptions proches ou lointaines. Les points de vue remarquables situés dans le champ visuel du projet sont peu identifiés, hormis la présentation de quelques vues rapprochées depuis la pénétrante Cannes-Grasse.

L'impact négatif du projet, jugé à juste titre notable dans le dossier, est lié à l'implantation de deux bâtiments d'architecture moderne, nécessitant la suppression d'éléments végétaux remarquables actuellement présents sur le site.

Les principales mesures de réduction d'incidences prévues par le projet portent sur :

- la composition architecturale de l'aménagement : compacité et étagement du bâti dans la pente de la butte, transition architecturale ménagée avec l'habitat individuel environnant,
- une surface d'espaces verts importante avec un maximum de végétation maintenue ou recrée : haies, toitures végétalisées intégrées aux bâtiments.

Ces dispositions favorables à l'insertion paysagère du projet ne sont pas transcrites de façon suffisamment détaillée dans le règlement de la future zone Uz11 au titre des articles Uz11 « *Aspect extérieur* » et Uz13 « *Espaces libres et plantations* ».

Le dossier pourrait utilement être complété par quelques simulations permettant de rendre compte de l'articulation des aménagements prévus avec leur environnement paysager au titre des perceptions proches et lointaines .

**La MRAe recommande de préciser les modalités d'aménagement du site à l'aide d'une étude paysagère adaptée et de préciser le règlement du PLU sur le sous-secteur UZb1.**

## 2.2. Biodiversité (dont Natura 2000)

### 2.2.1. Habitats naturels, faune et flore : analyse des zones touchées

L'aire d'étude, localisée dans le secteur urbanisé (zone résidentielle UEb) de la commune, se trouve à proximité de plusieurs périmètres d'espaces naturels remarquables : la ZNIEFF<sup>1</sup> « Forêts de Peygros et de Pégomas » (à 300 m) et plusieurs zones humides (affluents de la Siagne et de la Brague).

Selon le dossier, l'examen de la sensibilité écologique de l'aire d'étude a fait l'objet, en complément de la consultation de la bibliographie existante, de prospections de terrain les 21, 22 et 23 juillet 2021. L'étude met en évidence un enjeu local de conservation (ELC) faible pour tous les habitats et les espèces (flore et faune) présents ou potentiellement présents sur le secteur de projet. En particulier, « l'activité chiroptérologique est jugée faible sur la zone d'étude ».

En complément des investigations concentrées sur les 3 journées estivales de 2021, des visites de terrain au printemps mériteraient d'être conduites pour disposer d'une identification exhaustive et d'une meilleure compréhension du cycle de vie des espèces (flore précoce notamment) concernées par l'aire d'étude.

**La MRAe recommande de préciser l'état initial de la biodiversité, en particulier par des visites de terrain au printemps.**

### 2.2.2. Préservation des continuités écologiques : les trames vertes, bleues et noires

L'aire d'étude n'est concernée par aucun réservoir ni corridor de la trame verte et bleue régionale (SRADDET<sup>2</sup>) et intercommunale (SCoT Ouest Alpes-Maritimes). Plus localement, l'étude souligne l'intérêt écologique sur le site, de plusieurs formations végétales ponctuelles ou linéaires susceptibles de contribuer à la continuité écologique locale : haies ornementales, haie périphérique de cyprès et de thuya (classée actuellement en EBC), alignement d'oliviers, chêne isolé.

1 Zone naturelle d'intérêt écologique floristique et faunistique.

2 Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires

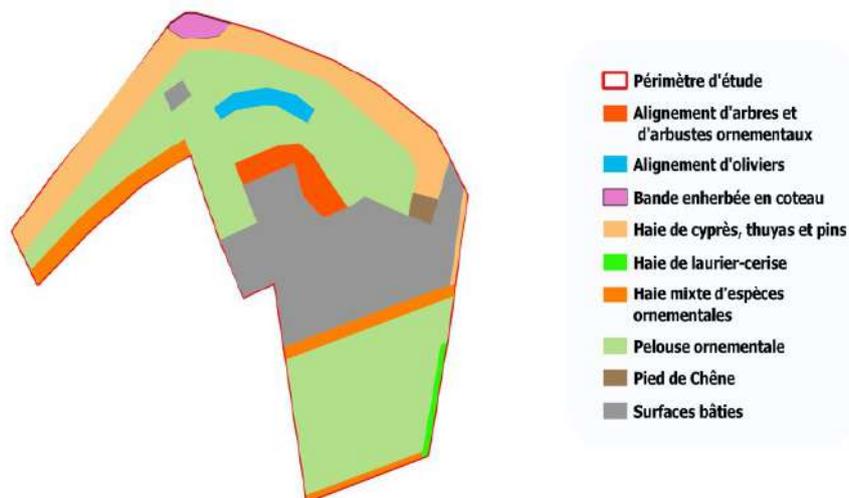


Figure 4: Carte des habitats- Source : notice de présentation

Ces entités végétales sont supprimées par le projet. Le dossier indique de façon succincte et peu argumentée, tout en soulignant le faible intérêt écologique de la haie de cyprès, que le linéaire d'oliviers et le chêne sont compensés par les nouvelles plantations prévues au titre des aménagements paysagers.

### 2.2.3. Étude des incidences Natura 2000

Aucun site Natura 2000 n'est présent sur Mouans-Sartoux. L'étude conclut à l'absence d'incidences sur l'état de conservation des populations d'espèces ayant conduit à la désignation du site Natura 2000 FR9301574 « *Gorges de la Siagne* » le plus proche. Compte tenu des éléments présentés dans le dossier, cette évaluation apparaît justifiée.

## 2.3. Assainissement

Le secteur de projet est situé dans le bassin versant de la Siagne et au-dessus de la masse d'eau souterraine affleurante « *Calcaires et dolomies du Muschelkalk de l'avant-pays provençal* ». Aucune indication n'est fournie dans le dossier sur l'état et la sensibilité écologique de ces eaux superficielles et souterraines.

Il est indiqué que le secteur de projet est raccordé au réseau d'assainissement collectif communal et que la station d'épuration (STEP) existante est proche de la saturation. Cette configuration de l'installation pose donc la question de son aptitude à traiter le surcroît d'effluents engendré par la mise en œuvre du projet. L'analyse des incidences se limite à l'indication que « *les besoins en assainissement sont peu importants étant donné que les process industriels ne requièrent pas d'utilisation d'eau* ».

**La MRAe recommande de préciser la compatibilité du secteur de projet avec la capacité résiduelle de traitement de la STEP.**

## 2.4. Risque d'inondation

La commune ne dispose pas de plan de prévention des risques d'inondation. Selon l'atlas des zones inondables, le secteur de projet est situé à proximité immédiate de la zone inondable de la Mourachonne et de ses affluents.

Concernant l'analyse des incidences, la notice indique que « *le risque inondation est présent à proximité de la zone de projet au niveau du cours d'eau. L'artificialisation des sols liés au projet pourrait aggraver ce risque avec le ruissellement pluvial* ».

Les principales mesures de la DP-MEC concernant la limitation du risque de ruissellement sur l'aire d'études portent sur :

- la limitation de l'imperméabilisation des sols grâce notamment aux aménagements paysagers (toitures végétalisées, revêtement de sol perméables sur la voirie et les parkings),
- la collecte des eaux pluviales par un réseau à créer et le traitement de celles-ci par un bassin écrêteur de débit avant rejet dans le milieu récepteur.

## 2.5. Cadre de vie et santé humaine

Selon le dossier, le projet se situe à proximité directe de la pénétrante Cannes-Grasse et « *la qualité de l'air est très mauvaise* ». L'état initial de la qualité de l'air est caractérisé sommairement à l'aide de quelques données chiffrées (issues d'ATMO SUD<sup>3</sup>) à caractère général relatives aux émissions de plusieurs polluants atmosphériques (dioxyde de carbone CO<sub>2</sub>, oxydes d'azote Nox, particules fines) sur la commune de Mouans-Sartoux, qui ne permettent pas une évaluation pertinente de l'état initial de la qualité de l'air sur la zone d'étude et des risques connexes sur la santé humaine. En particulier, les données fournies ne sont pas mises en perspective avec les seuils sanitaires de la réglementation en vigueur.

L'évaluation des incidences très succincte se conclut par la présentation de quelques mesures portant sur les dispositions constructives de l'aménagement prévu, telles que le maintien d'un écran végétal en bordure de la pénétrante, l'isolation acoustique des bâtiments et la limitation des fenêtres ouvrantes.

La notice de présentation de la DP-MEC ne fournit aucune information concernant l'état initial de l'ambiance sonore, en dehors de l'indication que le site de projet est concerné par plusieurs voies bruyantes ; notamment la D6185 (pénétrante Cannes-Grasse) de catégorie 1, pour laquelle la largeur des zones affectées par le bruit de part et d'autre de l'axe est de 300 mètres. Il est précisé également qu'un mur anti-bruit a été mis en place sur la pénétrante au niveau du site de projet. Le niveau de trafic sur la pénétrante n'est pas indiqué. Les mesures proposées pour la limitation des nuisances sonores sont identiques à celles mentionnées ci-dessus pour la qualité de l'air.

<sup>3</sup> <https://cigale.atmosud.org>

## AR Prefecture

006-210600847-20220929-DL66\_110B-DE

Reçu le 03/10/2022

Publié le 03/10/2022

Selon l'article UZ6 du règlement du PLU « *les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 50 mètres de l'axe de la pénétrante Cannes-Grasse à l'exception du sous-secteur UZb1 où la distance doit être au moins égale à 25 mètres de l'axe de la pénétrante Cannes-Grasse* ». Le dossier ne fournit pas d'explications sur l'option retenue de diminuer la marge de recul par rapport à cet axe par rapport au PLU en vigueur, tout en supprimant le rideau de cyprès existant.

L'évaluation des incidences de l'aménagement industriel sur le cadre de vie et la santé humaine repose sur une analyse essentiellement qualitative à caractère général.

On notera que seules sont évaluées les incidences subies par le projet. Les effets potentiels de l'installation industrielle, comprenant notamment un atelier de fabrication, sur le voisinage ne sont pas étudiés.

***La MRAe recommande d'évaluer les incidences de la mise en compatibilité du PLU sur la santé des populations concernées par le secteur de projet, exposées à la pollution atmosphérique et aux nuisances sonores.***

## AR Prefecture

Libre 06-210600847420220929-0166\_110B-DE  
Réçu le 03/10/2022  
Publié le 03/10/2022

Republique  
Département des Alpes-Maritimes  
Arrondissement de Grasse



B.P. n°25  
06371 Mouans-Sartoux Cedex  
Téléphone 04 92 92 47 00  
Télécopie 04 93 75 39 64  
[www.mouans-sartoux.net](http://www.mouans-sartoux.net)

### Ville de Mouans-Sartoux

DREAL PACA / SCADE / UEE

**Date** : le 14 juin 2022

**Référence** : ID/AD/ n°1139  
LR / AR n° *2C 168 249 7586 8*

**Affaire suivie par** : Arnaud DAWIDOWICZ  
*Directeur de l'urbanisme*  
arnaud.dawidowicz@mouans-sartoux.net

**Objet** : déclaration de projet n°3 emportant mise en compatibilité  
du plan local d'urbanisme de Mouans-Sartoux  
*réponse à l'avis délibéré de la MRAE*  
*n°2022APACA7/3083*

**16 rue Antoine Zattara**  
**CS 70248**  
**13 331 MARSEILLE CEDEX 3**

Madame, Monsieur,

Je vous prie de trouver ci-joint les réponses apportées par le maître d'ouvrage à l'avis délibéré n° 2022APACA7/3083 formulé par la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale, concernant la procédure de déclaration de projet n°3 emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Mouans-Sartoux.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur l'expression de mes salutations distinguées.

  
Pour le Maire,  
L'Étue déléguée à l'Urbanisme,  
Isabelle DOURENS

Signé électroniquement par :  
Isabelle DOURENS

**AR Prefecture**

006-210600847-20220929-DL66\_110B-DE  
Reçu le 03/10/2022  
Publié le 03/10/2022

Réponse du maître d'ouvrage à l'avis de la Mission Régionale de l'autorité environnementale

**La MRAe recommande de préciser les modalités d'aménagement du site à l'aide d'une étude paysagère adaptée et de préciser le règlement du PLU sur le sous-secteur UZb1.**

Une étude paysagère sera réalisée dans le cadre de la préparation du permis de construire autour des jalons ci-après :

Le diagnostic initial de l'environnement décrit la faune présente sur le site du projet, qui n'est pas concerné par l'habitat des chiroptères, ainsi que les mesures d'évitement, de réduction et de compensation permettant de limiter les atteintes à l'environnement.

Une part importante est laissée et donnée aux espaces verts. Un maximum de la végétation présente sera maintenu et de nouvelles espèces seront plantées afin de minimiser l'impact du projet dans le paysage environnant proche.

Des essences méditerranéennes ou adaptées au climat estival chaud et sec de notre région seront privilégiées. Les arbres de hautes tiges qui seront mis en place seront choisis pour leur croissance rapide qui permettra d'obtenir un couvert végétal très significatif à 10 ans.

Les essences retenues sont les suivantes : tilleul (*Tilia cordata*), peuplier d'Italie (*Populus nigra* var. *italica*), Micocoulier de Provence (*Celtis australis*), saule pleureur (*Salix pendula*), Le sophora du Japon (*Sophora japonica*) 8 sujets seront implantés ainsi qu'un Chêne.

D'autres essences au port plus réduit et à croissance arbustive compléteront les plantations : Olivier (*Olea europaea*), Amélanancier (*Amelanchier lamarckii*), laurier-sauce, (*Laurus nobilis*) et le genévrier (*Juniperus communis*).

Les toitures seront végétalisées avec un système semi-extensif pour la partie bureau, où les plantations seront composées principalement d'herbacées, de mousses et de sédum, et avec un système extensif pour la partie du projet accueillant les activités de la société Fendress, où les plantations seront majoritairement composées d'essences arbustives de faible hauteur, de lavandes, de romarins, et autres essences couvrantes de type méditerranéennes.

Le front végétal existant composé d'une haie de cyprès sera retiré et remplacé par des essences mieux adaptées et non allergogènes. Elle servira de barrière anti-bruit aux nuisances sonores de la pénétrante Grasse-Cannes et permettra aux espèces animales relevées de se créer un habitat stable et protégé.

L'idée générale est de densifier la couverture végétale avec une diversité importante d'essences afin de générer des habitats pour la faune et la flore et d'augmenter la biodiversité du site qui est limitée à ce jour.

Il est prévu que les plantations soient suffisamment nombreuses pour offrir un couvert végétal rapidement et mobilisent des arbres de haute tige avec des essences adaptées au milieu et à croissance rapide.

Le bâtiment tertiaire est d'un gabarit réduit ne dépassant du terrain naturel que d'un peu plus de 8 mètres. En tenant compte de l'encaissement du rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel, son gabarit n'est pas plus important que ce que représenterait celui d'une villa individuelle avec étage.

Le gabarit du bâtiment incriminé, les retraits observés par rapport aux limites séparatives et aux constructions existantes ne sont pas de nature à produire des pertes d'ensoleillement notables les habitations étant positionnées au sud et à l'ouest du bâtiment.

Si la toiture terrasse du bâtiment FENDRESS accueille effectivement du stationnement, le bâtiment fait également l'objet d'une intégration paysagère marquée par la présence d'arbres sur ledit toit, dont des oliviers. En outre, des essences de haute tige sont prévues en contrehaut du bâtiment afin de le faire disparaître à la vue des riverains. Enfin, la topographie des terrains accueillant le projet ainsi que les positions respectives des bâtiments qui y sont prévus et celles des constructives existantes aux abords font que la vue directe n'est pas possible.

## AR Prefecture

006-210600847-20220929-DL66\_110B-DE

Reçu le 03/10/2022

Publié le 03/10/2022

### La MRAe recommande de préciser l'état initial de la biodiversité, en particulier par des visites de terrain au printemps.

Les inventaires faune/flore réalisés en juillet 2021 n'ont révélé que des enjeux faibles sur le site de projet. Parmi les 5 espèces faunistiques recensées qui sont protégées (Lézard des murailles, Écureuil roux, Goéland leucophaea, Martinet noir et Moineau domestique), seul l'Écureuil roux utilise la haie de cyprès/tuyas pour se déplacer et lors de la recherche de nourriture. Les autres espèces ont été contactées seulement en passage ou en halte sur les arbres les plus haut de la zone (Chêne). A noter que l'activité chiroptérologique est faible sur la zone.

Concernant les habitats, l'inventaire n'a révélé que des enjeux faibles qui sont largement compensés par les aménagements paysagers prévus dans le projet, notamment la plantation d'arbres à haute tige et de haies favorables à l'Écureuil roux pour son alimentation et ses déplacements.

De plus, la base de données SILENE consultée en 2021 sur ce secteur situé au cœur de l'espace urbanisé de la commune ne montre aucune présence d'espèce à enjeux justifiant des inventaires printaniers.

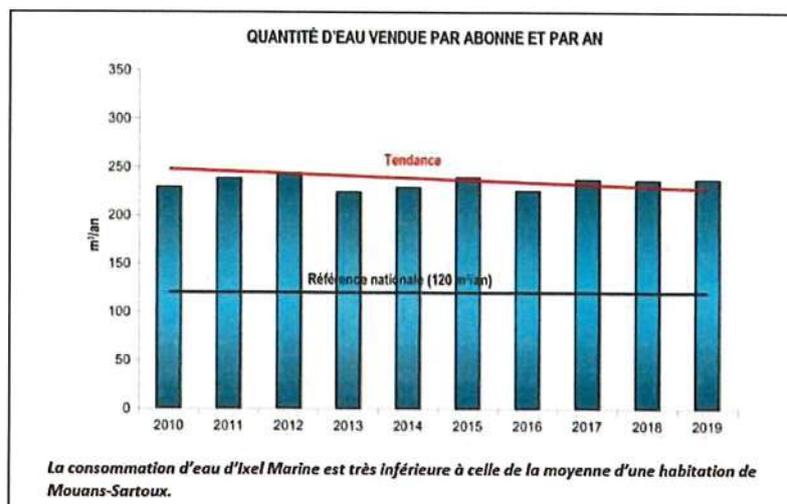
Ainsi la réalisation d'inventaires au printemps ne paraît pas proportionnelle aux enjeux révélés sur le site d'étude

### La MRAe recommande de préciser la compatibilité du secteur de projet avec la capacité résiduelle de traitement de la STEP :

L'examen de la consommation de la société Ixel Marine sur les dernières années fait apparaître un volume inférieur à la consommation d'une unité d'habitation, à titre d'exemple sur 2021 le montant de la facture d'eau pour la société Ixel Marine est de 220 euros sur un an pour une consommation de 56 m<sup>3</sup> ce qui est environ 4 fois moins qu'une habitation individuelle sur la commune (et donc que la consommation actuelle du lot pour le projet).

Aucun des process de la société ne consomme de l'eau ou nécessite de l'eau pour le nettoyage.

En incluant les besoins liés aux espaces tertiaires, même en doublant la quantité d'eau consommé par le futur site, la consommation cible reste en deçà de ce seuil : Concernant la consommation des bureaux, elle est estimée entre 20 et 30 litres par jour par salarié. En partant sur 30 litres par jour il faut plus de 20 personnes pour atteindre la consommation moyenne d'un foyer sur la commune de Mouans-Sartoux (220 m<sup>3</sup> divisés par 365 jours on obtient une consommation journalière de 600 litres).



Extrait du rapport d'activités de la SEM Eaux de Mouans – année 2020

## AR Prefecture

006-210600847-20220929-DL66\_110B-DE

Reçu le 03/10/2022

Publié le 03/10/2022

Un système de collecte indépendant des eaux grises sera mis en place sur tous les appareils sanitaires (lavabo, lave main, évier de cuisine, ...), l'ensemble de ces eaux seront traitées et renvoyées dans les chasses d'eau de WC et/ou utilisées pour l'arrosage des espaces verts.

Le projet est compatible avec la capacité résiduelle de la station d'épuration.

D'après les données du dernier rapport d'activités de la SEM des Eaux qui en assure l'exploitation (2020), sont raccordées à celle-ci

- **5 065** abonnés à la SEM des Eaux de Mouans-Sartoux.
- **139** abonnés au groupe SUEZ, dont un village de vacances, déversent leurs effluents dans la station communale.
- **25** abonnés sont autorisés à déverser des effluents non domestiques.

La station d'épuration est de type "boues activées faible charge", a été mise en service en février 2003 et présente les caractéristiques suivantes :

- Capacité : **15 000** équivalents habitants
- Débit journalier : 3 000 m<sup>3</sup>/j.
- Débit horaire moyen : 125 m<sup>3</sup>/h par temps sec
- Débit horaire de pointe : 240 m<sup>3</sup>/h par temps sec
- 440 m<sup>3</sup>/h par temps de pluie
- Bassin tampon : 1 500 m<sup>3</sup> (ancienne station réhabilitée)

**En 2020, la station d'épuration disposait d'une marge de manœuvre de 9% en ce qui concerne la réserve hydraulique et de 19% pour la charge organique à traiter ce qui signifie que le projet Fendress est compatible avec sa capacité résiduelle.**

## AR Prefecture

006-210600847-20220929-DL66\_110B-DE

Reçu le 03/10/2022

Publié le 03/10/2022

**La MRAe recommande d'évaluer les incidences de la mise en compatibilité du PLU sur la santé des populations concernées par le secteur de projet, exposées à la pollution atmosphérique et aux nuisances sonores.**

En matière de nuisances sonores :

En ce qui concerne les nuisances sonores, le projet ne va pas les aggraver, dans la mesure où il n'est pas émetteur

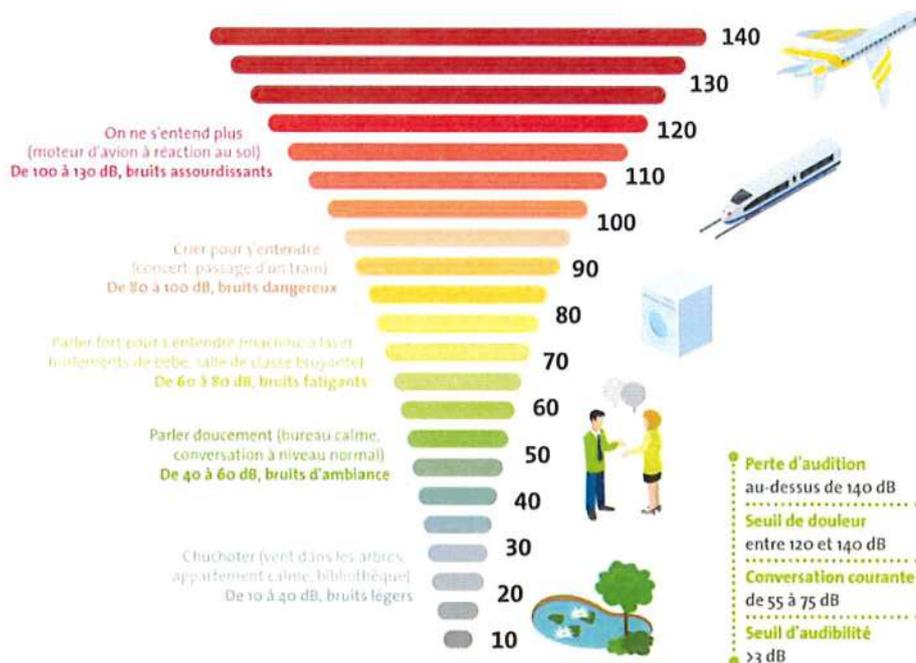
Actuellement, la production réalisée à l'intérieur de l'usine dans la zone industrielle de l'argile est complètement inaudible de l'extérieur malgré l'absence complète d'isolation sonore et thermique. En outre, les activités de l'entreprise « Fendress » ne génèrent pas de nuisances sonores particulières, machines à tisser, machines à coudre, machines à découper le textile.

Elles se déroulent à l'intérieur du bâtiment. D'autres part, les installations ne fonctionneront ni la nuit ni le week-end.

Les besoins de chaque bâtiment seront couverts par un groupe extérieur de marque Daikin type RXYQ 18, de type tour avec soufflage à la verticale, situé sur les toitures de l'entrepôt et des bureaux. Chaque groupe aura un niveau de puissance sonore en froid 83 dBA, en chaud 66 dBA et un niveau de pression sonore 62 dBA.

Il sera mis en place des panneaux acoustiques permettant un abaissement de 25 dB.

Le bruit ressenti final sera donc de :  $62 - 25 = 37$  dBA. Cela équivaut aux bruits d'une conversation comme indiqué dans le graphique ci-après.

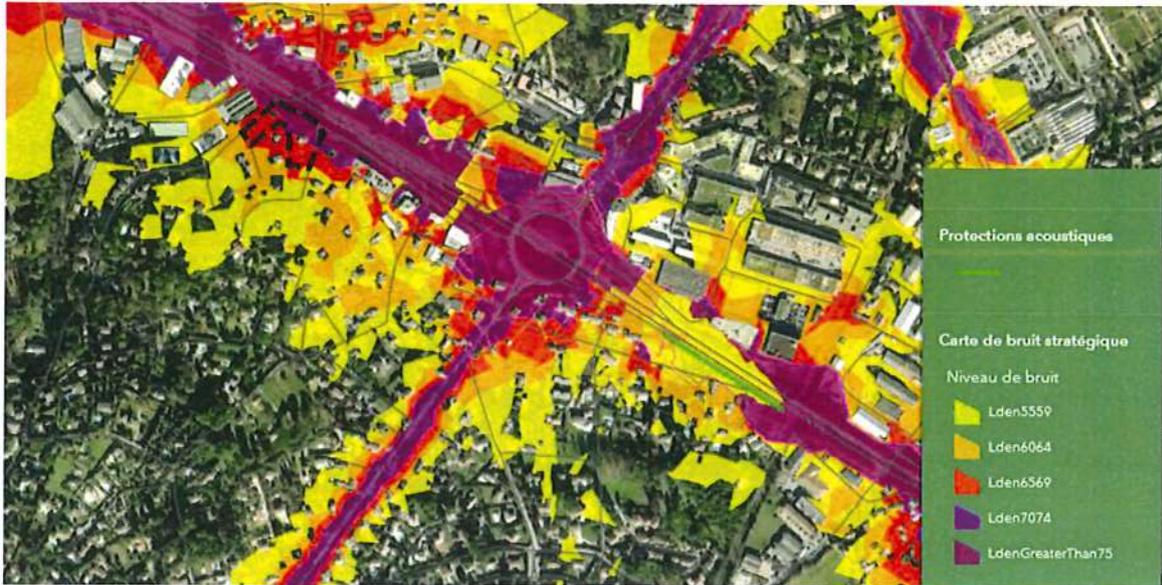


Ci-dessus l'échelle du bruit suivant les niveaux de la réglementation acoustique (NRA).

## AR Prefecture

006-210600847-20220929-DL66\_110B-DE  
Reçu le 03/10/2022  
Publié le 03/10/2022

A titre d'information, la pénétrante, voie classée en catégorie 1 sur les nuisances sonores produit une intensité sonore de l'ordre de 70 / 80 Db.



Extrait de l'atlas des cartes de bruit stratégique.

----- : périmètre du projet



Extrait de l'atlas des cartes de bruit stratégique.

----- : périmètre du projet

## AR Prefecture

006-210600847-20220929-DL66\_110B-DE  
Reçu le 03/10/2022  
Publié le 03/10/2022

Ces cartes illustrent l'exposition au bruit selon l'indice Lden, qui mesure l'exposition moyenne au bruit sur une période de 24h, en tenant donc compte de l'intensité de l'utilisation des infrastructures, de l'existence d'autres sources sonores ou encore de la sensibilité accrue au bruit à certaines plages de la journée.

L <sub>DEN</sub>	
Niveaux sonores	Couleur (code RVB)
De 55 à 60 dB(A)	Jaune (255-255-0)
De 60 à 65 dB(A)	Orange (255-170-0)
De 65 à 70 dB(A)	Rouge (255-0-0)
De 70 à 75 dB(A)	Violet Lavande (213-0-255)
Supérieurs à 75 dB(A)	Violet foncé (150-0-100)

Ces cartes illustrent le rôle relatif de protection phonique que peuvent avoir les bâtiments tertiaires établis le long de la pénétrante et que les bâtiments qui seront réalisés dans le cadre du projet sont susceptibles d'avoir également.

### En matière de pollution atmosphérique :

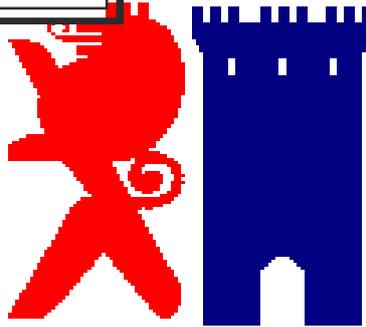
Les activités de la société Fendress ne rejettent aucun polluant dans l'atmosphère, elles n'aggraveront donc pas la situation.

La mutation du site, actuellement occupé par une maison individuelle constituant une résidence principale, éloignera de fait une habitation de la source de pollution que constitue la pénétrante.

**AR Prefecture**

006-210600847-20220929-DL66\_110B-DE  
Reçu le 03/10/2022  
Publié le 03/10/2022

**COMMUNE DE MOUANS-SARTOUX**  
DEPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES 06



**Déclaration de projet n°3 emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme**

**Compte-rendu de la réunion d'examen conjoint du projet avec les personnes publiques associées.**

<b>PLU approuvé le</b>	<b>3 octobre 2012</b>
<b>Modification n°1 approuvée le</b>	<b>24 avril 2014</b>
<b>Mise à jour n°1 approuvée le</b>	<b>18 décembre 2014</b>
<b>Révision Allégée n°1 approuvée le</b>	<b>18 juin 2015</b>
<b>Mise à jour n°2 approuvée le</b>	<b>25 octobre 2016</b>
<b>Modification n°2 approuvée le</b>	<b>26 septembre 2016</b>
<b>Modification n°3 approuvée le</b>	<b>22 mars 2018</b>
<b>Déclaration de Projet n°1 approuvée le :</b>	<b>06 décembre 2018</b>

Objet : Déclaration de Projet n°3 emportant mise en compatibilité du PLU de Mouans-Sartoux  
Réunion d'examen conjoint par les Personnes Publiques Associées du mercredi 23 mars 2022

La réunion des personnes publiques associées s'est tenue de façon dématérialisée, ce qui a été notifié préalablement à l'ensemble des personnes publiques conviées, à qui le dossier relatif à la procédure avait été soumis pour avis.

**AR Prefecture**

006-210600847-20220929-DL66\_110B-DE

Reçu le 03/10/2022

Publié le 03/10/2022

Etaient présents :

Structure ou collectivité	Nom du représentant	Fonction
Commune de Mouans-Sartoux	Pierre ASCHIERI	Maire
Commune de Mouans-Sartoux	Isabelle DOURLENS	Adjointe au maire en charge de l'urbanisme
Commune de Mouans-Sartoux	Nathalie CAVIGLIASSO	Adjointe au directeur du service urbanisme
Commune de Mouans-Sartoux	Arnaud DAWIDOWICZ	Directeur du service urbanisme
Société Fendress	Christophe COLINEAUX	Président directeur général de la société Fendress
Sigma T4	Jean-François AUQUIER	Architecte, maître d'œuvre du projet
Terre d'Urba	Elodie DARRIES	Urbaniste, assistante à maîtrise d'ouvrage pour la procédure de déclaration de projet
Direction départementale des territoires et de la mer des Alpes-Maritimes	Amélie ZOLLVER	Chargée de mission - pôle aménagement et planification
CCI	Sylvie TOPOR	Responsable du Pôle Urbanisme et Foncier
Communauté d'agglomération du Pays de Grasse	Andy VANHANDENHOVEN	Directeur du développement économique
Communauté d'agglomération du Pays de Grasse	Gilles GAVEAU	Responsable du service aménagement
Conseil Départemental des Alpes-Maritimes	Franck GILLIO	Chef de projet urbanisme - Direction de l'attractivité territoriale
Chargée de mission – direction de l'aménagement	Nadia MESLI	Communauté d'Agglomération Cannes Pays de Lérins
Commune de La Roquette-sur-Siagne	Estelle MASSOT	Responsable de l'urbanisme

Personnes publiques associées invitées mais absentes

Communauté d'agglomération Sophia Antipolis
Commune de Châteauneuf-Grasse
Chambre des métiers et de l'artisanat des Alpes-Maritimes
Chambre d'agriculture des Alpes-Maritimes
Syndicat mixte Scot'Ouest
Conseil Régional Sud Provence Alpes Côte d'Azur
Commune de Pégomas
Commune de Mougins
Commune de Valbonne

## 1) Objet de la réunion.

Cette réunion avait pour objet l'examen conjoint par les Personnes Publiques Associées du projet de déclaration de projet n°3 emportant mise en compatibilité du PLU de Mouans-Sartoux pour la réalisation d'un programme mixte de locaux tertiaires et d'activités, entre le chemin de la Nartassière et la traverse du Puits du Plan à Mouans-Sartoux

Elle s'appuyait sur le projet de dossier transmis aux différentes Personnes Publiques comportant :

- Une notice de présentation du projet.
- Les pièces du plan local d'urbanisme modifié.
- Les observations formulées dans le cadre de la concertation préalable facultative organisée par la Commune.
- L'avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale sur le projet, établi sur la base d'une évaluation environnementale.

## 2) Déroulement de la réunion.

### a) Introduction :

La réunion est ouverte par M. le Maire de Mouans-Sartoux qui rappelle le contexte du projet, visant à favoriser le développement économique à Mouans-Sartoux et dans le moyen pays grassois en permettant l'extension des activités de la Société Fendress, la création d'une offre nouvelle de locaux tertiaires destinés à accueillir des entreprises en cours de création mais qui ne peuvent plus prétendre aux dispositifs des pépinières d'entreprise, et la réutilisation des locaux actuels de la société Fendress dans la zone d'activités de l'Argile pour accueillir une autre activité économique.

Ainsi, le projet constitue une réponse au constat d'un déficit chronique en matière d'offre de locaux d'activités et d'immobilier tertiaire dans les Alpes-Maritimes en général et le moyen pays en particulier et il s'inscrit dans l'intérêt général en matière de développement économique par la création d'emplois de façon directe et indirecte.

Du point de vue des règles d'urbanisme, la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme nécessaire à la réalisation du projet permet de mettre en cohérence le zonage de l'unité foncière qui va l'accueillir, au regard de sa situation le long de la voie rapide Cannes-Grasse.

En effet, l'unité foncière est actuellement classée en zone UEb, zone urbaine caractérisée par un habitat de type pavillonnaire. Au regard des contraintes de l'infrastructure routière, elle ne peut pas accueillir de nouvelles constructions à usage d'habitation compte-tenu des nuisances de la pénétrante, tout en constituant un isolat entre la zone d'activité du Tiragon (UZb) et une zone mixte (UCc) établie de part et d'autre de la voie rapide mais caractérisée essentiellement dans sa partie sud, la plus proche du périmètre du projet, par l'implantation de locaux d'activités ou tertiaires.

M. Colineaux, PDG de la société Fendress détaille ensuite les activités de sa structure, qui fournit des accessoires pour la plaisance de luxe, connaît une progression très importante de son volume d'activité, et ne génère pas de nuisances dans la mesure où ses productions sont issues d'un travail textile et non de la manipulation et de la transformation de matières premières par des procédés chimiques et/ou thermiques.

M. Dawidowicz complète ces éléments d'introduction en indiquant que le projet a été soumis à la fois à une concertation préalable auprès de la population, et notamment des riverains, ainsi qu'à une évaluation environnementale, alors qu'aucun élément réglementaire ne rendait ces démarches obligatoires.

Il s'agit par-là de rendre le projet le plus vertueux possible en prenant à la fois en compte les inquiétudes et remarques des riverains et en appréhendant toutes ses incidences potentielles sur l'environnement pour les éviter, les réduire et le cas échéant les compenser.

En l'occurrence, les contributeurs à la démarche de concertation ont exprimé des inquiétudes sur les nuisances sonores que le projet est susceptible de générer, de par les activités qu'il accueillera, mais

## AR Prefecture

006-210600847-20220929-DL66\_110B-DE

Reçu le 03/10/2022

Publié le 03/10/2022

aussi sur les flux logistiques qu'il implique. Des observations ont été également formulées sur l'insertion des nouveaux bâtiments et les prospects générés vis-à-vis des constructions existantes.

L'Autorité Environnementale a quant à elle suggéré des précisions et des compléments d'étude sur les éventuelles nuisances générées par projet du point de vue du bruit, sur la faune présente sur le site, sur l'insertion paysagère des nouvelles constructions et sur la gestion des eaux pluviales.

Les remarques et observations formulées dans le cadre de la concertation ont fait l'objet de réponses et de compléments introduits dans le dossier de la déclaration de projet qui a fait l'objet d'une diffusion aux personnes publiques associées.

L'avis de l'autorité environnementale sera quant à lui pris en compte par des compléments apportés au dossier d'enquête publique.

### b) Avis, questions et observations des personnes publiques associées formulés durant la réunion :

*Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) des Alpes Maritimes, Mme Zollver :*

Un avis favorable est rendu sur le projet. Des précisions sont néanmoins à apporter sur les surfaces de plancher créées par les différents éléments du programme, au regard d'incohérences au sein du dossier. Le maître d'ouvrage du projet est invité par ailleurs à préciser la superficie des installations photovoltaïques prévues, de même que les modalités de gestion des eaux pluviales, en lien avec l'imperméabilisation partielle du site.

Une contribution écrite résumant ces éléments sera adressée à la Commune.

Le maître d'œuvre du projet, M. Auquier, indique que des études seront lancées pour définir la surface de panneaux photovoltaïques à installer au regard des objectifs ambitieux en matière de consommation d'énergie.

En ce qui concerne la gestion des eaux pluviales, le projet intègre d'ores et déjà un réservoir de 300 m<sup>3</sup>, les besoins seront affinés avec le calcul précis des surfaces perméables et imperméables de l'unité foncière.

*Conseil Départemental des Alpes Maritimes, M. Gillio :*

Un avis favorable est rendu sur le projet. Une contribution écrite sera adressée à la Commune.

Le Département souhaite néanmoins indiquer que la suppression de la marge de recul par rapport à la voie rapide ne préservera plus les populations des nuisances routières, le Département ne pourra dès lors en être tenu responsable. En outre, il apparaît important que le projet s'inscrive dans le cadre du maillage des itinéraires doux et cyclables.

Le maître d'œuvre du projet, M. Auquier explique que l'organisation spatiale des activités sur le site éloigne le plus possible les locaux tertiaires de la voie rapide et que sont établis à proximité de celle-ci les espaces de stockage et de manufacture.

Par ailleurs, la mise en compatibilité des documents d'urbanisme n'autorisera l'implantation à proximité de la voie rapide que de locaux d'activités et en aucun cas des habitations.

*Chambre de Commerce et d'industrie des Alpes Maritimes (CCI), Mme Topor :*

La CCI émet un avis favorable au projet au titre de sa contribution à la création d'emplois et à la réponse aux besoins de locaux d'activités et tertiaires dans le secteur.

Un avis écrit sera adressé à la Commune sous peu.

## AR Prefecture

006-210600847-20220929-DL66\_110B-DE

Reçu le 03/10/2022

Publié le 03/10/2022

~~Communauté d'agglomération du Pays de Grasse (CAPG), M. Vanhandenhoven :~~

La CAPG émet un avis favorable au projet.

Le représentant souhaiterait savoir comment les besoins ont-ils été évalués en ce qui concerne les plateaux tertiaires ?

Réponse de M. Colineaux : le dimensionnement des plateaux n'est pas lié à une étude précise mais à une connaissance des besoins à l'échelle du bassin d'emploi ainsi que de la volonté forte d'accompagner le développement économique dans le secteur.

*Communauté d'agglomération du Pays de Grasse (CAPG), M. Gaveau*

Un avis favorable est exprimé.

### **3) Les avis exprimés par écrit.**

Deux contributions écrites ont été reçues à ce stade : une de la DDTM et l'autre du Conseil Départemental des Alpes Maritimes, reprenant les éléments exprimés durant la réunion d'examen conjoint.

### **4) Suite de la procédure.**

Les dates de l'enquête publique, d'une durée d'un mois, ne sont pas fixées à ce stade mais celle-ci devrait se tenir au cours du mois de mai.

Le Tribunal administratif de Nice a d'ores et déjà désigné M. François GARDET en qualité de commissaire enquêteur par décision en date du 17 mars 2022.

A l'issue de celle-ci le commissaire enquêteur disposera d'un délai d'un mois pour rendre son rapport. Ce rapport et l'avis motivé du commissaire enquêteur pourront éventuellement nécessiter des modifications mineures au dossier.

La déclaration de projet n°3 emportant mise en compatibilité du PLU pourra ensuite être présentée en Conseil Municipal pour approbation.

Le présent compte-rendu sera annexé au dossier d'enquête publique conformément aux dispositions de l'article L.153-54 du Code de l'urbanisme.

AR Prefecture  
005-211600841-20220929-0.66\_10B.pdf  
Reçu le 03/10/2022  
Publié le 03/10/2022



## MOUANS-SARTOUX

Déclaration de projet n°3  
emportant mise en  
compatibilité du PLU

Rapport d'enquête publique

COMMUNE DE MOUANS SARTOUX

**ENQUÊTE PUBLIQUE**  
**Relative à la déclaration de projet N° 3,**  
**emportant mise en compatibilité du PLU**  
**de la commune de Mouans Sartoux**

Enquête publique effectuée du lundi 23 mai 2022 au vendredi 24 juin 2022  
prescrite par arrêté municipal du 2 mai 2022

**RAPPORT**  
**DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**



**F. Gardet**  
**Commissaire enquêteur**  
**8, rue Oscar II**  
**06000 NICE**

## SOMMAIRE

### I – CADRE GENERAL DE L'ENQUETE

Pages 5 à 9

- 1.1 Préambule
- 1.2 Objet de l'enquête
- 1.3 Cadre législatif et réglementaire
- 1.4 Composition du dossier

### II – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Pages 9 à 16

- 2.1. Désignation du commissaire enquêteur
- 2.2 Prescription de l'enquête
- 2.3 Organisation de l'enquête
- 2.4 Publicité et information du public
- 2.5. Consultations préalables des services et collectivités locales
- 2.6. Etude du dossier, entretiens, visites des lieux
- 2.7. Observations du public (synthèse)
- 2.8. Clôture de l'enquête et PV de synthèse des observations

### III – ANALYSE DU DOSSIER D'ENQUETE, DES AVIS ET OBSERVATIONS RECUEILLIES

Pages 16 à 73

- 3.1 Dossier d'enquête publique
  - 3.1.1 Cadre législatif et réglementaire
  - 3.1.2. Composition du dossier d'enquête publique
  - 3.1.3. La concertation préalable
  - 3.1.4. Présentation du projet
  - 3.1.5. Etude sur l'environnement.....page 24
    - L'état initial de l'environnement, Le résumé non technique
    - Les mesures envisagées, Les annexes
  - Avis de l'autorité environnementale
  - 3.1.6. Mise en compatibilité du PLU.....page 28
    - Compatibilité avec documents d'urbanisme, documents de planification,
  - 3.1.7. Justifications du projet
- 3.2 Avis exprimés et observations recueillies.....page 33
  - Modalités de traitement des observations
  - 3.2.1 Avis exprimés par les services, organismes et collectivités consultées
  - 3.2.2 Observations formulées par le public
    - Observations publiées sur le registre numérique.....page 35
    - Observation publiée sur le registre papier.....page 54
  - 3.2.3. Analyse des observations selon les cinq thèmes identifiés...Page 58
  - 3.2.4. PV de synthèse des observations et réponse de la commune de Mouans Sartoux au PV de synthèse.....page 63

~~Les conclusions et avis motivés du commissaire enquêteur sur la déclaration de projet N°3 emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, de la commune de Mouans Sartoux sont exprimés ci-après, dans un document séparé.~~

## ANNEXES

- Annexe 1. Décision du TA de Nice du 17 mars 2022 désignant le commissaire enquêteur.
- Annexe 2. Arrêté municipal portant ouverture de l'enquête publique
- Annexe 3. Avis d'enquête publique
- Annexe 4. Certificats d'affichage
- Annexe 5. Affichage avis d'enquête (constat du commissaire enquêteur)
- Annexe 6. Compte rendu de la réunion d'examen conjoint du projet avec les PPA
- Annexe 7. Réponse du maître d'ouvrage à l'avis de la MRAe
- Annexe 8 : Notice technique du 20 juin, auteur M. Auquier, architecte
- Annexe 9 : Notice acoustique, auteur M. Auquier, architecte
- Annexe 10 : Contribution de la Communauté d'agglomération du pays de Grasse (CAPG)
- Annexe 11 : Contribution de la CCI Nice Côte d'Azur
- Annexe 12 : Pétition du 1<sup>er</sup> mars
- Annexe 13 : Mémoire de la commune de Mouans Sartoux en réponse au PV de synthèse

### *Liste des sigles*

ADEME : Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie  
AE : Autorité Environnementale  
BET : Bureau d'Etudes Techniques  
CAPG : Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse  
CE : Code de l'Environnement  
CETE : Centre d'Etudes Techniques de l'Equipement  
CU : Code de l'Urbanisme  
DCM : Délibération du Conseil Municipal  
DDTM : Direction Départementale des Territoires et de la Mer  
DOO : Document d'Orientation et d'Objectif (SCOT)  
DP : Déclaration de Projet  
DREAL : Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement  
DTA : Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes  
DUP : Déclaration d'Utilité Publique  
EBC : Espace Boisé Classé  
ER : Emplacement réservé  
ERC : Eviter, Réduire, Compenser (principe environnemental)  
MEDDTL : Ministère de l'Écologie, du développement durable, des transports et du logement  
MRAe : Mission Régionale d'Autorité environnementale  
NATURA 2000 : Réseau écologique européen cohérent formé par les Zones de Protection Spéciales et les Zones Spéciales de Conservation  
NCA : Métropole Nice Côte d'Azur  
PACA (Région) : Provence-Alpes-Côte d'Azur  
PCAET : Plan Climat Air Energie Territorial  
PDU : Plan de Déplacements Urbains  
PEB : Plan d'Exposition au Bruit  
PLU : Plan Local d'Urbanisme  
PPA : Personne Publique Associé  
PPR : Plan de Prévention des Risques  
PPR Incendie : Plan de Prévention des Risques Incendie  
PPR Inondation : Plan de Prévention des Risques Inondation  
SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux  
SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale  
SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux  
SMIAG : Syndicat Mixte Inondation Aménagement et Gestion de l'Eau Maralpin.  
SRADDET : Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durables et d'Égalité des Territoires  
SRCAE : Schéma Régional Climat Air Energie  
ZA : Zone d'Activités  
ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

## DECLARATION SUR L'HONNEUR

**Enquête publique** : déclaration de projet N°3 emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, de la commune de Mouans Sartoux.

Je soussigné :

Monsieur GARDET François, demeurant 8 rue Oscar II, 06000 NICE,  
désigné pour l'enquête publique susvisée, déclare sur l'honneur ne pas être intéressé à l'opération à titre personnel ou en raison de mes fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumis à enquête au sens des dispositions de l'article L 123- 5 du code de l'environnement.

A Nice

Le

Signature

## I – CADRE GENERAL DE L'ENQUETE

### 1.1 PREAMBULE

La commune de Mouans Sartoux, d'une superficie de 1 352 hectares, qui comporte une population de 9 887 habitants, est située, en partie Ouest du département des Alpes Maritimes, entre les villes de Grasse ( à environ 8 kilomètres) et de Cannes ( à environ 10 kilomètres).

La commune de Mouans Sartoux comprend trois zones d'activités économiques ( superficie totale d'environ 50 hectares) , accueillant environ 300 établissements et 2 600 emplois.

Les deux principales zones d'activités sont celles de l'Argile et celle du Triganon.

Selon une étude réalisée en 2019 par la chambre de commerce et d'industrie des Alpes maritimes, l'offre nouvelle en matière de locaux d'activité s'avère faible, particulièrement dans le cas de Mouans Sartoux. Les zones d'activité de l'Argile et du Tiragon ne comportant plus de capacités de développement ou très résiduelle.

La société « Ixel Marine » actuellement installée dans la zone de l'Argile, est en phase de croissance et à la recherche de terrains compatible avec son activité, les locaux occupés actuellement ne pouvant faire l'objet d'une extension. Sa recherche de locaux et /ou de foncier disponible l'a conduit à identifier un terrain permettant d'accueillir son projet et de relocaliser son activité, ce terrain étant situé dans le secteur du Tiragon, à proximité de la voie pénétrante Cannes- Grasse.

Ce projet, envisagé sur une emprise foncière de 4 500 M2 environ, comporte :

- D'une part la création d'un bâtiment affecté à la société IXEL MARINE, représentant une superficie de 1 850 M2 de planchers,
- D'autre part la création d'un bâtiment à usage de bureaux, d'une superficie de 1 050 M2 de planchers.<sup>1</sup>

Toutefois ce projet est envisagé sur des emprises situées actuellement en zonage urbaine ( UEb) à vocation résidentielle. La réalisation de ce projet nécessite donc une adaptation du zonage et des règles d'urbanisme du secteur concerné.

Une procédure de déclaration de projet, comportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) a donc été engagé par la commune de Mouans Sartoux.

Compte tenu de sa nature – opération susceptible d'affecter l'environnement- le projet est soumis, d'une part à l'avis de l'autorité environnementale (AE) et d'autre part, soumis à enquête publique.

Compte tenu de sa nature- opération susceptibles d'affecter l'environnement- le projet est soumis à l'avis de l'autorité environnementale (MRAe), et d'autre part, soumis à enquête publique (code de l'environnement, articles L 123-1 et suivants et R 123-1 et suivants).

Par courrier en date du 8 mars 2022, la commune de Mouans Sartoux a sollicité le tribunal administratif de Nice, afin de désigner un commissaire enquêteur, pour conduire l'enquête publique correspondante.

<sup>1</sup> Source des données : dossier d'enquête publique, pièce 2.3, page 6

## 1.2. OBJET DE L'ENQUÊTE

Cette enquête publique est une enquête préalable à déclaration de projet, comportant une évaluation environnementale, relative à « la procédure de déclaration de projet N°3 emportant mise en compatibilité du PLU et déclaration d'intention » sur le territoire de la commune de Mouans Sartoux.

L'autorité organisatrice de l'enquête est la commune de Mouans Sartoux.

Le maître d'ouvrage du projet immobilier est la société Ixel Marine /Fendress<sup>2</sup>, dont les locaux sont situés dans la zone industrielle de l'Argile à Mouans Sartoux, à l'adresse suivante :

- ZI de l'Argile, lot 46, voie D  
06370 Mouans Sartoux

Cette enquête publique a fait l'objet d'un arrêté municipal d'ouverture de la part du maire de la commune de Mouans Sartoux a en date du 2 mai 2022.

NB. La dénomination Ixel Marine ou Fendress est utilisée indifféremment dans ce rapport pour désigner le maître d'ouvrage.

## 1.3. CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE

Ce dossier soumis à enquête publique est régi principalement par les textes suivants :

Le code de l'environnement, et notamment, les articles :

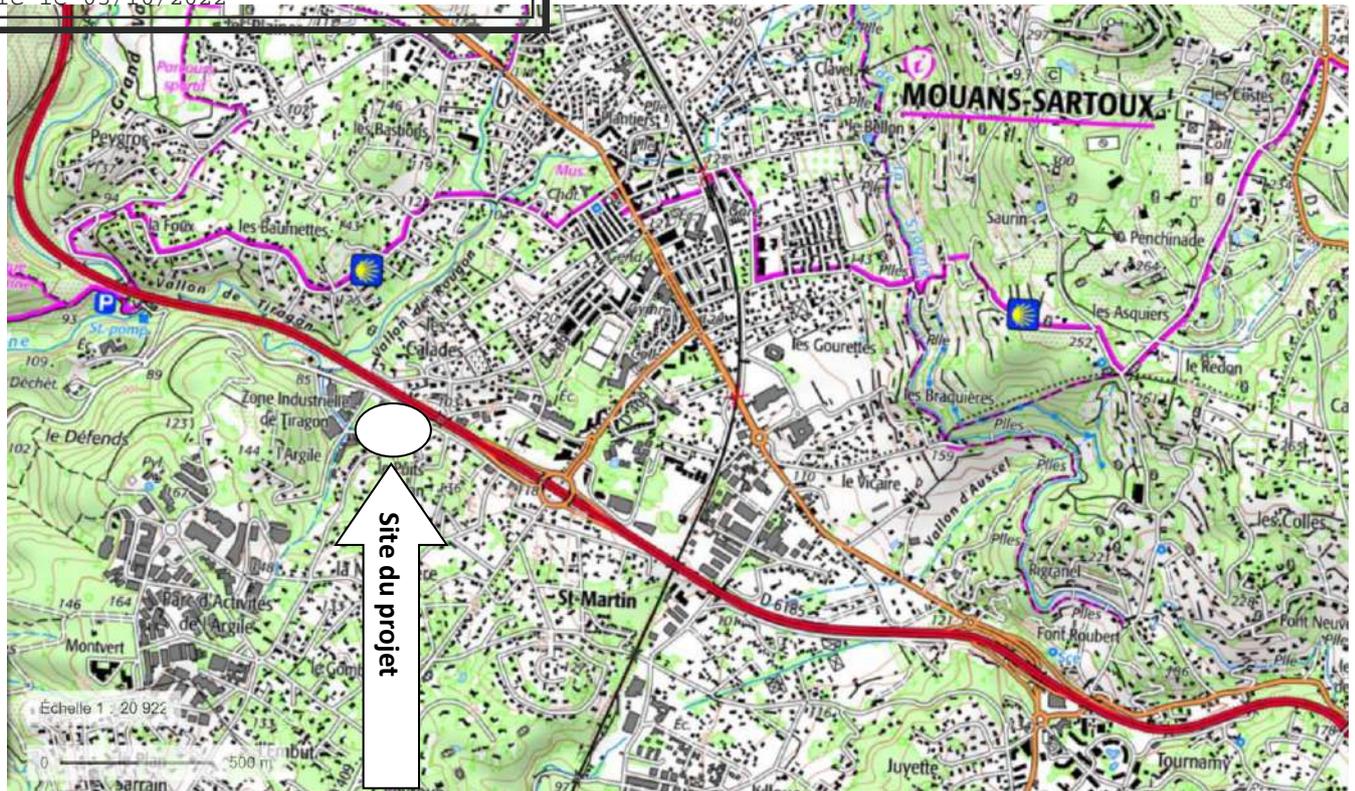
- o L 123-1 (enquête publique)
- o R 123-1 (procédure et déroulement de l'enquête)

Le code de l'urbanisme, et notamment, les articles :

- L 300-6 (déclaration de projet),
- L 153-54 et R 153-15 (mise en compatibilité du plan d'urbanisme)
- R 104-8 (projet soumis à évaluation environnementale)

Cette enquête publique a par ailleurs été effectuée conformément à l'arrêté municipal du 2 mai 2022, prescrivant « l'ouverture d'une enquête publique relative à « la procédure de déclaration de projet N° 3 emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Mouans Sartoux.

<sup>2</sup> Fendress est la marque commerciale des produits de la société IXEL MARINE



Plan de situation du projet (Carte :source IGN)

#### 1.4. COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE <sup>3</sup>

Le dossier présenté à l'enquête publique remis au commissaire enquêteur le jeudi 19 mai comprend, pour l'essentiel :

##### 1. Eléments administratifs :

Délibération du conseil municipal n°65-99 en date du 16 septembre 2021 :

- Prescrivant l'engagement de la procédure de déclaration de projet n°3
- Approuvant l'organisation d'une concertation préalable facultative et en approuvant les modalités
- Approuvant la déclaration d'intention relative au projet.

Déclaration d'intention de projet en date du 20 septembre 2021

Désignation du commissaire enquêteur

##### 2. Eléments techniques/ présentation du projet

2.1. Contexte règlementaire

2.2. Note présentant le contexte territorial et justifiant de l'intérêt général du projet

2.3. Note présentant la localisation du projet et ses caractéristiques.

2.4. Note décrivant la mise en compatibilité des documents d'urbanisme nécessaire au projet

<sup>3</sup> Voir composition détaillée du dossier, infra, Chapitre III

### **3. Etude d'impact/ évaluation environnementale**

3.3. Avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale sur le projet portant la référence n°2022 APACA 7/3083 et délibéré en date du 28 février 2022.

3.4. Etat initial de l'environnement.

3.5. Résumé non technique de l'état initial de l'environnement

3.6. Note sur les incidences du projet sur l'environnement et les mesures proposées.

3.7. Annexes de l'évaluation environnementale.

### **4. La concertation publique.**

Délibération du conseil municipal n°66-6 en date du 20 janvier 2022 portant approbation du bilan de la concertation préalable sur le projet faisant l'objet de la procédure de déclaration de projet n°3 et son annexe.

Bilan de la concertation

### **5. Examen conjoint du projet par les personnes publiques associées**

Avis écrits formulés sur le projet par les personnes publiques associées :

- Conseil Départemental des Alpes-Maritimes.
- Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM06).

Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint

### **6. Publicité / affichage**

Avis d'enquête publique

Publication de l'avis dans les journaux

Attestation d'affichage

### **7. Le registre d'enquête**

*Commentaires du commissaire enquêteur.*

*Le contenu du dossier d'enquête publique correspond aux dispositions réglementaires prescrites.*

## **II – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

### **2.1. DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Par courrier en date du 8 mars 2022, la commune de Mouans Sartoux a saisi le Tribunal Administratif de Nice en vue de désigner un commissaire enquêteur en vue de l'enquête publique relative à « la procédure de déclaration de projet N° 3 emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Mouans Sartoux ».

Par décision en date du 17 mars 2022, Madame la Présidente du Tribunal administratif de Nice a désigné monsieur François Gardet, en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus. (Voir annexe 1)

## 2.2. PRESCRIPTION DE L'ENQUETE

Par arrêté municipal en date du 2 mai 2022 le maire de la Commune de Mouans Sartoux a ordonné l'ouverture d'une enquête publique portant sur :

« La procédure de déclaration de projet N° 3 emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Mouans Sartoux ».

L'enquête publique est prescrite du lundi 23 mai au vendredi 24 juin 2022 inclus.

Le siège de l'enquête publique est fixé dans les locaux du service urbanisme de la mairie de Mouans Sartoux, 327, avenue de Grasse, à Mouans Sartoux. (Voir annexe 2).

## 2.3. ORGANISATION DE L'ENQUETE

Le calendrier de l'enquête ainsi que les permanences du commissaire enquêteur ont été préparés en accord avec les services de la commune de Mouans Sartoux, direction de l'urbanisme.

L'enquête publique a été réalisée à la fois sur support papier (dossier et registres d'enquête) et sous forme dématérialisée (dossier d'enquête et registre d'enquête dématérialisé).

### 2.3.1. Consultation du dossier et dépôt des observations.

Les pièces du dossier d'enquête comprenant notamment l'étude d'impact et l'avis de l'autorité environnementale ainsi que les registres, feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, ont été mises à disposition du public dans les locaux du service urbanisme de la Commune de Mouans Sartoux durant toute la période de l'enquête.

Le public pouvait prendre connaissance du dossier d'enquête et consigner ses éventuelles observations, propositions et contrepropositions, selon les modalités suivantes :

- sur le dossier d'enquête publique ( sous forme « papier ») mis à la disposition du public dans les locaux du service urbanisme de la commune de Mouans Sartoux, 327 avenue de Grasse à Mouans Sartoux
- sur le dossier d'enquête numérique comportant un registre dématérialisé accessible à l'adresse internet suivante :

<https://www.registre-numerique.fr/declaration-projet-3-mouans-sartoux>

Le dossier d'enquête numérique pouvait être consulté, par le public, en ligne, 7 jours sur 7 et 24h /24, depuis le premier jour de l'enquête à 8 h, jusqu'au dernier jour de l'enquête à 17h , pendant toute la durée de l'enquête.

- par courrier, au commissaire enquêteur à l'adresse suivante :

Monsieur le commissaire enquêteur

Commune de Mouans-Sartoux

Enquête publique relative à la procédure de déclaration de projet n°3

B.P n°25

06371 Mouans Sartoux Cedex

- par courriel, à l'adresse suivante :

[declaration-projet-3-mouans-sartoux@mail.registre-numerique.fr](mailto:declaration-projet-3-mouans-sartoux@mail.registre-numerique.fr)

Le dossier d'enquête numérique pouvait également être consulté, par le public pendant toute la durée de l'enquête publique sur un poste informatique, mis à disposition du public, dans les locaux du service urbanisme de la commune de Mouans Sartoux, aux heures d'ouverture de ce service.

Ces observations, courriers, courriels, devaient parvenir au commissaire enquêteur avant la date de clôture de l'enquête, c'est-à-dire vendredi 24 juin 2022, à 17 heures.

### **2.3.2. Permanences du commissaire enquêteur.**

Les permanences ont été fixées dans les locaux du service urbanisme de la commune de Mouans Sartoux, 327 avenue de Grasse à Mouans Sartoux,

Elles ont été arrêtées en fonction des jours et heures d'ouverture au public du service urbanisme de la commune, selon les disponibilités du commissaire enquêteur, selon le calendrier suivant :

- le mardi 31 mai 2022 de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00
- le jeudi 09 juin 2022 de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00
- le vendredi 24 juin 2022 de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00

### Commentaires du commissaire enquêteur..

*L'avis la mission régionale de l'autorité environnementale ( MRAe) a été publié sur le site internet du SIDE (Système d'information Développement Durable), accessible via le site internet de l'autorité environnementale, conformément aux textes en vigueur.*

*Les locaux mis à la disposition du commissaire enquêteur, pour la réception du public, dans les locaux du service urbanisme de la commune de Mouans Sartoux, ont été adaptés à l'enquête publique.*

## **2.4 PUBLICITE ET INFORMATION DU PUBLIC**

L'avis d'enquête a été publié quinze jours avant le début de l'enquête et pendant toute sa durée par voie d'affichage, en mairie de Mouans Sartoux et dans les locaux du service urbanisme de la commune de Mouans Sartoux, 327 avenue de Grasse à Mouans Sartoux.

La publicité dans la presse a été faite dans deux journaux locaux, quinze jours avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête à savoir :

- Nice-Matin, éditions des 5 mai et 27 mai 2022,

- La tribune Côte d'Azur, éditions des 6 mai et 27 mai 2022.

L'avis a aussi été publié par affichage dans les mêmes conditions de délai et de durée sur les lieux situés au voisinage du projet et visible de la voie publique. (Voir annexe 3)

Une copie des avis publiés dans la presse a été annexée au dossier soumis à l'enquête publique avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion, et au cours de l'enquête pour la seconde insertion.

Des certificats de l'avis d'affichage et de l'arrêté d'enquête ont été établis par le maire de la commune ou son représentant.

(Voir annexe 4)

Des contrôles réguliers de cet affichage ont été réalisés par le commissaire enquêteur, sur le site du projet situé sur le territoire de la commune de Mouans Sartoux ainsi que sur les panneaux d'affichage administratifs de la commune, afin de s'assurer de la réalité de cet affichage lors de visites périodiques (voir annexe 5).

Commentaires du commissaire enquêteur

*La publicité de l'enquête a été effectuée conformément à ce qui est prévu par les textes.*

## **2.5. CONSULTATION DES ORGANISMES, SERVICES PUBLICS ET COLLECTIVITES (SYNTHESE).**

Le projet a été soumis à l'autorité environnementale ainsi qu'à l'examen conjoint des personnes publiques associées suivantes :

Direction départementale des territoires et de la mer des Alpes maritimes  
CCI des Alpes Maritimes  
Conseil départemental des Alpes Maritimes  
Communauté d'agglomération du pays de Grasse  
Communauté d'agglomération Cannes Pays de Lérins  
Communauté d'agglomération Sophia Antipolis  
Commune de Châteauneuf-Grasse  
Chambre des métiers et de l'artisanat des Alpes-Maritimes  
Chambre d'agriculture des Alpes-Maritimes  
Syndicat mixte Scot'Ouest  
Conseil Régional Sud Provence Alpes Côte d'Azur  
Commune de Pégomas  
Commune de Mougins  
Commune de Valbonne  
Commune de la roquette sur Siagne

L'autorité environnementale compétente en matière d'environnement a rendu son avis en date du 28 février 2022, cet avis ayant été publié sur le site internet dédié à l'enquête publique.

L'examen du projet a fait l'objet d'une réunion avec les personnes publiques associées le 23 mars 2022. Cette réunion a fait l'objet d'un compte rendu daté du 23 mars 2022 (voir annexe 6).

Commentaires du commissaire enquêteur.

*Les consultations effectuées par le maître d'ouvrage sont conformes aux textes réglementaires.*

*Il est à noter que l'avis de l'autorité environnementale a fait l'objet d'une réponse du maître d'ouvrage du projet (voir annexe 7 )*

**L'analyse détaillée des observations formulées par les services publics et collectivités, figure en infra, au chapitre 3.2.1.**

## **2.6. ETUDE DU DOSSIER, ENTRETIENS, VISITES DES LIEUX.**

Pendant la phase préparatoire et au cours de l'enquête, le commissaire enquêteur a participé aux réunions et visites suivantes :

○ **Mardi 22 mars 2022**

Première réunion préparatoire dans les locaux du service urbanisme de la commune de Mouans Sartoux, 327 avenue de Grasse à Mouans Sartoux, autorité organisatrice de l'enquête publique, avec

- Monsieur DAWIDOWICZ, directeur de l'urbanisme de Mouans Sartoux.

Au cours de cette réunion, ont été abordé le contenu et les enjeux du projet, ainsi que la saisine de l'autorité environnementale et des collectivités territoriales concernées.

○ **Jeudi 7 avril 2022**

Réunion dans les locaux du service urbanisme, avec la participation :

- Monsieur DAWIDOWICZ, directeur de l'urbanisme de Mouans Sartoux,
- Monsieur COLINEAUX, président de la société Ixel Marine, maître d'ouvrage du projet immobilier.

Au cours de cet entretien, ont été évoqué :

- L'activité de la société IXEL MARINE,
- Une présentation par le maître d'ouvrage du projet,
- Le contenu du projet immobilier, sa justification,
- Le marché foncier et immobilier d'entreprise,
- Les emplois actuels et futurs de la société Ixel Marine,
- L'environnement du projet

Cette réunion a été suivi d'une visite du site du projet, sous la conduite de M. DAWIDOWICZ.

○ **Mardi 26 avril 2022**

Réunion dans les locaux du service urbanisme de la commune de Mouans Sartoux, 327 avenue de Grasse à Mouans Sartoux, avec

- Monsieur DAWIDOWICZ, directeur de l'urbanisme de Mouans Sartoux.

Au cours de cet entretien, ont été évoqué :

- Le contenu du dossier d'enquête,

La dématérialisation de l'enquête publique ( site dédié à l'enquête, registre dématérialisé,)

- L'organisation de l'enquête publique : dossier dématérialisé, registre dématérialisé, arrêté d'ouverture d'enquête et avis d'enquête, le calendrier, etc.
- Les mesures de publicité de l'enquête,
- Le calendrier de l'enquête et notamment celui des permanences du commissaire enquêteur.

o **Mardi 3 mai 2022**

Réunion dans les locaux du service urbanisme, avec la participation :

- o Monsieur DAWIDOWICZ, directeur de l'urbanisme de Mouans Sartoux,
- o Monsieur COLINEAUX, président de la société Ixel Marine, maitre d'ouvrage du projet immobilier.
- o Monsieur AUQUIER, architecte et maitre d'œuvre du projet.

Au cours de cet entretien ont été évoqué :

- L'organisation de l'enquête publique (publicité, affichage, dématérialisation de l'enquête)
- Le dispositif envisagé pour la dématérialisation de l'enquête, examen de la composition des différents volets du registre et arrêt en commun les dispositions à retenir.
- Les documents graphiques relatifs au projet (plan masse, coupes, etc.)
- Les justifications du projet (programme, implantation, volumétrie, etc.)
- Les bureaux d'étude intervenants dans l'opération.

o **Lundi 9 mai 2022.**

Réunion dans les locaux du service urbanisme, avec la participation :

- o Monsieur DAWIDOWICZ, directeur de l'urbanisme de Mouans Sartoux,
- o Monsieur AUQUIER, architecte du projet.

Cette réunion avait pour objet :

- L'examen des documents graphiques du projet (plan masse, coupes, etc. )
- Le contenu du dossier d'enquête, et les modifications et ajouts souhaités par le commissaire enquêteur,
- En Visio conférence, entretien avec le prestataire retenu par la commune pour mettre en œuvre le dossier d'enquête dématérialisé,

Cet entretien a été suivi par une visite du site du commissaire enquêteur et d'un constat de l'affichage de l'avis d'enquête sur le site du projet.

o **Jeudi 19 mai 2022**

Visite des Installations actuelles de la société Ixel Marine, situés en zone industrielle de L'Argile, à Mouans Sartoux, avec la participation de Monsieur DAWIDOWICZ, directeur de l'urbanisme de Mouans Sartoux, sous la conduite de Monsieur COLINEAUX, président de la société Ixel Marine, maitre d'ouvrage du projet immobilier.

Cette visite a été suivi d'n entretien avec Monsieur DAWIDOWICZ dans les locaux du service urbanisme, qui a porté sur les points suivants :

- Vérification du contenu du dossier d'enquête publique,
- Constitution de deux dossiers « papier » d'enquête publique,

**Vérification du dossier dématérialisé,**

- la gestion du registre « papier », des lettres reçues et du poste informatique, les modalités de transmission des observations au commissaire enquêteur, l’affichage de l’avis d’enquête,
  - Vérification des mesures de publicité et d’affichage (et rappel des nécessaires vérifications périodiques à effectuer par les services municipaux, concernant l’affichage des avis, sur site et sur les panneaux administratifs),
  - Signature des documents et paraphes des pages du registre « papier »,
- Remise d’un dossier d’enquête publique au commissaire enquêteur.

A l’issue de l’entretien, rencontre avec Madame DOULENS, élue déléguée à l’urbanisme.

**Les visites effectuées.**

Afin d’appréhender le projet, mais également afin d’informer le public et de répondre à ses interrogations, propositions et observations, j’ai effectué un certain nombre de visites, préalablement et pendant à l’enquête publique. Ces visites se résument ainsi :

- Jeudi 7 avril : visite du site du projet, accompagné par DAWIDOWICZ, représentant la commune de Mouans Sartoux,
- Lundi 9 mai : constat d’affichage sur site et au service urbanisme de Mouans Sartoux
- Mardi 31 mai : constat d’affichage sur site et au service urbanisme de Mouans Sartoux.

**Entretiens et visites pendant l’enquête publique.**

○ **Mercredi 8 juin 2022**

Entretien dans les locaux de la CCI Nice Côte d’Azur, avec madame TOPOR (responsable du pôle urbanisme, foncier de la CCI).

Ont été abordé :

- L’état du marché foncier et d’immobilier d’entreprises dans le périmètre de la Communauté d’Agglomération du Pays de Grasse, s’appuyant sur l’étude réalisée en 2021 par la CCI,
- Le marché de l’emploi, les demandes et les offres,
- La réunion des PPA et l’avis de la CCI sur le projet.

○ **Lundi 14 juin 2022**

Entretien dans les locaux de la Communauté d’Agglomération du Pays de Grasse (CAPG) avec Monsieur VANHANDENHOVEN, directeur du développement économique et touristique de la CAPG.

Les thèmes suivants ont été abordés :

- Les compétences de la CAPG (transport, mobilités, aménagement ...)
- L’état du marché foncier et d’immobilier d’entreprises dans le périmètre de la CAPG
- L’étude réalisée par la CCI Nice Côte d’Azur en 2021 portant sur les besoins des entreprises et des transactions en foncier et immobilier d’entreprises, dans le périmètre de la CAPG.

Lundi 14 juin après-midi, j’ai effectué une visite du site du projet et des propriétés riveraines avec l’autorisation et en présence des propriétaires.

Commentaires du commissaire enquêteur.

*La mise au point du dossier d'enquête a nécessité des réunions avec le maître d'ouvrage, et de nombreuses « relances », car le dossier initial élaboré par la commune de Mouans Sartoux présenté le 22 mars 2022 a fait l'objet d'observations, de compléments, modifications et ajouts de la part du commissaire enquêteur*

*Les demandes complémentaires souhaitées par le commissaire enquêteur ont concerné tant la forme que le contenu du dossier, afin de répondre à l'obligation d'information du public et également, à le rendre accessible au public.*

*Le commissaire enquêteur regrette toutefois que l'ensemble des modifications proposées et / ou compléments souhaités n'aient été prises en compte que tardivement par le maître d'ouvrage.*

**2.7. OBSERVATIONS DU PUBLIC.**

**BILAN COMPTABLE DE LA PARTICIPATION (SYNTHESE)**

L'enquête publique a permis au public de s'exprimer dans des conditions satisfaisantes, l'étude d'impact du projet, restant toutefois d'accès difficile pour le public.

Les registres d'enquête font apparaître le bilan suivant :

- 162 contributions déposées sur le registre numérique, répertoriées : RN1, RN2, RN3..., comprenant 147 contributions publiées,
- 10 contributions consignées le registre « papier », répertoriées : RP1, RP2, RP3...,
- 6 contributions comportant des pièces jointes (lettres+ documents), répertoriées :L 1, L 2,L3,...

A ces chiffres, il convient d'ajouter les avis transmis par les organismes et services publics et collectivités locales consultés, qui ont également fait l'objet d'un commentaire de ma part.

Aucun incident n'a été signalé, et toutes les personnes présentes qui souhaitaient rencontrer le commissaire enquêteur ont pu le faire.

**2.8. CLÔTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE et PV DE SYNTHESE des observations**

L'enquête publique, ouverte lundi 23 mai a été clôturée vendredi 24 juin 2022, à 17h00, par le commissaire enquêteur, dans les locaux du service urbanisme de Mouans Sartoux.

A l'issue de l'enquête, j'ai récupéré le registre d'enquête, ainsi que les lettres et documents remis par la population à l'appui des requêtes formulées, afin d'assurer leur traitement.

A l'issue de l'enquête publique, j'ai établi un procès-verbal de synthèse des observations formulées lors de l'enquête publique, comportant également mes observations et questions à l'attention du maître d'ouvrage et de la commune de Mouans Sartoux.

### III – ANALYSE DU DOSSIER D'ENQUETE, DES AVIS ET OBSERVATIONS RECUEILLIES

#### 3.1 Dossier d'enquête publique.

##### 3.1.1 Cadre législatif et réglementaire

Ce dossier soumis à enquête publique est régi principalement par les textes suivants :

Le code de l'environnement, et notamment, les articles :

- L 122-1 (étude d'impact)
- L 123-1 (enquête publique)
- R 123-1 (procédure et déroulement de l'enquête)
- R 12-1 et suivants (enquête publique)

Le code de l'urbanisme, et notamment, les articles :

- L 300-6 (déclaration de projet),
- L 153-54 et R 153-15 (mise en compatibilité du plan d'urbanisme )
- R 104-8 (projet soumis à évaluation environnemental)

##### Commentaires du commissaire enquêteur.

*Il est à noter que la loi du 25 mars 2009 et son décret d'application ont élargi le recours à l'article L 300- 6 aux programmes de construction.*

*Ainsi, la déclaration de projet de l'article L 300- 6 peut s'appliquer indifféremment « aux actions, opérations ou programmes de constructions publics ou privés ».*

##### 3.1.2. Composition du dossier d'enquête publique

Le dossier soumis à l'enquête publique comporte les pièces suivantes :

###### 1. Eléments administratifs :

Délibération du conseil municipal n°65-99 en date du 16 septembre 2021 :

- Prescrivant l'engagement de la procédure de déclaration de projet n°3 emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme
- Approuvant l'organisation d'une concertation préalable facultative et en approuvant les modalités
- Approuvant la déclaration d'intention relative au projet.

Déclaration d'intention de projet en date du 20 septembre 2021

Courrier de la Commune portant la référence ID/AD n°1755, en date du 23 septembre 2021 notifiant la mise en œuvre de la procédure et la déclaration d'intention à la Direction Départementale des Territoires et de la mer des Alpes-Maritimes.

Désignation du commissaire enquêteur :

- ~~Courrier de la Commune~~ portant la référence ID/AD n°439, en date du 08 mars 2022, sollicitant la désignation par le tribunal administratif de Nice de la désignation d'un commissaire enquêteur
- Décision du tribunal administratif de Nice n°E22000007/06 du 17 mars 2022 désignant M. François GARDET en qualité de commissaire enquêteur.

Avis relatif au projet et à la mise en œuvre de la concertation préalable paru dans le quotidien Nice-Matin en date du 17 septembre 2021.

## 2. **Éléments techniques/ présentation du projet**

2.1. Contexte règlementaire

2.2. Note présentant le contexte territorial et justifiant de l'intérêt général du projet

2.3. Note présentant la localisation du projet et ses caractéristiques.

2.4. Note décrivant la mise en compatibilité des documents d'urbanisme nécessaire au projet

## 3. **Etude d'impact/ évaluation environnementale**

Courrier de la Commune portant la référence ID/AD n°4042, en date du 24 novembre 2021 consultant la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale pour avis sur le projet

Accusé de réception de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale, fixant au 29 novembre 2021 le départ du délai de 3 mois qui lui est imparti pour formuler un avis sur le projet

3.3. Avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale sur le projet portant la référence n°2022 APACA 7/3083 et délibéré en date du 28 février 2022.

3.4. Etat initial de l'environnement.

3.5. Résumé non technique de l'état initial de l'environnement

3.6. Note sur les incidences du projet sur l'environnement et les mesures proposées.

3.7. Annexes de l'évaluation environnementale.

## 4. **La concertation publique.**

Délibération du conseil municipal n°66-6 en date du 20 janvier 2022 portant approbation du bilan de la concertation préalable sur le projet faisant l'objet de la procédure de déclaration de projet n°3 et son annexe.

Bilan de la concertation

## 5. **Examen conjoint du projet par les personnes publiques associées**

Courriers de convocation des personnes publiques associées à la réunion d'examen conjoint du projet le 23 mars 2022.

Avis écrits formulés sur le projet par les personnes publiques associées :

- Conseil Départemental des Alpes-Maritimes.
- Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM06).

Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint

## 6. **Publicité / affichage**

Avis d'enquête publique

Publication de l'avis dans les journaux

Attestation d'affichage

## 7. **Les registres d'enquête**

*Déclaration de projet n° 3, emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Mouans Sartoux*

*Rapport du commissaire enquêteur*

*juillet 2022*

*Page 18 sur 73*

## Commentaires du commissaire enquêteur sur le dossier d'enquête publique

### Sur la forme

*Le dossier reste difficile d'accès pour un public non averti.*

*Ainsi :*

*- la plupart des cartes produites (voir en particulier, les documents cartographiques illustrant l'étude d'impact, les perspectives des bâtiments, etc.) comporte un (trop) grand nombre d'informations, qui en se superposant, rendent la lecture difficile, et ne permettent pas d'identifier simplement l'objet principal de la carte (superposition de périmètres, fond de plan topo, cotes, distances, code des couleurs, typographie,).*

*- le rédacteur utilise un certain nombre de sigles ou abréviations, qui sont spécifiques aux professionnels de la construction et de l'aménagement et de l'environnement : toutefois, à ma demande, un glossaire a été joint pour l'annexe de l'évaluation environnementale et permet d'assurer le décryptage des sigles utilisés.*

*- En outre, dès réception du dossier j'ai émis des réserves et présenté des propositions visant à le rendre plus cohérent et accessible pour le public.*

*Ainsi ont été ajouté par le maître d'ouvrage, en particulier,*

- une notice justificative du projet et de son implantation*
- des plans du projet, avec repérage des coupes*
- d'une façon générale, des documents graphiques et photos lisibles et exploitables par le public.*

### Sur le fond

*On peut souligner les points suivants :*

- L'aire d'étude environnementale du projet n'est pas définie*
- Le dossier comporte un certain nombre de « déclarations » sans produire de justifications.*
- 

*Je tiens par ailleurs à souligner mon engagement important pour la production du dossier d'enquête publique, tant pour ce qui concerne la forme que pour le fond, ayant dû intervenir auprès du service urbanisme, à différentes reprises, pour amender, modifier ou compléter un draft du dossier, afin de le rendre compréhensible pour le public.*

### **3.1.3. La concertation publique préalable**

La commune de Mouans Sartoux a souhaité organiser une concertation préalable afin de recueillir les observations du public sur la base d'un dossier présentant le projet et ses caractéristiques.

Cette concertation préalable s'est tenu du 1<sup>er</sup> octobre au 15 octobre 2021, sur la commune de Mouans Sartoux, selon les modalités suivantes :

- Publication d'un avis relatif à la procédure ( presse , affichage ),
- Mise à disposition d'un dossier contenant les caractéristiques du projet,
- Recueil de observations du public sur un registre de participation déposé au service urbanisme de la commune, et par mail.

Le bilan de cette concertation, approuvé par délibération du conseil municipal du 20 janvier 2022, est le suivant :

- 19 contributions ont comporté 28 observations,
- 8 contributions sont favorables au projet,
- 11 contributions ont comporté des critiques ou oppositions au projet, dont l'essentiel porte sur :
  - L'environnement, l'évolution du zonage,
  - L'insertion des constructions dans le tissu existant,
  - Les nuisances liées aux activités sur le site (sonores, la sécurité des piétons, le stationnement)

Les observations du public ont fait l'objet d'une réponse ( de la part de la commune ??)qui est jointe au bilan de la concertation.

#### Mes commentaires

*Les avis exprimés, contenant des critiques et inquiétudes, sont majoritairement défavorables au projet.*

*Les réponses apportées s'appuient sur le développement économique de la commune, précisant les dispositions retenues pour l'intégration du projet dans le site, et sur une limitation des surfaces imperméabilisées, ces éléments étant de nature à répondre aux inquiétudes formulées.*

*On peut toutefois noter que le projet génère 91 places de stationnement, source de problèmes de circulation dans le secteur, notamment vis-à-vis de la sécurité des usagers, et nécessitant la réalisation de mesures d'accompagnement sur la voirie existante.*

### **3.1.4. Présentation du projet**

#### Exposé des motifs

La société Fendress qui est installée actuellement dans des locaux en location, situés dans la zone d'activité de l'Argile à Mouans Sartoux, est actuellement en croissance, les locaux occupés actuellement ne pouvant pas faire l'objet d'extension, et de plus inadaptés à la croissance envisagée.

Les recherches effectuées par cette société dans le territoire des zones d'activité existantes à Mouans Sartoux n'ont pas abouti à l'identification de locaux ou de terrains compatibles avec les objectifs fixés pour une nouvelle implantation.

Le terrain retenu pour ce projet répond à ces objectifs, à savoir, pour l'essentiel, emprise adéquate, situation géographique, infrastructures existantes.

En complément des locaux liés à l'activité de la société Fendress, le programme comporte la réalisation de surfaces de bureaux destinées à accueillir des sociétés en développement, en réponse à une demande non satisfaite localement.

#### Contenu du projet

Le projet est situé à l'ouest du territoire de la commune de Mouans Sartoux, à proximité de la pénétrante Cannes- Grasse , du chemin de la Nartassiere, et du chemin du Puits du Plan et proche de la zone d'activité du Tiragon.

Il occupe un terrain d'une superficie de 4 500 M2 environ, le site actuel étant occupé par une villa et ses dépendances.

Le projet comporte la réalisation de deux bâtiments, regroupant d'un part les activités de la société Fendress, et d'autre part un bâtiment à usage de bureaux destinés à l'accueil d'entreprises tertiaires.

Le programme prévisionnel est le suivant (*Source : dossier d'enquête publique*) :

**Bâtiment Fendress :**

600 m <sup>2</sup> en sous-sol	20 places de parking et 10 places 2 roues
125 m <sup>2</sup> en aérien	10 places de parking
1150 m <sup>2</sup> en Rdc	Atelier de fabrication, stockage
	Parking visiteurs de 5 places
700 m <sup>2</sup> en R+1	Atelier et bureaux de l'entreprise

**Bâtiment de bureaux :**

350 m <sup>2</sup> en sous-sol	20 places parking et 27 places en toiture
1050 m <sup>2</sup> Rdc/R+1/R+2	Plateaux libres de bureaux à la location

Le bâtiment affecté à la société Fendress regroupera les ateliers de fabrication, le stockage et les bureaux.

La desserte du programme est assurée par trois accès :

- L'accès au bâtiment Fendress s'effectuera à partir du chemin du Puits du Plan
- L'accès pour les livraisons sera réalisé à partir du chemin de la Nartassiere,
- L'accès au bâtiment de bureaux sera aménagé à partir du chemin des Lucioles.

Les toitures des bâtiments seront végétalisées (essences de faible hauteur, ou couvrantes, de type méditerranéennes).

Les eaux de pluie seront récupérées dans de bassins de rétention et utilisées pour l'arrosage des espaces verts.

La production d'eau chaude sera assurée par l'énergie solaire ; de plus des panneaux photovoltaïques seront installés en toiture des bâtiments.

Concernant l'acoustique, la société Fendress considère que ses activités ne génèrent aucune nuisance sonore, les machines utilisées étant relativement silencieuses. Par ailleurs, les bruits générés à l'extérieur par les équipements de climatisation, de VMC (ventilation mécanique contrôlée) ou de chauffage étant équivalents au bruit produit par une climatisation de maison individuelle.

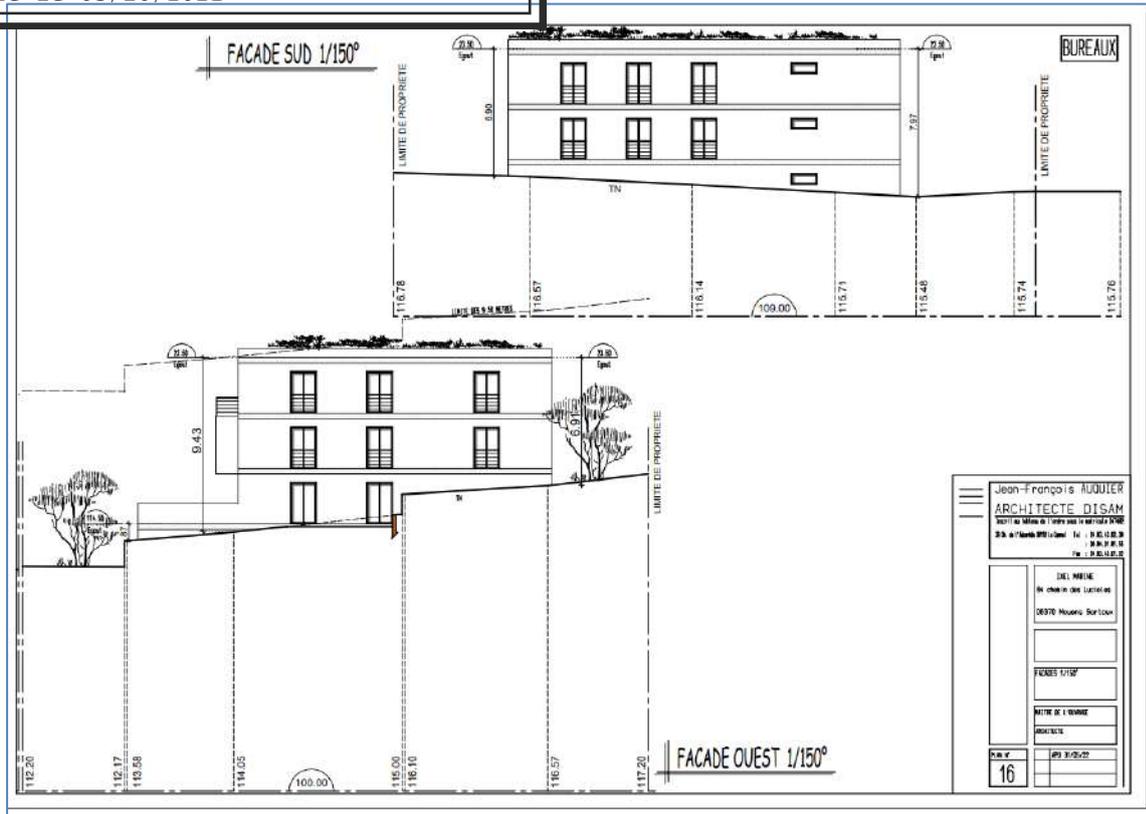
Basé sur la situation actuelle de la société, le flux des véhicules de livraison est évalué à 2 ou 3 passages par jour ; le flux des poids lourds étant estimé à 2 véhicules par mois.

Des documents graphiques complètent la description du projet : plan masse, coupes, perspectives.

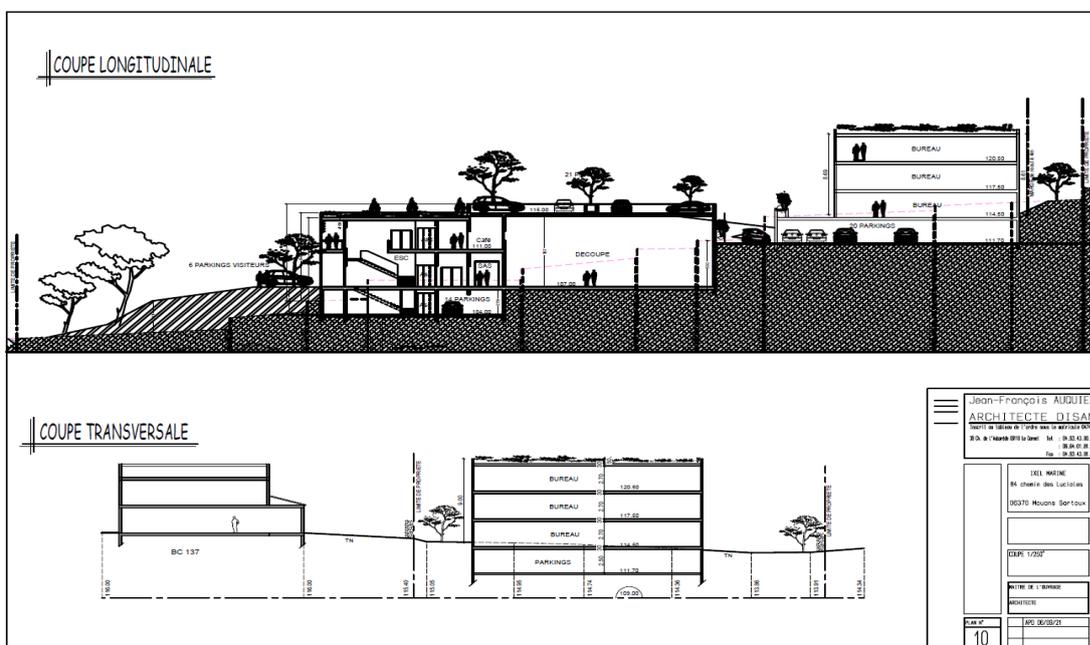




006-210600847-20220929-DL66\_110B-DE  
Reçu le 03/10/2022  
Publié le 03/10/2022



Source : M. Autier, architecte



Commentaires du commissaire enquêteur.

- Le programme comporte la réalisation d'un immeuble de bureaux, qui est indépendant de l'activité de la société Fendress : la justification de cet immeuble de bureau est évoquée mais mériterait d'être précisée.

Déclaration de projet n° 3, emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Mouans Sartoux

Rapport du commissaire enquêteur

juillet 2022

Page 24 sur 73

*La présentation générale du dossier d'enquête qui fait l'objet de la pièce 2.3 du dossier d'enquête peut être considérée comme succincte.*

- *Un plan d'aménagement des espaces extérieurs aux bâtiments complèterait utilement le descriptif.*
- *Concernant les toitures des bâtiments, le projet fait état de toitures végétalisées, d'installation de panneaux photovoltaïques et de surfaces affectées au stationnement des véhicules : un plan des toitures permettrait d'apprécier les aménagements envisagés.*
- *Les surfaces prévisionnelles de planchers figurant dans ce tableau sont de :*
  - o *1150 m<sup>2</sup>+ 700 m<sup>2</sup> soit 1 850 m<sup>2</sup> pour l'immeuble Fendress,*
  - o *1 050 m<sup>2</sup> pour l'immeuble de bureaux.*

*ou respectivement « plus de 1 500 m<sup>2</sup> » et « 3 plateaux de 300 m<sup>2</sup> » tels qu'indiqué dans d'autres documents du dossier. Des précisions s'imposent.*

### **3.1.5. Etude sur l'environnement**

Conformément à l'article R 104-8 du code de l'urbanisme, la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Mouans Sartoux, a fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Cette évaluation environnementale comporte principalement :

- Le courrier de la Commune en date du 24 novembre 2021 consultant la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale pour avis sur le projet.
- L'avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale sur le projet (document de 12 pages, daté du 28 février 2022),
- L'état initial de l'environnement (document de 66 pages, daté du 23 novembre 2021),
- Le résumé non technique de l'état initial de l'environnement (document de 13 pages, daté du 23 novembre 2021),
- Une note sur les incidences du projet sur l'environnement et les mesures proposées (document de 17 pages, daté du 23 novembre 2021),
- Des annexes de l'évaluation environnementale (document de 27 pages, daté du 23 novembre 2021).

### **L'état initial de l'environnement ( pièce 3.4 du dossier d'enquête publique)**

Ce document décrit successivement :

- Le caractéristiques géophysiques du site du projet,
- Le patrimoine paysager et ses enjeux,
- La biodiversité et les continuités écologiques,
- Les ressources naturelles ( eau , énergies) et ses enjeux,
- Les risques naturels et technologiques,
- Les pollutions et les nuisances ( air, eaux pluviales, usées, déchets)
- Une synthèse de ces caractéristiques et des principaux enjeux.

### **Mes commentaires**

- *Les données produites concernent essentiellement l'ensemble du territoire communal et non sont pas suffisamment ciblées sur le site du projet,*
- *La source des données n'est généralement pas présente*
- *Les documents sont difficilement compréhensibles pour un public non averti (graphes, sigles non fournis, etc.)*
- *La qualité de l'air, les nuisances sonores à l'échelle du site sont absentes de l'étude.*

**Le résumé non technique (de l'évaluation environnementale) (pièce 3.5 du dossier d'enquête publique)**

Le document précise que les données fournies datent de 2021, et résultent de visites de terrain et de données administratives).

Le document résume les forces et faiblesses du site du projet, et comporte une synthèse des enjeux (synthèse identique à celui contenu dans le document précédant, pièce 3.4 )

Une synthèse des incidences prévisibles résultant de la mise en œuvre du projet, différencie la phase chantier de construction de la phase exploitation.

**Mes commentaires**

*Selon les indications fournies :*

- *Le site retenu ne semble pas avoir fait de mesures in situ (sol, air, eau, bruit, etc.)*
- *La création de surfaces imperméabilisées n'est pas examinées dans cette étude.*
- *L'environnement humain et la santé humaine (résidents dans le secteur et personnel de l'entreprise) sont également absents de l'étude.*

**Les mesures envisagées ( pièce 3.6 du dossier d'enquête publique)**

Le document reprend le tableau figurant dans la pièce 3.5.

Les incidence sont estimées neutre vis-à-vis du site « Natura 2000 ».

Le document décrit sommairement les mesures d'évitement, les mesures de réduction et les mesures de compensation envisagées afin de minorer l'impact environnemental du projet.

**Mon commentaire**

*Les dispositions envisagées pour minimiser son impact environnemental mériteraient d'être complétées par des mesures effectuées « in situ ».*

**Les annexes (pièce 3.7 du dossier d'enquête publique)**

Cette pièce regroupe des données bibliographiques et d'inventaire mesuré sur le site du projet

**Mon avis**

*Document difficile d'accès pour un public non averti*

*Les sources des données bibliographiques ne sont pas fournies.*



Source : dossier d'enquête publique

\*

**Avis de l'autorité environnementale**

L'autorité environnementale (la MRAe) exprime son avis en date du 28 février 2022 en formulant des recommandations, et / ou demandes suivantes :

- Une meilleure justification du choix de la localisation du site serait utile : le choix opéré conduit à l'implantation d'un équipement industriel, source de nuisances (bruit, pollutions atmosphériques, gaz à effet de serre) à proximité d'une zone d'habitat résidentiel.
- La MRAe recommande de préciser les modalités d'aménagement du site à l'aide d'une étude paysagère adaptée et de préciser le règlement du PLU sur ce sous secteur UZ b1.
- La MRAe recommande de préciser l'état initial de la biodiversité, en particulier par des visites de terrain au printemps.
- La MRAe recommande de préciser la compatibilité du secteur du projet avec la capacité résiduelle de la station d'épuration (STEP).
- La note de présentation de la déclaration de projet ne fournit aucune information concernant l'état initial de l'ambiance sonore.
- L'état initial de la qualité de l'air est caractérisé sommairement à l'aide de données chiffrées portant sur l'ensemble de la commune de Mouans Sartoux, qui ne permettent pas une évaluation pertinente de l'état initial de la qualité de l'air sur la zone d'étude.
- La MRAe recommande d'évaluer les incidences de la mise en compatibilité du PLU sur la santé des populations concernées par le secteur de projet, exposées à la pollution atmosphériques et aux nuisances sonores.

*Ces observations figurent dans la synthèse suivante :*

Malgré sa localisation dans le secteur urbanisé (zone résidentielle UEb) de la commune et son emprise limitée (0,45 ha), le projet nécessite, en raison d'un contexte naturel et humain sensible, un approfondissement de son évaluation environnementale sur certaines thématiques importantes.

La MRAe recommande de préciser les modalités d'aménagement du site à l'aide d'une étude paysagère adaptée et de préciser le règlement du PLU sur le sous-secteur UZb1.

La MRAe recommande d'évaluer les incidences de la mise en compatibilité du PLU sur la santé des populations voisines du secteur de projet, exposées à la pollution atmosphérique et aux nuisances sonores.

Concernant l'assainissement des eaux usées, la MRAe recommande de préciser la compatibilité du projet avec la capacité résiduelle de la station d'épuration (STEP).

*Source : Avis de la MRAe du 29 février 2022*

Mes commentaires.

*L'impression générale qui ressort de ces nombreuses recommandations de la MRAe fait apparaître que ce dossier est insuffisamment documenté sur certaines thématiques ; je rejoins l'avis de l'autorité environnementale et considère qu'il importe de préciser ou compléter ce dossier par les points suivants :*

- Préciser les modalités d'aménagement des espaces libres par une étude paysagère,
- Fournir des informations sur l'état initial de l'ambiance sonore du site,
- Evaluer les incidences du projet sur la santé des populations,
- Préciser la compatibilité du projet avec la capacité résiduelle de traitement de la STEP.

## Réponses du maître d'ouvrage aux recommandations de l'autorité environnementale.

Le 14 juin 2022, la commune de Mouans Sartoux a transmis à la MRAE la réponse du maître d'ouvrage (la société IXEL MARINE / Fendress) aux recommandations et observations de l'autorité environnementale par un document de 6 pages.

(Voir annexe 7)

### Modalités d'aménagement du site et règlement du PLU

Le maître d'ouvrage précise qu'une étude paysagère sera réalisée lors du permis de construire, et qu'une part importante du site est consacrée aux espaces verts, en privilégiant la mise en œuvre d'essences méditerranéennes.

Les toitures seront végétalisées, l'idée générale étant de densifier la couverture végétale, tout en précisant que la toiture terrasse du bâtiment Fendress est consacré partiellement au stationnement des véhicules.

Le maître d'ouvrage indique que le bâtiment tertiaire aura une hauteur de 8 mètres au dessus du terrain naturel, et considère que ce bâtiment n'est pas de nature à nuire à l'ensoleillement, les vues directes par ailleurs avec les bâtiments existant n'étant pas possible.

### Etat initial de la biodiversité

Le maître d'ouvrage précise que des inventaires ont été réalisés en juillet 2021 sur le site, ne révélant que des faibles enjeux et ne nécessitant pas d'observations au printemps.

### Capacité résiduelle de la STEP

Le maître d'ouvrage considère que le projet est compatible avec cette capacité résiduelle, en estimant que les consommations d'eau sur le site est équivalente à celle d'une ménage sur la commune.7

### Les nuisances et la santé des populations

Le maître d'ouvrage considère que le projet n'est pas source de nuisance sonore, les installations de traitement d'air, prévues en toiture, produisant un niveau acoustique faible, estimé à 37 dBA.

Il précise également que la société Fendress ne rejette aucun polluant dans l'atmosphère.

### Mes commentaires

*Dans sa réponse, le maître d'ouvrage ne mentionne pas :*

- *La création de 91 places de stationnement, qui sont potentiellement source de nuisances et de pollution sur le site et dans son environnement.,*

*Le plan masse fait apparaître des plantations de hautes tiges, les espaces végétalisés paraissant très réduits.*

*Je note toutefois la volonté du maître d'ouvrage d'apporter des précisions clarifiant l'exposé des impacts du projet, et regrette que ces éléments n'aient pas été présents dans l'étude d'impact initial.*

### 3.1.6 Mise en compatibilité du PLU

La procédure de déclaration de projet engagée par la commune de Mouans Sartoux comporte la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU).

Le PLU de la commune de Mouans Sartoux a été approuvé le 3 octobre 2012. Il a fait l'objet de modifications approuvées en 2014, 2016 et 2018, une déclaration de projet (N° 1) ayant été approuvée en décembre 2018.

Le terrain d'assiette du projet est actuellement classé en zone UEb au PLU en vigueur, c'est-à-dire en zone d'habitat pavillonnaire.

#### Les emplacements réservés.

Le projet est directement concerné par les emplacements réservés (ER) prévus au PLU répertoriés V9 et V10 et indirectement, par les emplacements réservés répertoriés, V5 et V6.

Ces emplacements réservés ont pour objectif de porter l'emprise du chemin de la Nartassiere à 6 mètres (ER V9) et du chemin du Puits du Plan à 6 mètres également (ER V10), distance qui inclue la voie de circulation et les espaces piétons.

Selon la commune, ces aménagements de voirie sont en cours d'étude.

Les ER V5 et ER V6 concernent respectivement, la route de Pégomas (portée/maintenue à un gabarit de 10 mètres, incluant une piste cyclable) et la route du Tiragon (portée/maintenue à un gabarit de 10 mètres, incluant espaces piétons et piste cyclable).



Source : service urbanisme de Mouans Sartoux

Les principales dispositions applicables à la zone UEb sont les suivantes :

- Elle correspond aux secteurs de maisons individuelles diffuses.
- Les occupations et utilisations interdites sont (en particulier) les suivantes : les constructions destinées à l'industrie, les constructions à usage d'entrepôts, les constructions à usage artisanal.

Aussi les règles d'urbanisme de la zone UEb ne sont pas compatibles avec le projet (occupations des sols, etc.).

La proposition faite consiste à rattacher le secteur du projet à la zone UZb voisine, qui est à vocation d'activités, en créant un sous-secteur UZ b1, permettant d'adapter les règles d'urbanisme aux spécificités du projet.

Les modifications envisagées portent à la fois sur le zonage et sur le règlement d'aménagement de la zone.

#### Le zonage

Création d'une zone UZ b1, d'une superficie de 4 500 m<sup>2</sup>.

L'espace Boisé lassé (EBC) d'une superficie de 2 200 m<sup>2</sup>, présent sur le terrain, est supprimé.

#### Le règlement

Les modifications portent sur :

- Le caractère de la zone,
- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques,
- Les hauteurs maximales des constructions,
- L'aménagement des espaces libres et des plantations.

#### **Dispositions du règlement modifié**

##### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone UZ est destinée aux activités industrielles, tertiaires, artisanales et commerciales.

Elle est composée de deux secteurs :

- le secteur UZa correspondant à la zone d'activités de l'Argile.
- le secteur UZb correspondant à la zone d'activités de Tiragon
- **le sous-secteur UZb1 correspondant à l'emprise du projet de la société Ixel Marine**
- le secteur UZt correspondant à un équipement d'hébergement hôtelier

##### **ARTICLE UZ 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

**Secteur UZa** : 6 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur

**Secteur UZb, UZb1 et UZt** : 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Toutefois, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale :

- à 50 mètres de l'axe de la pénétrante Cannes-Grasse **à l'exception du sous-secteur UZb1 où la distance doit être au moins égale à 25 mètres de l'axe de la pénétrante Cannes-Grasse ;**
- à 15 mètres de l'axe des routes départementales ;

##### **ARTICLE UZ 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur est comptée en tous points du bâtiment à partir de la côte du terrain naturel existant ou du terrain excavé jusqu'à l'égout du toit ou la partie supérieure de la dalle de la terrasse.

**A l'exception du sous-secteur UZb1**, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :

- 9 m à l'égout du toit et 11 m au faitage.
- 9 m à la partie supérieure de la dalle en cas de toiture terrasse
- 9,50 m à la partie supérieure de l'acrotère en cas de toiture végétalisée

**Dans le sous-secteur UZb1, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :**

- **12 m à l'égout du toit et 14 m au faitage.**
- **12 m à la partie supérieure de la dalle en cas de toiture terrasse**
- **12,50 m à la partie supérieure de l'acrotère en cas de toiture végétalisée**

**ARTICLE UZ 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**Les espaces libres**

Les espaces libres doivent être aménagés en espaces de pleine terre plantés et végétalisés, à l'exclusion des aires de stationnement, des aménagements de voirie et d'accès.

**Ne sont donc pas comptabilisées dans les espaces libres, les structures alvéolées remplies de terre, pouvant être enherbées.**

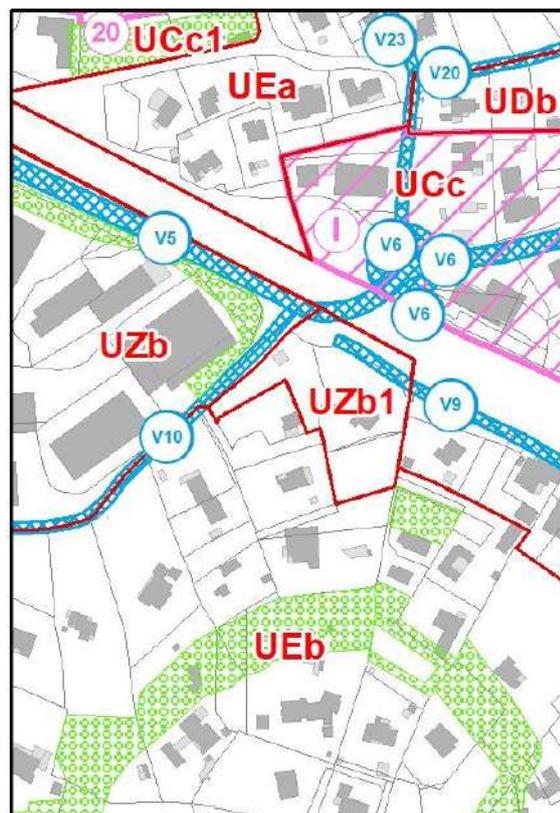
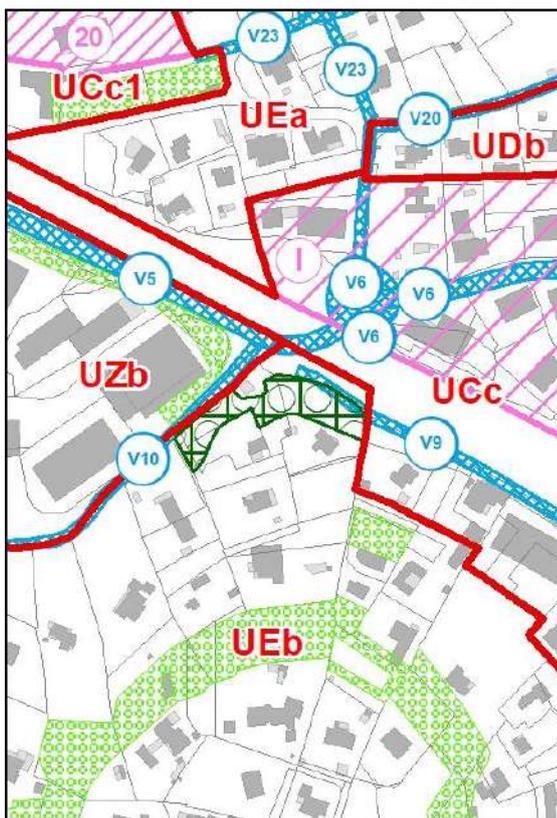
Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en taille et en nombre choisies parmi les espèces méditerranéennes économes en consommation d'eau, à l'exception des palmiers.

Toutes les constructions réalisées en sous-sol et ne supportant pas de bâtiment en superstructure doivent être recouvertes soit d'un dallage, soit d'une couche de terre végétale de 1 m minimum, permettant l'aménagement d'un espace vert comprenant les circulations piétonnes et les accès. **Dans le sous-secteur UZb1, la couche de terre végétale pourra être réduite jusqu'à 60 cm.**

PLU actuel

PLU modifié

Source : dossier d'enquête publique



006-210600847-20220929-DL66\_110B-DE  
Reçu le 03/10/2022  
Publié le 03/10/2022

Déclaration de projet n°3 – état parcellaire de l'unité foncière du projet / références cadastrales des propriétés voisines

Référence cadastrale	Propriétaire	adresse
BC 131	Mme Frédérique TUR	85, chemin des Lucioles
BC 133	Mme Laura GATTUSO	161, chemin du Puits du Plan
BC 137	M. Léon RAVEN	317, chemin du Puits du Plan
BC 138	« SERBAT »	215, chemin du Puits du Plan
BC 20-21-22-23	Mme Nathalie BITTON	150, chemin des Lucioles
BC 28-134-135-136	M. et Mme SERGENTI / SERPIN	84, chemin des Lucioles

En gras, les parcelles correspondant à l'unité foncière du projet



S

source : service urbanisme de Mouans Sartoux

### Mes commentaires

Les modifications proposées pour le PLU s'appliquent strictement à l'emprise foncière du projet, exclusivement affectée à la société Ixel Marine, et sont ajustées aux caractéristiques ce projet, tant en implantation, qu'en volumétrie et que pour le traitement des espaces libres.

On peut s'interroger sur la nouvelle rédaction de l'article UZ 6 concernant la réduction de la zone de protection vis-à-vis de la pénétrante à 25 mètres ( au lieu des 50 mètres fixés dans le PLU actuel).

La hauteur des constructions est sensiblement augmentée ce qui pose le problème de leur intégration dans le paysage et tissu urbain existant, notamment vis-à-vis du voisinage immédiat.

Les choix retenus pour ces modifications mériteraient d'être plus clairement explicités.

### **Compatibilité avec documents d'urbanisme et documents de planification.**

Le PLU doit être compatible avec le SCOT Ouest des Alpes Maritimes, qui a été approuvé le 20 mai 2021.

Ce document est chargé d'intégrer les documents de planification supérieures (SDAGE, SAGE, SRCE, SRADDET...etc.)

La déclaration de projet est considérée comme « ne remettant pas en cause les objectifs et orientations du SCOT en matière d'environnement » .

L'étude produite considère que « les incidences sont globalement neutres, voire positives pour certaines thématiques » et que les risques et nuisances sont bien pris en compte dans les aménagements futurs (risques de feux de forêt, mouvements de terrain, bruit, air et déchets)

### Mes commentaires

Déclaration de projet n° 3, emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Mouans Sartoux

Rapport du commissaire enquêteur

juillet 2022

Page 32 sur 73

*A la suite d'un entretien, le syndicat mixte en charge du SCOT' Ouest a confirmé que « le projet est compatible avec les orientations du Document d'Orientation et d'Objectif (DOO) en vigueur, le projet s'inscrivant par ailleurs en continuité de zones autorisant les activités économiques ...et présentant de part et d'autre de l'unité foncière, des activités existantes »*

### **3.1.7. Justifications du projet**

Les justifications du projet font l'objet du document (2.2) et particulièrement du paragraphe (1.5) pour ce qui concerne , d'une part, la déclaration de projet, et d'autre part, du paragraphe ( 1.6) pour ce qui concerne les règles d'urbanisme.

#### La déclaration de projet

Les justifications produites sont pour l'essentiel, les suivantes :

- Permettre le développement de la société Fendress, les locaux occupés actuellement dans la zone de l'Argile étant inadaptés.
- Développer les zones d'activités et libérer un lot sur la zone de l'Argile : le document précise que la demande en matière de locaux d'entreprise ou de foncier est supérieure à l'offres sur la commune de Mouans Sartoux.
- Fendress n'a pas pu identifier, dans ses recherches, de locaux ou terrains correspondant à ses critères.
- Un rappel de l'étude réalisée en 2019 par la CCI des Alpes Maritimes est effectué (concerne la zone de l'Argile).
- Considère que ce projet génère 70 emplois nouveaux
- Considère que le projet augmente les surfaces de foncier économiques sans réduire une zone naturelle ni obérer la possibilité de création de logements : le choix du site est considéré comme logique et cohérent.
- Considère toutefois que la réalisation des Emplacements Réservés (ER) prévus au plan d'urbanisme sera nécessaire pour adapter la voirie aux nouveaux usages résultant du projet.

### Les règles d'urbanisme

Le document rappelle que le projet est implanté dans un secteur pavillonnaire, mais également dans un tissu urbain de locaux d'activités.

Le projet est qualifié « comme participant à une cohérence spatiale de locaux d'activités et tertiaires ».

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques : la distance de recul qui existe au PLU actuel est réduite de 50 mètres à 25 mètres, cette distance étant considérée cohérente avec son environnement bâti.

La hauteur des constructions : les valeurs proposées (environ 12 mètres) sont également considérées cohérentes avec les bâtiments d'activité existants.

### *Mes commentaires*

#### Le projet

*Le projet participe au développement économique de la région, en ayant toutefois un impact négatif sur une zone naturelle classée.*

*Le projet n'évoque à aucun moment l'existence à proximité d'habitations proches ( à quelques mètres pour les plus proches ) ou l'existence d'infrastructures actuellement inadaptées à desservir une opération de 2 900 m<sup>2</sup> de planchers et de 90 employés.*

#### Les règles d'urbanisme

*Les justifications de la réduction de la distance de recul par rapport à la pénétrante ne sont pas fournies, au-delà de la stricte adaptation au projet et à sa volumétrie.*

*Les hauteurs maximales envisagées ne prennent pas en compte l'habitat individuel présent à proximité immédiate du site. Je note par ailleurs que la marge de recul entre limites privatives n'est que de 4 mètres.*

## **3.2. Avis exprimés et observations recueillies.**

### Modalités de traitement des observations.

- Les observations formulées par les personnes publiques associées au projet (PPA).
- Les observations enregistrées sur le registre numérique et sur le registre « papier » déposé dans les locaux du service urbanisme de la commune de Mouans Sartoux.

Les observations du public ont été numérotées dans l'ordre chronologique de leur dépôt, pour chacun des registres, en séparant :

- Celles publiées sur le registre numérique, répertoriées : RN1, RN2, RN3,...
- Celles consignées le registre « papier », répertoriées (RP1, RP2, RP3...),
- Les observations comportant des pièces jointes (lettres+ documents), répertoriées L 1, L 2,...

Compte tenu des nombreuses observations relevées au cours de cette enquête, j'ai identifié cinq thèmes principaux regroupant des observations récurrentes, et qui ont servi de cadre à mon analyse :

1. Le choix du site, le programme de l'opération, l'activité et l'emploi,
2. L'environnement naturel,
3. Les nuisances, le cadre de vie,
4. Les infrastructures, la desserte de l'opération, la voirie
5. L'urbanisme, le PLU

### **3.2.1 Avis exprimés par les Personnes Publiques Associées.**

Le projet a été soumis à l'autorité environnementale et a fait l'objet d'un examen conjoint avec les personnes publiques associées suivantes :

Direction départementale des territoires et de la mer des Alpes maritimes  
CCI des Alpes Maritimes  
Conseil départemental des Alpes Maritimes  
Communauté d'agglomération du pays de Grasse  
Communauté d'agglomération Cannes Pays de Lérins  
Communauté d'agglomération Sophia Antipolis  
Commune de Châteauneuf-Grasse  
Chambre des métiers et de l'artisanat des Alpes-Maritimes  
Chambre d'agriculture des Alpes-Maritimes  
Syndicat mixte SCOT'Ouest  
Conseil Régional Sud Provence Alpes Côte d'Azur  
Commune de Pégomas  
Commune de Mougins  
Commune de Valbonne  
Commune de la roquette sur Siagne

L'autorité environnementale compétente en matière d'environnement a rendu son avis en date du 28 février 2022, cet avis ayant été publié sur le site internet dédié à l'enquête publique.

L'examen du projet a fait l'objet d'une réunion avec les personnes publiques associées le 23 mars 2022. Cette réunion a fait l'objet d'un compte rendu daté du 23 mars 2022 (voir annexe 6).

#### Avis de la DDTM des Alpes maritimes

Rend un avis favorable sur le projet

Demande des précisions sur les surfaces de planchers des éléments du programme, au regard de l'incohérence constaté au sein du dossier.

Préciser la superficie des installations photovoltaïques et de la gestion des eaux pluviales.

#### Avis de du conseil départemental des Alpes Maritimes

Rend un avis favorable au projet, en regrettant la suppression de la marge de recul de 50 mètres par rapport à la voie rapide.

Souhaite l'intégration du projet dans le cadre du maillage des itinéraires doux.

#### Avis de la CCI des Alpes Maritimes

Formule un avis favorable au projet, qui contribue à la création d'emplois au besoins de locaux d'activités et tertiaires dans le secteur.

#### Avis de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse

Avis favorable au projet

Souhaite des précisions sur le programme immobilier tertiaire.

### **3.2.2. Avis formulées par le public.**

**Observations déposées sur le registre numérique, répertoriées : RN1, RN2, RN3,...**

**RN 1, Mathieu, Boulogne sur Mer**

Fait part de son avis favorable, considérant que le projet est d'un intérêt majeur pérennisant l'emploi actuel, le site étant proche et visible de la voie rapide. Constate également que le paysage dans ce secteur est en cours de transformation.

*Mon commentaire : voir thème n°1.*

**RN 2, Michel et Dominique Serpin, Mouans- Sartoux**

Font part de leur avis favorable, le projet s'inscrivant dans la zone artisanale existante, assurant l'emploi sur la commune.

Considèrent que le projet participe à la réduction de la pollution issue des transports, l'entreprise étant proche des lieux de vie

*Mon commentaire : voir thèmes n°1 et n°3*

**RN 3, Michel Gschwind, Grasse**

Fait part de son avis favorable, le projet étant à échelle humaine, porté par une personne très engagée à développer son activité sur le territoire communal.

*Mon commentaire : voir thème n°1.*

**RN 4, Anabelle Itasse, Nice**

Fait part de son avis favorable, le projet de création de bureaux favorisant les initiatives de création d'entreprises.

*Mon commentaire : voir thème n°1.*

**RN 5, Didier Courquin, Mouans -Sartoux**

Avis favorable, le projet correspondant aux besoins de locaux favorisant la création d'entreprises et l'emploi local

*Mon commentaire : voir thème n°1.*

**RN 6, Nicolas, La Roquette sur Siagne**

Avis favorable, le projet participant au maintien de l'emploi localement, qui s'intègre dans le tissu urbain existant et qui est de nature au développement de sociétés naissantes.

*Mon commentaire : voir thème n°1.*

**RN 7, Valérie Bousiges, Mouans- Sartoux**

Avis favorable, projet s'inscrivant dans la zone tant par son architecture que par son implantation géographique, renforçant le tissu économique de la commune ; considère que l'offre de bureaux à louer est réduite , ce projet étant le bienvenu.

*Mon commentaire : voir thème n°1.*

**RN 8, Marie-Josée, Le Cannet**

Avis favorable au projet

**RN 9, Laure Lerouge Selvini**

Joint un courrier d'opposition au projet

**RN 10, Valérie Higuero, Villeneuve Loubet**

~~Avis favorable, considère le programme de bureau favorable au développement des entreprises et à la création d'emploi.~~

Considère que la filière nautique mérite d'être soutenue.

*Mon commentaire : voir thème n°1.*

**RN 11, Andy Vanhandenhoven, Grasse**

Avis favorable, constate une pénurie de locaux d'activités pouvant accueillir des entreprises en création, l'offre très limitée ne permettant pas de répondre à la demande.

Considère que les bureaux créés par le projet s'inscrivent dans la politique de développement du territoire.

*Mon commentaire : voir thème n°1.*

**RN 12, Nicolas Poirieux, Mouans- Sartoux**

Opposition au projet, considérant que les axes routiers sont déjà saturés, la sécurité des usagers n'étant pas assurée.

*Mon commentaire : voir thèmes n°3 et n° 4.*

**RN 13, Sophie Muller, Mouans-Sartoux**

Opposition au projet, car il détruit la qualité de la vie

*Mon commentaire : voir thème n°3.*

**RN 14, Patrick Porta, Mouans-Sartoux**

Opposition au projet, considérant la commune saturée de constructions et de circulation, en estimant qu'il existe des locaux vides dans le secteur.

*Mon commentaire : voir thème n°3.*

**RN 15, Claire Larocca, Mouans -Sartoux**

Opposition au projet , considérant un bâti très dense sur la commune, nuisant au cadre de vie de ses habitants.

*Mon commentaire : voir thème n°3.*

**RN 16, Jeanne, Mouans- Sartoux**

Opposition au projet

**RN 17, Julien, Mouans-Sartoux**

Opposition au projet, car situé trop proche des habitations ; estime que des locaux sont disponibles dans la zone de l'Argile, le projet ayant par ailleurs un impact négatif sur une circulation considérée déjà comme compliquée dans le secteur.

*Mon commentaire : voir thèmes n°1, n°3 et n°4.*

**RN 18, Véronique**

Opposition au projet, faisant état d'un cadre de vie déjà détérioré par des problèmes de circulation, de stationnement, de pollution.

*Mon commentaire : voir thèmes n°3 et n° 4.*

**RN 19, Gwendoline , Mouans-Sartoux**

Opposition au projet, considérant qu'il est « inutile » pour les habitants de la commune, ayant un impact négatif sur la sécurité des riverains, et notamment des scolaires. Opposition aux modifications envisagées pour le PLU ; considère que, les valeurs écologiques de la ville de

~~Mouans Sartoux ne sont plus respectées~~, estime que ce projet de constructions constitue une pollution visuelle.

*Mon commentaire : voir thèmes n°1, n°2, n°3 et n°5.*

**RN 20, Sylvie Rosso, Mouans-Sartoux**

Opposition au projet, considérant que des bureaux et hangars sont disponibles, le projet étant générateur de nuisances et de dégradation de la vie.

*Mon commentaire : voir thèmes n°1 et n°3*

**RN 21, Magalie, Mougins**

Opposition au projet, qui ne correspond pas aux valeurs de la ville, et perturbant la vie des riverains.

*Mon commentaire : voir thème n°3.*

**RN 22, Association GADSECA, Antibes**

Formule des réserves

Rappelle que « l'intérêt » du GADSECA est la préservation des zones naturelles résiduelles dans les Alpes maritimes.

Précise que l'urbanisation de Mouans Sartoux a conduit à l'artificialisation de 40hectares ce 10 dernières années ; considère :

- que les modifications proposées ne sont pas conformes au SCOT Ouest ;
- que le marché de la plaisance est incertain ;
- que le principe (ERC : éviter, réduire, compenser) n'est pas pris en compte
- que le projet devrait être réalisé dans la zone de l'Argile, en précisant que des surfaces de bureaux sont disponibles dans cette zone
- que le bâtiment de bureaux n'est pas justifié

Fait état d'une contre proposition : déduire le foncier du projet ( 4 500 m2) des surfaces économiques du SCOT en compensation de la suppression de l'EBC( espace boisé classé sur le site)

Document de 2 pages jointes à cette contribution

*Mon commentaire : voir thèmes n°1, n°2 et n° 5*

**RN 23, Yann Delplace**

Estime que la société Fendress est une entreprise performante dans son secteur d'activité, concernant la filière nautique.

**RN 24, Laure, Mouans-Sartoux**

Opposition au projet, considérant que le principe ERC n'est pas pris en compte et que l'extension de Fendress doit être envisagée sur la zone de l'Argile, des bureaux étant par ailleurs disponibles sur la commune.

*Mon commentaire : voir thèmes n°1 et n°2*

**RN 25, Patrick, Mouans-Sartoux**

Formule des réserves : considère que le projet doit être équipé de toitures photovoltaïques, sur les bureaux et sur les parking.

*Mon commentaire : voir thème n°2*

**RN 26, Nicole, Saint Cézaire sur Siagne**

Favorable au projet, car il participe au maintien de l'activité Fendress et de l'emploi sur la commune. Considère que ces activités ne sont pas polluantes ou nuisances, le site choisi étant par ailleurs d'accès facile et situé dans un secteur qui n'est pas propice à l'habitat.

### **RN 27, Xavier Huet, Mouans-Sartoux**

Avis réservé, s'interrogeant sur l'existence d'une compensation relative à l'EBC supprimé, par exemple, panneaux photovoltaïques, plantations, )

Mon commentaire : voir thème n°2

### **RN 28, Augusta et François Savelli, Mouans-Sartoux**

Réserves formulées par lettre jointe : souhaitent un amélioration des voies routières, en proposant une mise en sens unique du chemin du Puits du Plan et en réexaminant la signalisation par feux tricolores.

Font par ailleurs état de nuisances sonores à solutionner ( cf la pénétrante)

Mon commentaire : voir thèmes n°3 et n°4

### **RN 29, Leonardus Raven, Mouans-Sartoux**

Opposition au projet, pour de multiples raisons :

- Destruction du paysage, de la biodiversité, de la qualité de la vie,
- Augmentation des nuisances (bruit) des surfaces imperméabilisées,
- Impact négatif sur la sécurité des usagers de la voirie,
- Dévalorisation des biens immobiliers ( les bureaux projetés étant en limite de propriété

Considère qu'il existe des locaux disponibles dans la zone de l'Argile, et que le site peut être affecté au logement, la modification du PLU n'étant pas acceptable.

Mon commentaire : voir thèmes n°1, n°2, n°3, n°4 et n°5.

### **RN 30, Didier Ouzillou**

Opposition au projet ( courrier joint ), car génère une augmentation des nuisances, du trafic routier dans le secteur. Dévalorise par ailleurs les biens immobiliers.

Mon commentaire : voir thèmes n°3 et n°4

### **RN 31, Le Kelly, Mouans-Sartoux**

Opposition au projet, considérant le site affecté à l'habitation, inapproprié conduisant à la destruction d'espaces verts et mettant en jeu la sécurité des enfants par l'augmentation du trafic routier.

Mon commentaire : voir thèmes n°1, n°3 et n°4

### **RN 32, Elodie, Saint Briec**

Avis défavorable, car le projet ne prend en compte que les aspects économiques ; le projet augmentera le trafic routier dans le secteur, la pollution et les espaces minéralisés.

Considère qu'il existe d'autres solutions pour produire localement, sans changer le PLU actuel.

Mon commentaire : voir thèmes n°2, n°3, n°4 et n°5

### **RN 33, Christophe, La Roquette sur Siagne**

Avis favorable, car la société IXEL MARINE produit en France avec des fournisseurs majoritairement français, le marché de la plaisance étant en plein essor; projet qui contribue à la création d'emploi à favoriser l'apprentissage.

Projet permettant de réaliser des aménagements sécurisés (trottoirs).

Mon commentaire : voir thèmes n°1 et n°4

### **RN 34, Gilbert, Mouans-Sartoux**

~~Avis favorable, car le projet répond à~~ un besoin de création d'emploi et de soutien aux entreprises naissantes.

*Mon commentaire : voir thème n°1*

**RN 35, jean Jacques Segui, Le Cannet**

Opposition au projet, car il est implanté dans un quartier résidentiel, avec création de nuisances et de trafic routier.

*Mon commentaire : voir thèmes n°1 et n°3*

**RN 36, Stephane, Mougins**

Avis défavorable, le projet étant situé dans une zone résidentielle, et qui va générer des nuisances.

*Mon commentaire : voir thèmes n°1 et n°3*

**RN 37, Livia, Saint Tropez**

Opposition, car projet situé en zone résidentielle ; s'oppose par ailleurs à l'industrialisation du pays

*Mon commentaire : voir thème n°1*

**RN 38, Céline, Nice**

Opposition au projet , car il conduit à la destruction d'une zone naturelle protégée au projet de l'industrie

*Mon commentaire : voir thème n°2*

**RN 39, Jean Pierre Serret, Peymeinade**

Opposition au projet, considérant que son implantation dans la ZA de l'Argile serait plus appropriée, le projet détruisant la qualité de vie des riverains.

*Mon commentaire : voir thèmes n°1 et n° 3*

**RN 40, Bernard, Nice**

Opposition au projet, considérant que ce « tel complexe » devrait faire l'objet d'un débat préalable avec les riverains.

**RN 41, Jean Claude, Nice**

Avis négatif, considérant que le projet est source de nuisances pour les résidents du quartier ( bruit, trafic routier, etc.) et conduisant à la destruction d'un EBC pour une opération dédiée au « luxe » et aux intérêts financiers.

*Mon commentaire : voir thèmes n°1, n°2 ,n°3*

**RN 42, Laure Sophie, Les Adrets de l'Esterel**

Opposition au projet, considérant que son implantation en quartier résidentiel est « absurde »,justifié par des intérêts financiers et nécessitant la suppression d'espaces verts .

*Mon commentaire : voir thèmes n°1, n°2*

**RN 43, Christophe**

Opposition au projet, au vu de son implantation en secteur résidentiel, créant des nuisances pour ses habitants.

*Mon commentaire : voir thèmes n°1 et n°3*

**RN 44, Didi, Mouans-Sartoux**

Opposition au projet, car il conduit à la destruction d'un EBC ; propose une implantation dans la zone de l'Argile.

*Mon commentaire : voir thèmes n°1 et n°2*

**RN 45, Alexandrine Eude, Mougins**

Avis favorable, le projet contribuant au développement de l'artisanat ; son implantation est jugée adaptée à proximité de la pénétrante ; souhaite la réalisation de pistes cyclables et l'amélioration du réseau routier dans le secteur.

*Mon commentaire : voir thèmes n°1 et n°4*

**RN 46, Rémy Galland, Mouans-Sartoux**

Avis favorable, l'implantation du projet étant jugée adaptée ( la pénétrante ), mais nécessitant des aménagements de voirie pour améliorer la circulation et la sécurité des piétons ; ce projet est de nature à améliorer l'image de cette entrée de ville, la création d'emplois en site urbain étant bénéfique.

*Mon commentaire : voir thèmes n°1 et n°4*

**RN 47, Charlotte Hellsten, Valbonne**

Avis favorable, l'architecture du projet étant appréciée, son implantation près de la pénétrante étant adaptée.

*Mon commentaire : voir thème n°1*

**RN 48, Eric, Biot**

Avis favorable, l'implantation du projet étant adapté au site à vocation d'activité ( pénétrante), la création d'emplois et le maintien des compétences et des savoirs faire dans la région étant apprécié.

*Mon commentaire : voir thème n°1*

**RN 49, Michel, Nice**

Opposition au projet ,car situé dans une zone résidentielle ; les modifications du PLU sont effectuées « sur mesure »et considérées comme une « agression » au secteur.

Le projet entrainera une dévalorisation des biens immobiliers, une modification du paysage et des vues. Les accès envisagés sont considérés comme inadaptés, ainsi que les voies environnantes.

*Mon commentaire : voir thèmes n°1, n°2, n°4 et n°5*

**RN 50, Martine Napoli, Mouans Sartoux**

Apporte des précisions sur l'historique de la vente du foncier concerné par le projet, la proximité de la pénétrante étant un frein à la vente de ces parcelles

*Mon commentaire : voir thème n°3*

**RN 51, Christophe Bordron, Grasse**

Avis favorable , considérant que la société IXEL MARINE est un acteur majeur sur la zone de l'Argile, intervenant avec le CEP de la Nartassiere, l'hébergement d'entreprises en développement étant apprécié ainsi que la création d'emplois.

Précise que la société IXEL MARINE envisage de créer un potager autour du site.

*Mon commentaire : voir thème n°1*

**RN 52, Julien Negri, Grasse**

Avis favorable, considérant l'importance du secteur du nautisme pour le département, et justifiant le projet de la société Fendress et le maintien de l'emploi localement. Considère que

~~L'implantation du projet est adapté à son environnement ( à dominante industrielle , pénétrante) Estime que le projet est de nature à faire émerger des structures de start up et comble un manque de locaux d'accueil pour ces structures.~~

*Mon commentaire : voir thème n°1*

### **RN 53, Ronan**

Avis défavorable, le projet nécessitant la suppression d'espaces verts et étant situé à proximité de zone résidentielle, créant des nuisances pour les habitants.

*Mon commentaire : voir thèmes n°1 et n°3*

### **RN 54, Sylvie, Vallauris**

Opposition au projet, qui conduit à la suppression de l'EBC, et générateur de nuisances sonores ; estime que de tel projet devrait être implanté dans la ZA de l'Argile.

*Mon commentaire : voir thèmes n°1, n°2 et n°3*

### **RN 55 , Jacky Varnusson , Mouans-Sartoux**

Avis favorable, le projet étant adapté au site ;

Informe que le CEP (Conseil en Evolution Professionnelle) a créé un partenariat avec l'entreprise ( Fendress) qui intègre des stagiaires dans son activité.

*Mon commentaire : voir thème n°1*

### **RN 56, Frédérique**

Formule des réserves : constate que l'urbanisation n'a pas été suivi de mesures relatives aux voiries( circulation , stationnement) ; considère qu'il existe des locaux disponibles dans les zones d'activité et que le projet présente des risques vis-à-vis des nappes phréatiques.

*Mon commentaire : voir thèmes n°1, n°3 et n°4*

### **RN 57, Le Quangdao, Grasse**

Avis favorable, le projet étant de nature à créer des emplois proche des zones d'habitation

*Mon commentaire : voir thème n°1*

### **RN 58 , Michel**

Opposition au projet (voir RN 49 , contribution consistant en un « copié-collé »)

### **RN 59, Maria Russo**

Avis favorable, le projet étant qualifié de « belle intégration paysagère »

*Mon commentaire : voir thème n°1*

### **RN 60, Michel**

Contribution qui est un doublon de RN 49

### **RN 61, Michel**

Contribution qui est un doublon de RN 58

### **RN 62, Michele Santiago, Châteauneuf de Grasse**

Opposition au projet, qui est considéré comme générateur de nuisances (trafic routier) et qui se réalisera au détriment des zones résidentielles

*Mon commentaire : voir thèmes n°1, n°3 et n°4*

### **RN 63, Marlène Alsat, Montauroux**

Avis favorable, le projet étant de nature à créer des emplois, par ailleurs, l'architecture du bâti étant appréciée.

*Mon commentaire : voir thème n°1*

**RN 64, Corine, Nice**

Formule des réserves, considérant que le projet est situé dans « un milieu de résidences privées » et s'interroge sur les nuisances potentielles résultant du projet et sur les solutions alternatives possibles.

*Mon commentaire : voir thèmes n°1 et n°3*

**RN 65, Gabriel, Mouans-Sartoux**

Avis favorable, le projet s'intégrant dans son environnement, son emplacement étant proche de la pénétrante et des zones d'activité du Tiragon et autres locaux d'activités.

*Mon commentaire : voir thème n°1*

**RN 66, Franck, Mouans-Sartoux**

Avis défavorable, considérant que les modifications du PLU doivent faire l'objet d'une unanimité, le projet supprimant un espace vert est générateur de nuisances (bruit, trafic routier augmenté) et de baisse de la qualité de la vie.

Considère que les valeurs sociales et écologiques de la ville ne sont plus respectées et que l'avis des riverains n'est pas pris en compte.

*Mon commentaire : voir thèmes n°1, n°2, n°3, n°4 et n°5*

**RN 67, Maxime Sermesant (lettre jointe), Mouans Sartoux**

Opposition au projet, considérant comme implanté au cœur d'une zone résidentielle et générateur de nuisances pour les habitants, dégradant leurs conditions de vie (trafic routier, bruit) Considère que la volumétrie des bâtiments projetés est incompatible avec les habitations existantes qui sont proches, et que le projet conduit à la destruction d'espaces naturels en augmentant les surfaces imperméabilisées.

*Mon commentaire : voir thèmes n°1, n°2, n°3 et n°4*

**RN 68, Patricia Gorrias, Mouans-Sartoux**

Avis favorable, constatant qu'il n'existe pas de possibilités de développement des entreprises dans la zone de l'Argile ; le projet est jugé intéressant, constituant une opportunité pour les emplois, son architecture étant appréciée.

*Mon commentaire : voir thème n°1*

**RN 69, Marine, Mouans-Sartoux**

Avis défavorable, considérant que le projet concerne la construction de véhicules et que son implantation dans un quartier résidentiel est inappropriée.

*Mon commentaire : voir thèmes n°1 et n°3*

**RN 70, Laura Camps, Mougins**

Avis défavorable, le projet étant inadapté à la zone résidentielle, et qui aura un impact négatif sur la qualité de vie des résidents.

*Mon commentaire : voir thèmes n°1 et n°3*

**RN 71, Maud, Mougins**

Avis défavorable, car considère que le projet ne devrait pas être implanté dans ce quartier, déjà suffisamment construit.

*Mon commentaire : voir thème n°1*

**RN 72, Antony, Mouans-Sartoux**

Avis favorable car ce projet est en adéquation avec son environnement, car situé en prolongement de secteurs d'activités existants. Constate que le manque de locaux actuellement conduit les entreprises à se délocaliser dans le département du Var ; ce projet permettant par ailleurs la création d'emplois et renforce l'attractivité de la commune de Mouans Sartoux

*Mon commentaire : voir thème n°1*

**RN 73, Marie Turi, Vallauris**

Avis favorable, le projet permettant le développement des emplois dans la région, et concerne également les apprentis. Constate que la rareté des offres conduit à délocaliser les « talents » dans le Var pour le développement de leurs business.

*Mon commentaire : voir thème n°1*

**RN 74, Marie Turi, Vallauris**

*Contribution en doublon de RN 73*

**RN 75, Eliane Boccaron**

Avis favorable en précisant qu'il est difficile de trouver des locaux dans la zone de l'Argile ; considère que l'implantation du projet est adaptée au site.

*Mon commentaire : voir thème n°1*

**RN 76, Carole Legay, Mouans-Sartoux**

Avis favorable avec réserves, considérant que le projet doit comporter suffisamment de parking et que les sociétés ayant quitté la zone de l'Argile ne soient pas remplacées.

*Mon commentaire : voir thème n°1*

**RN 77, Marie Laure Victorin- Pinotti, Mouans-Sartoux**

Avis défavorable, considérant que le quartier comporte déjà des activités générant des nuisances vis-à-vis des logements proches ( bruit, trafic routier ) ; le réseau routier étant par ailleurs inadapté aux activités présentes sur le site ; le projet entrainera une dégradation de la qualité de la vie des résidents et une dévalorisation des biens immobiliers.

*Mon commentaire : voir thème n°1, n°3 et n°4*

**RN 78, Véronique, Grasse**

Avis défavorable, regrettant l'urbanisation de la zone de l'Argile.

*Mon commentaire : voir thème n°3*

**RN 82, Leticia Pouchain, Mouans-Sartoux**

Avis défavorable, s'opposant à tous nouveaux projets de construction.

**RN 83, Christophe, Mouans-Sartoux**

Opposition au projet, considérant qu'il existe des locaux vides sur le territoire communal. Considère que les voies déjà saturées, ne comportent pas de trottoirs ; estime que l'image de la ville est dégradée, par les nuisances et incivilités (déchets, stationnement, livraisons...) au profit d'entreprises polluantes et au détriment de la qualité de vie des nombreuses familles qui résident dans le quartier.

*Mon commentaire : voir thèmes n°1, n°2, n°3 et n°4*

**RN 84, Guillaume Bigot, Courbevoie**

Avis favorable, considérant qu'il est difficile de trouver un emploi ; le projet contribue au dynamisme de la commune de Mouans Sartoux et permet de créer des emplois ; estime que la mixité en matière d'activités est positive.

*Mon commentaire : voir thème n°1*

**RN 86, Anne, Mougins**

Avis favorable, le projet participant au développement des activités et au dynamisme économique, en s'intégrant par ailleurs dans son environnement.

*Mon commentaire : voir thème n°1*

**RN 87, William Delavarenne, Mouans-Sartoux**

Opposition au projet, considérant que le secteur supporte actuellement de nombreuses nuisances (bruit, trafic routier) supportées par les résidents du quartier, qui entraîne une dégradation de leur qualité de vie.

*Mon commentaire : voir thème n°1, n°3 et n°4*

**RN 88, Franck Viale, Mouans Sartoux**

Favorable au projet, qui participe à l'amélioration du paysage urbain du secteur, le bâti étant bien intégré, et d'une hauteur acceptable. Recommande une intervention sur la voirie et les trottoirs ; estime que le projet est de nature à atténuer les nuisances sonores engendrées par la pénétrante ; favorable à la suppression des cyprès ; favorable au maintien des emplois et des activités sur la CAPG.

*Mon commentaire : voir thème n°1, n°3 et n°4*

**RN 89, Pauline, Biot**

Avis favorable, considérant que le projet participe au dynamisme du Pays de Grasse et constitue une solution pour l'accueil des entreprises de taille réduite.

*Mon commentaire : voir thème n°1*

**RN 90, Stéphanie, Mouans Sartoux**

Favorable, le projet étant bien intégré dans le paysage, sa localisation ne constituant pas une gêne pour les riverains ; le programme valorisant le quartier.

*Mon commentaire : voir thème n°1*

**RN 91, Yann, Mouans Sartoux**

Formule des réserves, considérant l'activité Fendress comme polluante, les emplois ne profitant pas aux « mouansois » ; le projet étant de nature à augmenter le trafic routier ; s'interroge sur la raison des bureaux disponibles actuellement et sur l'emprise écologique du projet.

*Mon commentaire : voir thème n°1, n°3 et n°4*

**RN 92, Laurence Pelloux, Mouans Sartoux**

Favorable, le projet participant au développement de l'emploi dans la région (et près du centre-ville) ; considère que le site n'est pas propice à l'habitation (proximité de la pénétrante), par ailleurs qui n'est pas entretenu, donnant une image négative de la ville de Mouans Sartoux.

*Mon commentaire : voir thème n°1 et n°2*

**RN 93, Sophie Roux**

Avis favorable, le projet étant de nature à répondre à une demande de locaux de la part d'entreprises locales ( start up ou autres) ; estime que le projet participe au développement de l'emploi industriel ( et autres) en offrant des conditions favorables à leur développement ; estime que ce projet est bénéfique pour le territoire , les entreprises , les salariés,..

*Mon commentaire : voir thème n°1*

**RN 94, Claude, Saint Vallier de Thiey**

Avis favorable ( NB. Copié -collé de RN 93)

*Mon commentaire : voir thème n°1*

**RN 95, Clémence, Mouans Sartoux**

Avis favorable, constatant le manque de locaux adaptés aux besoins des entreprises ; considère que le projet respecte l'environnement, car les bâtiments sont aux nouvelles normes en vigueur (énergies, thermiques) sa localisation étant adaptée à son environnement (présence d'axes routiers)

*Mon commentaire : voir thème n°1*

**RN 96, Alexis, Grenoble**

Avis favorable, le projet étant cohérent avec son environnement ; considère que le projet participe à la création d'emplois, et n'obère pas le foncier affecté aux logements.

*Mon commentaire : voir thème n°1*

**RN 97, Nell, Gourdon**

Avis favorable, le site du projet n'étant pas propice à l'habitat (présence de la pénétrante) et étant proche du centre-ville.

*Mon commentaire : voir thème n°1*

**RN 98, Paola, Mouans Sartoux**

Avis défavorable, le projet étant de nature à dégrader la qualité de vie des habitants de Mouans Sartoux. ( nuisances sonores, trafic routier, constructions).

*Mon commentaire : voir thèmes n°3 et n°4*

**RN 99, Antoine, Mouans Sartoux**

Avis défavorable, considérant le projet trop important à proximité de la zone résidentielle, les axes routiers étant déjà saturés ; considère que le projet doit être réalisé dans la zone de l'Argile ( en extension ou en réhabilitation) ; projet qui détériore la qualité de la vie des résidents.

*Mon commentaire : voir thèmes n°1, n°3 et n°4*

**RN 100, Sylvie, Mouans Sartoux**

Avis favorable, projet bien intégré et qui respecte la nature, participant à la création d'emplois.

*Mon commentaire : voir thèmes n°1 et n°2*

**RN 101, Thierry Caracci, Mouans Sartoux**

Avis favorable, le projet respectant la nature et participant à la création d'emplois.

*Mon commentaire : voir thèmes n°1 et n°2*

**RN 102, Théo Héritier, Mouans Sartoux**

~~Avis favorable~~, projet participant à la croissance de l'économie locale, créateur d'emplois et donc positif pour le développement de la commune ; améliore le paysage urbain de l'entrée de ville, et améliorera la sécurité des piétons dans le secteur.

*Mon commentaire : voir thèmes n°1, n°4 et n°5*

### **RN 103, CCI Nice Côte d'Azur (mail de M. Quentin Viannes)**

Lettre jointe de 2 pages, auteur : M. SAVARINO (Président de la CCI) (voir annexe 11)

Avis favorable au projet, s'appuyant sur 3 éléments :

- L'intérêt général du projet, qui est démontré par sa compatibilité avec le SCOT, les créations d'emplois)
- Les besoins des entreprises : rappelle l'étude de 2021 de la CAPG/ CCI, concernant l'offre foncière et de locaux d'entreprises qui ne peut répondre à la demande,
- La localisation du projet, dans un environnement d'activités, proche de la pénétrante, les zones d'activités actuelles étant déjà saturées.

*Mon commentaire : voir thème n°1*

### **RN 104, Julien , Mandelieu la Napoule**

Favorable, le projet permettant la création d'emplois, considérant que la création de zones d'activités se heurte au foncier non disponible ; le projet permet le maintien de l'activité dans la région.

*Mon commentaire : voir thème n°1*

### **RN 105, Aurélien, Mougins**

Favorable, le projet participant au développement économique, au soutien de l'emploi, sa localisation permettant de minimiser les dégradations environnementales ; considère que la préservation de l'habitat et de l'environnement ne doit pas être un dogme rigide, face à de nombreux projets, les menaces ne devant pas être les seules raisons à évoquer pour analyser un projet.

*Mon commentaire : voir thèmes n°1 et n°2*

### **RN 106, Laeticia Hugues, Mouans Sartoux**

Favorable, considérant qu'il est difficile de trouver un emploi sur la commune, le coût des transports étant un élément à considérer dans la localisation des entreprises et des logements.

*Mon commentaire : voir thème n°1*

### **RN 107, Yoann, Bourg les Valence**

Avis défavorable, le projet étant générateur de nuisances (trafic routier, pollution de l'air) et mettant en jeu la sécurité des piétons.

Considère que le projet, tout en étant bénéfique pour l'emploi, devrait être réalisé en périphérie de la commune.

*Mon commentaire : voir thèmes n°1 et n°3*

### **RN 108, Jessica, Mougins.**

Avis défavorable, le projet entravant entraînant une dégradation de la vie des habitants, une augmentation de la circulation, un impact négatif sur la sécurité des riverains, les infrastructures actuelles étant inadéquates.

*Mon commentaire : voir thèmes n°1, n°3 et n°4.*

### **RN 109, Norah**

Avis favorable le projet mettant en lumière les entrepreneurs.

*Mon commentaire : voir thème n°1*

**RN 110, Sandrine**

Favorable, le projet offrant un lieu d'accueil pour les entreprises en développement, et ne pouvant rester en pépinière, sa localisation étant adaptée ce projet étant bénéfique pour tous.

*Mon commentaire : voir thème n°1*

**RN 111, Marylène, Mouans Sartoux**

Défavorable, considérant que l'activité de Fendress n'est pas pérenne car son avenir est liée à la consommation ; projet détruisant un espace vert et dégradant la qualité de la vie avec un fort impact visuel ; projet créant des nuisances( trafic routier ,sécurité des usagers) ;estime que le projet détruira un « point » important de la zone résidentielle ; considère que les trottoirs actuels n'assurent pas la sécurité des piétons( dimension ,entretien défectueux)

*Mon commentaire : voir thèmes n°1, n°2, n°3 et n°4*

**RN 112, Maxime, Saint Etienne**

Défavorable, la localisation dans une zone pavillonnaire étant regrettable, le projet ayant des conséquences négatives sur la qualité de la vie des résidents ,sur la circulation (bâtiment de dimension gigantesque, poids lourds).

*Mon commentaire : voir thèmes n°1 et n°3*

**RN 113, Elodie, Peymeinade**

Défavorable, le projet entraînant une dégradation de la qualité de vie des habitants du quartier ; considère que de tels projets doivent être réalisés dans la zone d'activité de l'Argile proche.

*Mon commentaire : voir thèmes n°1 et n°3*

**RN 114, Marine, Saint Cézaire sur Siagne**

Contre le projet, estimant qu'il y aura des incidences négatives sur la circulation (camions, utilitaires)

*Mon commentaire : voir thème n°4*

**RN 115, Rémi, Saint Agnin dur Bion**

Défavorable car le projet conduit à la destruction de végétation, augmentant les nuisances (pollution de l'air, bruit) augmentant le trafic(poids lourd et voitures particulières) et mettant en cause la sécurité des usagers ;ce projet s'oppose à l'image d'une ville verte.

*Mon commentaire : voir thèmes n°2, n°3, et n°4*

**RN 116, Philippe Carbonie**

Avis favorable car le projet répond à la croissance de la société IXEL broderie dont les locaux actuels ne correspondent plus à son développement.

*Mon commentaire : voir thème n°1*

**RN 117, Hélène, Grasse**

Défavorable, regrettant le bétonnage de la commune la priorité devant être donnée à la préservation des zones d'habitation

*Mon commentaire : voir thèmes n°1 et n°3*

**RN 118, Luna Tassi Carbonie, Fayence**

Avis favorable, estimant que le projet permettra à Ixel broderie de produire dans des conditions plus industrielles.

**RN 119, Mathieu , Mouans Sartoux**  
(contribution modérée)

**RN 120, Mathieu, Mouans Sartoux,**  
(doubleton avec RN 119)

**RN 121, Françoise Jochum, Mouans Sartoux**

Avis favorable, estimant essentiel le secteur nautique dans l'activité du territoire ,créant des interactions nombreuses avec d'autres sociétés ;fait état d'une pénurie de locaux disponibles, la localisation du projet étant adaptée, la qualité du bâti améliorant l'image du quartier.

*Mon commentaire : voir thème n°1*

**RN 122, Corine, Saint Cézaire sur Siagne**

Défavorable, considérant qu'un tel projet devrait se situer en zone d'activité ,car créant des nuisances dans un secteur résidentiel.

*Mon commentaire : voir thèmes n°1 et n°3*

**RN 123, Jean Pierre Calliano, Biot**

Défavorable, car trop de nuisances actuellement, de constructions et de routes saturées.

*Mon commentaire : voir thèmes n°3 et n°4*

**RN 124, Stéphanie, Mouans Sartoux**

Défavorable, car il faut favoriser l'utilisation du bâti existant, le changement de PLU n'étant pas justifié.

*Mon commentaire : voir thèmes n°1 et n°5*

**RN 125, Céline, Villeneuve Loubet**

Défavorable, car le projet ne devrait pas être situé en zone résidentielle, le secteur choisit comportant des routes trop fréquentées.

*Mon commentaire : voir thèmes n°1 et n°4*

**RN 126, Jérôme Viaud, Président de la CAPG , Grasse (voir annexe 10)**

Avis favorable, considérant que Fendress doit conduire ses activités dans des locaux adaptés à son besoin de croissance ; concernant les locaux tertiaires inclus dans le projet : ce programme répond aux besoins de sociétés en cours le développement et qui ne peuvent bénéficier d'offres de type « pépinière d'entreprise » ; ces sociétés étant dans l'obligation de se délocaliser et de s'éloigner de leur écosystème d'origine.

*Mon commentaire : voir thème n°1*

**RN 127, Gisèle Durero, Mouans Sartoux**

Défavorable, regrettant le déclassement de la zone pavillonnaire au profit de zone industrielle ; regrettant l'évolution de la commune considérée comme la banlieue industrielle de Cannes ou de Mougins et une dégradation des conditions de vie.

*Mon commentaire : voir thèmes n°3 et n°5*

**RN 128, Marc Moscivicchi, Mougins**

~~Défavorable, considérant qu'il existe des bureaux disponibles à proximité (et à Sophia Antipolis) le besoin de bureau n'étant pas clairement justifié ; considère que le projet ne respecte pas les règles du SCOT.~~

*Mon commentaire : voir thème n°5*

### **RN 129, Claire Santiago**

(Contribution

modérée)

### **RN 130, Alexander, Cannes**

Favorable, le projet bénéficiant aux emplois et à l'activité, estimant que le site n'est pas approprié à la construction de logements (pollution sonore visuelle).

*Mon commentaire : voir thèmes n°1 et n°3*

### **RN 131, Joel Onfray, Vallauris**

Favorable, projet permettant aux jeunes entrepreneurs de trouver des locaux sur le pays de Grasse, le site est par ailleurs impropre à l'habitation ; la création d'un potager avec le CEP étant une belle initiative.

*Mon commentaire : voir thème n°1*

### **RN 132, Delphine, Nice**

Favorable, le site retenu entre deux zones d'activité, près de la pénétrante ,sans intérêt écologique étant adapté au projet.

*Mon commentaire : voir thème n°1*

### **RN 133, Geoffrey Chiche,**

Opposition, le projet d'extension de la société Fendress devrait se situer dans la zone d'activité de l'Argile ,le projet conduisant à la destruction de la nature et l'artificialisation des sols ,générant des nuisances( bruit ,air, véhicules) et augmentant la circulation sur des routes considérées actuellement comme dangereuses ; par ailleurs le projet conduit à une dévalorisation des biens.

*Mon commentaire : voir thèmes n°1, n°2, n°3 et n°4*

### **RN 134, Gautier Aubry, Mougins**

Soutien et avis favorable, projet positif pour le développement économique de la commune ; Fendress/ Ixel Marine étant en croissance le projet est justifié ;le projet constitue un soutien à la création et à l'accompagnement d'entreprises , répondant ainsi à une forte demande.

*Mon commentaire : voir thème n°1*

### **RN 135, Aude Baraba, La Roquette sur Siagne**

Favorable, projet ambitieux et moderne, contribuant au développement de la ville de Mouans-Sartoux, étant bénéfique pour l'emploi et pour l'image de la ville.

*Mon commentaire : voir thème n°1*

### **RN 136, Patrizia Rebel, Nice**

Favorable, projet intéressant s'intégrant son environnement et étant innovant.

*Mon commentaire : voir thème n°1*

### **RN 137, Guy Malet-Vigneaux, Nice**

Favorable, projet s'intégrant dans son environnement (esthétique, volumétrie) et participant à l'activité économique.

006-210600847-20220929-DL66\_110B-DE  
Reçu le 03/10/2022  
Publié le 03/10/2022

*Mon commentaire : voir thème n°1*

**RN 138, Eloïse, Le Cannet**

Défavorable, la zone devenant de plus en plus urbanisée ; la suppression des espaces verts étant néfaste à l'écoulement des eaux.

*Mon commentaire : voir thèmes n°1 et n°3*

**RN 139, Delphine, Saint Etienne**

Non publié

**RN 140, Sophie, Mouans Sartoux**

Favorable, le projet s'intégrant dans son environnement et créateur d'emploi.

*Mon commentaire : voir thèmes n°1 et n°2*

**RN 141, Michael, Mouans Sartoux**

Réserves, concernant le gabarit actuel des routes qui est considéré comme inadapté.

*Mon commentaire : voir thème n°4*

**RN 142, Audrey, Mouans Sartoux**

Favorable, le projet valorisant le site, créateur d'emplois et favorisant le développement d'entreprises ; le lieu n'étant pas favorable à l'habitation proche du centre-ville et des services ; Signale le projet de création d'un potager en lien avec le CEP de la Nartassiere.

*Mon commentaire : voir thème n°1*

**RN 143, Jean, Boulogne sur Mer**

Favorable, le projet respectant l'environnement et créateur d'emplois.

*Mon commentaire : voir thème n°1 et n°2*

**RN 144 , Benoit, Valbonne**

(Contribution modérée)

**RN 145, Alexandre, Mouans Sartoux**

Favorable, considérant qu'il faut développer les trottoirs et les pistes cyclables et supprimer la fracture entre ville et zone d'activité (route du Tiragon, chemin de la Nartassiere), rappelle que la densification des espaces urbains est un enjeu du développement durable ; évoque la proximité du projet avec les transports urbains.

*Mon commentaire : voir thèmes n°1, n°4 et n°5*

**RN 146, CCI Côte d'Azur**

(lettre de 2 pages ,datée du 22juin , de M. SAVARINO, président de la CCI )

Avis favorable considérant :

- la compatibilité du projet avec le SCOT'Ouest
- les besoins des entreprises non satisfaits (étude CAPG / CCI de 2021)
- la saturation des zones d'activité existantes sur Mouans Sartoux qui ne permet pas l'accueil d'activités nouvelles
- la localisation du projet en extension avec la zone d'activité du Tiragon.

*Mon commentaire : voir thème n°1*

**RN 147, Francine Chapuis, La Roquette sur Siagne**

Déclaration de projet n° 3, emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Mouans Sartoux

Rapport du commissaire enquêteur

juillet 2022

Page 51 sur 73

Opposition, considérant la région très bétonnée où l'emploi ne manque pas ; la modification proposée pour le PLU conduisant à supprimer une zone de forêt indispensable à tous.

*Mon commentaire : voir thèmes n°1, n°2 et n°3*

#### **RN 148, Aurélie Ciprut, Mougins**

Favorable, précise qu'elle collabore avec IXEL Broderie, souhaitant conserver la proximité avec cette entreprise : considère que la création d'emplois sur le territoire est une nécessité, la localisation du projet dans une zone d'activité proche de la pénétrante étant justifiée.

*Mon commentaire : voir thème n°1*

#### **RN 149, Antony, La Roquette sur Siagne**

Favorable, considérant la localisation du projet adaptée à l'activité de l'entreprise ; cette entreprise n'étant pas polluante, le projet d'aménagement prévoyant un maximum de végétalisation.

*Mon commentaire : voir thèmes n°1 et n°3*

#### **RN 150, Mathieu**

Favorable, le projet participant au développement économique de Mouans-Sartoux, sa localisation à proximité de la pénétrante et de zones d'activité étant cohérente ; estime que le porteur de projet participe au développement économique local en accueillant des sociétés en croissance dans une partie des locaux (les bureaux), l'aménagement projeté comportant un maximum de végétalisation.

*Mon commentaire : voir thème n°1*

#### **RN 151, William, Mouans Sartoux**

Défavorable considérant que le secteur subit déjà de nombreuses nuisances (sonore, trafic de poids lourds, lumière nocturne) le projet conduisant à un impact négatif sur la qualité de vie du quartier.

*Mon commentaire : voir thème n°3*

#### **RN 152, Elena Semenova, Mougins**

Favorable

#### **RN 153, Tiphaine, Mouans Sartoux**

Favorable

#### **RN 154, Leonardus Raven**

( PJ : une photo aérienne)

Défavorable, considérant que le bâtiment de bureaux envisagé ne concerne pas l'activité de Fendress, des locaux étant disponibles sur la commune de Mouans-Sartoux ; S'interroge sur les lieux de résidence des employés et leur nombre dans l'entreprise ; considère que le projet doit se situer en zone industrielle ; considère que le projet détruit la nature et le cadre de vie des habitants du quartier en générant des nuisances sonores.

*Mon commentaire : voir thèmes n°1, n°2 et n°3*

#### **RN 155, Mathilde, Mouans Sartoux**

Défavorable, le projet engendrera une augmentation du trafic routier et doit nécessiter une amélioration des pistes cyclables et du transport urbain ; estime que le projet a un impact négatif sur l'environnement le paysage et l'écologie et n'apportera pas d'emploi à la population locale, en engendrant une pollution supplémentaires (sonore). Considère que le projet devrait

006-210600847-20220929-DL66\_110B-DE

Reçu le 03/10/2022

Publié le 03/10/2022

être localisé en périphérie de Mouans Sartoux la modification du PLU n'étant pas souhaitable ni souhaitée par les habitants du quartier.

*Mon commentaire : voir thèmes n°1, n°2, n°3, n°4 et n°5*

**RN 156, Léon Raven, Mouans Sartoux**

Défavorable, considérant que le projet entraînera une dévalorisation de son bien (pièce jointe : estimation ORPI du 12 octobre 2021)

*Mon commentaire : voir thème n°5*

**RN 157, Eric, Mouans Sartoux**

Défavorable, considérant que la situation actuelle est déjà très difficile, occasionnant pollution et insécurité routière ; estime que le secteur est suffisamment urbanisé, le projet entraînant une augmentation du trafic de camions et des nuisances sonores.

*Mon commentaire : voir thèmes n°3 et n°4*

**RN 158, Eric Fredercksen, Peymeinade**

Favorable, le projet s'y intégrant dans son environnement est participant à l'économie locale.

*Mon commentaire : voir thème n°1*

**RN 159, Maia Pereira Andreia, Grasse**

Favorable, estimant que le développement des logements doit être suivi par le développement des emplois, ce projet répondant à ces critères.

*Mon commentaire : voir thème n°1*

**RN 160, Laura Gattuso, Mouans Sartoux**

( PJ : lettre jointe)

Opposition, le projet ne respectant pas la zone verte et participant à la destruction de l'environnement et de l'écosystème.

*Mon commentaire : voir thème n°2*

**RN 161, Jérôme Breuillet, Grasse**

Favorable, considérant la localisation du projet adaptée à son environnement (pénétrante).

*Mon commentaire : voir thème n°1*

**RN 162, Geoffrey**

Opposition, le projet étant « nuisible » à la nature.

006-210600847-20220929-DL66\_110B-DE  
Reçu le 03/10/2022  
Publié le 03/10/2022

### Orientation des observations et des contributions publiées sur le registre numérique

Observations par thématiques principales

Copy Excel CSV PDF

Rechercher:

Thématique	Codification	Nombre d'observations	dont favorable	dont défavorable	dont neutre	dont non défini
Choix du site, programme, activité, emploi	Th 1	115	69	41	4	1
Environnement,	Th 2	31	6	21	3	1
Nuisances, cadre de vie	Th 3	58	6	47	4	1
Infrastructures, voirie	Th 4	35	7	23	4	1
PLU	Th 5	14	3	9	1	1
Thématique	Codification	Nombre d'observations	dont favorable	dont défavorable	dont neutre	dont non défini

Affichage de l'élément 1 à 5 sur 5 éléments

*Registre numérique : orientations des **observations** par thème (source : registre numérique, Publilégal)*

Orientation des contributions

Copy Excel CSV PDF

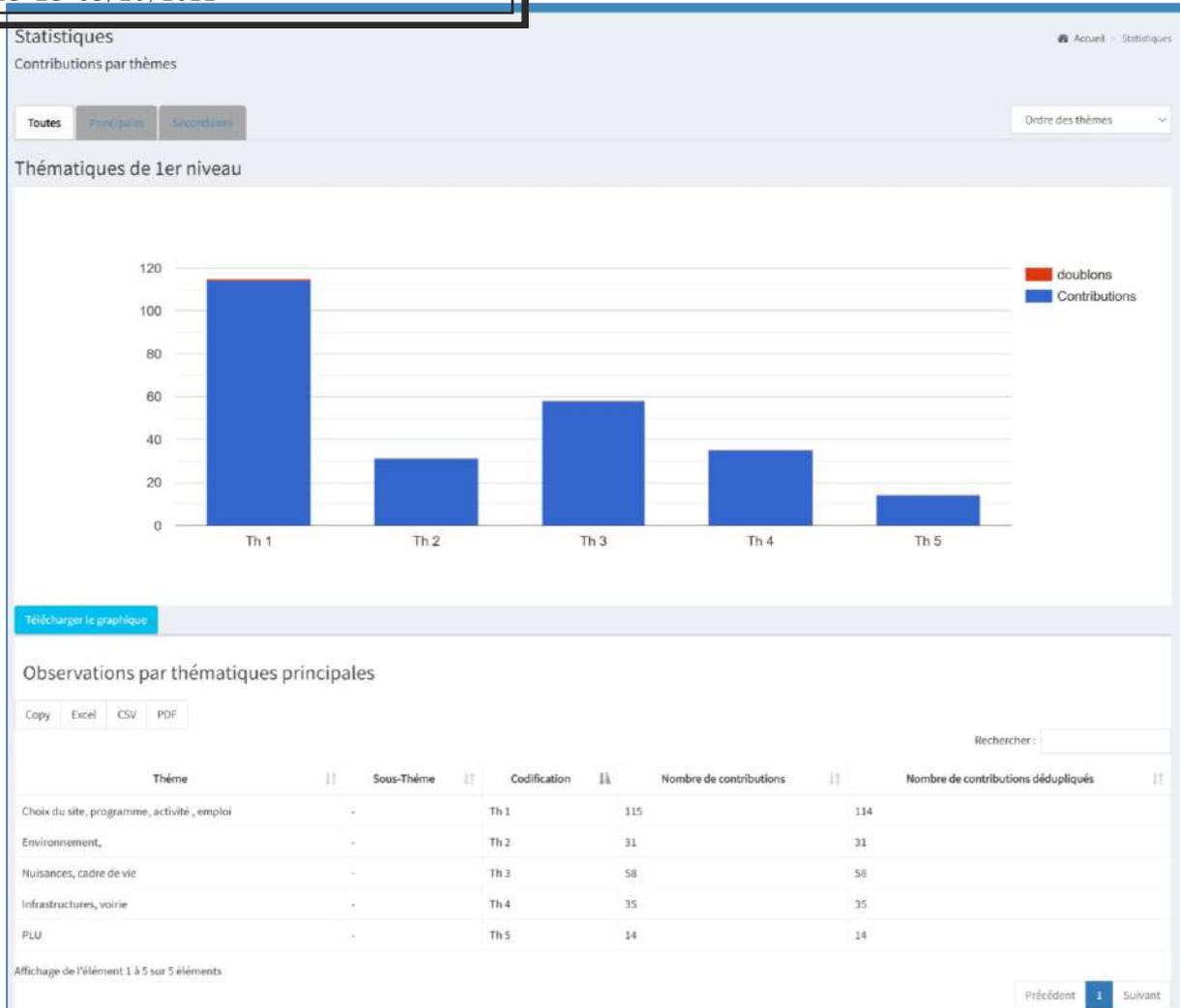
Rechercher:

Orientation	Nombre de contributions	Nombre de contributions dédoublés (doublons)	Nombre de contributions dédoublés (doublons et pétitions)
Autres	2	2	2
Défavorable	68	66	66
Favorable	72	71	71
Favorable avec réserves(s)	1	1	1
Neutre / demande de précision	1	1	1
Réserves / inquiétudes sans prise de position tranchée	8	8	8

Affichage de l'élément 1 à 6 sur 6 éléments

Précédent 1 Suivant

*Registre numérique : orientations des **contributions** (source : registre numérique, Publilégal)*



Registre numérique : observations par thème (source : registre numérique, Publilégal )

**Observations publiées sur le registre « papier », déposé dans les locaux du service urbanisme de la commune de Mouans Sartoux , répertoriées : RP1, RP2, ...**

**RP 1, Richard Laures, Mouans Sartoux**

Défavorable au projet.

**RP 2, Léon Raven, Mouans Sartoux**

Dépose une pétition de 4 pages, datée du 1er mars 2022, comportant 23 signatures, et adressée à monsieur le maire de Mouans-Sartoux.

Voir L1

Opposition au projet

(Joint un mémoire de 4 pages, daté du 9 juin, comportant ses observations)

Voir L 2

**RP 3, Christiane Basso, Mouans Sartoux**

Émet des réserves

**Déclaration de projet n° 3, emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Mouans Sartoux**

**Rapport du commissaire enquêteur**

**juillet 2022**

**Page 55 sur 73**

Accepté l'agrandissement de la zone industrielle compte tenu de la pénurie des terrains mais en souhaitant le maintien des activités des nouveaux projets.

*Mon commentaire : voir thème n°1*

**RP 4, Jean Claude Gibert, Mouans Sartoux**

S'interroge sur l'impact du projet sur la circulation routière dans le secteur.

*Mon commentaire : voir thème n°4*

**RP 5, René Péré, Mouans Sartoux**

Avis défavorable, le projet entraînera une augmentation du trafic automobile, une dévalorisation du quartier et de la qualité de la vie.

*Mon commentaire : voir thème n°3*

**RP 6, Claire Santiago, Mouans Sartoux**

Opposition au projet, fera part de ses observations par mail ou par lettre.

**RP 7, Reine Laures, Mouans Sartoux**

Avis défavorable le projet détruisant une zone verte et juger trop important, compte tenu des accès déjà considérés comme saturés : précise que le changement d'activité d'un établissement peut être source de nuisances importantes.

*Mon commentaire : voir thèmes n°1, n°2 et n°4*

**RP 8, Anonyme**

Favorable au projet qui contribue au développement économique de Mouans Sartoux tout en respectant l'environnement.

*Mon commentaire : voir thèmes n°1 et n°2*

**RP 9, Louis Triat, Mouans Sartoux**

Avis défavorable, le projet supprimant une zone verte et augmentant un trafic routier déjà difficile sur les voies existantes.

*Mon commentaire : voir thèmes n°1, n°3 et n°4*

**RP 10, Laure Selvini, Gérard Chuit, Nicolas Poirieux.**

Opposition au projet, car :

- Voies d'accès non adaptées à une zone d'activité,
- Localisation inadaptée (le projet devrait être proche d'une autoroute et du littoral)
- Le projet entraîne une dévalorisation des biens
- Souhaitent que le projet soit inclus dans la révision du PLU.

*Mon commentaire : voir thèmes n°1, n°2 et n°4*

**Observations publiées par lettres, déposées dans les locaux du service urbanisme de la commune de Mouans Sartoux , répertoriées : L1,L2,L3 ....**

**L 1, Léon Raven, Mouans Sartoux**

Dépose une pétition de 4 pages, datée du 1er mars 2022, comportant 23 signatures, et adressée à monsieur le maire de Mouans-Sartoux.

Cette pétition est intitulée : « Contestation contre le projet de modification du plan d'urbanisme à proximité de la route de Pégomas, chemin de la Nartassiere et chemin du Puy du Plan. »

Opposition au projet et à la création de la zone UZb1, car la demande n'émane pas du quartier, le projet n'étant pas d'intérêt collectif, les parcelles concernées étant résidentielles et en zone verte.

Le projet sera source de nuisances (bruit, trafic routier, mise en jeu de la sécurité des enfants) et conduira à la dégradation de la qualité de la vie.

*Mon commentaire : voir thèmes n°1, n° 2, n°3 et n°5*  
(voir annexe 12 )

## **L 2, Léon Raven, Mouans Sartoux**

Mémoire de 4 pages, daté du 9 juin, comportant les observations suivantes :

Précise que sa résidence a été choisie pour son environnement (nature espace tranquillité)

Rappelle que le projet Fendress aura 3 accès dont l'un en particulier sera source de difficultés pour les résidents du secteur ; estime que le projet créera des problèmes de circulation et de sécurité pour les usagers (piétons) ; Précise qu'une des limites de sa parcelle comportera un mur de 10 mètres de hauteur, l'immeuble de bureau ayant des vues directes sur sa propriété.

Estime que les constructions futures détruiront le caractère paysager du quartier, conduisant à la destruction de zones vertes, de l'espace boisé classé, de la biodiversité en augmentant l'imperméabilisation des sols ; considère que le projet entraînera une augmentation des nuisances (bruit) ; estime que le projet dévalorisera la valeur des biens des résidents du quartier et qu'il existe des locaux disponibles dans la zone d'activité de l'argile ou au Tiragon.

Estime que le site peut accueillir des constructions de logements et que les terrains proches de la pénétrante ne sont pas destinés à l'industrie.

Informe qu'une pétition montre que 21 avis sont défavorables (sur 24 avis exprimés).

L'implantation d'activités doit être effectuée en zone d'activités.

Conteste la création de la nouvelle zone UZb1 et son règlement.

*Mon commentaire : voir thèmes n°1, n°2, n°3, n°4 et n°5*

## **L 3, Didier Ouzillou, Mouans Sartoux**

Lettre de 1 page, datée du 1<sup>er</sup> juin

Opposition au projet de PLU, considérant que celui-ci va générer des nuisances liées à l'augmentation du trafic et conduira à une dévalorisation des biens immobiliers.

*Mon commentaire : voir thèmes n°4 et n°5*

## **L 4, Famille Allegrucci, Mouans Sartoux**

Lettre d'une page, datée du 10 juin

Opposition, considérant que le projet entraînera une dégradation des conditions de vie, des nuisances supplémentaires (trafic routier, bruit) et augmentant l'insécurité des piétons empruntant les routes actuelles.

*Mon commentaire : voir thèmes n°3 et n°4*

## **L 5, Augusta Savelli, François Savelli, Mouans Sartoux**

Lettre de 2 pages, datée du 8 juin

Formulent des réserves

(voir RN 28)

## **L 6, CCI Nice Côte d'Azur**

Lettre de 2 pages, du 22 juin du président de la CCI, monsieur **Savarino**

( voir RN 146)

**Récapitulatif des contributions recueillies sur le registre papier et sur les lettres reçues.**

Au total, ce sont 10 contributions qui ont été recueillies sur le registre papier, et 6 lettres ont été réceptionnées, dont une pétition de 23 signataires, conduite par M. Raven.

Le nombre des observations recueillies sur le **registre papier et par lettres**, classées selon les 5 thèmes identifiés, figure dans le tableau joint :

Thème N°	1	2	3	4	5	Total
Thèmes	Choix du site, le programme, l'activité, les emplois	L' environnement	Les nuisances, le cadre de vie	Les infrastructures, la voirie	L' urbanisme	
<b>Registre papier et lettres</b>	7	6	4	5	2	24

**Résultat du dépouillement pour l'ensemble des observations déposées sur les registres et par lettres (nombre des observations) :**

Thèmes N°	1	2	3	4	5	Total
<b>Registre papier et lettres</b>	7	6	4	5	2	24
<b>Registre numérique</b>	114	31	58	35	14	252
Total	121	37	62	40	16	276

**Synthèse des orientations de l'ensemble des contributions déposées sur les registres et par lettres (nombre des contributions) :**

Orientations	Registre numérique	Registre papier et lettres	Total	Observations
Favorable	71	2	73	
Défavorable	66	11 <sup>4</sup>	77	
Réserve /Autre	12	3	15	
Total	147 <sup>5</sup>	16	163	

NB. Une contribution peut comporter plusieurs observations.

<sup>4</sup> Hors pétition conduite par M. Raven, comportant 23 signataires.

<sup>5</sup> Les contributions publiées : ne comprennent pas les doublons et les contributions « modérées », évalués à 15 contributions.

### Récapitulatif des contributions recueillies sur les registres et par lettres.

Au total, ce sont 163 contributions qui ont été recueillies et publiées sur les registres et par lettres.

Compte tenu des nombreuses observations relevées au cours de cette enquête j'ai identifié 5 thématiques principales regroupant les diverses observations.

Selon la synthèse figurant dans le tableau ci-dessus, on constate que les 3 thèmes qui ont été le plus souvent évoqués sont : le **thème 1** portant sur « le choix du site, le programme, l'activité et les emplois » (121 fois cité), le **thème 3**, portant sur les nuisances et le cadre de vie (62 fois cité) et le **thème 4**, portant sur « la voirie et les infrastructures » (40 fois cité).

Il convient de préciser que ces chiffres ne sont que des ordres de grandeur et ne doivent pas être pris comme traduisant très précisément toutes les observations, et qu'une contribution peut comporter plusieurs observations.

Il convient de noter également que le nombre de contributions défavorables au projet est sensiblement supérieur au nombre de contributions favorables au projet.

Les observations **défavorables** concernent principalement les thèmes 1 (Choix du site), 3 (Nuisance et cadre de vie) et 4 (infrastructures voirie).

Les observations **favorables** se rapportent principalement au thème 1 (choix du site, activité, emplois).

**3.2.3 Analyse des observations selon les cinq thèmes identifiés.**

Mes commentaires sur les observations formulées, figurent ci-dessous, pour chacun des thèmes identifiés.

**Thème n°1 : Choix du site, le programme, l'activité de la société, l'emploi**

---

La société Fendress intervient dans le domaine de la production de matériel pour la plaisance. Son activité se répartit entre espaces de conception, de production, stockage, gestion administrative et commerciale.

Cette société est installée actuellement, en location, dans des locaux situés dans la ZA de l'Argile, qui ne peuvent faire l'objet d'extension. Compte tenu de l'activité croissante de l'entreprise, ces locaux sont devenus inadaptés et trop petits.

Les critères principaux de la recherche engagée, concernant le bâtiment principal Fendress étaient les suivants :

- Avoir un rez-de-chaussée de 1000 m<sup>2</sup> minimum afin de pouvoir avoir les ateliers de production de plein pied,
- En complément, une surface de bureau 2 au moins 300 m<sup>2</sup> permettant d'assurer la croissance notamment du bureau d'études,
- Disposer d'une partie du bâtiment en grande hauteur pour le stockage des matière première et produits finis,
- Garder une proximité de 10 km autour du site actuel pour éviter un déplacement des salariés.

Dans ses recherches entreprises depuis 3 ans ,Fendress n'a pas pu identifier de locaux ou de terrains correspondant à ses critères.

La pénurie de locaux et / ou de foncier disponibles pour les entreprises a été confirmée par l'étude de la CCI /CAPG effectuée en 2021, la demande en matière de locaux d'entreprise ou de foncier étant largement supérieure à l'offre sur le territoire de la communauté d'agglomération du pays de Grasse.

### **Etude CCI/CAPG de mars / avril 2021(extrait)**

L'objectif de l'étude et de confronter l'offre et la demande en matière de foncier d'activité d'immobilier d'entreprise sur le territoire de la CAPG.

#### Synthèse (base 12 données)

Les types de biens recherchés par les porteurs de projet

#### Foncier :

74 975 m<sup>2</sup> recherchés au global

3 570 m<sup>2</sup> recherchés en moyenne.

15 entreprises recherchent entre 500 m<sup>2</sup> et 4400 m<sup>2</sup> de foncier.

#### Locaux d'activité :

16975 m<sup>2</sup> de locaux d'activité à construire au global

808 m<sup>2</sup> de locaux d'activité à construire en moyenne.

Les locaux d'activité sont de loin les plus recherchés : ils sont cités par 27 porteurs de projets sur 41(soit près des 2/3)

En matière de bureau, les surfaces disponibles concernent des unités de 200 m<sup>2</sup> en moyenne.

Une emprise foncière libre, compatible avec les besoins de la société a toutefois été identifiée près de la zone du Tiragon. Ce site, situé à proximité de la pénétrante n'étant pas favorable à la construction de logement.

Le projet est envisagé au sein d'un secteur urbanisé et peut être considéré comme s'inscrivant en continuité du tissu urbain existant le long de cette pénétrante, toutefois en bordure d'une zone résidentielle.

Les éléments du programme de l'opération sont les suivants (données du maître d'ouvrage du 20 juin) :

Superficies des planchers : total de 2 756 m<sup>2</sup>, se répartissant en :

- bâtiment Fendress : bureaux 572 m<sup>2</sup>, ateliers 1 194 m<sup>2</sup>

- bâtiment de bureaux : 990 m<sup>2</sup>

Parking : total de 92 places, se répartissant en :

- Bâtiment Fendress: 16 place en sous-sol, 11 places extérieures et 27 places en toiture

- Bâtiment de bureaux : 36 places en sous-sol et 2 places extérieures.

En complément des locaux liés à l'activité propre de Fendress, le programme envisagé comporte la réalisation de surfaces de bureaux, permettant d'accueillir des entreprises du secteur tertiaire, en développement, à forte valeur ajoutée.

Ce bâtiment « pépinière » présente les caractéristiques suivantes :

- une organisation en plateau permettant une grande modularité,
- une mutualisation des ressources : accueil, système de badge, salle de réunion, espace détente ,fibre, cuisine.

Selon les informations recueilli auprès de la CCI et de la CAPG les structures de ce type sont saturées, ont des listes d'attente, elles ne peuvent répondre à la demande.



La réalisation de 60 places de stationnement affectées aux bureaux est incluse dans le projet. En comptabilisant les emplois de la société Fendress et ceux attendus dans le bâtiment de bureaux, les emplois créés ou relocalisés s'élèvent à 70 (estimation basée sur des ratios appliqués aux surfaces créées).

Ainsi le projet permet la création ou la pérennisation de l'emploi localement, facteur de limitation des déplacements domicile-travail, et pour ce qui concerne l'immeuble de bureaux, répond à une demande non satisfaite.

Il faut noter que la société Fendress est impliqué avec le CEP de la Nartassiere (Centre Educatif et Professionnel) en accueillant des jeunes en formation et en participant financièrement à certaines manifestations. Un projet de création de jardins potagers est envisagé sur le site en partenariat avec ce CEP.

## **Thème n°2 : L'environnement**

La déclaration de projet a fait l'objet d'une évaluation environnementale, qui a été suivi d'un avis de la MRAe, cet avis comportant des recommandations au maître d'ouvrage du projet. Le maître d'ouvrage, la société Fendress a apporté une réponse à ces recommandations (voir annexe 7).

Le projet est implanté sur un site comportant un espace boisé classé de 2 000 m<sup>2</sup> environ (haies de cyprès et de tuyas), que la MRAe considère de faible intérêt écologique. L'impact du projet sur l'environnement peut être considéré comme négatif, lié à la réalisation de deux immeubles et à l'imperméabilisation des sols.

~~Le maître d'ouvrage s'engage~~ toutefois à aménager les espaces libres avec un maximum de végétaux, plantations de hautes tiges, toitures des bâtiments végétalisées, afin d'assurer une ambiance aussi naturelle que possible et de compenser, en fonction de l'espace libre disponible, les espaces verts détruits.

Le traitement des espaces libres des voies et parking, sera assuré par des revêtements perméables, limitant les superficies imperméabilisées et le rejet des eaux de ruissellement de chaussée dans le milieu naturel.

#### L'assainissement

Les eaux pluviales seront collectées dans des bassins de rétention ( ou « bassins d'orage ») permettant d'écrêter les débits d'orage. Ces bassins d'une capacité de 524 m3 seront réalisés en sous-sol des bâtiments Fendress et de bureaux.

En amont de ces bassins d'orage des cuves de 300 m3 de capacité seront intégrées au vide

Les eaux grises (lavabo, lave mains ) seront collectées indépendamment et traitées avant d'être réutilisées pour l'arrosage.

*(Voir notice technique du 20 juin, de M. Auquier, architecte, annexe 8)*

#### Les énergies

La production d'eau chaude sanitaire sera assurée par des équipements installés en toiture des panneaux voltaïques étant implantés également en toiture des bâtiments

L'objectif annoncé est de réaliser des bâtiments neutres sur le plan énergétique.

Les dispositions architecturales et constructives envisagées sont ainsi de nature à assurer la réalisation d'un projet, économe en énergie, et qui respecte les normes environnementales en vigueur (isolation phonique, isolation thermique, etc.).

### **Thème n°3 : Les nuisances, le cadre de vie**

Le projet est situé à proximité de la pénétrante Cannes-Grasse, où la qualité de l'air est considérée comme « très mauvaise ». La qualité de l'air est abordée sommairement par la déclaration de projet, et ne résulte pas toutefois, d'un examen sur le site proprement dit.

Les activités de la société Fendress ne rejettent aucun polluant dans l'atmosphère (voir réponse du maître d'ouvrage à la MRAe)

De même, l'état initial de l'ambiance sonore n'est pas fourni, étant précisé qu'un mur anti bruit existe en bordure de la pénétrante au droit du projet. Les mesures envisagées vis-à-vis des nuisances sonores, portent sur le maintien d'un écran végétal et sur une isolation acoustique des bâtiments.

Cependant, le maître d'ouvrage fournit une notice acoustique, qui précise le niveau sonore des installations de conditionnement d'air prévus en toiture des bâtiments, et qui est estimé (après traitement) à 37 dBA ; ce niveau équivaut à celui d'une conversation et peut être considéré comme acceptable (voir annexe 9)

L'activité de production, effectuée à l'intérieur du bâtiment, est considérée comme inaudible à l'extérieur (machines à tisser, machines à coudre, découpage de textiles), les installations ne fonctionnant pas, ni la nuit, ni les Week end.

Le projet aura un impact sur la circulation, et devrait nécessiter une adaptation des voies routières du secteur en fonction de l'activité résultant du projet.

En phase chantier, un impact négatif est attendu engendré par la circulation des véhicules de chantier. La démolition des bâtiments existants et les nécessaires terrassements vont engendrer des déchets à traiter et une augmentation temporaire du trafic local lié au transport des matériaux.

Comme tous les chantiers, la vie locale sera perturbée par des nuisances, toutefois temporaires. Une charte « chantier à faible nuisance » devrait être annexée aux marchés de travaux, le chantier devant être conduit selon cette charte, afin de minimiser les impacts négatifs sur la vie locale.

Je considère que la réalisation de nouvelle construction ou équipement, peut effectivement être source d'interrogations et d'inquiétudes de la part des résidents du quartier concerné, et de leur cadre de vie.

L'impact du projet sur les propriétés riveraines appellent toutefois à réaliser un traitement spécifique du bâti du projet et de l'aménagement des limites séparatives.

#### **Thème n°4 : Les infrastructures, la voirie**

Le maître d'ouvrage estime que l'opération recevra 2 poids lourds par mois, le reste des livraisons étant assurées par des véhicules légers, dont la fréquence est estimée à 2 ou 3 passages par jour, ces livraisons étant effectuées en journée (hors Week end).

La desserte de l'opération sera assurée via 3 accès. Le programme comporte la réalisation de 90 places de stationnement, le trafic engendré par les employés et les visiteurs peut être source de difficultés dans le secteur, qui ne comporte pas des voies ou chemins adaptés à ce nouveau flux de circulation.

Il apparaît nécessaire de réaliser des aménagements de voirie et d'amélioration du carrefour des 3 voies : route de Pégomas, chemin du Puits du Plan et chemin de la Nartassière, afin d'assurer la fluidité du trafic ainsi que la sécurité des piétons et des cyclistes.

La mise en œuvre des emplacements réservés (ER) prévus au PLU (répertoriés : V 5, V6, V9 et V10) devrait participer à ces améliorations considérées comme nécessaires.

#### **Thème n°5 : L'urbanisme**

Le projet est situé à la rencontre entre deux urbanisations différentes : bâtiments d'activité au nord, à l'Est et au sud et habitat pavillonnaire à l'Ouest.

Pour réaliser ce projet, la mise en compatibilité du PLU comporte une adaptation du zonage et de son règlement.

Trois modifications principales peuvent être retenues : la distance de recul du bâti par rapport à la pénétrante (25 mètres), la hauteur des bâtiments et la suppression de l'espace boisé classé. Le projet n'est rendu possible qu'avec l'application de ces trois mesures.

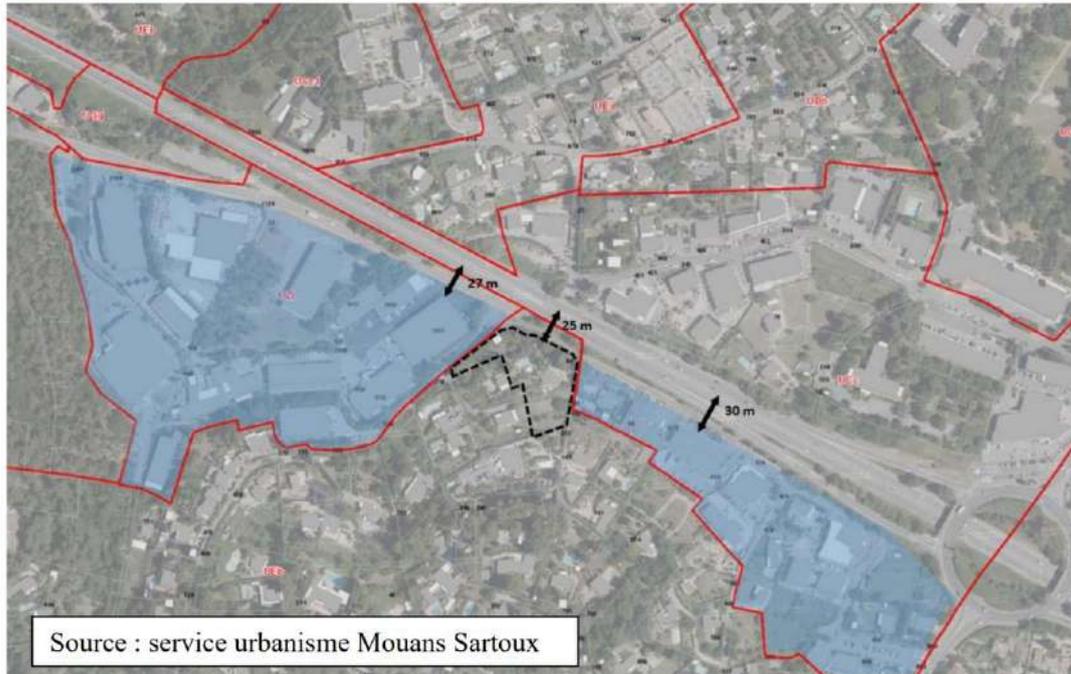
L'adaptation du plan masse à la distance de recul de 25 mètres nécessite une mise en œuvre de protection du bâti vis-à-vis des nuisances sonores.

Les modifications envisagées pour le PLU sont compatibles avec le SCOT Ouest des Alpes Maritimes, qui a été approuvé le 20 mai 2021.

Le projet peut être de nature à améliorer le paysage urbain de cette entrée de ville, en reliant les différentes fonctions urbaines existantes (activités, équipements).

Les deux bâtiments, composés en gradins, à l'image du terrain naturel, l'architecture du bâtiment Fendress, participent à cette amélioration.

Toutefois le bâtiment de bureau et sa volumétrie peuvent être de nature à perturber le voisinage résidentiel existant.



Carte illustrant les distances des constructions existantes ou futures par rapport à l'axe de la voie rapide

S'agissant du marché immobilier local, et de la dévalorisation des logements que certains auraient constaté, je n'ai pas d'éléments formels pour en juger.

Dans les modifications à apporter au règlement, il serait souhaitable de préciser le type d'activité autorisé (ou interdite) sur le site, afin d'éviter des évolutions non souhaitables du site.

### 3.2.3. Procès-verbal de synthèse des observations recueillies lors de l'enquête publique.

A l'issue de l'enquête, j'ai établi un procès-verbal de synthèse des observations formulées lors de l'enquête publique, comportant également mes observations et questions à l'attention du maître d'ouvrage et de la commune de Mouans Sartoux.

Ce document a été remis et commenté par mes soins, jeudi 30 juin, à monsieur le maire de la commune de Mouans Sartoux, au cours d'une réunion, qui s'est tenue dans les locaux de la mairie de Mouans-Sartoux.

François GARDET Commissaire enquêteur	<b>PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS DE L'ENQUETE PUBLIQUE</b>	
Objet de l'enquête publique	ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA DECLARATION DE PROJET N° 3 EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU Commune de Mouans Sartoux (Alpes Maritimes)	
Maitre d'ouvrage	Société FENDRESS	
Date/ lieu de la réunion de remise du PV	Jeudi 30 juin 2022 Dans les locaux de la mairie de Mouans Sartoux	
Fait générateur	Code de l'environnement Article R 123-18	

Ce document constitue le procès-verbal de synthèse des observations formulées, faisant suite à l'enquête publique qui s'est déroulée du lundi 23 mai 2022 au vendredi 24 juin 2022 inclus Afin de renseigner tout visiteur sur le projet « déclaration de projet N°3 emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, de la commune de Mouans Sartoux » et pour recueillir toutes observations et/ ou contre propositions concernant ce projet, je me suis mis à la disposition du public au cours des trois permanences suivantes :

- le mardi 31 mai 2022 de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00
- le jeudi 09 juin 2022 de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00
- le vendredi 24 juin 2022 de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00

Ainsi, le public pouvait prendre connaissance du dossier d'enquête et consigner ses éventuelles observations, propositions et contrepropositions, sur les registres d'enquête dans les lieux suivants :

- sur un site dédié à l'adresse suivante :  
<https://www.registre-numerique.fr/declaration-projet-3-mouans-sartoux>
- par courriel à l'adresse ci-dessous :  
[declaration-projet-3-mouans-sartoux@mail.registre-numerique.fr](mailto:declaration-projet-3-mouans-sartoux@mail.registre-numerique.fr)
- ainsi que sur le registre d'enquête publique mis a disposition du public dans les locaux du service urbanisme de la commune de Mouans Sartoux, 327 avenue de Grasse à Mouans Sartoux et par courrier, adressé au commissaire enquêteur.

Les registres d'enquête, font apparaitre le bilan suivant :

- 162 contributions déposées sur le registre numérique, répertoriées : RN1, RN2, RN3..., comprenant 146 contributions publiées,
- 10 contributions consignées le registre « papier », répertoriées : RP1, RP2, RP3...,

A ce chiffre, il convient d'ajouter les avis transmis par les organismes et personnes publiques associées au projet.

Enfin, 6 contributions comportant des pièces jointes (lettres+ documents), répertoriées : L 1, L 2, L3, ... ont été déposées et enregistrées.

En outre, j'ai reçu 11 personnes au cours des permanences effectuées, dont toutes ont été suivies d'observations écrites sur les registres.

Les remarques et questions soulevées durant cette enquête publique sont classées en deux chapitres distincts :

- Les observations formulées par les organismes et personnes publiques associées ainsi que par le public.
- Les observations et questions complémentaires du commissaire enquêteur.

Les observations formulées par les organismes et personnes publiques associées et par le public.

#### Avis de l'autorité environnementale (MRAe)

Dans son avis du 29 février 2022, la MRAe formule des recommandations, dont les principales sont les suivantes :

Malgré sa localisation dans le secteur urbanisé (zone résidentielle UEb) de la commune et son emprise limitée (0,45 ha), le projet nécessite, en raison d'un contexte naturel et humain sensible, un approfondissement de son évaluation environnementale sur certaines thématiques importantes.

La MRAe recommande de préciser les modalités d'aménagement du site à l'aide d'une étude paysagère adaptée et de préciser le règlement du PLU sur le sous-secteur UZb1.

La MRAe recommande d'évaluer les incidences de la mise en compatibilité du PLU sur la santé des populations voisines du secteur de projet, exposées à la pollution atmosphérique et aux nuisances sonores.

Concernant l'assainissement des eaux usées, la MRAe recommande de préciser la compatibilité du projet avec la capacité résiduelle de la station d'épuration (STEP).

Cet avis a fait l'objet d'une réponse du maître d'ouvrage, par courrier en date du 14 juin 2022.

#### Avis des organismes et personnes publiques associées au projet.

##### Avis de la DDTM des Alpes maritimes

Rend un avis favorable sur le projet

Demande des précisions sur les surfaces de planchers des éléments du programme, au regard de l'incohérence constaté au sein du dossier.

Préciser la superficie des installations photovoltaïques et de la gestion des eaux pluviales.

##### Avis de du conseil départemental des Alpes Maritimes

Rend un avis favorable au projet, en regrettant la suppression de la marge de recul de 50 mètres par rapport à la voie rapide.

Souhaite l'intégration du projet dans le cadre du maillage des itinéraires doux.

##### Avis de la CCI des Alpes Maritimes

Formule un avis favorable au projet, qui contribue à la création d'emplois au besoins de locaux d'activités et tertiaires dans le secteur.

Avis de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse

Avis favorable au projet

Souhaite des précisions sur le programme immobilier tertiaire.

**Les observations formulées par le public.**

J'ai identifié cinq thèmes regroupant des observations récurrentes, et qui ont servi de cadre à mon analyse :

1. Le choix du site, le programme de l'opération, l'activité et l'emploi,
2. L'environnement naturel,
3. Les nuisances, le cadre de vie,
4. Les infrastructures, la desserte de l'opération, la voirie
5. L'urbanisme, le PLU

Les avis du public sont également partagés entre avis favorables et avis défavorables.

Les oppositions au projet sont majoritaires pour les thèmes 2, 3 et 4, qui concernent l'environnement et les nuisances pouvant être générées par le projet ainsi que l'impact du projet sur la voirie routière.

Les riverains et résidents du quartier s'opposent majoritairement au projet, considérant qu'il entraîne une dégradation de leur cadre de vie, augmentant les nuisances (notamment sonores) et le trafic routier.

La dévalorisation des biens immobiliers est notée à plusieurs reprises.

La demande d'amélioration des routes dans le secteur est également présente dans de nombreuses demandes, ainsi que la prise en compte des piétons et des cyclistes.

Le public estime qu'il existe des locaux disponibles, notamment dans la zone de l'Argile et considère l'implantation du projet inadapté dans un secteur résidentiel.

La destruction de l'espace boisé classé (EBC) constitue une des préoccupations exprimées .

Les avis favorables se rapportent majoritairement au thème 1, qui concerne le développement économique, les emplois, le projet constituant une réponse à la pénurie des locaux et du foncier disponible pour les entreprises.

**Les observations et questions complémentaires du commissaire enquêteur.**

1. L'état de la voirie dans le secteur est évoqué à différentes reprises : quels sont les projets de la collectivité pour améliorer la situation , fluidifier le trafic et assurer la sécurité des usagers.
2. Quels sont les dispositions envisagées par la collectivité pour favoriser la pratique des déplacements « doux » (état des lieux, projets à court / moyen terme).
3. Quelle est la situation des transports publics participant à la desserte du secteur (état des lieux, perspectives, projets à court / moyen terme).

Commune de Mouans Sartoux

Déclaration de projet n° 3

Dossier n° E 22000007 / 06

4. L'étude de la CCI de 2021 montre la rareté des biens disponibles (locaux, terrains) pour les entreprises : les zones d'activité existantes ou ZAC comportent-elles des zones d'extension, ou en renouvellement permettant de répondre aux demandes.
5. Quelles sont les dispositions envisagées par le maître d'ouvrage (architecturales, paysagère, etc.) pour le traitement de la limite Ouest du site du projet, afin de limiter l'impact visuel des bâtiments sur les propriétés riveraines.

NICE, le 28 juin 2022



François GARDET

Commissaire enquêteur

**Le mémoire de la commune de Mouans Sartoux en réponse au PV de synthèse du commissaire enquêteur.**

Par mails en date des 5 et 10 juillet la commune de Mouans Sartoux m'a transmis un mémoire en réponse aux questions figurant dans le PV de synthèse, et comportant les principales observations recueillis en cours d'enquête. (Voir annexe 13)

Le mémoire en réponse de la commune, est construit autour des trois thèmes abordés dans le PV de synthèse et en dissociant les observations formulées par les collectivités publiques associées, les observations du public et celles du commissaire enquêteur.

**Mes commentaires.**

**1. Les observations des personnes publiques associées au projet**

La commune de Mouans Sartoux apporte des précisions qui constituent des réponses aux observations formulées par les PPA, c'est précisions étant utilement complétées par des plans joints, particulièrement pour ce qui concerne la gestion des eaux pluviales et les installations photovoltaïques.

**2. Les observations formulées par le public.**

Le choix du site, l'activité et l'emploi : les précisions apportées confirment la rareté des biens sur le marché de l'immobilier d'entreprise, le projet par ailleurs générant un potentiel de 70 emplois.

L'environnement naturel : La réponse n'apporte pas d'éléments nouveaux rapport aux informations fournies dans l'étude environnementale ou des compléments apportés par le maître d'ouvrage au cours de l'enquête publique.

Le trafic automobile : La réponse confirme les éléments fournis dans le dossier d'enquête publique. Toutefois il serait utile d'apprécier les incidences du trafic à l'heure de pointe, compte tenu des caractéristiques des voies desservant le site.

Dévalorisation des biens immobiliers : J'estime également que les observations formulées par le public ne s'appuient sur aucune justification objective.

Cadre de vie, nuisances : La commune précise que les prospects qui sortent envisagés correspondent à ceux déjà en vigueur sur la zone. Malgré tout, je considère que certaines dispositions sont à prévoir par le maître d'ouvrage pour atténuer l'impact visuel des bâtiments projetés en limite ouest du site.

Infrastructures voirie : Les informations fournies sont de nature à répondre aux préoccupations du public.

Urbanisme : Je considère également que le projet est compatible avec le SCOT Ouest. La commune apporte des précisions relatives à la consommation d'espace au regard de l'artificialisation des parcelles. Je prends note des précisions apportées, tout en considérant que le projet participe à l'augmentation des superficies imperméabilisées.

**3. Les observations question complémentaire du commissaire enquêteur.**

Quels sont les projets de la collectivité pour améliorer la situation, fluidifier le trafic et assurer la sécurité des usagers de la voirie ?.

La commune précise que des interventions sur la voirie s'effectueront en 2 temps :

- Lors de la réalisation du projet : aménagement du chemin de la Nartassiere (élargissement de chaussée, création d'un trottoir) , aménagement du chemin du Puits du Plan ( trottoir) en rappelant que ces voies sont déjà réglementées (zone 30).
- à moyen terme, mise en œuvre du schéma directeur des pistes cyclables ( route du Tiragon ).

Pour ce qui concerne la fluidité du trafic, les mesures envisagées me paraissent affecter la desserte générale de la commune de Mouans Sartoux et non la circulation routière locale

Je prends note des dispositions envisagées concernant le chemin de la Nartassiere et du Puits du Plan, tout en constatant que ces aménagements sont très limités et ne portent pas sur le carrefour de ces voies avec la route du Tiragon.

Quelles sont les dispositions envisagées par la collectivité pour favoriser la pratique des déplacements doux ?

La commune précise que le territoire communal est couvert par un schéma directeur des itinéraires cyclables, le secteur du Tiragon devant être aménagé pour les cyclistes dans un délai de 3 ans.

Je prends bonne note de ces précisions, tout en considérant toutefois leur caractère de portée générale.

Quelle est la situation des transports publics participant à la desserte du secteur.

La commune précise que le site du projet Fendress n'est pas desservi par les transports urbains, la ligne 16 toutefois disposant d'un arrêt situé à environ 500 mètres du site.

La commune rappelle que l'organisation des transports urbains relève de la compétence de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse ( réseau Sillages)) et qu'un projet d'une liaison entre la zone d'activité de l'Argile et le centre-ville de Mouans-Sartoux est à l'étude.

Je prends note de ces informations et des projets cités qui ne sont toutefois envisagés qu'à longue échéance.

Les zones d'activité existantes comporte-t-elle des zones d'extension ou en renouvellement permettant de répondre aux demandes ?

La commune précise qu'il n'existe plus sur son territoire de possibilités de développement d'activité Sur du foncier mobilisable (à l'exception d'une parcelle non bâtie de 4000 m<sup>2</sup> en zone d'activité de l'Argile, mais utilisée par son propriétaire pour du stockage de matériel).

Une extension de la zone d'activité et de l'argile et toutefois en cours dans le cadre d'une déclaration de projet, destinée à accueillir un hôtel d'entreprise.

Je prends bonne note des informations transmises, confirmant la rareté des offres foncières sur le territoire communal, dans le domaine de l'activité économique.

Quelles sont les dispositions envisagées par le maître d'ouvrage pour le traitement de la limite ouest du site du projet afin de limiter l'impact visuel des bâtiments sur les propriétés riveraines ?

La commune rappelle les dispositions envisagées par le métré l'ouvrage est figurant dans le dossier d'enquête, à savoir traitement des espaces libres et bâtis (rideau végétal entre les propriétés etc..).

La commune précise également que les règles de construction actuel permettent également la réalisation de bâtiments au gabarit comparable à celui du projet.

Je considère que le traitement des espaces libres et bâtis par des végétaux ne répond pas totalement aux inquiétudes formulées par les riverains concernant l'impact des bâtiments, particulièrement pour l'immeuble de bureau qui comporte une façade ouest de 9 mètres de hauteur et de 20 mètres de largeur.

En résumé, les réponses apportées dans le cadre du procès-verbal de synthèse des observations, sont détaillées, comportant utilement des documents graphiques tels que, plans, photo, extraits du projet, etc , à l'appui du texte présenté.

Les précisions apportées répondent, pour l'essentiel, au préoccupations formulées lors de cette enquête publique.



### Synthèse

L'enquête a été organisée selon les règles habituelles en la matière ; la publicité a été réalisée conformément à la réglementation, dans la presse, et par voie d'affichage en mairie de Mouans Sartoux, au service urbanisme de la mairie, ainsi que par des panneaux disposés sur le terrain.

L'accueil sur les lieux de l'enquête, c'est-à-dire, les locaux du service urbanisme de Mouans Sartoux, dévolus à la consultation par le public ainsi que le local mis à la disposition du commissaire enquêteur pour assurer ses permanences, ont été adaptés au déroulement de l'enquête.

L'enquête publique a permis au public de s'exprimer dans des conditions satisfaisantes, l'étude environnementale restant toutefois difficilement accessible pour le public.

Le projet a fortement mobilisé le public, résidant principalement dans le département des Alpes Maritimes.

Au total, plus de 150 personnes se sont exprimées, en consignant leurs observations sur les registres ou par mail, le registre numérique et les mails étant des supports largement utilisés, exprimant un avis partagé sur le projet présenté.

Les inquiétudes et / ou interrogations formulées par le public concernent majoritairement l'impact du projet sur l'environnement naturel et humain, considéré comme négatif.

A noter également, que les infrastructures et les déplacements (voiture, transport en commun, cycles, piétons) font l'objet de préoccupations du public, liées à leur état actuel et consécutifs à la réalisation du projet.

Les avis favorables exprimés concernent le développement économique, le maintien et / ou la création d'emplois sur le territoire du pays de Grasse.

Les permanences des commissaires enquêteurs ont été assurées selon le calendrier prévisionnel et aucun incident par ailleurs n'a été enregistré aussi bien pendant ces permanences qu'en dehors de celles-ci.

**Les conclusions et avis motivés du commissaire enquêteur sur « la procédure de déclaration de projet N°3 emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Mouans Sartoux » sont exprimés ci-après, dans un document séparé.**

Nice le 19 juillet 2022



François GARDET  
*Commissaire enquêteur*

**COMMUNE DE MOUANS SARTOUX**

**ENQUÊTE PUBLIQUE**  
**Relative à la déclaration de projet N° 3,**  
**emportant mise en compatibilité du PLU**  
**de la commune de Mouans Sartoux**

**Enquête publique effectuée du lundi 23 mai 2022 au vendredi 24 juin 2022**  
prescrite par arrêté municipal du 2 mai 2022

**CONCLUSION ET AVIS**  
**DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

**F. Gardet**  
**Commissaire enquêteur**  
**8, rue Oscar II**  
**06000 NICE**

## SOMMAIRE

1. OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE
2. CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE
3. COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE
4. DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
5. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE
6. PUBLICITE ET INFORMATION DU PUBLIC
7. BILAN DES OBSERVATIONS
8. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
  - 8.1. L'analyse du projet
  - 8.2. La mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme

AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

## **1. OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

Cette enquête publique est une enquête préalable à déclaration de projet, comportant une évaluation environnementale, relative à « la procédure de déclaration de projet N°3 emportant mise en compatibilité du PLU et déclaration d'intention » sur le territoire de la commune de Mouans Sartoux.

L'autorité organisatrice de l'enquête est la commune de Mouans Sartoux, le maître d'ouvrage du projet immobilier étant la société Ixel Marine /Fendress dont les locaux sont situés dans la zone industrielle de l'Argile à Mouans Sartoux.

Ce projet, envisagé sur une emprise foncière de 4 500 M2 environ, comporte :

- D'une part la création d'un bâtiment affecté à la société Ixel Marine, représentant une superficie de 1 850 M2 de planchers, environ.
- D'autre part la création d'un bâtiment à usage de bureaux, d'une superficie de 1 050 M2 de planchers environ.<sup>1</sup>

Toutefois ce projet est envisagé sur des emprises situées actuellement en zonage urbain (UEb) à vocation résidentielle. La réalisation de ce projet nécessite donc une adaptation du zonage et des règles d'urbanisme du secteur concerné.

L'autorité organisatrice de l'enquête est la commune de Mouans Sartoux, le maître d'ouvrage du projet immobilier étant la société Ixel Marine /Fendress dont les locaux sont situés sur le territoire de la commune de Mouans Sartoux.

Cette enquête publique a fait l'objet d'un arrêté municipal d'ouverture de la part du maire de la commune de Mouans Sartoux en date du 2 mai 2022.

## **2. CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE**

Ce dossier soumis à enquête publique est régi principalement par les textes suivants :

- L300-6 du Code de l'Urbanisme en ce qui concerne la déclaration de projet,
- L153-54 et R153-15 du Code de l'Urbanisme en ce qui concerne la mise en compatibilité du plan,

Dans le cadre de la déclaration de projet, les pièces modifiées du PLU concernent le plan de zonage et le règlement.

Cette procédure nécessite notamment :

- Un examen conjoint des personnes publiques associées.
- Une enquête publique réalisée selon les articles R.123-2 à R.123-27 du Code de l'Environnement. Cette enquête publique porte à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

La déclaration de projet a été également soumise à l'avis de l'autorité environnementale.

## **3. COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE.**

<sup>1</sup> Ces données ont été sensiblement affinées par le maître d'ouvrage, le 20 juin : bâtiment Ixel Marine : 1 766 m2 ; bâtiment de bureaux : 990m2.

Le dossier soumis à l'enquête publique comporte les pièces suivantes :

### **1.Eléments administratifs :**

Délibération du conseil municipal n°65-99 en date du 16 septembre 2021 :

- Prescrivant l'engagement de la procédure de déclaration de projet n°3
- Approuvant l'organisation et les modalités d'une concertation préalable facultative
- Approuvant la déclaration d'intention relative au projet.

La déclaration d'intention de projet en date du 20 septembre 2021

La désignation du commissaire enquêteur :

### **2. Eléments techniques/ présentation du projet**

2.1. Contexte règlementaire

2.2. Note présentant le contexte territorial et justifiant de l'intérêt général du projet

2.3. Note présentant la localisation du projet et ses caractéristiques.

2.4. Note décrivant la mise en compatibilité des documents d'urbanisme nécessaire au projet

### **3.Etude d'impact/ évaluation environnementale**

3.3. Avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale sur le projet portant la référence n°2022 APACA 7/3083 et délibéré en date du 28 février 2022.

3.4. Etat initial de l'environnement.

3.5. Résumé non technique de l'état initial de l'environnement

3.6. Note sur les incidences du projet sur l'environnement et les mesures proposées.

3.7. Annexes de l'évaluation environnementale.

### **4.La concertation publique.**

Délibération du conseil municipal n°66-6 en date du 20 janvier 2022 portant approbation du bilan de la concertation préalable sur le projet faisant l'objet de la procédure de déclaration de projet n°3 et son annexe.

Bilan de la concertation

### **5.Examen conjoint du projet par les personnes publiques associées**

Avis écrits formulés sur le projet par les personnes publiques associées :

- Conseil Départemental des Alpes-Maritimes.
- Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM06).

Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint

### **6.Publicité / affichage**

Avis d'enquête publique

Publication de l'avis dans les journaux

Attestation d'affichage

### **7.Le registre d'enquête**

#### 4. DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

---

Par décision en date du 17 mars 2022, Madame la Présidente du Tribunal administratif de Nice a désigné monsieur François Gardet, en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus. (Voir annexe 1)

#### 5. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE.

---

Cette enquête publique a fait l'objet d'un arrêté municipal d'ouverture de la part du maire de la commune de Mouans-Sartoux en date du 2 mai 2022. (voir annexe 2)

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 23 mai au vendredi 24 juin 2022 inclus.

L'enquête publique a été réalisée à la fois sur support papier (dossier et registres d'enquête) et sous forme dématérialisée (dossier d'enquête et registre d'enquête dématérialisés).

##### **Consultation du dossier et dépôt des observations.**

Le public pouvait prendre connaissance du dossier d'enquête et consigner ses éventuelles observations, propositions et contrepropositions, selon les modalités suivantes :

- sur le dossier d'enquête publique mis a disposition du public dans les locaux du service urbanisme de la commune de Mouans Sartoux, 327 avenue de Grasse à Mouans Sartoux,
- sur le dossier d'enquête numérique comportant un enregistre registre dématérialisé ,
- par courrier, adressé au commissaire enquêteur ,
- par courriel,

Le dossier d'enquête numérique pouvait également être consulté, par le public pendant toute la durée de l'enquête publique sur un poste informatique, mis à disposition du public, dans les locaux du service urbanisme de la commune de Mouans Sartoux, aux heures d'ouverture de ce service.

#### 6. PUBLICITE ET INFORMATION DU PUBLIC

---

L'avis d'enquête a été publié quinze jours avant le début de l'enquête et pendant toute sa durée par voie d'affichage, en mairie de Mouans Sartoux et dans les locaux du service urbanisme de la commune de Mouans Sartoux, 327 avenue de Grasse à Mouans Sartoux.

La publicité dans la presse a été faite dans deux journaux locaux, quinze jours avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête à savoir :

- Nice-Matin , éditions des 5 mai et 27 mai 2022,
- La tribune Côte d'Azur, éditions des 6 mai et 27 mai 2022.

L'avis a aussi été publié par affichage dans les mêmes conditions de délai et de durée sur les lieux situés au voisinage du projet et visible de la voie publique. (Voir annexe 3)

Des contrôles réguliers de cet affichage ont été réalisés par mes soins, sur le site du projet ainsi que sur les panneaux d'affichage administratifs de la commune.

Des certificats de l'avis d'affichage et de l'arrêté d'enquête ont été établis par le maire de la commune ou son représentant.

## 7. BILAN DES OBSERVATIONS.

---

L'enquête publique a permis au public de s'exprimer dans des conditions satisfaisantes.

Les registres d'enquête font apparaître le bilan suivant :

- 162 contributions déposées sur le registre numérique, répertoriées : RN1, RN2, RN3..., comprenant 147 contributions publiées,
- 10 contributions consignées le registre « papier », répertoriées : RP1, RP2, RP3...,
- 6 contributions comportant des pièces jointes (lettres+ documents), répertoriées :L 1, L 2,L3,...

A ces chiffres, il convient d'ajouter les avis transmis par les organismes et services publics et collectivités locales consultés, qui ont également fait l'objet d'un commentaire de ma part.

Mes permanences ont été assurées selon le calendrier prévisionnel et aucun incident par ailleurs n'a été enregistré aussi bien pendant ces permanences qu'en dehors de celles-ci. En outre, j'ai reçu 11 personnes au cours de leurs permanences, qui ont consigné des observations écrites sur le registre.

A l'issue de l'enquête j'ai établi un procès-verbal de synthèse des observations formulées lors de l'enquête publique, comportant également mes observations et questions à l'attention du maître d'ouvrage et de la commune de Mouans Sartoux.

Ce document a fait l'objet d'une réponse de la part de la commune de Mouans Sartoux les 5 et 10 juillet 2022.

## 8. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.

---

L'avis du commissaire enquêteur s'appuie :

- sur l'analyse et la qualité du projet présenté, analyse établie à partir des documents soumis à l'enquête, ainsi que par ceux remis par le maître d'ouvrage à la demande du commissaire enquêteur.
- sur la lecture des avis des autorités et organismes consultés dans le cadre de l'enquête.
- sur les observations du public, consignées sur les registres, et reçues par lettres.
- sur les réponses apportées au PV de synthèse, par le maître d'ouvrage et la commune de Mouans Sartoux
- sur l'examen de la qualification « d'intérêt général » du projet.
- sur l'examen des modifications apportées au PLU de la commune.

### 8.1. Sur l'intérêt général du projet.

8.1.1 s'agissant du thème concernant : le choix du site, le programme de l'opération, l'activité de la société Fendress et l'emploi.

La recherche effectuée par le maître d'ouvrage pour le projet de relocalisation de la société Fendress, justifié par la croissance de cette entreprise, a été poursuivie pendant 3 ans, sans pouvoir aboutir, faute de site disponible et adapté à ses besoins pour accueillir son projet.

La rareté des biens fonciers et des locaux d'entreprise est d'ailleurs confirmée par l'étude CAPG /CCI Nice Côte d'Azur de 2021.

Le site retenu, qui résulte de collaboration avec la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse (CAPG) et la commune de Mouans-Sartoux, disponible à la vente, permet de réaliser une opération répondant au cahier des charges du maître d'ouvrage.

Le site retenu, proche du centre-ville, peut-être de nature à limiter les déplacements domicile-travail.

Le programme de l'opération comporte la réalisation de 2 bâtiments, l'un destiné à la société Fendress, l'autre comportant des surfaces de planchers de bureaux destiné à l'accueil d'entreprises en développement.

Compte tenu de la rareté des locaux et du cahier des charges du maître d'ouvrage, le site retenu proche de la pénétrante et en continuité avec la zone d'activité du Tiragon, me paraît adapté au projet.

Le projet de relocalisation de la société Fendress prévoit le maintien et le développement de l'activité de cette entreprise.

Cette activité peut être considérée comme importante pour l'économie locale, car liée au tourisme et au domaine de la plaisance.

En complément du bâtiment fin dressé, le projet inclut la réalisation de bureaux, dédié aux sociétés en développement et permettant une grande modularité pour s'adapter aux besoins des entreprises.

En comptabilisant les emplois de la société Fendress, ce sont 70 emplois qui seront ainsi créés ou relocalisés sur le site.

Ainsi le projet permet la création et la pérennisation de l'emploi sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse.

Dans le cadre de ses relations avec le CEP la Nartassiere (Centre éducatif et professionnel), la société Fendress accueille des jeunes dans le cadre de leur formation.

La proximité de la zone résidentielle est toutefois à prendre en compte dans la réalisation de ce projet.

### 8.1.2. S'agissant du thème : l'environnement naturel

Les principaux enjeux environnementaux identifiés concernent : l'ambiance sonore, la qualité de l'air, les infrastructures routières, le paysage, l'imperméabilisation des sols.

L'activité de production, effectuée à l'intérieur du bâtiment est considérée comme inaudible à l'extérieur ; par ailleurs les installations de traitement de l'air des bâtiments comportent une limitation de leur niveau acoustique, qui est compatible avec un environnement résidentiel. Une note acoustique fournie par le maître d'ouvrage justifie ces données.

La qualité de l'air sur le site est qualifiée de « mauvaise », compte tenu de la proximité de la pénétrante ; l'activité de l'entreprise pouvant être considérée comme neutre vis-à-vis de la qualité de l'air.

La déclaration de projet a fait l'objet d'un avis de la MRAe, cet avis comportant des recommandations au maître d'ouvrage du projet. Dans sa réponse, le maître d'ouvrage s'engage

à aménager les espaces libres avec un maximum de végétaux, les toitures des bâtiments étant partiellement végétalisées, les voies et parkings étant traitées avec des revêtements perméables limitant le ruissellement.

Toutefois le projet conduit à une suppression d'un espace boisé classé, (la MRAe considérant par ailleurs l'espace boisé classé existant de faible intérêt écologique) et à une augmentation des surfaces imperméabilisées.

Le projet a un impact sur la circulation locale, l'activité créée entraînant une augmentation du trafic, les infrastructures routières actuelles étant considérées comme inadaptées.

Le projet a également un impact visuel important vis-à-vis des riverains proches (volume et proximité du bâti).

L'impact du projet sur l'environnement peut être considéré comme négatif. On peut toutefois considérer que le maître d'ouvrage a apporté une attention particulière à l'intégration du projet dans le site.

#### 8.1.3. S'agissant des nuisances, du cadre de vie.

L'activité de production, effectuée à l'intérieur du bâtiment, est considérée comme inaudible à l'extérieur (machines à tisser, machines à coudre, découpage de textiles), les installations ne fonctionnant pas, ni la nuit, ni les Week end.

En phase chantier, un impact négatif est attendu engendré par la circulation des véhicules de chantier. La démolition des bâtiments existants et les nécessaires terrassements vont engendrer des déchets à traiter et une augmentation temporaire du trafic local lié au transport des matériaux.

Comme tous les chantiers, la vie locale sera perturbée par des nuisances, toutefois temporaires. Une charte « chantier à faible nuisance » devrait être annexée aux marchés de travaux, le chantier devant être conduit selon cette charte, afin de minimiser les impacts négatifs sur la vie locale.

L'implantation d'une nouvelle opération immobilière dans un quartier, quelle qu'en soit la nature, est généralement, source d'interrogations et d'inquiétudes de la part de la population locale.

Ces interrogations devraient toutefois trouver des éléments de réponse par l'organisation de rencontres entre le maître d'ouvrage et les résidents du secteur.

L'impact du projet sur les propriétés riveraines appelle toutefois à réaliser un traitement spécifique du bâti du projet et de l'aménagement des limites séparatives.

#### 8.1.4. S'agissant des infrastructures, de la desserte de l'opération, de la voirie.

Le trafic routier supplémentaire engendré par le projet peut être considéré comme très faible notamment pour ce qui concerne les livraisons (2 poids lourds par mois et 2 ou 3 passages pour les livraisons quotidiennes).

La desserte de l'opération sera assurée via trois accès. Le programme comporte la réalisation de 90 places de stationnement, le trafic engendré par les employés et les visiteurs peut être source de difficultés dans le secteur, qui ne comporte pas des voies ou chemin adaptés à ce nouveau flux de circulation.

Le projet aura un impact sur la circulation, et devrait nécessiter une adaptation des voies routières du secteur en fonction de l'activité résultant du projet, afin d'assurer la fluidité du trafic ainsi que la sécurité des piétons et des cyclistes.

La mise en œuvre des emplacements réservés (ER) prévus au PLU (répertoriés, V 5, V6, V9 et V10) devrait participer à ces améliorations considérées comme nécessaire.

#### **8.1.5. La qualification « d'intérêt général »**

L'intérêt général du projet mis à l'enquête résulte de l'examen qui permet de comparer l'intérêt de l'opération projetée avec les inconvénients qu'elle génère.

Le bilan « intérêt- inconvénients » s'appuie sur les éléments suivants :

##### L'intérêt du projet.

- Renforcement de l'attractivité locale, et du développement socio-économique,
- Maintien et création d'emplois,
- Le projet s'inscrit dans la politique de développement économique de la Communauté d'agglomération du pays de Grasse (CAPG),
- Création de Locaux pour des sociétés en cours de développement, type pépinière d'entreprise,
- Projet qui répond à une situation de croissance de l'entreprise,
- Localisation du projet proche du centre-ville,
- Un foncier disponible à la vente.

##### Les inconvénients.

- Atteinte à l'environnement naturel,
- Augmentation des sols imperméabilisés,
- Proximité propriété bâtie résidentielle riveraine,
- Augmentation attendue du trafic routier local.

**A l'issue de cette analyse, j'estime que les intérêts du projet l'emportent largement sur les inconvénients qu'il génère, et je considère que le projet représente bien une « opération d'intérêt général ».**

#### **8.2. Sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme.**

La procédure de déclaration de projet engagée par la commune de Mouans Sartoux porte sur l'intérêt général du projet et emportant la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune.

Pour réaliser ce projet, la mise en compatibilité du PLU comporte une adaptation du zonage et du règlement du PLU actuel.

Trois modifications principales peuvent être retenues : la distance de recul du bâti par rapport à la pénétrante (25 mètres) , la hauteur des bâtiments et la suppression de l'espace boisé classé. Le projet n'est rendu possible qu'avec l'application de ces trois mesures.

La distance de recul de 25 mètres (par rapport à la pénétrante) nécessite la mise en œuvre de protection du bâti vis-à-vis des nuisances sonores : une limitation des ouvertures et un renforcement des vitrages sont prévus par la maitre d'ouvrage.

Cette distance de recul ainsi que la hauteur des constructions peuvent être considérées comme cohérente avec l'environnement bâti à usage d'activités.

Les modifications envisagées pour le PLU sont compatibles avec le SCOT Ouest des Alpes Maritimes, qui a été approuvé le 20 mai 2021.

Le projet peut être de nature à améliorer le paysage urbain de cette entrée de ville, en reliant les différentes fonctions urbaines existantes (activités, équipements).

Les deux bâtiments, composés en gradins, à l'image du terrain naturel, l'architecture du bâtiment Fendress, participent à cette amélioration.

Toutefois le bâtiment de bureau et sa volumétrie peuvent être de nature à perturber le voisinage résidentiel existant.

S'agissant du marché immobilier local, et de la dévalorisation des logements que certains auraient constaté, je n'ai pas d'éléments formels pour en juger.

Nous sommes bien en conformité de l'article L 300-6 du code de l'urbanisme, qui permet de réaliser une mise en compatibilité du PLU par une déclaration de projet se prononçant sur l'intérêt général de l'opération.

**Je considère que les modifications apportées aux documents du Plan Local d'Urbanisme sont justifiées par l'intérêt général du projet.**

### AVIS MOTIVE

L'avis du commissaire enquêteur repose :

- Sur les observations et lettres du public, consignées sur les registres,
- Sur l'analyse et la qualité du projet présenté, analyse établie à partir des documents soumis à l'enquête, ainsi que par ceux remis par le maître d'ouvrage à la demande du commissaire enquêteur,
- Sur la lecture des avis des autorités et organismes consultés dans le cadre de l'enquête,
- Sur les informations et commentaires recensés lors des différents entretiens du commissaire enquêteur avec acteurs et partenaires du projet,
- Sur les informations recueillies lors des visites des locaux actuels occupés par la société Fendress et par des visites sur le terrain avec les représentants du maître d'ouvrage,
- Sur le contenu du mémoire du maître d'ouvrage en réponse au PV de synthèse du commissaire enquêteur.

Après une étude attentive et approfondie du dossier suivie de réunions avec le maître d'ouvrage, et avec le service urbanisme de la commune de Mouans Sartoux, afin de mieux appréhender les enjeux de l'enquête,

Après plusieurs visites effectuées sur le site du projet, afin de visualiser concrètement la configuration des lieux dans leur environnement, rendre compte de la spécificité de certaines observations et pouvoir ainsi mieux appréhender la réalité des problèmes,

006-210600847-20220929-DL66\_110B-DE  
Reçu le 03/10/2022  
Publié le 03/10/2022

Après avoir reçu dans les locaux du service urbanisme de la commune de Mouans Sartoux, au cours de trois permanences, le public venu consulter le dossier soumis à l'enquête publique, et pour certaines personnes, déposer des documents ou inscrire leurs observations,

Après avoir analysé les observations recueillies, tant de la part du public, que de la part des personnes et organismes publics, et formulé un avis, regroupant ces observations par thèmes,

Après avoir recueilli les compléments d'information, produites notamment par le mémoire en réponse du maître d'ouvrage :

Compte tenu des points développés ci-dessus,

En conclusion, j'émet un **AVIS FAVORABLE** à la déclaration de projet N°3 emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, de la commune de Mouans Sartoux.

En formulant une réserve et une recommandation suivantes :

**Réserve :**

Réaliser une adaptation des voies routières du secteur en fonction de l'activité résultant du projet, afin d'assurer la fluidité du trafic local ainsi que la sécurité des piétons et des cyclistes.

**Recommandation :**

Mettre en œuvre des dispositions particulières (architecturales, paysagère, etc.) pour le traitement de la limite Ouest du site du projet, afin de limiter l'impact visuel des bâtiments sur les propriétés riveraines.

Nice, le 19 juillet 2022



François GARDET  
Commissaire enquêteur

COMMUNE DE MOUANS SARTOUX

**ENQUÊTE PUBLIQUE**

**Relative à la déclaration de projet N° 3,  
emportant mise en compatibilité du PLU  
de la commune de Mouans Sartoux**

**Enquête publique effectuée du lundi 23 mai 2022 au vendredi 24 juin 2022**  
prescrite par arrêté municipal du 2 mai 2022

**RAPPORT  
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

**ANNEXES**

Annexe 1. Décision du TA de Nice du 17 mars 2022 désignant le commissaire enquêteur...	2
Annexe 2. Arrêté municipal portant ouverture de l'enquête publique.....	3-6
Annexe 3. Avis d'enquête publique.....	7
Annexe 4. Certificats d'affichage .....	8-9
Annexe 5. Affichage avis d'enquête (constat du commissaire enquêteur) .....	10
Annexe 6. Compte rendu de la réunion d'examen conjoint du projet avec les PPA.....	11-15
Annexe 7. Réponse du maître d'ouvrage à l'avis de la MRAe.....	16-21
Annexe 8 : Notice technique du 20 juin, auteur M. Auquier, architecte.....	22-23
Annexe 9 : Notice acoustique, auteur M. Auquier, architecte.....	24-25
Annexe 10 : Contribution de la Communauté d'agglomération du pays de Grasse (CAPG)...	26-27
Annexe 11 : Contribution de la CCI Nice Côte d'Azur.....	28-29
Annexe 12 : Pétition du 1 <sup>er</sup> mars.....	30-33
Annexe 13 : Mémoire de la commune de Mouans Sartoux en réponse au PV de synthèse...	34-65

## RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE NICE

17/03/2022

N° E22000007 /06

LA PRÉSIDENTE DU TRIBUNAL  
ADMINISTRATIF

## Décision désignation commission ou commissaire

Vu enregistrée le 16/03/2022, la lettre par laquelle Monsieur le Maire de la commune de MOUANS-SARTOUX demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet:

*Déclaration de projet n°3 emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Mouans-Sartoux ;*

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2022 ;

## DECIDE

**ARTICLE 1** : Monsieur François GARDET est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

**ARTICLE 2** : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

**ARTICLE 3** : La présente décision sera notifiée à Monsieur le Maire de la commune de MOUANS-SARTOUX et à Monsieur François GARDET.

Fait à Nice, le 17/03/2022

La Présidente,



Pascale Rousselle

Pour expédition conforme

le greffier en chef,

A. BAAZIZ



006-210600847-20220929-DL66\_110B-DE

Reçu le 03/10/2022

Publié le 03/10/2022

**ANNEXE N° 2 : Arrêté municipal portant ouverture de l'enquête publique.**

AR Prefecture

006-210600847-20220502-AR52\_193-AR  
RECEU le 03/03/2022  
ALPES MARITIMES

REPUBLIQUE FRANCAISE

ARRONDISSEMENT DE GRASSE

VILLE DE MOUANS-SARTOUX

**ARRÊTÉ REG 52 N° 193  
DU 02/05/2022****PRESCRIVANT L'OUVERTURE D'UNE ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE À LA PROCÉDURE DE  
DÉCLARATION DE PROJET N°3 EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL  
D'URBANISME DE MOUANS-SARTOUX****Le Maire,**

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-54 à L.153-59, L. 300-6 et R.153-15,

Vu le Code de l'environnement et notamment les articles L.123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants,

Vu la délibération n°65\_99 du Conseil municipal du 16 septembre 2021 portant prescription de la procédure de déclaration de projet n°3, emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Mouans-Sartoux, et validant la déclaration d'intention du projet concernant la création d'un ensemble de locaux tertiaires et d'activités dans le secteur des chemins de la Nartassière et du Puits du Plan,

Vu la délibération n° 66\_6 du Conseil municipal du 20 janvier 2022 portant approbation du bilan de la concertation préalable relative à la procédure de déclaration de projet n°3, emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Mouans-Sartoux,

Vu l'avis délibéré de la Mission régionale d'autorité environnementale Provence-Alpes-Côte d'Azur n°e 2022-APACA-7/3083 en date du 28 février 2022 relatif à la procédure de déclaration de projet n°3 emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Mouans-Sartoux,

Vu la décision du tribunal administratif de Nice n°E22000007/06 en date du 17 mars 2022 désignant Monsieur François GARDET en qualité de commissaire enquêteur,

Vu les pièces du dossier de déclaration de projet n°3 emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme soumis à l'enquête publique.

**ARRÊTE****Article 1er :** il sera procédé à une enquête publique sur le projet de déclaration de projet n°3 emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Mouans-Sartoux pour une durée de 33 jours du :**lundi 23 mai 2022 jusqu'au vendredi 24 juin 2022 inclus.**

L'enquête publique porte à la fois sur la mise en compatibilité des documents d'urbanisme et sur l'intérêt général du projet.

Le siège de l'enquête publique est fixé au service urbanisme de la mairie de Mouans-Sartoux - 327, avenue de Grasse à Mouans-Sartoux.

006-210600847-20220929-DL66\_110B-DE

Reçu le 03/10/2022

Publié le 03/10/2022

AR Préfecture

006-210600847-20220502-AR52\_193-AR

Reçu le 03/05/2022

Publié le 03/05/2022

Caractéristiques principales du projet recourant à la procédure de déclaration de projet n°3 :

La réalisation d'un ensemble de locaux tertiaires et d'activités sur une unité foncière sise à proximité des chemins de la Nartassière et du Puits du Plan nécessite l'adaptation des règles d'urbanisme qui s'y appliquent, pour autoriser de telles destinations, modifier un espace boisé classé et adapter les dispositions régissant l'emprise au sol des constructions, les distances entre celles-ci ou encore celles relatives à l'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives.

**Article 2 :** par décision en date du 17 mars 2022 Monsieur François GARDET été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le président du tribunal administratif de Nice.

**Article 3 :** l'enquête publique sera réalisée à la fois sur support papier (dossier et registre d'enquête) et sous forme dématérialisée (dossier d'enquête et registre dématérialisé).

**Article 4 :** pendant toute la durée de l'enquête les pièces du dossier d'enquête publique ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, ouvert coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront mis à disposition du public au service urbanisme de la mairie de Mouans-Sartoux - 327, avenue de Grasse – du lundi 23 mai au vendredi 24 juin 2022, aux jours et heures habituels d'ouverture au public, soit :

- du mardi au vendredi de 8h30 à 12h00.
- ainsi qu'aux dates suivantes :
  - le mardi 31 mai 2022 de 08h30 à 12h00 et de 14h00 à 17h00
  - le jeudi 09 juin 2022 de 08h30 à 12h00 et de 14h00 à 17h00
  - le vendredi 24 juin 2022 de 08h30 à 12h00 et de 14h00 à 17h00

Les pièces du dossier d'enquête publique, ainsi qu'un registre d'enquête dématérialisé, seront également disponibles pendant toute la durée de l'enquête publique à l'adresse internet suivante : <https://www.registre-numerique.fr/declaration-projet-3-mouans-sartoux>

Le dossier d'enquête publique sera également consultable sur un poste informatique mis à la disposition du public dans les locaux du service urbanisme de la commune de Mouans-Sartoux.

Pendant toute la durée de l'enquête publique, chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations, propositions ou contre-propositions :

- sur le registre d'enquête publique mis à disposition du public dans les locaux du service urbanisme de la commune de Mouans-Sartoux, 327 avenue de Grasse à Mouans-Sartoux,
- sur le registre dématérialisé accessible à l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/declaration-projet-3-mouans-sartoux>
- par courrier, au commissaire enquêteur à l'adresse suivante :  
Monsieur le commissaire enquêteur  
Commune de Mouans-Sartoux  
Enquête publique relative à la procédure de déclaration de projet n°3  
B.P n°25  
06371 MOUANS-SARTOUX CEDEX
- par courriel, à l'adresse suivante : [declaration-projet-3-mouans-sartoux@mail.registre-numerique.fr](mailto:declaration-projet-3-mouans-sartoux@mail.registre-numerique.fr)

Ces courriers devront parvenir au commissaire enquêteur avant la date de clôture de l'enquête, c'est-à-dire vendredi 24 juin 2022 à 17 heures.

006-210600847-20220929-DL66\_110B-DE  
Reçu le 03/10/2022  
Publié le 03/10/2022

**AR Prefecture**

006-210600847-20220502-AR53\_193-AR  
Reçu le 03/05/2022  
Publié le 03/05/2022

**Article 5** : le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations, propositions et contre-propositions écrites et orales, au service urbanisme – 327, avenue de Grasse – Centre Technique Municipal à Mouans-Sartoux :

- le mardi 31 mai 2022 de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00
- le jeudi 09 juin 2022 de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00
- le vendredi 24 juin 2022 de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00

**Article 6** : toute information relative au projet ou à l'organisation de l'enquête publique peut être demandée auprès de monsieur Arnaud DAWIDOWICZ, directeur de l'urbanisme de la Commune de Mouans-Sartoux, par mail [arnaud.dawidowicz@mouans-sartoux.net](mailto:arnaud.dawidowicz@mouans-sartoux.net) / par téléphone au 04 92 28 45 85.

Les personnes intéressées pourront obtenir communication du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur auprès de monsieur Arnaud DAWIDOWICZ, directeur de l'urbanisme de la Commune de Mouans-Sartoux représentant l'autorité organisatrice, par mail [arnaud.dawidowicz@mouans-sartoux.net](mailto:arnaud.dawidowicz@mouans-sartoux.net), par téléphone au 04 92 28 45 85 ou par courrier envoyé à l'adresse suivante : B.P n°25 - 06371 MOUANS-SARTOUX CEDEX, conformément aux dispositions du Code des relations entre le public et l'administration et notamment de son article L 311-9.

**Article 7** : à l'expiration du délai de l'enquête fixé au vendredi 24 juin 2022 à 17 heures, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur dressera, dans les 8 jours après la clôture de l'enquête, un procès-verbal de synthèse des observations qu'il remet au maire. Ce dernier disposera de 15 jours pour produire ses observations éventuelles.

Le commissaire enquêteur disposera d'un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête pour transmettre au maire le dossier avec son rapport et ses conclusions motivées. Simultanément, il adressera une copie de ces mêmes documents au Tribunal Administratif de Nice. La commune fera parvenir un exemplaire au Préfet des Alpes Maritimes.

**Article 8** : le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public au service urbanisme, Centre Technique Municipal – 327, avenue de Grasse à Mouans-Sartoux (06370) pendant une durée d'un an, à compter de la clôture de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture.

Ils seront également consultables pendant un an à l'adresse suivante :  
<https://www.registre-numerique.fr/declaration-projet-3-mouans-sartoux>

**Article 9** : l'avis d'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans les deux publications ci-après :

- Nice-Matin – Euro-Sud
- Tribune - L'Avenir Côte d'Azur

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier d'enquête avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion, et au cours de l'enquête pour la deuxième insertion.

**Article 10** : l'avis d'enquête publique sera publié sur le lieu d'enquête et sur le site internet dédié à l'enquête publique <https://www.registre-numerique.fr/declaration-projet-3-mouans-sartoux>

Il sera également affiché à la mairie et publié par tout autre procédé en usage dans la commune. Ces publicités seront certifiées par le maire.

**Article 11** : à l'issue de l'enquête publique, le conseil municipal de Mouans-Sartoux sera appelé à délibérer pour approuver le projet de déclaration de projet n°3 emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des conclusions de l'enquête publique.

006-210600847-20220929-DL66\_110B-DE  
Reçu le 03/10/2022  
Publié le 03/10/2022

**AR Prefecture**

006-210600847-20220502-AR52\_193-AR  
Reçu le 03/05/2022  
Publié le 03/05/2022

Article 12 : ampliation du présent arrêté sera transmise à :

- M. le Préfet du département des Alpes-Maritimes.
- M. le Commissaire Enquêteur
- M. le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer
- M. le Président du Tribunal Administratif de Nice.

Fait à Mouans-Sartoux, le 02 mai 2022

Le Maire,  
Vice-Président de la Communauté  
d'Agglomération du Pays de Grasse

Pierre ASCHIERI



006-210600847-20220929-DL66\_110B-DE

Reçu le 03/10/2022

publié le 03/10/2022

ANNEXE N° 3 : Avis d'enquête publique

## AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

### RELATIVE A LA PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET N°3 EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE MOUANS-SARTOUX

Par l'arrêté n°52\_193 du 2 mai 2022, le Maire de la commune de Mouans-Sartoux a ordonné l'ouverture de l'enquête publique relative à la déclaration de projet n°3 emportant mise en compatibilité du PLU pour une durée de 33 jours :

**Du lundi 23 mai 2022 jusqu'au vendredi 24 juin 2022 inclus.**

La procédure de déclaration de projet n°3 a pour objet de mettre en compatibilité le PLU approuvé pour autoriser la réalisation d'un ensemble de locaux tertiaires et d'activités sur une unité foncière sise à proximité des chemins de la Nartassière et du Puits du Plan. L'enquête publique porte à la fois sur la mise en compatibilité des documents d'urbanisme et sur l'intérêt général du projet. Monsieur François GARDET a été désigné commissaire enquêteur par le tribunal administratif de Nice.

Pendant toute la durée de l'enquête, les pièces du dossier d'enquête publique ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, ouvert coté et paraphé par le commissaire enquêteur seront mises à disposition du public au service urbanisme de la mairie de Mouans-Sartoux - 327, avenue de Grasse :

- du lundi 23 mai au vendredi 24 juin 2022, aux jours et heures habituels d'ouverture : du mardi au vendredi de 8h30 à 12h.
- mardi 31 mai 2022, jeudi 09 juin 2022 et vendredi 24 juin 2022 de 08h30 à 12h et de 14h à 17h

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations, propositions et contre-propositions écrites et orales, au service urbanisme – 327, avenue de Grasse à Mouans-Sartoux :

- mardi 31 mai 2022 de 09h à 12h et de 14h à 17h.
- jeudi 09 juin 2022 de 09h à 12h et de 14h à 17h.
- vendredi 24 juin 2022 de 09h à 12h et de 14h à 17h.

Les pièces du dossier d'enquête publique ainsi qu'un registre d'enquête dématérialisé seront également disponibles pendant toute la durée de l'enquête publique à l'adresse suivante :

<https://www.registre-numerique.fr/declaration-projet-3-mouans-sartoux>

Le dossier d'enquête publique sera également consultable sur un poste informatique mis à la disposition du public dans les locaux du service urbanisme de la commune de Mouans-Sartoux.

Pendant toute la durée de l'enquête publique, chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations, propositions ou contre-propositions :

- sur le registre d'enquête publique mis à disposition du public dans les locaux du service urbanisme de la commune de Mouans-Sartoux, 327 avenue de Grasse à Mouans-Sartoux.
- sur le registre dématérialisé accessible à l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/declaration-projet-3-mouans-sartoux>.
- par courrier, au commissaire enquêteur à l'adresse suivante :  
Monsieur le commissaire enquêteur  
Commune de Mouans-Sartoux  
Enquête publique relative à la procédure de déclaration de projet n°3  
B.P n°25 06371 MOUANS SARTOUX CEDEX.
- par courriel, à l'adresse suivante : [declaration-projet-3-mouans-sartoux@mail.registre-numerique.fr](mailto:declaration-projet-3-mouans-sartoux@mail.registre-numerique.fr).

Ces courriers devront parvenir au commissaire enquêteur avant la clôture de l'enquête, le vendredi 24 juin 2022, à 17 h.

A l'issue de l'enquête publique, une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera disponible au service urbanisme de la commune de Mouans-Sartoux, 327 route de Grasse, et sur le site internet <https://www.registre-numerique.fr/declaration-projet-3-mouans-sartoux> pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Après l'enquête, le conseil municipal se prononcera par délibération sur l'approbation de la déclaration de projet n°3 ; il pourra, au vu des conclusions de l'enquête, décider s'il y a lieu, d'y apporter des modifications en vue de cette approbation.

Liberté  
Egalité  
Fraternité

République Française  
Département des Alpes-Maritimes  
Arrondissement de Grasse



B.P. n°25  
06371 Mouans-Sartoux Cedex  
Téléphone 04 92 92 47 00  
Télécopie 04 93 75 39 64  
[www.mouans-sartoux.net](http://www.mouans-sartoux.net)

Ville de Mouans-Sartoux

## Attestation d'affichage

Je soussigné, Madame Isabelle DOURLENS, élue déléguée à l'urbanisme de la Commune de Mouans-Sartoux, atteste par la présente de l'affichage de l'avis d'ouverture d'enquête publique, relative à la procédure de déclaration de projet n°3 emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la Commune de Mouans-Sartoux, à compter du vendredi 6 mai 2022

- sur site
- sur les panneaux d'affichage administratifs de la Commune

Ainsi que de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique sur les panneaux d'affichage administratifs de la Commune.

Pour le Maire et par délégation,  
L'élue déléguée à l'urbanisme,  
Isabelle DOURLENS.



006-210600847-20220929-DL66\_110B-DE  
Reçu le 03/10/2022  
Publié le 03/10/2022

Liberté  
Egalité  
Fraternité

République Française  
Département des Alpes-Maritimes  
Arrondissement de Grasse



B.P. n°25  
06371 Mouans-Sartoux Cedex  
Téléphone 04 92 92 47 00  
Télécopie 04 93 75 39 64  
[www.mouans-sartoux.net](http://www.mouans-sartoux.net)

Ville de Mouans-Sartoux

## Attestation d'affichage

Je soussignée, Madame Isabelle DOUYLENS, élue déléguée à l'urbanisme de la Commune de Mouans-Sartoux, atteste par la présente que l'avis d'enquête publique relatif à la procédure de déclaration de projet n°3 emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la Commune de Mouans-Sartoux a fait l'objet d'un affichage continu sur site et sur les panneaux d'affichage administratifs de la Commune, du vendredi 6 mai jusqu'au vendredi 24 juin, date de clôture de l'enquête publique.

L'arrêté d'ouverture de l'enquête publique a fait l'objet d'un affichage sur les panneaux d'affichage administratifs de la Commune durant ce même laps de temps.

30 JUIN 2022

  
Pour le Maire,  
L'Elue déléguée à l'Urbanisme,  
Isabelle DOUYLENS

Signé électroniquement par :  
Isabelle DOUYLENS

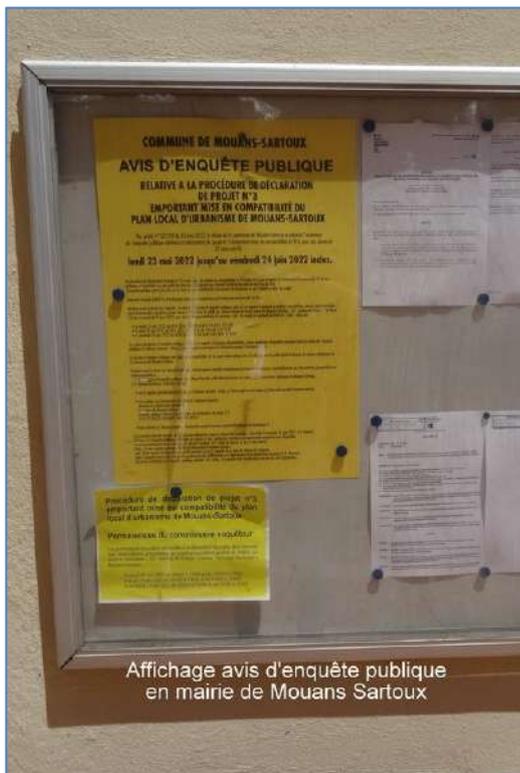
Bureaux Service Urbanisme – 327, avenue de Grasse  
tel : 04.92.92.47.10 / fax : 04.92.28.45.87

006-210600847-20220929-DL66\_110B-DE

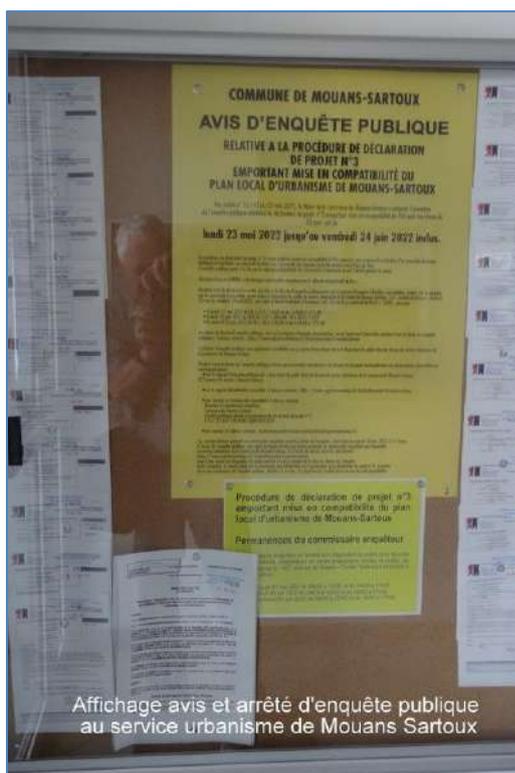
Reçu le 03/10/2022

publié le 03/10/2022

ANNEXE N° 5 : Affichage de l'avis d'enquête (constat du commissaire enquêteur)



Affichage avis d'enquête publique en mairie de Mouans Sartoux



Affichage avis et arrêté d'enquête publique au service urbanisme de Mouans Sartoux



Affichage sur site (mai 2022)



Affichage sur site (mai 2022)

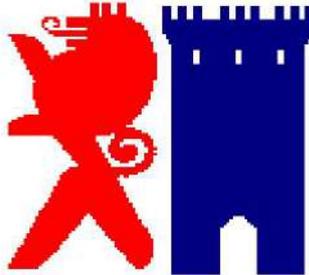
006-210600847-20220929-DL66\_110B-DE

Reçu le 03/10/2022

publié le 03/10/2022

**ANNEXE N° 6 : Compte rendu de la réunion d'examen conjoint du projet avec les PPA**

COMMUNE DE MOUANS-  
SARTOUX  
DEPARTEMENT DES ALPES-  
MARITIMES 06



Déclaration de projet n°3 emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme

Compte-rendu de la réunion d'examen conjoint du projet avec les personnes publiques associées.

PLU approuvé le	3 octobre 2012
Modification n°1 approuvée le	24 avril 2014
Mise à jour n°1 approuvée le	18 décembre 2014
Révision Allégée n°1 approuvée le	18 juin 2015
Mise à jour n°2 approuvée le	25 octobre 2016
Modification n°2 approuvée le	26 septembre 2016
Modification n°3 approuvée le	22 mars 2018
Déclaration de Projet n°1 approuvée le :	06 décembre 2018

Objet : Déclaration de Projet n°3 emportant mise en compatibilité du PLU de Mouans-Sartoux  
Réunion d'examen conjoint par les Personnes Publiques Associées du mercredi 23 mars 2022

La réunion des personnes publiques associées s'est tenue de façon dématérialisée, ce qui a été notifié préalablement à l'ensemble des personnes publiques conviées, à qui le dossier relatif à la procédure avait été soumis pour avis.

006-210600847-20220929-DI.66\_110B-DE

Reçu le 03/10/2022  
Publié le 03/10/2022

Structure ou collectivité	Nom du représentant	Fonction
Commune de Mouans-Sartoux	Pierre ASCHIERI	Maire
Commune de Mouans-Sartoux	Isabelle DOUROLANS	Adjointe au maire en charge de l'urbanisme
Commune de Mouans-Sartoux	Nathalie CAVIGLIASSO	Adjointe au directeur du service urbanisme
Commune de Mouans-Sartoux	Arnaud DAWIDOWICZ	Directeur du service urbanisme
Société Fendress	Christophe COLINEAUX	Président directeur général de la société Fendress
Sigma T4	Jean-François AUQUIER	Architecte, maître d'œuvre du projet
Terre d'Urba	Elodie DARRIES	Urbaniste, assistante à maîtrise d'ouvrage pour la procédure de déclaration de projet
Direction départementale des territoires et de la mer des Alpes-Maritimes	Amélie ZOLLVER	Chargée de mission - pôle aménagement et planification
CCI	Sylvie TOPOR	Responsable du Pôle Urbanisme et Foncier
Communauté d'agglomération du Pays de Grasse	Andy VANHANDENHOVEN	Directeur du développement économique
Communauté d'agglomération du Pays de Grasse	Gilles GAVEAU	Responsable du service aménagement
Conseil Départemental des Alpes-Maritimes	Franck GILLIO	Chef de projet urbanisme - Direction de l'attractivité territoriale
Chargée de mission – direction de l'aménagement	Nadia MESLI	Communauté d'Agglomération Cannes Pays de Lérins
Commune de La Roquette-sur-Siagne	Estelle MASSOT	Responsable de l'urbanisme

## Personnes publiques associées invitées mais absentes

Communauté d'agglomération Sophia Antipolis
Commune de Châteauneuf-Grasse
Chambre des métiers et de l'artisanat des Alpes-Maritimes
Chambre d'agriculture des Alpes-Maritimes
Syndicat mixte Scot'Ouest
Conseil Régional Sud Provence Alpes Côte d'Azur
Commune de Pégomas
Commune de Mougins
Commune de Valbonne

006-210600847-20220929-DL66\_110B-DE

Reçu le 03/10/2022

Publié le 03/10/2022

## 1) Objet de la réunion.

Cette réunion avait pour objet l'examen conjoint par les Personnes Publiques Associées du projet de déclaration de projet n°3 emportant mise en compatibilité du PLU de Mouans-Sartoux pour la réalisation d'un programme mixte de locaux tertiaires et d'activités, entre le chemin de la Nartassière et la traverse du Puits du Plan à Mouans-Sartoux

Elle s'appuyait sur le projet de dossier transmis aux différentes Personnes Publiques comportant :

- Une notice de présentation du projet.
- Les pièces du plan local d'urbanisme modifié.
- Les observations formulées dans le cadre de la concertation préalable facultative organisée par la Commune.
- L'avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale sur le projet, établi sur la base d'une évaluation environnementale.

## 2) Déroulement de la réunion.

### a) Introduction :

La réunion est ouverte par M. le Maire de Mouans-Sartoux qui rappelle le contexte du projet, visant à favoriser le développement économique à Mouans-Sartoux et dans le moyen pays grassois en permettant l'extension des activités de la Société Fendress, la création d'une offre nouvelle de locaux tertiaires destinés à accueillir des entreprises en cours de création mais qui ne peuvent plus prétendre aux dispositifs des pépinières d'entreprise, et la réutilisation des locaux actuels de la société Fendress dans la zone d'activités de l'Argile pour accueillir une autre activité économique.

Ainsi, le projet constitue une réponse au constat d'un déficit chronique en matière d'offre de locaux d'activités et d'immobilier tertiaire dans les Alpes-Maritimes en général et le moyen pays en particulier et il s'inscrit dans l'intérêt général en matière de développement économique par la création d'emplois de façon directe et indirecte.

Du point de vue des règles d'urbanisme, la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme nécessaire à la réalisation du projet permet de mettre en cohérence le zonage de l'unité foncière qui va l'accueillir, au regard de sa situation le long de la voie rapide Cannes-Grasse.

En effet, l'unité foncière est actuellement classée en zone UEb, zone urbaine caractérisée par un habitat de type pavillonnaire. Au regard des contraintes de l'infrastructure routière, elle ne peut pas accueillir de nouvelles constructions à usage d'habitation compte-tenu des nuisances de la pénétrante, tout en constituant un isolat entre la zone d'activité du Tiragon (UZb) et une zone mixte (UCc) établie de part et d'autre de la voie rapide mais caractérisée essentiellement dans sa partie sud, la plus proche du périmètre du projet, par l'implantation de locaux d'activités ou tertiaires.

M. Colineaux, PDG de la société Fendress détaille ensuite les activités de sa structure, qui fournit des accessoires pour la plaisance de luxe, connaît une progression très importante de son volume d'activité, et ne génère pas de nuisances dans la mesure où ses productions sont issues d'un travail textile et non de la manipulation et de la transformation de matières premières par des procédés chimiques et/ou thermiques.

M. Dawidowicz complète ces éléments d'introduction en indiquant que le projet a été soumis à la fois à une concertation préalable auprès de la population, et notamment des riverains, ainsi qu'à une évaluation environnementale, alors qu'aucun élément réglementaire ne rendait ces démarches obligatoires.

Il s'agit par-là de rendre le projet le plus vertueux possible en prenant à la fois en compte les inquiétudes et remarques des riverains et en appréhendant toutes ses incidences potentielles sur l'environnement pour les éviter, les réduire et le cas échéant les compenser.

En l'occurrence, les contributeurs à la démarche de concertation ont exprimé des inquiétudes sur les nuisances sonores que le projet est susceptible de générer, de par les activités qu'il accueillera, mais

006-210600847-20220929-DL66\_110B-DE

Reçu le 03/10/2022

Publié le 03/10/2022

ainsi sur les flux touristiques qu'il implique. Des observations ont été également formulées sur l'insertion des nouveaux bâtiments et les prospects générés vis-à-vis des constructions existantes.

L'Autorité Environnementale a quant à elle suggéré des précisions et des compléments d'étude sur les éventuelles nuisances générées par projet du point de vue du bruit, sur la faune présente sur le site, sur l'insertion paysagère des nouvelles constructions et sur la gestion des eaux pluviales.

Les remarques et observations formulées dans le cadre de la concertation ont fait l'objet de réponses et de compléments introduits dans le dossier de la déclaration de projet qui a fait l'objet d'une diffusion aux personnes publiques associées.

L'avis de l'autorité environnementale sera quant à lui pris en compte par des compléments apportés au dossier d'enquête publique.

b) Avis, questions et observations des personnes publiques associées formulés durant la réunion :

*Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) des Alpes Maritimes, Mme Zollver :*

Un avis favorable est rendu sur le projet. Des précisions sont néanmoins à apporter sur les surfaces de plancher créées par les différents éléments du programme, au regard d'incohérences au sein du dossier. Le maître d'ouvrage du projet est invité par ailleurs à préciser la superficie des installations photovoltaïques prévues, de même que les modalités de gestion des eaux pluviales, en lien avec l'imperméabilisation partielle du site.

Une contribution écrite résumant ces éléments sera adressée à la Commune.

Le maître d'œuvre du projet, M. Auquier, indique que des études seront lancées pour définir la surface de panneaux photovoltaïque à installer au regard des objectifs ambitieux en matière de consommation d'énergie.

En ce qui concerne la gestion des eaux pluviales, le projet intègre d'ores et déjà un réservoir de 300 m<sup>3</sup>, les besoins seront affinés avec le calcul précis des surfaces perméables et imperméables de l'unité foncière.

*Conseil Départemental des Alpes Maritimes, M. Gillio :*

Un avis favorable est rendu sur le projet. Une contribution écrite sera adressée à la Commune.

Le Département souhaite néanmoins indiquer que la suppression de la marge de recul par rapport à la voie rapide ne préservera plus les populations des nuisances routières, le Département ne pourra dès lors en être tenu responsable. En outre, il apparaît important que le projet s'inscrive dans le cadre du maillage des itinéraires doux et cyclables.

Le maître d'œuvre du projet, M. Auquier explique que l'organisation spatiale des activités sur le site éloigne le plus possible les locaux tertiaires de la voie rapide et que sont établis à proximité de celle-ci les espaces de stockage et de manufacture.

Par ailleurs, la mise en compatibilité des documents d'urbanisme n'autorisera l'implantation à proximité de la voie rapide que de locaux d'activités et en aucun cas des habitations.

*Chambre de Commerce et d'industrie des Alpes Maritimes (CCI), Mme Topor :*

La CCI émet un avis favorable au projet au titre de sa contribution à la création d'emplois et à la réponse aux besoins de locaux d'activités et tertiaires dans le secteur.

Un avis écrit sera adressé à la Commune sous peu.

*Communauté d'agglomération du Pays de Grasse (CAPG), M. Vanhandenhoven :*

La CAPG émet un avis favorable au projet.

Le représentant souhaiterait savoir comment les besoins ont-ils été évalués en ce qui concerne les plateaux tertiaires ?

006-210600847-20220929-DL66\_110B-DE

Reçu le 03/10/2022

Publié le 30/09/2022

Réponse de M. Colin : le dimensionnement des plateaux n'est pas lié à une étude précise mais à une connaissance des besoins à l'échelle du bassin d'emploi ainsi que de la volonté forte d'accompagner le développement économique dans le secteur.

Communauté d'agglomération du Pays de Grasse (CAPG), M. Gaveau  
Un avis favorable est exprimé.

### 3) Les avis exprimés par écrit.

Deux contributions écrites ont été reçues à ce stade : une de la DDTM et l'autre du Conseil Départemental des Alpes Maritimes, reprenant les éléments exprimés durant la réunion d'examen conjoint.

### 4) Suite de la procédure.

Les dates de l'enquête publique, d'une durée d'un mois, ne sont pas fixées à ce stade mais celle-ci devrait se tenir au cours du mois de mai.

Le Tribunal administratif de Nice a d'ores et déjà désigné M. François GARDET en qualité de commissaire enquêteur par décision en date du 17 mars 2022.

A l'issue de celle-ci le commissaire enquêteur disposera d'un délai d'un mois pour rendre son rapport. Ce rapport et l'avis motivé du commissaire enquêteur pourront éventuellement nécessiter des modifications mineures au dossier.

La déclaration de projet n°3 emportant mise en compatibilité du PLU pourra ensuite être présentée en Conseil Municipal pour approbation.

Le présent compte-rendu sera annexé au dossier d'enquête publique conformément aux dispositions de l'article L.153-54 du Code de l'urbanisme.

**Réponse du maître d'ouvrage à l'avis de la Mission Régionale de l'autorité environnementale**

**La MRAe recommande de préciser les modalités d'aménagement du site à l'aide d'une étude paysagère adaptée et de préciser le règlement du PLU sur le sous-secteur UZb1.**

Une étude paysagère sera réalisée dans le cadre de la préparation du permis de construire autour des jalons ci-après :

Le diagnostic initial de l'environnement décrit la faune présente sur le site du projet, qui n'est pas concerné par l'habitat des chiroptères, ainsi que les mesures d'évitement, de réduction et de compensation permettant de limiter les atteintes à l'environnement.

Une part importante est laissée et donnée aux espaces verts. Un maximum de la végétation présente sera maintenu et de nouvelles espèces seront plantées afin de minimiser l'impact du projet dans le paysage environnant proche.

Des essences méditerranéennes ou adaptées au climat estival chaud et sec de notre région seront privilégiées. Les arbres de hautes tiges qui seront mis en place seront choisis pour leur croissance rapide qui permettra d'obtenir un couvert végétal très significatif à 10 ans.

Les essences retenues sont les suivantes : tilleul (*Tilia cordata*), peuplier d'Italie (*Populus nigra* var. *italica*), Micocoulier de Provence (*Celtis australis*), saule pleureur (*Salix pendula*), Le sophora du Japon (*Sophora japonica*) 8 sujets seront implantés ainsi qu'un Chêne.

D'autres essences au port plus réduit et à croissance arbustive compléteront les plantations : Olivier (*Olea europaea*), Amélanancier (*Amelanchier lamarckii*), laurier-sauce, (*Laurus nobilis*) et le genévrier (*Juniperus communis*).

Les toitures seront végétalisées avec un système semi-extensif pour la partie bureau, où les plantations seront composées principalement d'herbacées, de mousses et de sédum, et avec un système extensif pour la partie du projet accueillant les activités de la société Fendress, où les plantations seront majoritairement composées d'essences arbustives de faible hauteur, de lavandes, de romarins, et autres essences couvrantes de type méditerranéennes.

Le front végétal existant composé d'une haie de cyprès sera retiré et remplacé par des essences mieux adaptées et non allergogènes. Elle servira de barrière anti-bruit aux nuisances sonores de la pénétrante Grasse-Cannes et permettra aux espèces animales relevées de se créer un habitat stable et protégé.

L'idée générale est de densifier la couverture végétale avec une diversité importante d'essences afin de générer des habitats pour la faune et la flore et d'augmenter la biodiversité du site qui est limitée à ce jour.

Il est prévu que les plantations soient suffisamment nombreuses pour offrir un couvert végétal rapidement et mobilisent des arbres de haute tige avec des essences adaptées au milieu et à croissance rapide.

Le bâtiment tertiaire est d'un gabarit réduit ne dépassant du terrain naturel que d'un peu plus de 8 mètres. En tenant compte de l'encaissement du rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel, son gabarit n'est pas plus important que ce que représenterait celui d'une villa individuelle avec étage.

Le gabarit du bâtiment incriminé, les retraits observés par rapport aux limites séparatives et aux constructions existantes ne sont pas de nature à produire des pertes d'ensoleillement notables les habitations étant positionnées au sud et à l'ouest du bâtiment.

Si la toiture terrasse du bâtiment FENDRESS accueille effectivement du stationnement, le bâtiment fait également l'objet d'une intégration paysagère marquée par la présence d'arbres sur ledit toit, dont des oliviers. En outre, des essences de haute tige sont prévues en contrehaut du bâtiment afin de le faire disparaître à la vue des riverains. Enfin, la topographie des terrains accueillant le projet ainsi que les positions respectives des bâtiments qui y sont prévus et celles des constructives existantes aux abords font que la vue directe n'est pas possible.

006-210600847-20220929-DL66\_110B-DE

Reçu le 03/10/2022

Publié le 09/10/2022

**La MRAE recommande de préciser l'état initial de la biodiversité, en particulier par des visites de terrain au printemps.**

Les inventaires faune/flore réalisés en juillet 2021 n'ont révélé que des enjeux faibles sur le site de projet. Parmi les 5 espèces faunistiques recensées qui sont protégées (Lézard des murailles, Écureuil roux, Goéland leucophaea, Martinet noir et Moineau domestique), seul l'Écureuil roux utilise la haie de cyprès/tuyas pour se déplacer et lors de la recherche de nourriture. Les autres espèces ont été contactées seulement en passage ou en halte sur les arbres les plus haut de la zone (Chêne). A noter que l'activité chiroptérologique est faible sur la zone.

Concernant les habitats, l'inventaire n'a révélé que des enjeux faibles qui sont largement compensés par les aménagements paysagers prévus dans le projet, notamment la plantation d'arbres à haute tige et de haies favorables à l'Écureuil roux pour son alimentation et ses déplacements.

De plus, la base de données SILENE consultée en 2021 sur ce secteur situé au cœur de l'espace urbanisé de la commune ne montre aucune présence d'espèce à enjeux justifiant des inventaires printaniers.

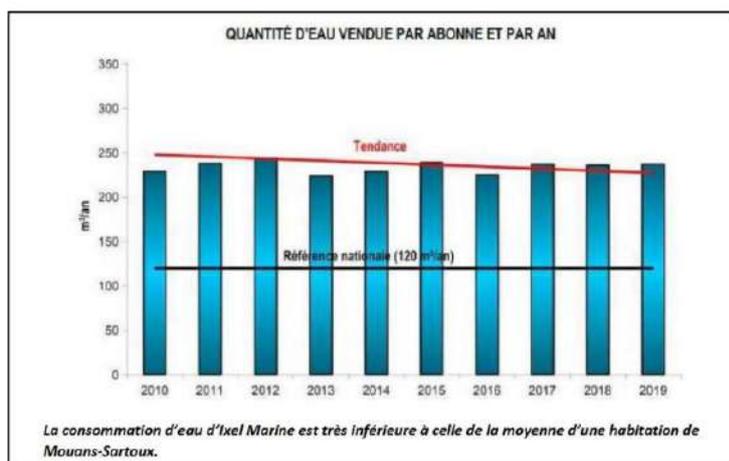
Ainsi la réalisation d'inventaires au printemps ne paraît pas proportionnelle aux enjeux révélés sur le site d'étude

**La MRAE recommande de préciser la compatibilité du secteur de projet avec la capacité résiduelle de traitement de la STEP :**

L'examen de la consommation de la société Ixel Marine sur les dernières années fait apparaître un volume inférieur à la consommation d'une unité d'habitation, à titre d'exemple sur 2021 le montant de la facture d'eau pour la société Ixel Marine est de 220 euros sur un an pour une consommation de 56 m<sup>3</sup> ce qui est environ 4 fois moins qu'une habitation individuelle sur la commune (et donc que la consommation actuelle du lot pour le projet).

Aucun des process de la société ne consomme de l'eau ou nécessite de l'eau pour le nettoyage.

En incluant les besoins liés aux espaces tertiaires, même en doublant la quantité d'eau consommé par le futur site, la consommation cible reste en deçà de ce seuil : Concernant la consommation des bureaux, elle est estimée entre 20 et 30 litres par jour par salarié. En partant sur 30 litres par jour il faut plus de 20 personnes pour atteindre la consommation moyenne d'un foyer sur la commune de Mouans-Sartoux (220 m<sup>3</sup> divisés par 365 jours on obtient une consommation journalière de 600 litres).



Extrait du rapport d'activités de la SEM Eaux de Mouans – année 2020

006-210600847-20220929-DL66\_110B-DE

Reçu le 03/10/2022

Publié le 03/10/2022

Un système de collecte indépendant des eaux grises sera mis en place sur tous les appareils sanitaires (lavabo, lave main, évier de cuisine, ...), l'ensemble de ces eaux seront traitées et renvoyées dans les chasses d'eau de WC et/ou utilisées pour l'arrosage des espaces verts.

Le projet est compatible avec la capacité résiduelle de la station d'épuration.

D'après les données du dernier rapport d'activités de la SEM des Eaux qui en assure l'exploitation (2020), sont raccordées à celle-ci

- **5 065** abonnés à la SEM des Eaux de Mouans-Sartoux.
- **139** abonnés au groupe SUEZ, dont un village de vacances, déversent leurs effluents dans la station communale.
- **25** abonnés sont autorisés à déverser des effluents non domestiques.

La station d'épuration est de type "boues activées faible charge", a été mise en service en février 2003 et présente les caractéristiques suivantes :

- Capacité : **15 000** équivalents habitants
- Débit journalier : 3 000 m3/j.
- Débit horaire moyen : 125 m3/h par temps sec
- Débit horaire de pointe : 240 m3/h par temps sec
- 440 m3/h par temps de pluie
- Bassin tampon : 1 500 m3 (ancienne station réhabilitée)

**En 2020, la station d'épuration disposait d'une marge de manœuvre de 9% en ce qui concerne la réserve hydraulique et de 19% pour la charge organique à traiter ce qui signifie que le projet Fendress est compatible avec sa capacité résiduelle.**

006-210600847-20220929-DL66\_110B-DE  
 Reçu le 03/10/2022  
 Publié le 03/10/2022

**La MRAe recommande d'évaluer les incidences de la mise en compatibilité du PLU sur la santé des populations concernées par le secteur de projet, exposées à la pollution atmosphérique et aux nuisances sonores.**

En matière de nuisances sonores :

En ce qui concerne les nuisances sonores, le projet ne va pas les aggraver, dans la mesure où il n'est pas émetteur

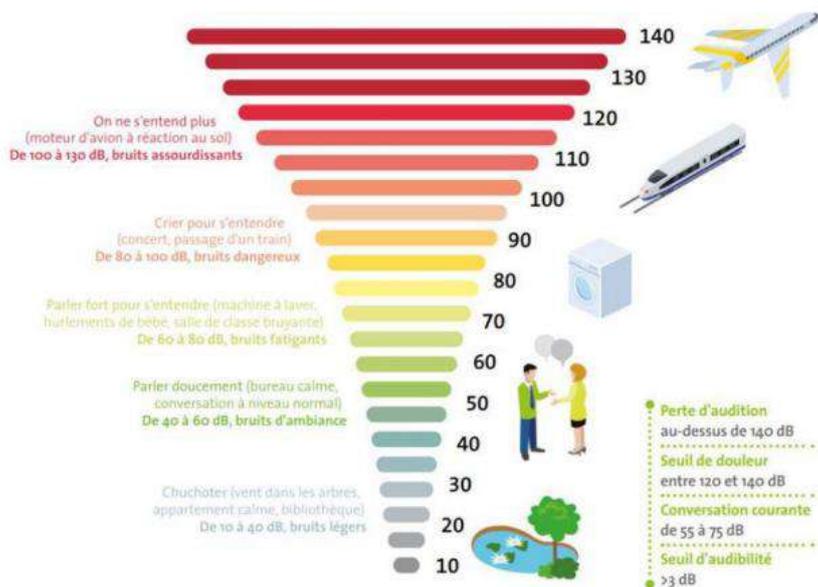
Actuellement, la production réalisée à l'intérieur de l'usine dans la zone industrielle de l'argile est complètement inaudible de l'extérieur malgré l'absence complète d'isolation sonore et thermique. En outre, les activités de l'entreprise « Fendress » ne génèrent pas de nuisances sonores particulières, machines à tisser, machines à coudre, machines à découper le textile.

Elles se déroulent à l'intérieur du bâtiment. D'autres part, les installations ne fonctionneront ni la nuit ni le week-end.

Les besoins de chaque bâtiment seront couverts par un groupe extérieur de marque Daikin type RXYQ 18, de type tour avec soufflage à la verticale, situé sur les toitures de l'entrepôt et des bureaux. Chaque groupe aura un niveau de puissance sonore en froid 83 dBA, en chaud 66 dBA et un niveau de pression sonore 62 dBA.

Il sera mis en place des panneaux acoustiques permettant un abaissement de 25 dB.

Le bruit ressenti final sera donc de :  $62 - 25 = 37$  dBA. Cela équivaut aux bruits d'une conversation comme indiqué dans le graphique ci-après.



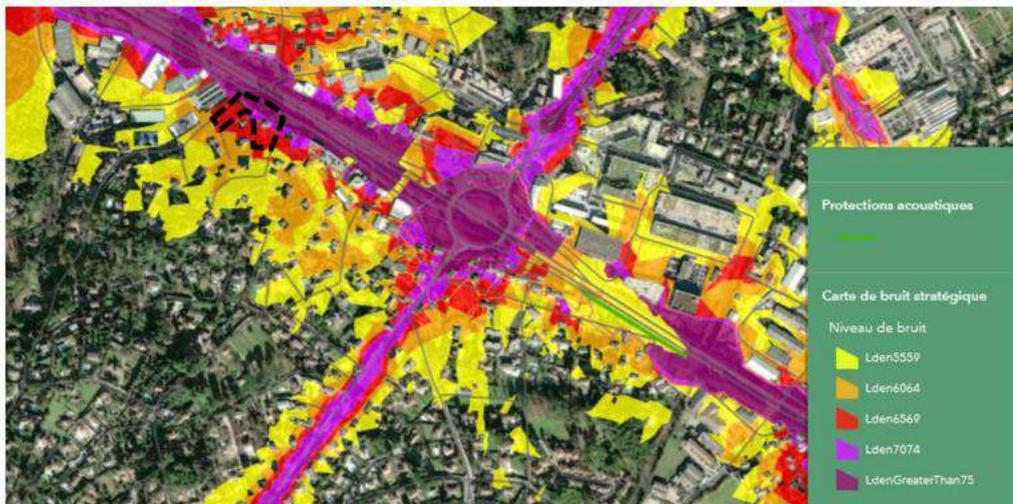
Ci-dessus l'échelle du bruit suivant les niveaux de la réglementation acoustique (NRA).

006-210600847-20220929-DL66\_110B-DE

Reçu le 03/10/2022

Publié le 03/10/2022

A titre d'information, la pénétrante, voie classée en catégorie 1 sur les nuisances sonores produit une intensité sonore de l'ordre de 70 / 80 Db.



Extrait de l'atlas des cartes de bruit stratégique.

----- : périmètre du projet



Extrait de l'atlas des cartes de bruit stratégique.

----- : périmètre du projet

006-210600847-20220929-DL66\_110B-DE

Reçu le 03/10/2022

Publié le 03/10/2022

Ces cartes illustrent l'exposition au bruit selon l'indice Lden, qui mesure l'exposition moyenne au bruit sur une période de 24h, en tenant donc compte de l'intensité de l'utilisation des infrastructures, de l'existence d'autres sources sonores ou encore de la sensibilité accrue au bruit à certaines plages de la journée.

L <sub>DEN</sub>	
Niveaux sonores	Couleur (code RVB)
De 55 à 60 dB(A)	Jaune (255-255-0)
De 60 à 65 dB(A)	Orange (255-170-0)
De 65 à 70 dB(A)	Rouge (255-0-0)
De 70 à 75 dB(A)	Violet Lavande (213-0-255)
Supérieurs à 75 dB(A)	Violet foncé (150-0-100)

Ces cartes illustrent le rôle relatif de protection phonique que peuvent avoir les bâtiments tertiaires établis le long de la pénétrante et que les bâtiments qui seront réalisés dans le cadre du projet sont susceptibles d'avoir également.

#### En matière de pollution atmosphérique :

Les activités de la société Fendress ne rejettent aucun polluant dans l'atmosphère, elles n'aggraveront donc pas la situation.

La mutation du site, actuellement occupé par une maison individuelle constituant une résidence principale, éloignera de fait une habitation de la source de pollution que constitue la pénétrante.

006-210600847-20220929-DL66\_110B-DE

Reçu le 03/10/2022

publié le 03/10/2022

**ANNEXE N° 8 : Notice technique du 20 juin (Auteur : M. Auquier, architecte)****Auquier Architecture**

IXEL MARINE

**CONSTRUCTION DE BATIMENTS REGROUPANT DES ATELIERS  
DE FABRICATION, DU STOCKAGE ET DES BUREAUX**

Maître d'Ouvrage : IXEL Marine représentée par Mr Colineaux  
Zone d'activité de l'argile, lot 46, voie  
06370 MOUANS SARTOUX

---

**NOTICE TECHNIQUE**

---

**▪ Éléments de desserte**

L'accès au bâtiment de Fendress se fera par le Chemin du Puits du Plan. L'entrée des parkings situés aux sous-sols s'effectuera au début de la rampe qui donne accès au niveau d'entrée du bâtiment. L'accès aux livraisons sera réalisé depuis le chemin de la Nartassière.

Pour le second bâtiment, comprenant seulement des espaces de bureaux, l'accès s'effectuera par le chemin des Lucioles. Cette entrée permettra d'accéder deux zones de parkings et à l'entrée piétonne du bâtiment.

Les deux bâtiments seront raccordés aux réseaux publics existants (eau, ptt, edf et égout).

**▪ Stationnements**

Bâtiment Fendress : 16 places (sous sol) + 11 places en extérieures.

Toiture Fendress : 27 places

Bâtiment de bureaux : 36 places (2 niveaux de sous-sol) + 2 places ne extérieures ;

Total pour le projet : 92 places

Auquier Jean-François Architecte  
39 Chemin de l'Aubarède 06110 le Cannet  
CROAPACA : 047482

Tél. : 04 93 43 00 39  
Fax : 04 93 43 01 02  
E-mail : Sigmat4@wanadoo.fr

SIRET 478 061 690 000 44 – APE 7111Z

006-210600847-20220929-DL66\_110B-DE

Reçu le 03/10/2022

Publié le 03/10/2022

Auquier Architecture

- Gestion des eaux pluviales

Calcul des bassins de rétention :Surfaces imperméabilisées projet : 1 542.19 M<sup>2</sup>Soit 110 l/m<sup>2</sup> : 1 542.19 x 0.110 = 169.64 M<sup>3</sup> soit 170.00 M<sup>3</sup>

Au niveau des sous-sols du bâtiment Fendress, il sera mis en place deux bassins de rétentions (cf. plan), l'un d'une capacité de 135 M<sup>3</sup> et le second de 117 M<sup>3</sup>.

En dessous des sous-sols du bâtiment de bureaux, il sera mis en place un bassin de rétention d'une capacité de 272.00 M<sup>3</sup>.

Le projet possède donc une capacité de 524.00 M<sup>3</sup> pour la rétention des eaux pluviales.

Définition Nidagrass :

Cette solution est un système de plaques en polyéthylène recyclé basse densité (LDPE) à engazonner. Elles ont été spécialement conçues pour garantir une surface de gazon stable et carrossable, sans formation d'ornières, de creux ou de flaques d'eau.

Définition Nidagravel :

La solution Nidagravel est un stabilisateur de gravier performant constitué de dalles en polyéthylène, remplies de gravier permettant de réaliser des voiries perméables.

Auquier Jean-François Architecte  
39 Chemin de l'Aubarède 06110 le Cannet  
CROAPACA : 047482

Tél. : 04 93 43 00 39  
Fax : 04 93 43 01 02  
E-mail : Sigmat4@wanadoo.fr

SIRET 478 061 690 000 44 – APE 7111Z

Auquier Architecture

IXEL MARINE

CONSTRUCTION DE BATIMENTS REGROUPANT DES ATELIERS  
DE FABRICATION, DU STOCKAGE ET DES BUREAUX

Maître d'Ouvrage : IXEL Marine représentée par Mr Colineaux  
Zone d'activité de l'argile, lot 46, voie  
06370 MOUANS SARTOUX

---

**NOTICE ACOUSTIQUE**

---

Les besoins de chaque bâtiment seront couverts par un groupe extérieur de marque Daikin type RXYQ 18, de type tour avec soufflage à la verticale, situé sur les toitures de l'entrepôt et des bureaux.

Chaque groupe aura un niveau de puissance sonore en froid 83 dBA, en chaud 66 dBA et un niveau de pression sonore **62 dBA.**

Il sera mis en place des panneaux acoustiques permettant un abaissement de 25 dB. Le bruit ressenti final sera donc de :  $62 - 25 =$  **37 dBA.**

Cela équivaut aux bruits d'une conversation comme indiqué dans le graphique ci-après.

Auquier Jean-François Architecte  
39 Chemin de l'Aubarède 06110 le Cannet  
CROAPACA : 047482

Tél. : 04 93 43 00 39  
Fax : 04 93 43 01 02  
E-mail : Sigmat4@wanadoo.fr

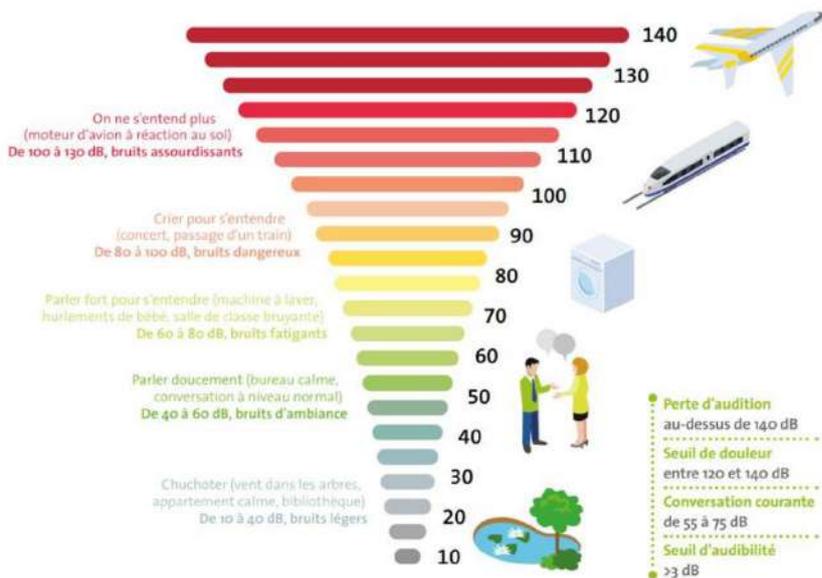
SIRET 478 061 690 000 44 - APE 7111Z

006-210600847-20220929-DL66\_110B-DE

Reçu le 03/10/2022

Publié le 03/10/2022

Auquier Architecture



Ci-dessus l'échelle du bruit suivant les niveaux de la réglementation acoustique (NRA).

Auquier Jean-François Architecte  
 39 Chemin de l'Aubarède 06110 le Cannet  
 CROAPACA : 047482

Tél. : 04 93 43 00 39  
 Fax : 04 93 43 01 02  
 E-mail : Sigmat4@wanadoo.fr

SIRET 478 061 690 000 44 – APE 7111Z

006-210600847-20220929-DL66\_110B-DE

Reçu le 03/10/2022

publié le 03/10/2022

**ANNEXE N° 10 : Contribution de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse (CAPG)**

**Monsieur le Commissaire enquêteur**  
**François GARDET**  
 8 Rue Oscar II  
 06000 NICE

Fait le 17 juin 2022  
 À Grasse

**Réf.** : JV/MF/CC/AV – 22-21334  
**Dossier suivi par** : Andy VANHANDENHOVEN  
 Directeur du développement économique  
**Contact** : [avanhandenhoven@paysdegrasse.fr](mailto:avanhandenhoven@paysdegrasse.fr)

**Objet : Contribution/Enquête publique relative à la déclaration de projet n°3 emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Mouans-Sartoux/Fendress**

Monsieur le Commissaire enquêteur,

En tant que Président de la Communauté d'agglomération du Pays de Grasse, je suis particulièrement sensible au dynamisme économique du territoire et aux projets de développement en lien avec le monde de l'entreprise.

C'est pourquoi, par la présente, j'ai le plaisir de vous apporter ma contribution dans le cadre de l'enquête publique relative à la déclaration de projet n°3 emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Mouans-Sartoux concernant le projet porté par l'entreprise Fendress (Unités foncières BC134, BC135, BC136 et BC28 à proximité de la pénétrante Cannes Grasse, de la route du Tiragon et le long du chemin de la Nartassière). Ce dire vient compléter l'avis délivré en tant que personne publique associée qui a pu être consigné dans le compte rendu de la réunion d'examen conjoint des PPA du 23 mars dernier et qui est joint au dossier d'enquête publique.

Au-delà de l'intérêt que j'attache à ce que l'entreprise puisse conduire ses activités dans des nouveaux locaux adaptés à ses contraintes techniques et besoins de croissance, cette contribution pourra vous éclairer concernant les locaux supplémentaires destinés à accueillir une activité tertiaire.

Le territoire de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse fait face à un double constat. D'une part, les entreprises qui sortent de la pépinière d'entreprises InnovaGrasse et qui ne sont pas éligibles à un hébergement au sein de l'hôtel d'entreprises scientifique GrasseBiotech, peinent régulièrement à trouver des locaux adaptés sur le territoire ce qui les poussent à s'installer sur d'autres territoires les éloignant ainsi de leur écosystème d'origine (fournisseurs, partenaires, pôles de compétitivité, clients, main d'œuvre, etc.). Ces entreprises souhaitent bien souvent rester proches de l'écosystème dans lequel elles ont pu évoluer jusqu'alors du fait de sa communauté créatrice de synergies et donc d'accélération de croissance mais n'en n'ont pas la possibilité faute de locaux dédiés aux entreprises disponibles sur notre territoire.

D'autre part, de nombreux créateurs d'entreprises passent chaque année dans les locaux de l'Espace Jacques-Louis LIONS car accompagnés et financés par le Réseau Initiative Terres d'Azur. Certains de ces entrepreneurs, non éligibles à un hébergement en pépinière (car non innovants ou n'étant pas dans la filière Parfums, Arômes, Saveurs), sont néanmoins à la recherche de bureaux au sein d'un environnement porteur et convivial. Le fait est que sur le territoire de notre agglomération, il existe à l'heure actuelle qu'une seule offre pouvant correspondre à cette recherche : le Cube Business à Grasse (ZAE Bois de Grasse). Néanmoins, celui-ci affiche constamment « complet » et est désormais accessible uniquement sur liste d'attente.

006-210600847-20220929-DL66\_110B-DE  
Reçu le 03/10/2022  
Publié le 03/10/2022



Pour l'ensemble de ces considérations, le projet lié à la création d'un bâtiment tertiaire comportant trois plateaux de près de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher (900M<sup>2</sup> au total), pour accueillir des sociétés en cours de développement qui ne peuvent pas ou plus bénéficier d'offres de type pépinière d'entreprise, représente donc une véritable plus-value pour le Pays de Grasse.

En ce sens, ce projet s'inscrit parfaitement dans notre politique de développement économique, notamment en matière d'offre d'hébergement à la fois pour les entreprises endogènes (création et développement) et exogènes (nouvelles implantations) du territoire.

Ainsi, il s'agit d'un projet répondant favorablement aux enjeux d'attractivité et de développement socio-économique du Pays de Grasse. C'est la raison pour laquelle j'ai souhaité attirer votre attention sur la portée stratégique de celui-ci compte tenu de la réponse qu'il propose aux besoins exprimés par les entreprises que nous hébergeons ou qui souhaitent s'implanter sur notre territoire.

Je vous remercie par avance de l'attention réservée à la présente contribution et vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de ma parfaite considération.

Le Président,



**Jérôme VIAUD**  
Maire de Grasse

Vice-président du Conseil départemental  
des Alpes-Maritimes

Communauté d'agglomération  
du Pays de Grasse (Siège)  
17 Avenue Pierre Simeoni  
06130 Grasse Cedex

www.paysdegrasse.fr  
Tel. 04 97 05 22 00  
Fax 04 92 42 06 35

006-210600847-20220929-DL66\_110B-DE

Reçu le 03/10/2022

publié le 03/10/2022

## ANNEXE N° 11 : Contribution de la CCI Nice Côte d'Azur



Monsieur le Commissaire Enquêteur  
Commune de Mouans-Sartoux  
Enquête publique relative à la procédure de  
déclaration de projet n°3  
BP n°25  
06371 MOUANS SARTOUX CEDEX

Nice, le 22 juin 2022

**Objet : enquête publique relative à la procédure de déclaration de projet n°3 valant mise en compatibilité du PLU de Mouans-Sartoux**

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Suite à vos interrogations sur le projet présenté dans la procédure de déclaration de projet (DP) n°3, nous souhaitons compléter notre avis émis le 26 avril 2022.

Vous avez notamment interpellé mes équipes sur l'intérêt général du projet, sur les besoins des entreprises et sur la possibilité de déplacer ce projet sur un autre foncier.

Concernant l'intérêt général, celui-ci est démontré dans la notice de présentation dans le sens où il répond aux orientations du récent SCOT'Ouest et aux besoins des entreprises actuellement non entièrement satisfaits. Nous insistons sur le fait que ce projet permettra la création de 15 emplois dans les prochaines années dans un contexte national encourageant la réindustrialisation et le plein-emploi. Les espaces de bureaux créés pourront également accueillir des sociétés en développement et favoriser par la suite de nouvelles créations d'emplois.

Sur le besoin des entreprises, nous avons réalisé une étude sur ce sujet à l'échelle de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse en 2021 en plus de celle de 2019 citée dans le dossier de la DP n°3. Cette enquête sur les besoins des entreprises en locaux et foncier d'activités révèle qu'une dynamique entrepreneuriale est bien présente malgré un contexte économique plutôt difficile après l'année 2020. Sur 120 entreprises interrogées dont 20 sur la commune de Mouans-Sartoux, 41 ont clairement exprimé un projet de développement représentant 75 000 m<sup>2</sup> de foncier à construire.

Or, au vu du taux d'occupation des zones d'activités existantes sur Mouans-Sartoux, il apparaît nécessaire d'envisager quelques extensions locales lorsque la restructuration sur site n'est pas suffisante pour ces entreprises. Ce projet permettra de répondre aux besoins d'une entreprise locale et d'espaces de bureaux pour d'autres activités.

.../...

20 boulevard Carabacel | CS 11259 | 06005 Nice Cedex 1  
T. +33 (0)4 93 13 75 73 | [allocci@cote-azur.cci.fr](mailto:allocci@cote-azur.cci.fr) | [www.cote-azur.cci.fr](http://www.cote-azur.cci.fr)

ES

PAT

006-210600847-20220929-DL66\_110B-DE  
Reçu le 03/10/2022  
Publié le 03/10/2022

Enfin, sur la localisation, le projet se situe en extension de la zone d'activités du Tiragon sur un foncier actuellement occupé par une villa et ses dépendances. Il ne s'agit pas d'un terrain à l'état naturel. Néanmoins, une attention toute particulière sera apportée quant à l'architecture et à l'intégration paysagère de ce projet visible depuis la pénétrante Cannes-Grasse. Cette proximité avec cet axe de circulation structurante est également un atout pour la desserte futur de ce site. Nous considérons que l'analyse environnementale présentée dans le dossier de la procédure est très complète sur le sujet.

Par ailleurs, au vu du remplissage des zones d'activités actuelles de la commune, il n'est pas envisageable d'imaginer ce projet au sein d'un zonage déjà à vocation économique. Une extension est d'ailleurs également envisagée sur la zone d'activités de l'Argile.

Nous nous permettons également de rappeler à ce stade que le foncier d'activités représente moins de 1 % de l'occupation des sols actuelle dans le département (environ 0,55 %) d'après notre Observatoire des Zones et Espaces d'Activités (OZEA).

C'est pourquoi la Chambre de Commerce et d'Industrie réaffirme par la présente son soutien et son avis favorable sur cette procédure.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, en l'assurance de notre considération très distinguée.

Le Président,



Jean-Pierre SAVARINO

DIRECTION APPUI DES ENTREPRISES ET TERRITOIRES  
Dossier suivi par Sylvie TOPOR & Quentin VIANNES  
Email : [sylvie.topor@cote-azur.cci.fr](mailto:sylvie.topor@cote-azur.cci.fr) - Tél. 04 93 13 75 22  
Email : [quentin.viannes@cote-azur.cci.fr](mailto:quentin.viannes@cote-azur.cci.fr) - Tél. 04 93 13 73 46  
Réf. n° 220620-11341R

ANNEXE N° 12 : Pétition du 1<sup>er</sup> mars 2022

REÇU LE  
- 9 JUIN 2022

DE MOUANS-SARTOUX  
06370

Page 1/4

Contestation contre le projet de modification du Plan d'Urbanisme  
À proximité de la route de Pégomas, chemin de la Nartassière, et le chemin du Puits du Plan

De : Leon RAVEN 215 Chemin du Puits du Plan, 06370 Mouans Sartoux

A : Monsieur le Maire  
Hôtel de ville  
5 PL du Général de Gaulle  
06370 Mouans Sartoux

Lettre recommandée AR  
Mouans Sartoux le 1 Mars 2022

Monsieur le Maire,

Concernant la modification du PLU pour l'installation de la société FENDRESS et développement tertiaire à proximité de la route de Pégomas, chemin de la Nartassière, et le chemin du Puits du Plan ; je vous informe que :

Les habitants du quartier sont très inquiets sur ce projet. Dans ce projet, il est question d'un changement du PLU, d'une suppression de zone verte, dans un quartier résidentiel.

Suite à des rencontres, discussions et réunions entre les habitants dans notre quartier :

**On s'oppose à la création de la zone UzB1 et de l'implémentation d'un bâtiment industriel dans notre quartier :**

- 1 : Il n'y avait aucune demande de changement du PLU qui venait du quartier.
- 2 : Ça ne concerne qu'une maison/terrain dans un quartier, donc ce n'est pas un intérêt collectif.
- 3 : Les parcelles concernées sont résidentielles et en zone verte « nécessaire pour la faune et la flore dans notre quartier, impacté par la pénétrante ».
- 4 : L'implantation d'une industrie fait craindre : plus de bruit, des nuisances, l'augmentation de la circulation, le danger pour nos enfants, la dévalorisation de nos maisons, le tout sur des accès qui sont des chemins. Notre mode de vie serait excessivement impacté.

Nous vous demandons à cet effet d'être reçu afin de pouvoir dialoguer pour vous exposer notre refus plus en détail et connaître votre position sur ce projet.

Veillez agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de notre considération distinguée.

Leon Raven  
17/03/2022

J. Raven

Contestation contre le projet de modification du Plan d'Urbanisme  
À proximité de la route de Pégomas, chemin de la Nartassière, et le chemin du Puits du Plan

Signatures :

Nom	Prénom	Adresse	Signature
GIBERT	Jean	410, chemin du puits du plan	
GIBERT	Simone	440, Chemin du Puits du Plan	GIBERT
BITTONI	Emmanuel	305 ch du Puits du Plan MS	
BISSOT	Patricia	305 ch du Puits du Plan MS	
<del>PELON</del>	<del>Dominique</del>	<del>390, ch du puits du plan</del>	<del></del>
<del>CAZOUENAT</del>	<del>Reine</del>	<del>49 ch du Puits du Plan</del>	<del></del>
LAURES	Richard	219 ch Puits du Plan	
LAURES	William	219 ch du Puits du Plan	
TRIAI	Louis	680 ch du Puits du Plan	

006-210600847-20220929-DL66\_110B-DE  
Reçu le 03/10/2022  
Publié le 03/10/2022

Page 2/2

Contestation contre le projet de modification du Plan d'Urbanisme  
À proximité de la route de Pégomas, chemin de la Nartassière, et le chemin du Puits du Plan

Signatures :

Nom	Prénom	Adresse	Signature
CLUIT	Gerard	111 chemin des Lucioles	
POTREUS	Nicolas	143 chemin des Lucioles villa	
Selvin	Laure	143 chemin des Lucioles villa	
	Jeremie	248 chemin des Lucioles	Ne se prononce pas
DEUSSE	Alexis	85 ch des Lucioles	
Ariza	Roland	241 ch des Lucioles	Ne se prononce pas
CARDESO	TILSON	47 chemin des Lucioles	
Mr	Meinder	181 chemin des Lucioles	Non joignable
SARTOU	Clair	277 ch. Jean Sartou	

006-210600847-20220929-DL66\_110B-DE  
 Reçu le 03/10/2022  
 Publié le 03/10/2022

Contestation contre le projet de modification du Plan d'Urbanisme  
 À proximité de la route de Pégomas, chemin de la Nartassière, et le chemin du Puits du Plan

Signatures :

Nom	Prénom	Adresse	Signature
RAVEN	LEON	215 Chemin du Puits du Plan	
CAUSSO	Laura	161 Chemin de Puits du Plan	
CHICHE	Greffroy	161 Chemin du puits du plan	
USINI	Fichete	chemin leciob	

**ANNEXE N° 13 - Mémoire de la commune de Mouans Sartoux en réponse au PV de synthèse**

**Déclaration de projet n°3 emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Mouans-Sartoux**

**Enquête publique**

**Réponses aux observations des personnes publiques associées et du public**

<b>I. Réponses aux observations des personnes publiques associées</b> .....	2
A. Avis de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Alpes Maritimes : .....	2
B. Avis du Conseil Départemental des Alpes-Maritimes : .....	4
C. Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie des Alpes-Maritimes : .....	4
D. Avis de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse : .....	4
<b>II. Observations formulées par le public</b> .....	5
A. Le choix du site, le programme de l'opération, l'activité et l'emploi : .....	5
1. Le site retenu : .....	5
2. Le programme de l'opération : .....	5
3. L'emploi : .....	6
B. L'environnement naturel : .....	6
C. Les nuisances, le cadre de vie : .....	8
1. Contexte du site et nuisances sonores : .....	8
2. Trafic automobile : .....	10
3. Dévalorisation supposée des biens immobiliers : .....	10
4. Cadre de vie, insertion des futures constructions : .....	10
D. Les infrastructures, la desserte de l'opération, la voirie : .....	12
E. L'urbanisme, le plan local d'urbanisme : .....	12

## I. Réponses aux observations des personnes publiques associées

### A. Avis de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Alpes Maritimes :

*Sollicite des précisions sur les surfaces de plancher du programme par rapport aux chiffres mentionnés dans le dossier, ainsi que sur les modalités de gestion des eaux pluviales et sur la superficie des installations photovoltaïques.*

#### Programme du projet :

Le projet d'installation des activités de la société Ixel Marine / Fendress et de développement d'un bâtiment tertiaire porte sur la création d'environ 2 756,90 m<sup>2</sup> de surface de plancher qui se répartissent de la façon suivante :

- Espaces dévolus à la société Ixel Marine / Fendress :
  - Bureaux et locaux administratifs : 572, 39 m<sup>2</sup>
  - Ateliers et espaces de stockage : 1 194 m<sup>2</sup>
- Bâtiment tertiaire : 990,51 m<sup>2</sup>

Les différences de surfaces qui ont pu apparaître dans le dossier sont liées à l'avancement des études du projet architectural, qui se sont poursuivies en parallèle de la production des pièces liées à la procédure de déclaration de projet et à la mise en compatibilité des documents d'urbanisme, avant stabilisation dans la perspective de la préparation du dossier de consultation des entreprises qui réaliseront les travaux et du permis de construire.

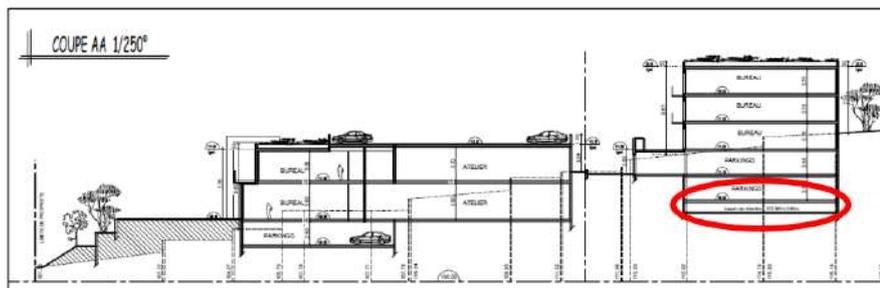
#### Modalités de gestion des eaux pluviales :

Le projet comporte 1 542,19 m<sup>2</sup> de surfaces imperméables composées notamment des circulations non perméables et de l'emprise des bâtiments ne comportant pas de toiture terrasse végétalisée.

Le maître d'œuvre a retenu pour le dimensionnement des installations de rétention des eaux pluviales une jauge de 110 litres / m<sup>2</sup> alors que les dispositions communales en vigueur imposent 70 litres / m<sup>2</sup>. Cette jauge détermine un besoin théorique de stockage d'environ 170 m<sup>3</sup>

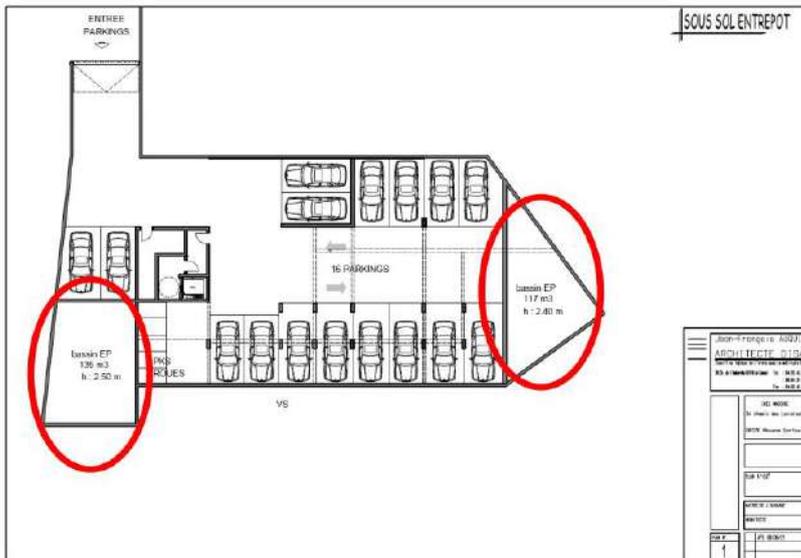
Le projet architectural intègre des marges de manœuvre supplémentaires en comportant trois bassins de rétention, établis dans les tréfonds des constructions, avec les capacités suivantes :

- bâtiments Ixel Marine / Fendress : deux bassins de 135 et de 117 m<sup>3</sup> de capacité.
- bâtiment tertiaire : bassin de 270 m<sup>3</sup> de capacité.



Coupe AA' du projet faisant apparaître le positionnement du bassin de rétention des eaux pluviales du bâtiment de bureaux.

006-210600847-20220929-DL66\_110B-DE  
Reçu le 03/10/2022  
Publié le 03/10/2022

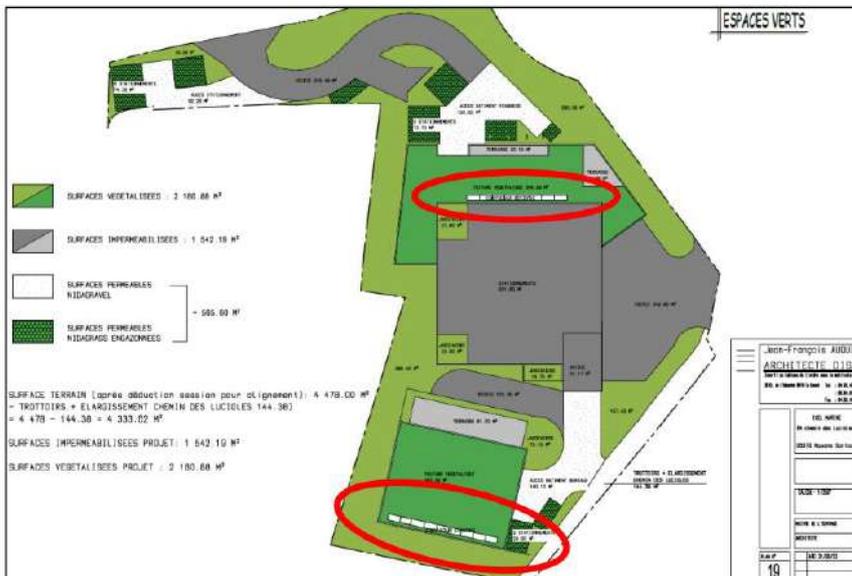


Plan du sous-sol du bâtiment Ixel Marine / Fendress faisant apparaître les deux bassins de rétention des eaux pluviales.

La capacité de stockage des eaux pluviales prévue pour l'ensemble du projet s'établit donc à environ 564 m<sup>3</sup>, soit largement plus que les exigences réglementaires en vigueur.

Installations photovoltaïques :

Les toitures du projet intègrent des installations photovoltaïques sur le bâtiment de bureaux et sur le bâtiment « Fendress » pour une surface d'environ 30 m<sup>2</sup>.



Plan des espaces verts et extérieurs du projet faisant apparaître l'implantation des panneaux photovoltaïques

Le modèle, et donc la puissance, des panneaux photovoltaïques qui seront installés n'a pas été encore déterminé. La puissance de ce type d'installations s'établissant entre 60 et 150 Wc (watt-crête), les installations pourront donc fournir ici entre 1,8 et 4,5 KWc, apportant un complément d'alimentation électrique notable au site eu égard à l'absence de processus industriel énergivore.

**B. Avis du Conseil Départemental des Alpes-Maritimes :**

Nonobstant son avis favorable au projet, le Conseil Départemental met en garde contre les conséquences de la suppression de la marge de recul de 50 mètres en vigueur par rapport à l'axe de la pénétrante pour les populations.

La Commune a bien pris en compte la nécessité de protéger les populations du bruit et de la pollution générée par l'infrastructure routière : si la marge de recul par rapport à la pénétrante est réduite à 25 mètres dans le nouveau sous-secteur UZb1, seules des constructions destinées à accueillir des activités sont autorisées dans cette zone du plan local d'urbanisme.

En outre, la réalisation du projet objet de la présente procédure s'accompagne de la suppression d'un logement qui se situait à proximité immédiate de la voie routière, réduisant, certes de façon limitée, l'exposition des populations aux nuisances.

Les employés du site Ixel Marine / Fendress et de l'ensemble tertiaire bénéficieront quant à eux de bâtiments relevant des dernières normes en matière d'isolation phonique et de qualité de l'air (climatisation et dispositifs de filtration) et ils ne seront donc pas exposés aux désagréments de la pénétrante.

Le Conseil départemental sollicite l'intégration du projet dans le maillage départemental des itinéraires doux.

L'amélioration des liaisons pour les cycles est bien prise en compte dans les environnants de ce projet et dans le cadre du schéma directeur communal des itinéraires cyclables qui fait l'objet de développements dans le cadre des réponses aux questions complémentaires du commissaire enquêteur.

La Commune prévoit ainsi de traiter la route de Tiragon et d'offrir une continuité d'aménagements cyclables depuis le centre-ville de Mouans Sartoux jusqu'à la route de Pégomas, voirie départementale qui fait l'objet d'aménagement de sécurisation des cheminements à vélo.

**C. Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie des Alpes-Maritimes :**

*L'avis favorable n'appelle pas de précisions de la part de la Commune ou du maître d'ouvrage.*

**D. Avis de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse :**

*Comment les besoins ont-ils été évalués en ce qui concerne les plateaux tertiaires ?*

Il n'y a pas eu d'étude spécifique à ce projet pour déterminer son positionnement sur le marché de l'immobilier tertiaire dans l'ouest des Alpes Maritimes et l'adéquation à la demande, mais il s'avère qu'il rentre en cohérence avec les besoins identifiés par l'étude menée par la Chambre de Commerce et d'Industrie des Alpes-Maritimes et la Communauté d'agglomération du Pays de Grasse sur l'immobilier d'activités, concluant à une offre de locaux inférieure à la demande.

En outre, le maître d'ouvrage inscrit son projet dans sa connaissance des besoins des entreprises en cours de création, ou de reprise, liée à son implication dans le réseau « Entreprendre Côte d'Azur » qui dispense conseils et soutien pour les créateurs d'activités.

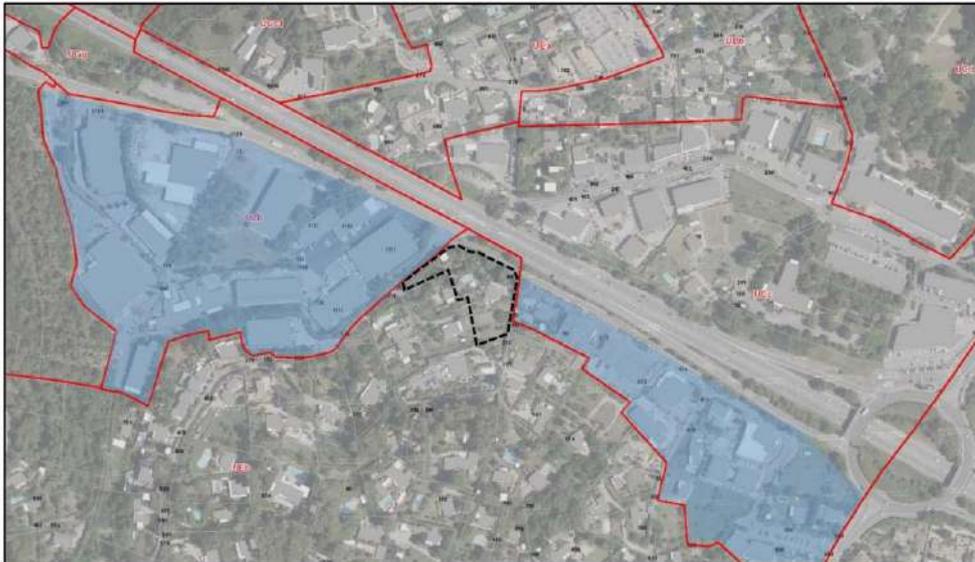
## II. Observations formulées par le public

### A. Le choix du site, le programme de l'opération, l'activité et l'emploi :

#### 1. Le site retenu :

*Le site est jugé non adapté à l'aune de son supposé caractère pavillonnaire.*

L'examen des modes d'occupation du sol et la nature de l'urbanisation montrent au contraire la cohérence du choix effectué, puisque de part et d'autre de l'unité foncière du projet, les abords de la pénétrante se caractérisent par la présence de locaux tertiaires et d'activités.



 : ensembles de locaux d'activités

 : unité foncière du projet

#### 2. Le programme de l'opération :

*Des opposants arguent de l'existence de locaux disponibles dans la zone d'activités de l'Argile et à Mouans-Sartoux, sans apporter d'éléments tangibles concernant cette offre qui aurait échappé au diagnostic mené par la Commune ou par le maître d'ouvrage.*

Le bâtiment vide « *en face d'Exelsius* » dans la zone de l'Argile mentionné par un contributeur correspond à un site dont la vente est en cours, sis avenue de la Quiera sur la parcelle cadastrée section BV n°19.

Au 412, route de Tiragon, l'immeuble tertiaire qui dispose de façon supposée de locaux vides est actuellement totalement occupé.

Concernant le programme de bureaux, la seule offre comparable dans le Pays de Grasse est « le Cube Business », situé dans le parc d'activités « Les Bois de Grasse », qui offre des plateaux de bureaux modulaires à partir de petites surfaces (17 m<sup>2</sup>) est totalement occupé et a mis en place un système de liste de d'attente, comme l'indiquent les contributions et avis produits par la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse.

La réponse aux questions complémentaires du commissaire enquêteur aborde le sujet du potentiel résiduel des zones d'activités existantes et met en avant la faiblesse de ce potentiel tout comme le caractère illusoire de sa mobilisation du fait des stratégies immobilières des propriétaires qui, au regard des règles de constructions en vigueur et de la capacité réelle des unités foncières déjà bâties à être optimisées, n'ont pas forcément la possibilité d'y générer de la surface de plancher pouvant accueillir de nouvelles activités.

### 3. L'emploi :

Le potentiel de création ou de relocalisation d'emplois lié au projet doit s'apprécier en tenant compte des locaux actuels occupés par la société Ixel Marine / Fendress, ses perspectives de croissance et l'offre de locaux tertiaires nouveaux proposée par le projet.

- Locaux actuels : de 20 à 30 employés selon la nature des activités et les besoins en matière de stockage.
- Croissance Fendress : 15 embauches à terme
- Locaux tertiaires : capacité de 30 postes de travail

Ainsi un potentiel de 70 emplois créés au réimplantés à Mouans Sartoux peut être pris en compte.

### B. L'environnement naturel :

Plusieurs contributions fondent leur opposition au projet sur la base de la destruction d'un « espace naturel », « réservoir de biodiversité » et sur la suppression de l'espace boisé classé.

Concernant l'espace boisé classé, il s'agit d'une mesure de protection définie au Code de l'urbanisme qui ne suppose pas l'existence d'un intérêt écologique particulier pour être mise en œuvre. En l'espèce, c'est un rideau de cyprès qui est protégé suite à une volonté ancienne de la Commune de contrôler les possibilités d'évolution de l'unité foncière faisant l'objet du présent projet.

Il est à noter que les plantations présentes actuellement sur le site sont d'origine humaine : il s'agit d'ajouts effectués après la fin des activités agricoles qui avaient caractérisé le site dans son anthropisation initiale.

Pour identifier les incidences potentielles que le projet Ixel Marine / Fendress pourrait avoir sur l'environnement, le maître d'ouvrage et la Commune ont choisi de le soumettre volontairement à évaluation environnementale, alors que cette mesure n'était pas imposée par le Code de l'environnement ou le Code de l'urbanisme.

L'état initial de l'environnement qui a été réalisé dans ce cadre et qui a fait l'objet d'un examen par la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale, a conclu à un enjeu local de conservation (ELC) faible pour tous les habitats et les espèces (flore et faune) présents ou potentiellement présents sur le secteur de projet. En particulier, « l'activité chiroptérologique [présence de chauves-souris] est jugée faible sur la zone d'étude ».

Parmi les 5 espèces faunistiques recensées qui sont protégées (Lézard des murailles, Écureuil roux, Goéland leucophaea, Martinet noir et Moineau domestique), seul l'Écureuil roux utilise la haie de cyprès/tuyas pour se déplacer et lors de la recherche de nourriture. Les autres espèces ont été constatées seulement en passage ou en halte sur les arbres les plus hauts de la zone (Chêne).

Concernant les habitats, l'inventaire n'a révélé que des enjeux faibles qui sont largement compensés par les aménagements paysagers prévus dans le projet, notamment la plantation d'arbres à haute tige et de haies favorables à l'Écureuil roux pour son alimentation et ses déplacements.

006-210600847-20220929-DL66\_110B-DE  
Reçu le 03/10/2022  
Publié le 03/10/2022

Le site, du fait des nuisances générées par la pénétrante, notamment le bruit, et les activités humaines en place, n'est pas propice au développement d'une faune riche.

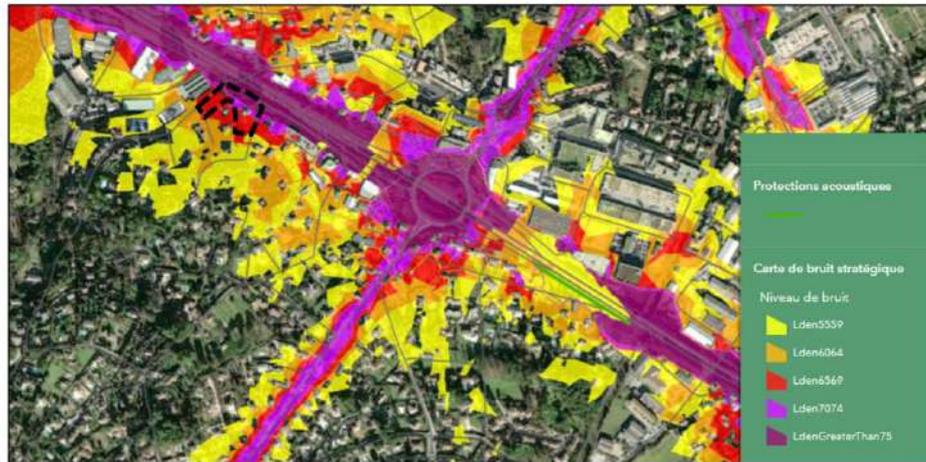
Sur un autre plan dans cette thématique, plusieurs contributeurs suggèrent l'implantation de panneaux photovoltaïques qui sont bien intégrés au projet, pour une superficie d'au moins une trentaine de m<sup>2</sup> à ce stade des études.

006-210600847-20220929-DL66\_110B-DE  
Reçu le 03/10/2022  
Publié le 03/10/2022

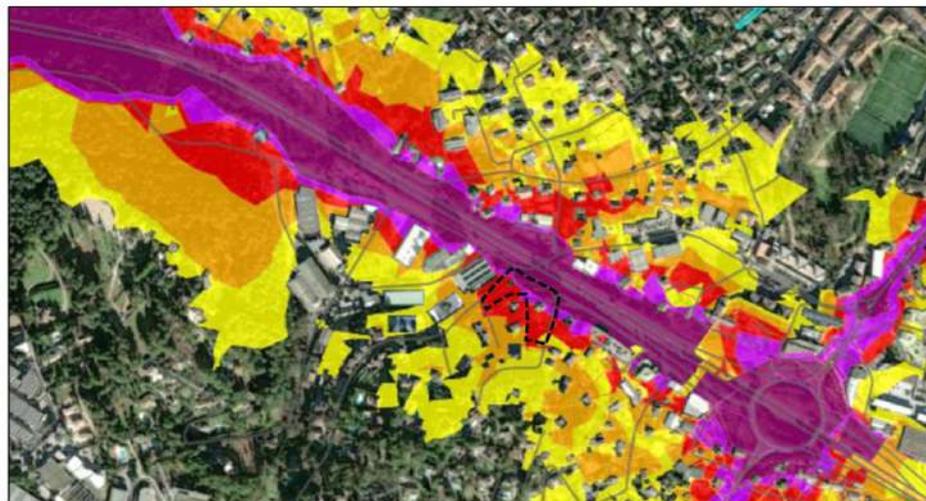
C. Les nuisances, le cadre de vie :

1. Contexte du site et nuisances sonores :

Les contributions opposées au projet présentent le secteur comme un cadre idyllique, ignorant la présence de la pénétrante Canne Grasse et le bruit de fond perpétuel qu'elle génère :



Extrait de l'atlas des cartes de bruit stratégique.  
----- : périmètre du projet



Extrait de l'atlas des cartes de bruit stratégique.  
----- : périmètre du projet

006-210600847-20220929-DL66\_110B-DE  
Reçu le 03/10/2022  
Publié le 03/10/2022

Ces cartes illustrent l'exposition au bruit selon l'indice Lden, qui mesure l'exposition moyenne au bruit sur une période de 24h, en tenant donc compte de l'intensité de l'utilisation des infrastructures, de l'existence d'autres sources sonores ou encore de la sensibilité accrue au bruit à certaines plages de la journée.

L <sub>DEN</sub>	
Niveaux sonores	Couleur (code RVB)
De 55 à 60 dB(A)	Jaune (255-255-0)
De 60 à 65 dB(A)	Orange (255-170-0)
De 65 à 70 dB(A)	Rouge (255-0-0)
De 70 à 75 dB(A)	Violet Lavande (213-0-255)
Supérieurs à 75 dB(A)	Violet foncé (150-0-100)

Elles mettent par ailleurs en avant le rôle relatif de protection phonique que peuvent avoir les bâtiments tertiaires établis le long de la pénétrante et que les bâtiments qui seront réalisés dans le cadre du projet sont susceptibles d'avoir également.

Les activités de la société Ixel Marine / Fendress, et a fortiori celles qui seront accueillies dans les locaux tertiaire, ne génèrent pas de nuisances spécifiques (odeurs, bruit lié à un processus industriel) qui ne puissent pas être contenues par des bâtiments dont l'isolation phonique correspond aux normes constructives actuelles.

Les craintes exprimées par plusieurs contributeurs concernant le bruit lié aux groupes de climatisation ou de réfrigération, en lien avec les nuisances générées par des établissements voisins faisant l'objet de procédures contentieuses, peuvent être levées. En effet, le site ne nécessite pas la production de froid industriel pour des activités alimentaires et se bornera à produire de la climatisation pour les espaces de travail.

A ce titre, le maître d'œuvre du projet a prévu les dispositions suivantes :

« Les besoins de chaque bâtiment seront couverts par un groupe extérieur de marque Daikin type RXYQ 18, de type tour avec soufflage à la verticale, situé sur les toitures de l'entrepôt et des bureaux. Chaque groupe aura un niveau de puissance sonore en froid 83 dBA, en chaud 66 dBA et un niveau de pression sonore 62 dBA.

Il sera mis en place des panneaux acoustiques permettant un abaissement de 25 dB.

Le bruit ressenti final sera donc de :  $62 - 25 = 37$  dBA. Cela équivaut aux bruits d'une conversation comme indiqué dans le graphique ci-après. »



## 2. *Trafic automobile :*

Il serait erroné d'affirmer que l'installation des activités de la société Fendress et l'implantation de l'espace tertiaire ne va s'accompagner de la circulation d'aucun véhicule supplémentaire dans l'environnement du projet, pour autant, il faut remettre en perspective ces éléments avec les effectifs prévus sur site qui ne devraient pas dépasser au total une soixantaine de personnes en même temps.

En tenant compte des solutions douces de déplacement, que cela soit le vélo ou l'utilisation des transports en commun même si la desserte du site est perfectible comme le montrent les éléments de réponse détaillés sur le sujet dans *les réponses complémentaires au commissaire enquêteur*, et le covoiturage, un maximum de 50 voitures est susceptible d'être présent en même temps et d'arriver sur le site entre 8h et 9h30, ce qui représente un flux limité d'autant plus que les zones de stationnement pour l'espace tertiaires et pour la société Fendress sont situées à l'opposée l'une de l'autre et que les employés de Fendress n'auront pas à emprunter le chemin de la Nartassière pour gagner leur zone de parking.

En ce qui concerne les flux logistiques, les activités de Ixel Marine / Fendress s'accompagneront d'une livraison par semi-remorque tous les 15 jours et de quelques expéditions quotidiennes par véhicules utilitaires de moins de 3,5 tonnes, en fonction du planning des commandes.

## 3. *Dévalorisation supposée des biens immobiliers :*

La crainte peut être exprimée, pour autant aucune des contributions ne fournit d'éléments tangibles sur le sujet et son appréciation. En effet, le document produit dans le registre émanant d'une agence immobilière indique spécifiquement qu'il ne constitue pas une expertise.

En outre, la prise en compte du projet n'est évoquée qu'à l'aune de « *l'implantation d'un bâtiment de 10 mètres sur le côté Est de la villa* », sans que l'agent immobilier n'ait consulté les plans d'implantation exacts ou les coupes du projet montrant les distances entre constructions, pas plus que l'insertion prévisionnelle des constructions, ce qui aurait invalidé l'argument d'une perte d'ensoleillement supposée justifier la baisse de valeur du bien.

La consultation des bases de données publiques sur les transactions immobilières (<https://app.dvf.etalab.gouv.fr/>) montre depuis 2017 un nombre relativement réduit de transactions dans le secteur. Celles-ci concernant principalement des locaux d'activités le long du chemin de la Nartassière, alors même que Mouans-Sartoux connaît dans la même période un marché immobilier très actif, tendant fortement les prix vers le haut (moyenne de + 25%), ce qui n'apparaît pas être le cas dans le secteur.

L'explication la plus probable reste son manque d'attractivité du fait de la présence de la pénétrante.

## 4. *Cadre de vie, insertion des futures constructions :*

Les pièces du dossier d'enquête publique tout comme la note complémentaire pour le commissaire enquêteur décrivent l'implantation des bâtiments et leurs rapports avec les constructions déjà existantes, les prospectus qui seront mis en œuvre correspondent à ceux déjà en vigueur dans le règlement propre à la zone UE (pavillonnaire) et les distances d'implantation ne permettront pas de générer les phénomènes d'ombre comme le supputent certaines contributions (les coupes présentes dans le dossier et dans la note complémentaire l'illustrent bien).

Ces coupes détaillent en outre l'implantation des bâtiments, qui joue de la topographie et de la pente orientée vers la pénétrante pour s'insérer et ne pas créer d'effet de coupure.

006-210600847-20220929-DL66\_110B-DE  
Reçu le 03/10/2022  
Publié le 03/10/2022

Le rideau végétal des cyprès n'a aucune action sur la réduction des nuisances sonores.

Des études ont été menées sur la question et concluent que si un ensemble végétal peut apporter des bienfaits en matière de réduction de la pollution sonore, ce n'est qu'avec une épaisseur boisée et une densité de sujets sans rapport avec ce qui est constaté sur le site faisant l'objet du présent projet :

<https://www.cairn.info/revue-sante-publique-2019-HS1-page-187.html#:~:text=Recommandations.en%20acoustique%20environnementale%20et%20urbaine.>

006-210600847-20220929-DL66\_110B-DE  
Reçu le 03/10/2022  
Publié le 03/10/2022

D. Les infrastructures, la desserte de l'opération, la voirie :

Un programme d'adaptation des voiries et d'aménagement d'itinéraires cyclables sécurisés, complémentaire à ceux en place sera réalisé en lien avec le projet.

Ce programme est décrit dans la note complémentaire à destination du commissaire enquêteur et portera en priorité sur l'élargissement du chemin de la Nartassière, la création d'un trottoir au droit de l'unité foncière du projet et la réalisation d'un aménagement comparable sur le bas du chemin du Puits du Plan.

Ces réalisations permettront d'inciter les familles à se rendre à pied à l'école de l'Orée du Bois, ce qui n'est pas constaté actuellement pour celles habitant au sud de la voie rapide, sur la base des enquêtes menées par la Direction de l'éducation.

E. L'urbanisme, le plan local d'urbanisme :

Plusieurs contributions remettent en en cause la possibilité de réaliser le projet faisant l'objet de la présente procédure « *compte-tenu du plan local d'urbanisme* ».

La procédure de déclaration de projet existe justement pour mettre en compatibilité le plan local d'urbanisme pour la réalisation de telles opérations, sur la base de leur contribution à l'intérêt général, en l'espèce en matière de développement économique.

Une contribution, celle de la GADSECA, se voulant détaillée et factuelle, argue d'une supposée incompatibilité du projet avec le schéma de cohérence territoriale en vigueur à Mouans-Sartoux, notamment en raison de considérations liées à la consommation foncière et d'espaces.

D'un point de vue formel, l'examen du projet par les personnes publiques associées s'est accompagné de la saisine du syndicat mixte en charge du Scot en vigueur à Mouans Sartoux et s'est conclue par la production d'un avis réputé favorable dudit syndicat.

Les informations sur la consommation d'espaces reprises par l'association présentent des erreurs manifestes puisque les données du CEREMA, accessibles sur le site <https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/cartographie-artificialisation> font état d'une consommation de 21 hectares et non de 50.

Il est vraisemblable que le contributeur a comptabilisé plusieurs fois les mêmes projets si ceux-ci ont fait l'objet d'autorisations d'urbanisme modificatives successives et/ou de transferts de permis de construire.



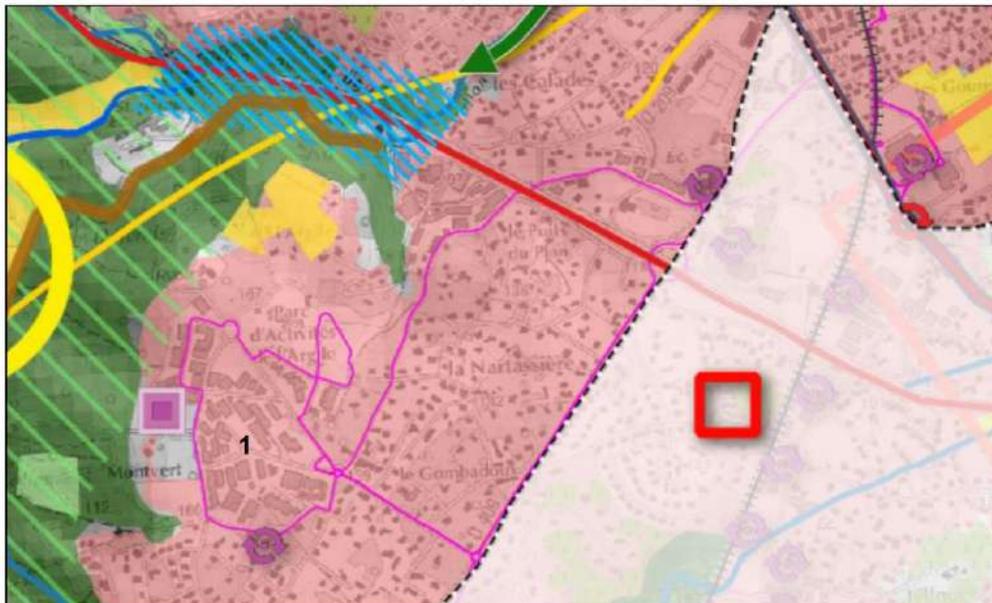
Capture d'écran de l'observatoire de l'artificialisation concernant Mouans-Sartoux

En outre, la contribution traduit une confusion entre les différentes notions de surface ou de superficie que le schéma de cohérence territoriale intègre.

Ainsi, les données de surface pour chacune des zones correspondent à un **potentiel** de densification estimé. Ce potentiel est évidemment tributaire des intentions des propriétaires et de la faisabilité économique des densifications. Il ne s'agit pas de données de consommation d'espace, qui elles sont à prendre en compte de façon stricte, et portent sur des emprises situées à la fois dans l'enveloppe urbaine et hors enveloppe urbaine et qui accordent à Mouans Sartoux 8,4 hectares pour les 20 prochaines années, répartis entre logements et activités.

Ces données de calcul de potentiel de développement servent à justifier des surfaces que le SCOT propose à l'ouverture à l'urbanisation tant dans l'enveloppe urbaine, c'est-à-dire les zones déjà artificialisées pour ce qui est des emprises de plus de 2 500 m<sup>2</sup> non-artificialisées jusque-là, ou bien en dehors de l'enveloppe urbaine.

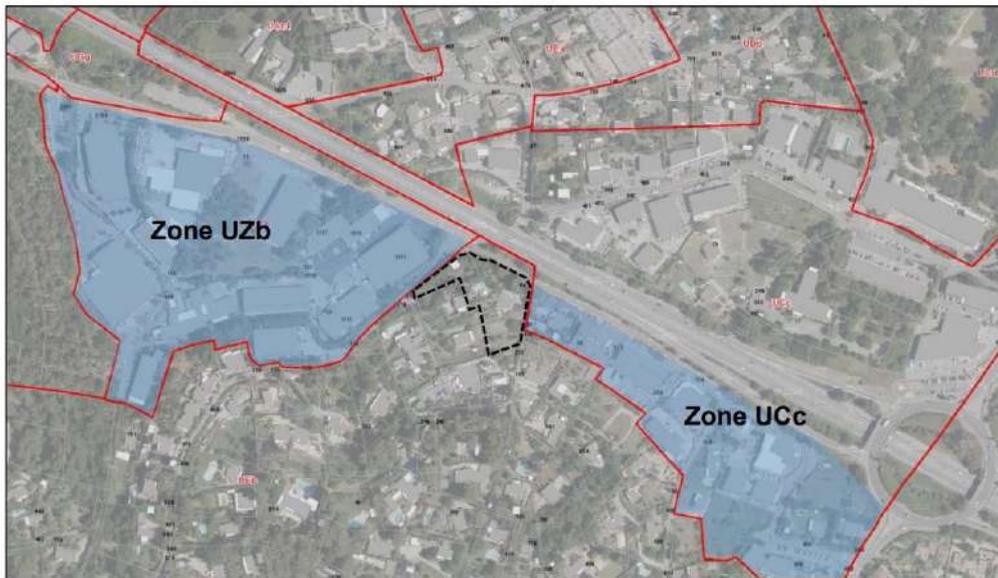
En ce qui concerne le positionnement des figurés, il vise à placer de façon globale les zones d'activités sur les documents graphiques du document d'orientations et d'objectifs et non pas à localiser précisément le potentiel de renouvellement en matière de développement économique que le SCOT a estimé.



*Extrait du document d'orientations et d'objectifs du SCOT, montrant les figurés évoqués, liés au renouvellement urbain en matière de développement économique, qui ne sont qu'indicatifs et s'avèrent parfois implantés en dehors même des zones d'activités auxquels ils sont sensés se rapporter, comme c'est le cas pour celle de l'Argile figurant avec l'indication « 1 ».*

En l'espèce, la zone d'activités du Tiragon se répartit entre l'actuelle zone UZb du plan local d'urbanisme, circonscrite au sud de la pénétrante entre la route de Pégomas et le chemin du Puits du Plan, mais elle présente également une réalité concrète dans la zone UCc de mixité fonctionnelle s'établissant de part et d'autre de la pénétrante.

Le projet faisant l'objet de la présente procédure vise spécifiquement à matérialiser la cohérence fonctionnelle entre la zone UZb et la frange sud de la zone UCc.



Organisation des zones du plan local d'urbanisme autour du projet

-  : ensembles de locaux d'activités
-  : unité foncière du projet

Les 2,4 hectares évoqués correspondent à une extension de la zone d'activités de l'Argile prise en compte en urbanisation nouvelle complémentaire par le SCOT.

La consommation d'espace se mesure à l'aune de l'artificialisation de parcelles qui, quelle que soit leur zone au plan local d'urbanisme, accueillent des constructions alors qu'elles n'étaient pas bâties jusque-là et se caractérisaient par la présence de boisements, de terres agricoles ou de prairie, ce qui n'est, au sens de la législation, pas le cas sur le site qui doit accueillir le projet faisant l'objet de la présente procédure.

**Déclaration de projet n°3 emportant mise en compatibilité du plan local  
d'urbanisme  
de Mouans-Sartoux**

**Enquête publique**

**Réponses aux observations et questions complémentaires du commissaire  
enquêteur**

<b>I. L'état de la voirie est évoqué à plusieurs reprises : quels sont les projets de la collectivité pour améliorer la situation, fluidifier le trafic et assurer la sécurité des usagers ?</b>	<b>2</b>
A. Interventions à court terme d'aménagement de trottoirs et élargissement du chemin de la Nartassière :	2
B. Interventions à moyen terme de requalification de la route de Tiragon et de fluidification des voies du secteur :	4
<b>II. Quels sont les dispositions envisagées par la collectivité pour favoriser la pratique des déplacements « doux » (état des lieux, projets à court et moyen terme) ?</b>	<b>5</b>
A. Le schéma directeur communal en matière de vélo :	5
B. Les interventions concernant les abords du projet Fendress / Ixel Marine :	6
<b>III. Quelle est la situation des transports publics participant à la desserte du secteur (état des lieux, perspectives, projets à court et moyen terme) ?</b>	<b>8</b>
A. Situation actuelle :	8
B. Situation future :	10
<b>IV. L'étude de la CCI de 2021 montre la rareté des biens disponibles (locaux / terrains) pour les entreprises : les zones d'activités existantes ou ZAC comportent-elles des zones d'extension ou en renouvellement permettant de répondre aux demandes ?</b>	<b>12</b>
A. Potentiel d'extension des zones d'activités ou de mobilisation d'emprises non-bâties actuellement intégrées dans les zones du plan local d'urbanisme à vocation économique :	12
B. Potentiel en termes de renouvellement du foncier économique :	16
<b>V. Quelles sont les dispositions envisagées par le maître d'ouvrage (architecturales, paysagères, etc...) pour le traitement de la limite ouest du site du projet, afin de limiter l'impact visuel des bâtiments sur les propriétés riveraines ?</b>	<b>17</b>

**I. L'état de la voirie est évoqué à plusieurs reprises : quels sont les projets de la collectivité pour améliorer la situation, fluidifier le trafic et assurer la sécurité des usagers ?**

Deux temporalités d'aménagements sont envisagées pour répondre aux préoccupations exprimées par les riverains quant à l'amélioration de la voirie routière du secteur et de la place accordée aux piétons.

**A. Interventions à court terme d'aménagement de trottoirs et élargissement du chemin de la Nartassière :**

Ces interventions communales visent avant tout à séparer les différents usages de l'espace public en tirant profit des emplacements réservés inscrits au plan local d'urbanisme, tels qu'ils figurent sur le plan ci-après.



*L'emprise du projet et les emplacements réservés inscrits au PLU qui le concernent*

Les points qui seront traités d'abord, avec l'instruction du permis de construire puis la réalisation du projet faisant l'objet de la présente procédure, concernent le chemin de la Nartassière, dont l'élargissement est prévu pour intégrer l'aménagement d'un trottoir actuellement absent et faire passer la voie routière à 5 mètres pour autoriser le croisement confortable de deux véhicules.

006-210600847-20220929-DL66\_110B-DE

Reçu le 03/10/2022

Publié le 03/10/2022



Illustration indicative de la zone où sera opéré l'élargissement, nécessitant la mise en œuvre de mesures de soutènement et de talutage pour traiter la topographie.

Le chemin du Puits du Plan sera également traité en première étape pour permettre le prolongement du trottoir existant au bas de cet axe jusqu'à la future entrée des établissements Ixel Marine / Fendress.



Emprise indicative du prolongement du trottoir – linéaire d'environ 40 mètres.

La sécurisation des chemins de la Nartassière et du Puits du Plan, une fois ces aménagements réalisés, sera améliorée, tout en sachant que tous les dispositifs existants / réglementaires de limitation de la vitesse et d'interdiction de la circulation des poids lourds y sont déjà en vigueur.

Ainsi, ces deux axes constituent déjà des zones 30 au sens du Code de la route et comprennent force de dispositifs de nature à casser la vitesse : coussins berlinois, chicane, stops. La police municipale assure des contrôles réguliers de la vitesse et du respect de l'interdiction de transit aux véhicules de plus de 3,5 tonnes

**B. Interventions à moyen terme de requalification de la route de Tiragon et de fluidification des voies du secteur :**

A moyen terme, la route de Tiragon sera sécurisée dans le cadre de la mise en œuvre du schéma directeur des itinéraires cyclables qui est décrit dans la partie suivante de cette note.

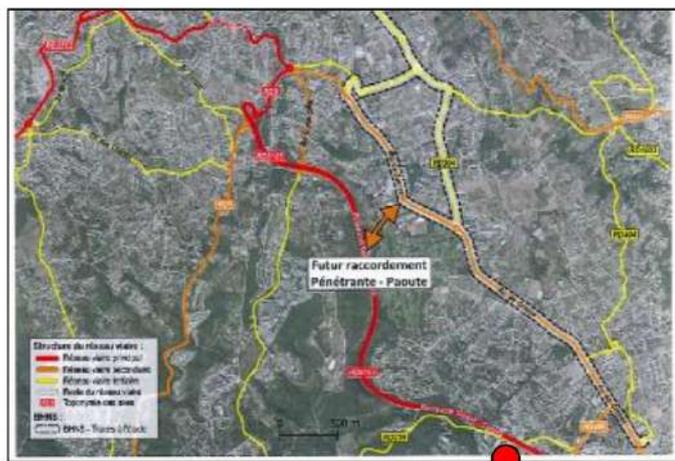
En ce qui concerne la fluidité du trafic sur les voies du secteur, celle-ci s'avère contrainte par la charge de l'axe formé par la route de la Roquette, accueillant des automobilistes en provenance ou à destination de la pénétrante, et celles de Grasse et de Cannes, traversant le centre-ville de Mouans-Sartoux, générant des remontées de files à plusieurs moments de la journée.

Les études de trafic menées par le Conseil Départemental des Alpes Maritimes ont montré qu'une partie importante de ce trafic relevait du transit en provenance de l'est de la commune de Grasse et notamment du Plan, important pourvoyeur d'emplois. La configuration actuelle de la pénétrante à Grasse est telle que le trafic aboutit dans le secteur des Quatre Chemins, particulièrement surchargé, et mal situé par rapport à des destinations importantes, comme le secteur du Plan, imposant des détours par rapport à un passage par Mouans, certes ponctuellement encombré mais plus direct.

Pour contribuer à résorber cette difficulté, le Conseil Départemental a conçu et engagé les travaux d'un nouveau diffuseur complet, implanté dans le secteur dit de la Paoute

D'après les données du maître d'ouvrage, le projet de diffuseur permettra de soulager fortement les trafics dans la traversée de Mouans-Sartoux avec une baisse significative du trafic sur l'avenue de Grasse de 1 700 véhicules par jour (- 11%) et sur la route de Cannes de 1 100 véhicules par jour (- 9%), à l'horizon de la réalisation du projet.

La mise en service de ce nouveau diffuseur est envisagée entre 2024 et 2025.

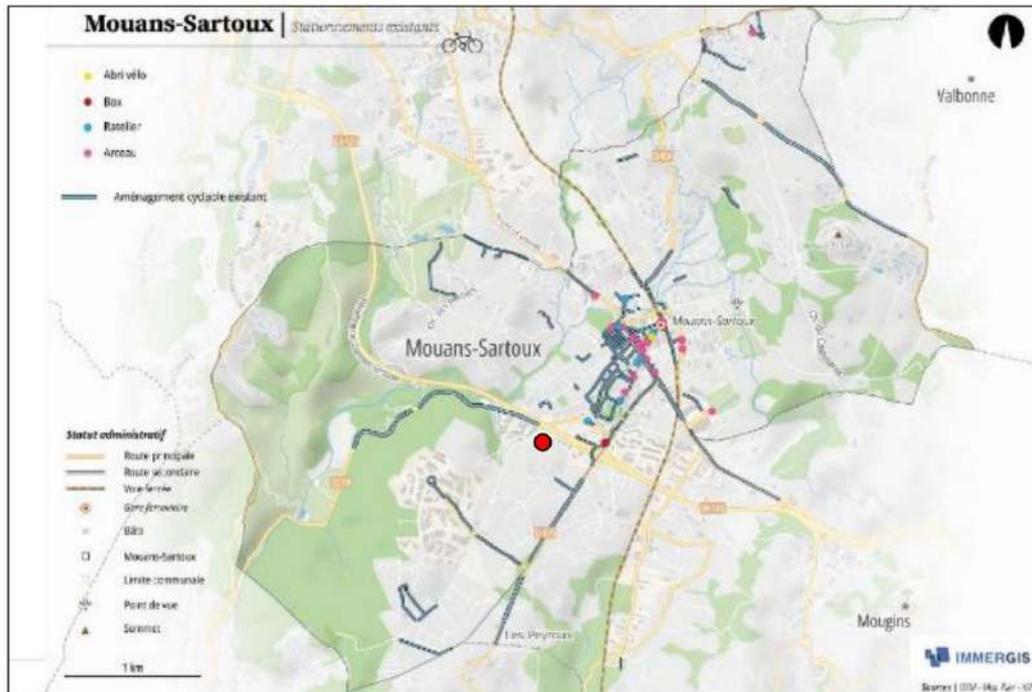


Réseau routier dans le pays grassois / implantation du projet Ixel Marine Fendress

## II. Quels sont les dispositions envisagées par la collectivité pour favoriser la pratique des déplacements « doux » (état des lieux, projets à court et moyen terme) ?

### A. Le schéma directeur communal en matière de vélo :

La Commune conduit une politique active en faveur des modes doux de déplacements et notamment du vélo. Cette ambition s'est traduite par l'élaboration et l'approbation d'un schéma directeur des itinéraires cyclables.



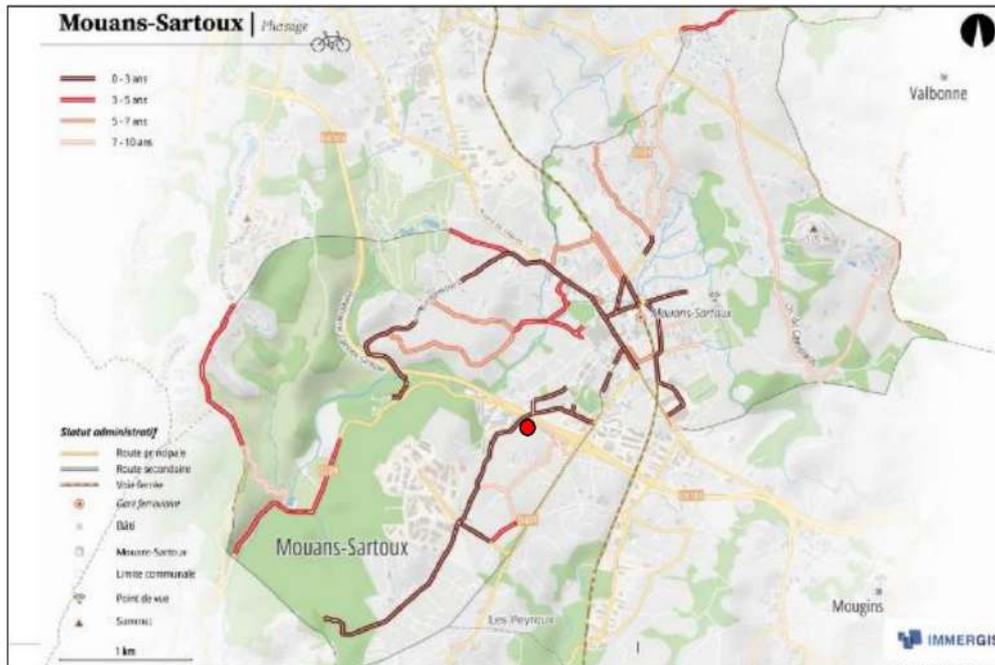
Extrait du schéma directeur cyclable – aménagements existants en faveur du vélo

Ce schéma directeur poursuit les objectifs suivants :

- Traiter les discontinuités cyclables dans la commune et la vétusté de certaines sections.
- Développer :
  - des liaisons vers les communes voisines (Grasse, Mougins).
  - les aménagements cyclables à proximité des établissements scolaires et ERP (voies partagées, zones apaisées).
  - la desserte des plus importantes zones d'activités (ZA de l'Argile et ZA de Tiragon).
- Renforcer :
  - l'offre de stationnement dans le centre-ville, à proximité des lieux de vie et des établissements scolaires.
  - les zones apaisées à proximité du centre-ville.
  - le jalonnement pour valoriser les aménagements existants et inviter les cyclistes à prendre ces itinéraires

Ce schéma directeur ne constitue pas qu'un simple document programmatique sans enjeux, il s'agit d'une pièce nécessaire à solliciter des aides à l'investissement auprès des collectivités susceptibles d'accorder des subventions, prouvant le caractère utile, cohérent, et réfléchi des dépenses présentées, tout autant qu'un support de pilotage financier des ressources de la collectivité, autorisant à construire une action pluriannuelle en faveur des mobilités durables.

Ce schéma directeur a fait l'objet d'une approbation en conseil municipal. Il s'accompagne d'un plan d'investissement en quatre phases :



Extrait du schéma directeur cyclable – aménagements à venir en faveur du vélo et positionnant le site du projet (●)

La mise en œuvre de cette planification a fait l'objet de l'élaboration d'une quarantaine de fiches opérations, correspondant à un secteur ou à une thématique d'intervention : aménagements de sécurisation, infrastructures pour le stationnement, jalonnement...

B. Les interventions concernant les abords du projet Fendress / Ixel Marine :

La sécurisation de la route de Tiragon, itinéraire d'accès privilégié au secteur du projet fait l'objet d'une planification parmi les opérations prioritaires, au regard de son importance.

Son traitement pour sécuriser les circulations vélos est prévu et devrait être réalisé dans un délai de 3 ans à compter d'aujourd'hui, soit peu après la finalisation du projet de construction de l'ensemble de locaux d'activités.

006-210600847-20220929-DL66\_110B-DE  
Reçu le 03/10/2022  
Publié le 03/10/2022

### Route de Tiragon D209

**IMMERGIS**

**INFORMATION GÉNÉRALES**

**Objectifs :**  
Deserte de la ZI de Tiragon

**Type d'aménagement :**  
Jalonnement et marquage au sol, 2 bandes cyclables sans reprise de chaussée, piste cyclable bidirectionnelle

**Fonction :** Utilitaire

**Pôles générateurs :**  
Azur Mouans, Garages Azur Mouans, Ecole l'Orre du Bois, Azur Mouans, Roger Cullière

**Historique étude**

- 2 bandes cyclables sans reprise de chaussée
- Jalonnement et marquage au sol
- Piste cyclable bidirectionnelle
- Jalonnement
- Marquage au sol

**Proposition de stationnement**

- Arrière
- Stationnement existant
- Aménagement cyclable existant

**SPECIFICATIONS TECHNIQUES**

Longueur : 565 m

Type de chaussée : 2 x 1 voies

Largeur de chaussée : 7,68 m

Largeur de l'accotement païre : 1,2 m

Largeur de l'accotement impaire : 1,5 m

Niveau de cyclabilité : Mixtes

Faisabilité foncière : Public

Coût de l'opération : 115 099 €

Gestion de l'entretien des aménagements : Département

Entretien des aménagements : Balayage, entretien signalétique

Coût de l'entretien : 405 €

Partenaires techniques : Département

Partenaires financiers : /

Phasage : 0-3 ans

Indicateurs	Etat Actuel	Estimation après la réalisation du projet	Résultat année n+1	Résultat année n+2
Linéaire d'aménagement	/	/	/	/
Suivi de l'accidentologie lié aux cyclistes	0	/	/	/
Fréquentation des places de stationnements sur l'itinéraire	/	/	/	/
Jalonnement	0	7	/	/
Évaluation de la pratique	/	/	/	/

**STATIONNEMENT & JALONNEMENT**

Stationnement supplémentaires :

Box vélos : 0

Arceaux : 1

Jalonnements :

Panneau directionnels : 7

Coût du stationnement :

Box vélos : 0 €

Arceaux : 600 €

Coût du jalonnement :

2100 €

### Chemin du Plan Sarrain & Piste Forestière

**IMMERGIS**

**INFORMATION GÉNÉRALES**

**Objectifs :**  
Deserte de la ZI de l'Angie et appèsissement du quartier

**Type d'aménagement :**  
Jalonnement et marquage au sol, chaudiou sans reprise de chaussée, 2 bandes cyclables sans reprise de chaussée, amélioration du cheminement existant

**Fonction :** Loisir

**Pôles générateurs :**  
Hotel Louisaie, L'Arrière, Espace 514, Atelier ceramique Fabienne L'Hôte, Roger Cullière

**Historique étude**

- 2 bandes cyclables sans reprise de chaussée
- amélioration du cheminement existant
- chaudiou sans reprise de chaussée
- Jalonnement et marquage au sol
- Marquage cyclable
- Aménagement cyclable existant

**SPECIFICATIONS TECHNIQUES**

Longueur : 2545 m

Type de chaussée : 2 x 1 voies

Largeur de chaussée : 9,53 m

Largeur de l'accotement païre : 1,51 m

Largeur de l'accotement impaire : 1,58 m

Niveau de cyclabilité : Mixtes

Faisabilité foncière : Public

Coût de l'opération : 120 443 €

Gestion de l'entretien des aménagements : Commune

Entretien des aménagements : Balayage, entretien signalétique

Coût de l'entretien : 1832 €

Partenaires techniques : Commune

Partenaires financiers : /

Phasage : 0-3 ans

Indicateurs	Etat Actuel	Estimation après la réalisation du projet	Résultat année n+1	Résultat année n+2
Linéaire d'aménagement	/	/	/	/
Suivi de l'accidentologie lié aux cyclistes	0	/	/	/
Fréquentation des places de stationnements sur l'itinéraire	/	/	/	/
Jalonnement	0	16	/	/
Évaluation de la pratique	/	/	/	/

**STATIONNEMENT & JALONNEMENT**

Stationnement supplémentaires :

Box vélos : 0

Arceaux : 2

Jalonnements :

Panneau directionnels : 15

Coût du stationnement :

Box vélos : 0 €

Arceaux : 1200 €

Coût du jalonnement :

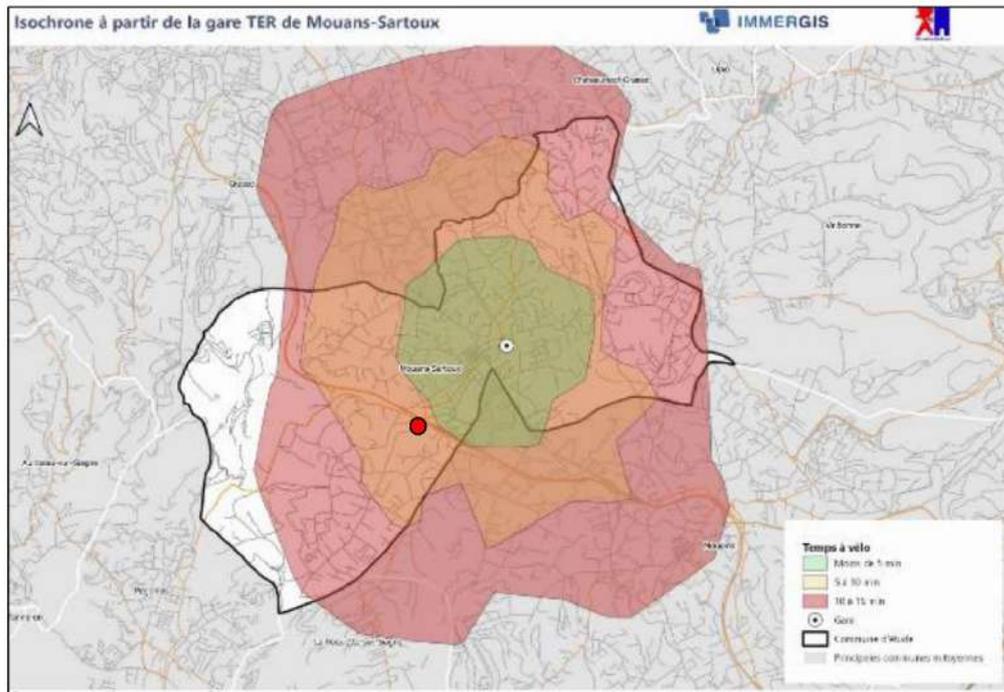
4800 €

Le chemin du Puits du Plan est également concerné par ce programme prioritaire, avec l'aménagement de bandes cyclables dédiées (chaucidou), en complément de toutes les réalisations déjà en place pour limiter la vitesse des voitures et empêcher la circulation des poids lourds.

**III. Quelle est la situation des transports publics participant à la desserte du secteur (état des lieux, perspectives, projets à court et moyen terme) ?**

**A. Situation actuelle :**

Le site concerné par le projet se trouve dans une situation intermédiaire en ce qui concerne les possibilités de desserte en transports en commun, il n'est ainsi pas directement desservi mais s'établit à proximité des infrastructures ou des dessertes.



Carte isochrone de l'accessibilité en vélo depuis la gare et positionnant le site du projet ( ● )

Il est facilement et rapidement accessible depuis la gare de Mouans-Sartoux en vélo, offrant une desserte de 2 trains par heure entre Grasse, Cannes, Nice et Vintimille.

Comme évoqué dans les éléments de réponse consacrés au vélo et aux liaisons douces, l'itinéraire cyclable depuis la gare et le centre-ville de Mouans est partiellement aménagé et sécurisé et sera traité d'ici à trois ans dans le cadre de la mise en œuvre des chantiers prioritaires du schéma directeur cyclable

006-210600847-20220929-DL66\_110B-DE  
Reçu le 03/10/2022  
Publié le 03/10/2022



Le site du projet est également concerné par la desserte de la ligne 16 du réseau Sillages, d'environ 1 bus par heure et disposant d'un arrêt à environ 500 mètres de l'entrée du site.



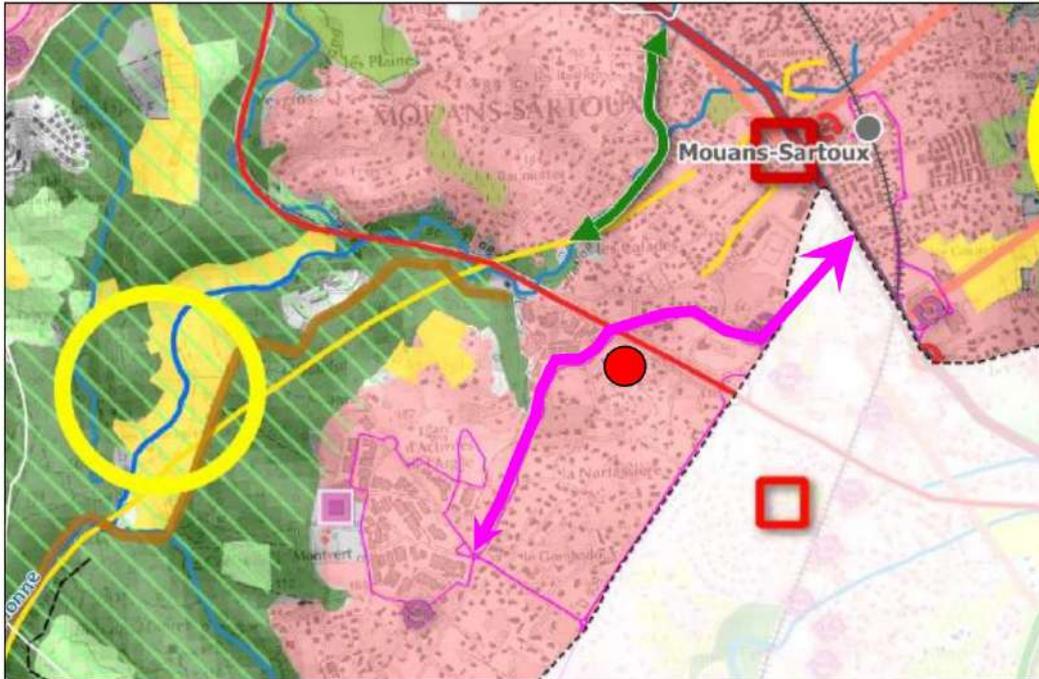
Les lignes de bus du réseau Palm Bus, relevant de la Communauté d'agglomération des Pays de Lérins, et notamment la ligne B reliant Mouans-Sartoux à Grasse qui présente une forte fréquence de desserte avec près de 4 bus par heure et par sens, est plus éloignée du site du projet avec une distance d'environ 1 km.

006-210600847-20220929-DL66\_110B-DE  
Reçu le 03/10/2022  
Publié le 03/10/2022

B. Situation future :

L'organisation des transports urbains relève des compétences des intercommunalités et en l'espèce de la Communauté d'agglomération du Pays de Grasse qui exploite le réseau Sillages.

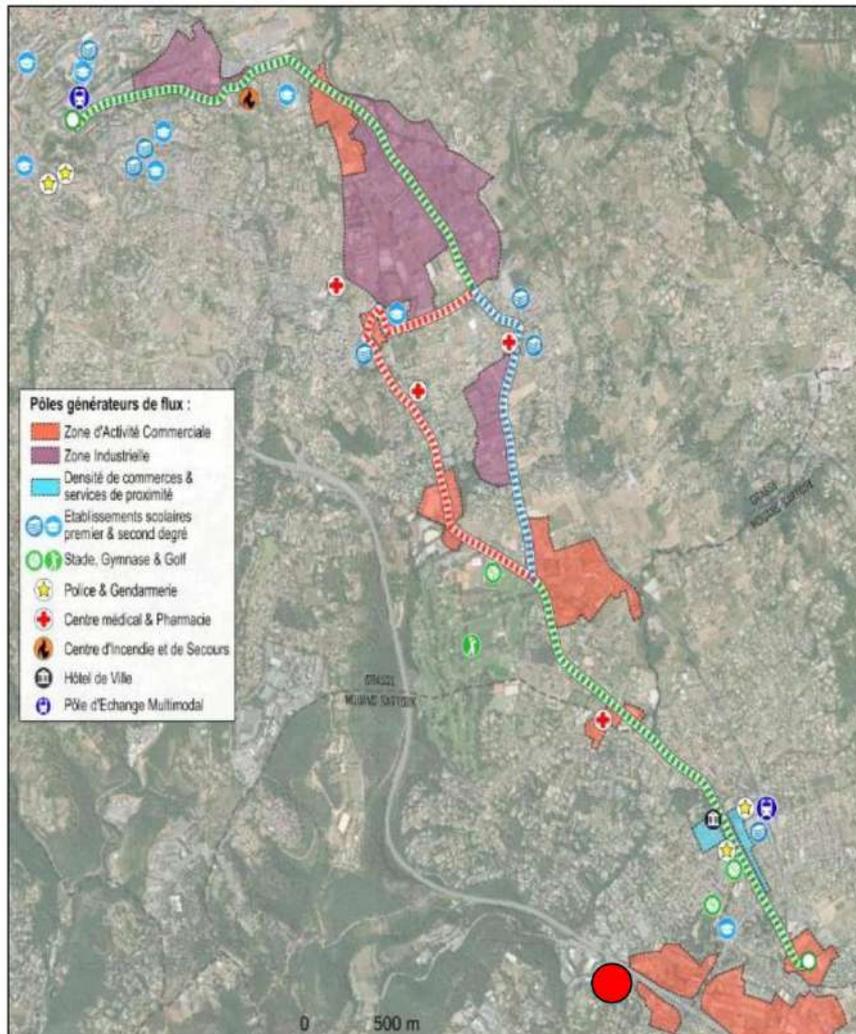
Celle-ci a intégré au schéma de cohérence territoriale (SCOT) en vigueur le projet d'une desserte bus complémentaire à la ligne 16 qui dessert la zone d'activité de l'Argile, au travers d'une liaison locale partant du centre-ville de Mouans-Sartoux et empruntant la route de Tiragon et le chemin du Puits du Plan, pour passer au cœur des zones d'emplois mouansoises.



Extrait de la carte du document d'orientation et d'objectifs du schéma de cohérence territoriale en vigueur illustrant en violet le principe de liaison à développer.

L'horizon de mise en œuvre de cette liaison n'est néanmoins pas connu, il est vraisemblable qu'elle sera développée en lien avec la reconfiguration de réseau liée au projet de bus à haut niveau de service sur l'axe Grasse – Mouans-Sartoux – Cannes, pour lequel une première section est en phase d'études.

006-210600847-20220929-DL66\_110B-DE  
Reçu le 03/10/2022  
Publié le 03/10/2022

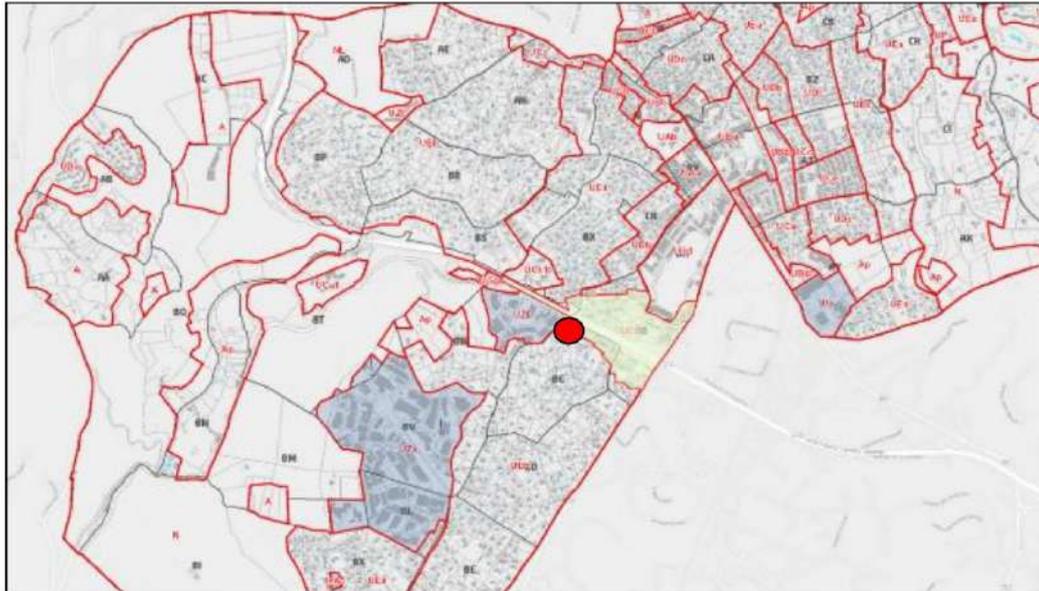


Tracés prévisionnels du projet de bus à haut niveau de service entre Grasse et Mouans-Sartoux, avec les variantes et les points générateurs de trafic.

**IV. L'étude de la CCI de 2021 montre la rareté des biens disponibles (locaux / terrains) pour les entreprises : les zones d'activités existantes ou ZAC comportent-elles des zones d'extension ou en renouvellement permettant de répondre aux demandes ?**

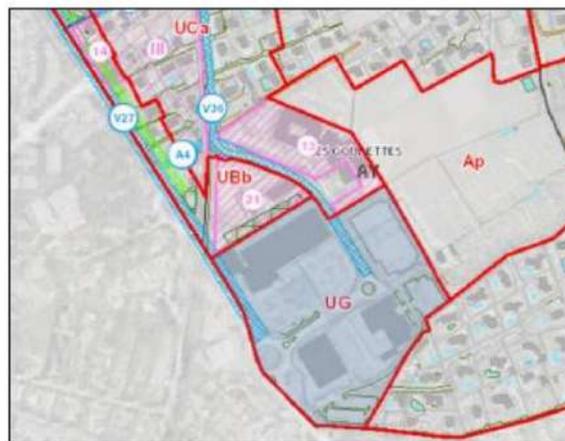
**A. Potentiel d'extension des zones d'activités ou de mobilisation d'emprises non-bâties actuellement intégrées dans les zones du plan local d'urbanisme à vocation économique :**

Le territoire communal de Mouans-Sartoux ne comporte actuellement plus de possibilité de développement **mobilisable** dans les zones du plan local d'urbanisme relevant de cette destination (zones UZa, UZb et UG) par utilisation d'emprises non-bâties :



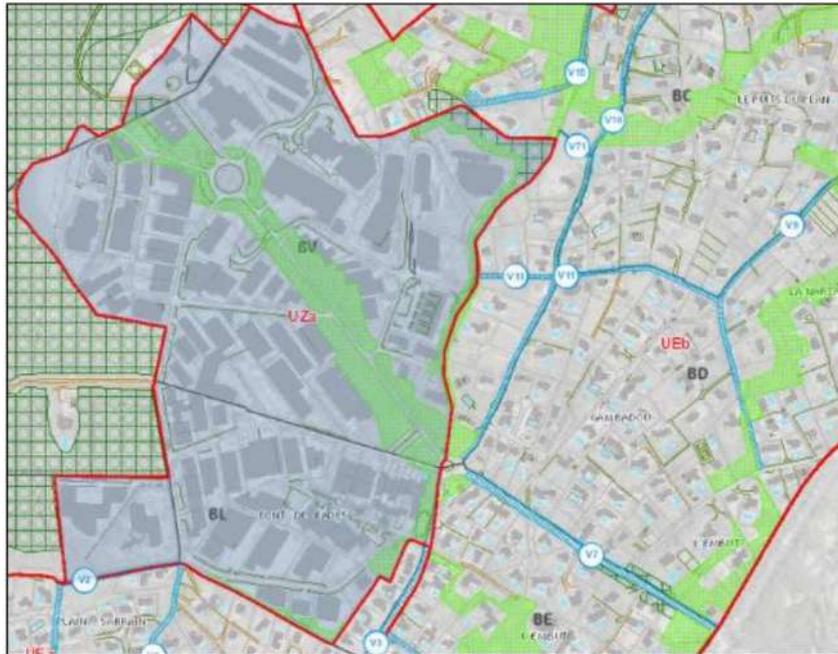
Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur, illustrant le positionnement des zones à vocation économique exclusive à l'échelle de la Commune.

- En bleu, les zones UZa, UZb et UG à vocation économique exclusive
- En jaune, la zone UCc, de mixité fonctionnelle mais accueillant majoritairement des activités.



La zone d'activités des Gourettes, d'une superficie de 5 hectares en entrée de ville et accueillant une programmation commerciale.

006-210600847-20220929-DL66\_110B-DE  
Reçu le 03/10/2022  
Publié le 03/10/2022



Zones d'activités de l'Argile d'une superficie de 38 hectares.



Zone d'activités économiques du Tiragon, se répartissant sur une superficie d'environ 25 hectares entre la zone UZb à vocation économique exclusive et la zone UCc, mixte d'un point de vue fonctionnel.



Dans la zone d'activités économiques de l'Argile, seule la parcelle cadastrée section BV n°48 (en bleu), d'une superficie d'environ 4 000 m<sup>2</sup> n'est pas bâtie actuellement. Cette situation relève d'un choix de son propriétaire qui souhaite la consacrer au stationnement et stockage de matériel.



Une extension de la zone d'activités économiques de l'Argile, au-delà de ses limites actuelles est en cours dans le cadre d'une procédure de déclaration de projet portant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Mouans-Sartoux (unité foncière en rose ci-dessus).

Celle-ci permettra d'accueillir sur la parcelle BM 19 un hôtel d'entreprises, développé par la Chambre de Commerce et d'Industrie des Alpes-Maritimes, offrant une programmation d'environ 7 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher de locaux d'activités, se répartissant entre espaces tertiaires et ateliers.

Le projet offrira également des espaces communs aux acteurs économiques déjà présents dans la zone d'activités de l'Argile pour répondre à leurs besoins en matière de lieux de réunion, de séminaire, ou encore leur offrant des espaces destinés à accueillir des surcroits ponctuels d'activités.

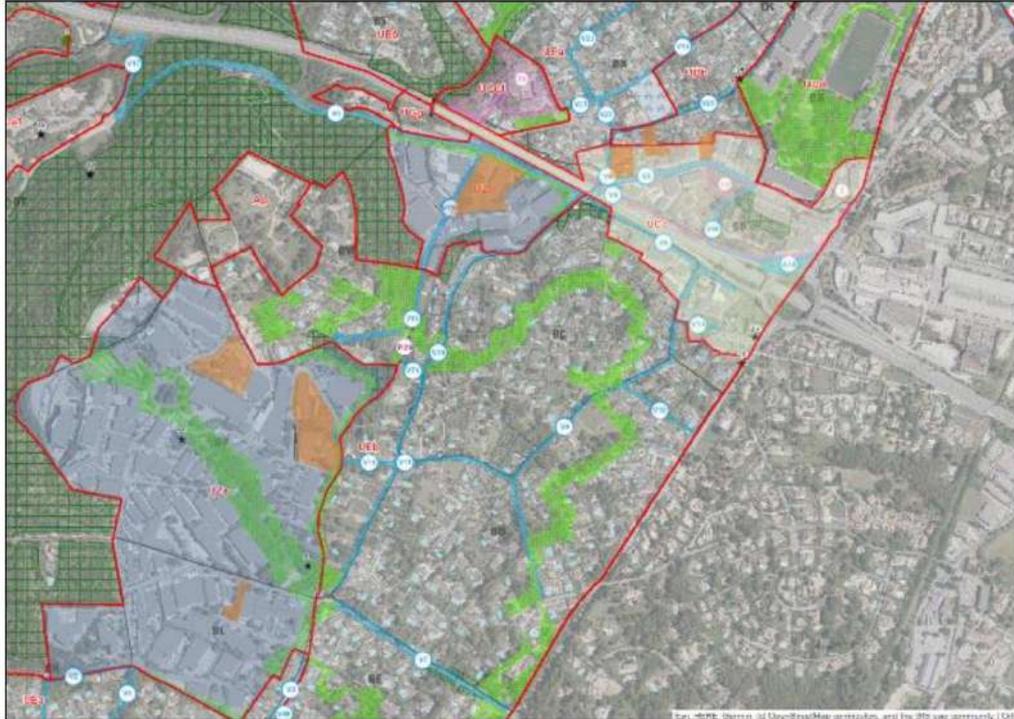
Il n'y a pas d'autre extension de zone envisagée ou possible, en dehors de celle faisant l'objet de la procédure de déclaration de projet n°3. Elle a été intégrée au schéma de cohérence territoriale (SCOT'Ouest) approuvé en mai 2021 au titre d'une urbanisation nouvelle complémentaire de 2,4 hectares, c'est-à-dire en dehors de l'enveloppe urbaine actuelle.



La zone mixte UCc ne comprend actuellement qu'un ensemble foncier non bâti d'environ 5 000 m<sup>2</sup> et n'ayant pas fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme délivrée, il est néanmoins concerné par un projet de création de logements dans le cadre de la servitude de mixité sociale n°19 (unité foncière en bleu ci-dessus).

B. Potentiel en termes de renouvellement du foncier économique :

Les zones permettant d'accueillir de l'activité économique présentent quelques capacités de renouvellement, mais celui-ci reste purement théorique tant qu'il ne s'inscrit pas en cohérence avec la stratégie des propriétaires fonciers souhaitant valoriser leurs biens et l'appréciation de la faisabilité technique de ce renouvellement, que cela soit vis-à-vis de l'ensemble des règles d'urbanisme ou encore des fonctionnalités des locaux, en ce qui concerne la circulation et le stationnement des véhicules.



En orange, les unités foncières présentant des capacités résiduelles en matière de renouvellement. Ces emprises représentent environ 3,8 hectares déjà occupés et qui pourraient être densifiés, si les propriétaires le souhaitent et que la faisabilité technique et financière de l'opération conclut à la pertinence d'une telle intervention.

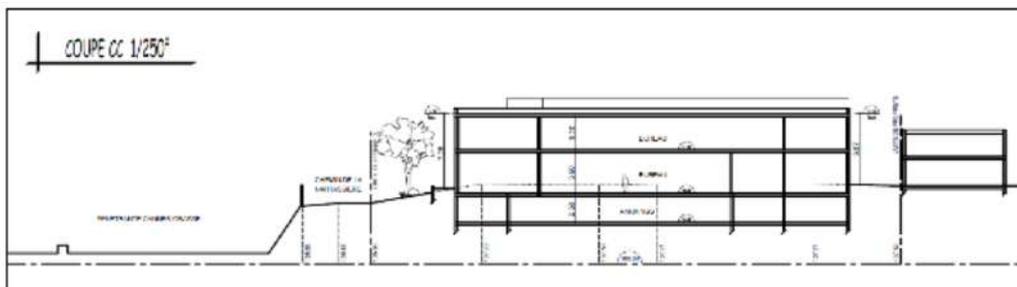
En conclusion, le potentiel dont dispose la Commune en matière de foncier pouvant être affecté au développement économique est quasi nul ou difficilement mobilisable.

**V. Quelles sont les dispositions envisagées par le maître d'ouvrage (architecturales, paysagères, etc...) pour le traitement de la limite ouest du site du projet, afin de limiter l'impact visuel des bâtiments sur les propriétés riveraines ?**

La propriété riveraine la plus proche des futures constructions est celle de Mme Gattuso, implantée sur la parcelle BC 133 sur la limite séparative avec le terrain d'assiette du projet.

Il convient de noter tout d'abord que :

- La construction de Madame Gattuso ne comporte pas de vues ou d'ouvertures donnant sur l'emprise du projet, celles-ci sont orientées plein ouest, à l'opposé.
- Le retrait des futures constructions par rapport à la propriété de Mme Gattuso sera de 5 mètres, sachant que cette partie du bâtiment Fendress / Ixel Marine ne comportera pas d'ouverture ou de vues en rez-de-chaussée.
  - Le règlement en vigueur pour la zone pavillonnaire autorise déjà une implantation des constructions à 5 mètres des limites séparatives voire sur la limite séparative dans le cas de constructions annexes non destinées à l'habitation.
- Les nouveaux bâtiments auront une hauteur de 6,87 mètres au droit de la propriété de Mme Gattuso, c'est-à-dire moins que ce que le règlement du PLU en vigueur pour la zone autorise
  - 7 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage.



Coupe du projet au droit de la propriété de Mme Gattuso

L'emprise entre la construction Fendress / Ixel Marine et la propriété de Mme Gattuso fera l'objet d'un traitement paysager permettant d'offrir, dès la réalisation du projet, un couvert végétal dense en recourant à des essences adaptées au milieu méditerranéen et de haute tige

Les essences retenues sont les suivantes : tilleul (*Tilia cordata*), peuplier d'Italie (*Populus nigra var. italica*), Micocoulier de Provence (*Celtis australis*), saule pleureur (*Salix pendula*), Le sophora du Japon (*Sophora japonica*). Les arbres seront complétés par des essences arbustives de faible hauteur, de lavandes, de romarins, et autres essences couvrantes de type méditerranéennes.



Insertion du projet contre la propriété de Mme Gattuso

006-210600847-20220929-DL66\_110B-DE  
Reçu le 03/10/2022  
Publié le 03/10/2022

En ce qui concerne le traitement de l'interface entre la propriété de M. Raven, implantée sur la parcelle cadastrée section BC 137, le rapport avec le projet est différent à l'aune de la distance plus importante entre la maison de M. Raven et les nouvelles constructions et au regard de la topographie.

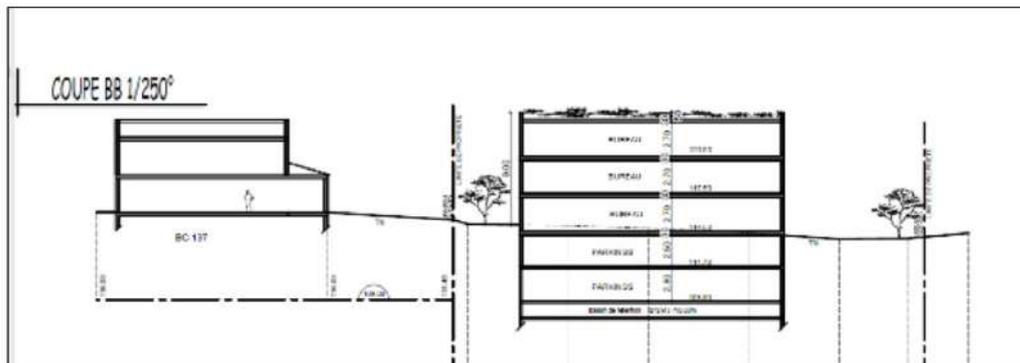
Ainsi, la façade de la maison se situe à environ 20 mètres de celle du bâtiment tertiaire. Le rideau végétal existant présent sur la propriété de M. Raven ne sera évidemment pas touché mais sera complété par le même type de solutions végétales que celles présentées pour le traitement de l'interface avec la propriété de Mme Gattuso.

Dans ce cas également il convient de noter que les règles de construction applicables avant même la conclusion de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme permettent la réalisation de bâtiments aux gabarits comparables à ceux qui seront réalisés.

- Les nouveaux bâtiments auront une hauteur de 9 mètres au droit de la propriété de M. Raven.



Insertion du projet contre la propriété de M. Raven.



Coupe du projet au droit de la propriété de M. Raven.

# PLAN LOCAL D'URBANISME



## MOUANS-SARTOUX

### Déclaration de projet n°3 emportant mise en compatibilité du PLU 1- Notice de présentation

Prescription par délibération du Conseil Municipal du :	16 septembre 2021
Approbation par délibération du Conseil Municipal du :	

## Sommaire

**Préambule : compléments apportés à la notice de présentation suite aux avis PPA et au rapport du commissaire enquêteur.**

**Partie 1 : Le cadrage juridique du projet et la justification de l'intérêt général**

1. LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE DU PLU DE MOUANS-SARTOUX.....	15
2. LA PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET .....	16
3. LE CONTEXTE TERRITORIAL ET LA JUSTIFICATION DE L'INTERET GENERAL DU PROJET.....	17

**Partie 2 : Localisation du projet**

1. LOCALISATION DU PROJET .....	24
2. DESCRIPTION DU PROJET .....	25

**Partie 3 : Etat initial de l'environnement**

1. CARACTERISTIQUES GEOPHYSIQUES .....	34
2. PATRIMOINE PAYSAGER .....	40
3. PATRIMOINE NATUREL ET BIODIVERSITE.....	44
4. RESSOURCES NATURELLES .....	54
5. RISQUES.....	61

6. POLLUTIONS ET NUISANCES .....	67
----------------------------------	----

7. SYNTHESE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT .....	81
--	----

**Partie 4 : La mise en compatibilité du PLU et la justification des choix retenus**

1. LES MODIFICATIONS DU ZONAGE .....	84
2. LES MODIFICATIONS DU REGLEMENT .....	85

**Partie 5 : Articulation avec les plans et programmes ; Incidences du projet et mesures envisagées**

1. L'ARTICULATION AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES DE RANG SUPERIEUR .....	88
2. L'ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET .....	89
3. L'ANALYSE DES INCIDENCES SUR LES SITES NATURA 2000 .....	97
4. LES MESURES ENVISAGEES .....	98
5. LES CRITERES ET INDICATEURS DE SUIVI.....	99

**Partie 6 : Résumé non technique**

1. METHODOLOGIE DE L'EVALUATION.....	102
2. RESUME NON TECHNIQUE.....	103
ANNEXES A L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE .....	114



**Préambule : compléments apportés à la notice de présentation suite aux avis PPA et au rapport du commissaire enquêteur.**

# 1. Compléments relatifs à la desserte du secteur de projet

En réponse à la réserve émise par le commissaire enquêteur : « Réaliser une adaptation des voies routières du secteur en fonction de l'activité résultant du projet, afin d'assurer la fluidité du trafic local ainsi que la sécurité des piétons et des cyclistes ».

## 1.1. Les projets de la collectivité pour améliorer la desserte, fluidifier le trafic et assurer la sécurité des usagers

Deux temporalités d'aménagements sont envisagées pour répondre aux préoccupations exprimées par les riverains quant à l'amélioration de la voirie routière du secteur et de la place accordée aux piétons.

### 1.1.1. Interventions à court terme d'aménagement de trottoirs et élargissement du chemin de la Nartassière

Ces interventions communales visent avant tout à séparer les différents usages de l'espace public en tirant profit des emplacements réservés inscrits au plan local d'urbanisme, tels qu'ils figurent sur le plan ci-après.



*L'emprise du projet et les emplacements réservés inscrits au PLU*

Les points qui seront traités d'abord, avec l'instruction du permis de construire puis la réalisation du projet faisant l'objet de la présente procédure, concernent le chemin de la Nartassière, dont l'élargissement est prévu pour intégrer l'aménagement d'un trottoir actuellement absent et faire passer la voie routière à 5 mètres pour autoriser le croisement confortable de deux véhicules.



*Illustration indicative de la zone où sera opéré l'élargissement, nécessitant la mise en œuvre de mesures de soutènement et de talutage pour traiter la topographie.*

Le chemin du Puits du Plan sera également traité en première étape pour permettre le prolongement du trottoir existant au bas de cet axe jusqu'à la future entrée des établissements Ixel Marine / Fendress.



Emprise indicative du prolongement du trottoir – linéaire d'environ 40 mètres.

La sécurisation des chemins de la Nartassière et du Puits du Plan, une fois ces aménagements réalisés, sera améliorée, tout en sachant que tous les dispositifs existants / réglementaires de limitation de la vitesse et d'interdiction de la circulation des poids lourds y sont déjà en vigueur.

Ainsi, ces deux axes constituent déjà des zones 30 au sens du Code la route et comprennent force de dispositifs de nature à casser la vitesse : coussins berlinois, chicane, stops. La police municipale assure des contrôles réguliers de la vitesse et du respect de l'interdiction de transit aux véhicules de plus de 3,5 tonnes.

### 1.1.2. Interventions à moyen terme de requalification de la route de Tiragon et de fluidification des voies du secteur

A moyen terme, la route de Tiragon sera sécurisée dans le cadre de la mise en œuvre du schéma directeur des itinéraires cyclables qui est décrit dans la partie suivante de cette note.

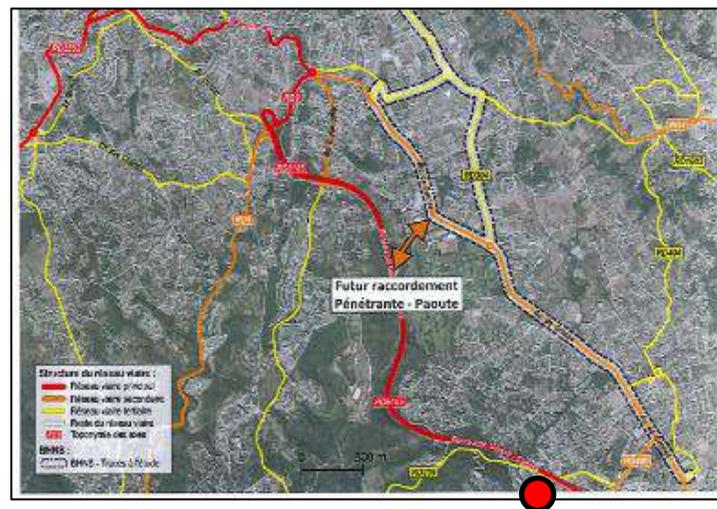
En ce qui concerne la fluidité du trafic sur les voies du secteur, celle-ci s'avère contrainte par la charge de l'axe formé par la route de la Roquette, accueillant des automobilistes en provenance ou à destination de la pénétrante, et celles

de Grasse et de Cannes, traversant le centre-ville de Mouans-Sartoux, générant des remontées de files à plusieurs moments de la journée.

Les études de trafic menées par le Conseil Départemental des Alpes Maritimes ont montré qu'une partie importante de ce trafic relevait du transit en provenance de l'est de la commune de Grasse et notamment du Plan, important pourvoyeur d'emplois. La configuration actuelle de la pénétrante à Grasse est telle que le trafic aboutit dans le secteur des Quatre Chemins, particulièrement surchargé, et mal situé par rapport à des destinations importantes, comme le secteur du Plan, imposant des détours par rapport à un passage par Mouans, certes ponctuellement encombré mais plus direct.

Pour contribuer à résorber cette difficulté, le Conseil Départemental a conçu et engagé les travaux d'un nouveau diffuseur complet, implanté dans le secteur dit de la Paoute

D'après les données du maître d'ouvrage, le projet de diffuseur permettra de soulager fortement les trafics dans la traversée de Mouans-Sartoux avec une baisse significative du trafic sur l'avenue de Grasse de 1 700 véhicules par jour (- 11%) et sur la route de Cannes de 1 100 véhicules par jour (- 9%), à l'horizon de la réalisation du projet. La mise en service de ce nouveau diffuseur est envisagée entre 2024 et 2025.



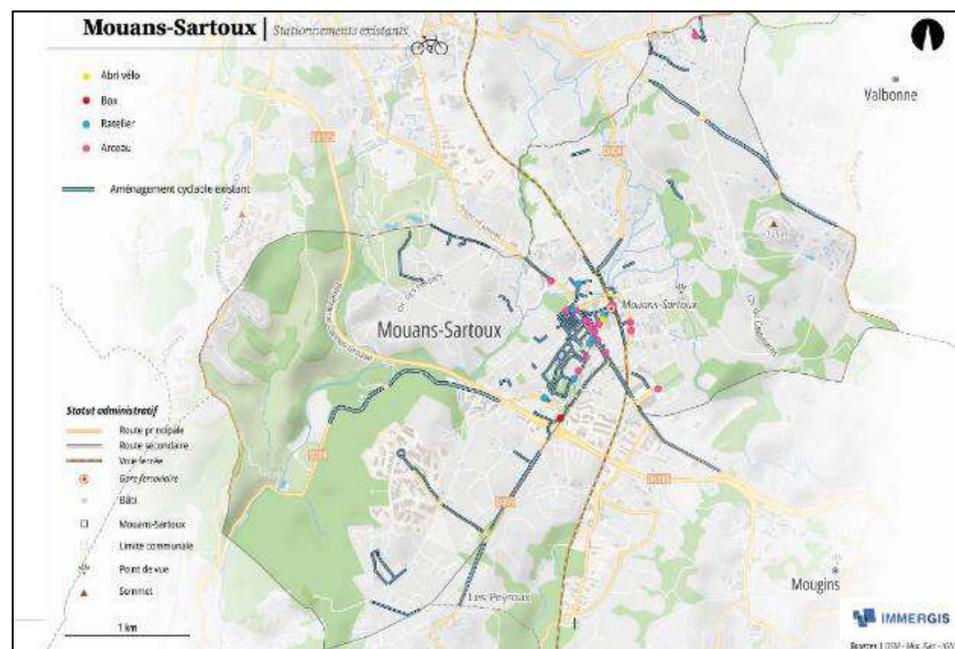
Réseau routier dans le pays grassois / implantation du projet Ixel Marine Fendress

## 1.2. Les dispositions envisagées par la collectivité pour favoriser la pratique des déplacements « doux ».

### 1.2.1. Le schéma directeur communal en matière de vélo

La Commune conduit une politique active en faveur des modes doux de déplacements et notamment du vélo. Cette ambition s'est traduite par l'élaboration et l'approbation d'un schéma directeur des itinéraires cyclables.

- les aménagements cyclables à proximité des établissements scolaires et ERP (voies partagées, zones apaisées).
- la desserte des plus importantes zones d'activités (ZA de l'Argile et ZA de Tiragon).
- Renforcer :
  - l'offre de stationnement dans le centre-ville, à proximité des lieux de vie et des établissements scolaires.
  - les zones apaisées à proximité du centre-ville.
  - le jalonnement pour valoriser les aménagements existants et inviter les cyclistes à prendre ces itinéraires

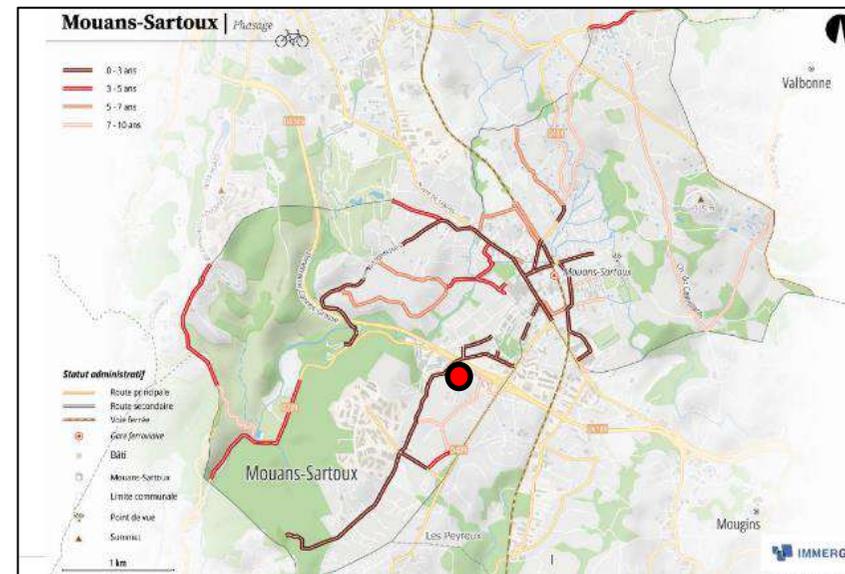


Extrait du schéma directeur cyclable – aménagements existants en faveur du vélo

Ce schéma directeur poursuit les objectifs suivants :

- Traiter les discontinuités cyclables dans la commune et la vétusté de certaines sections.
- Développer :
  - des liaisons vers les communes voisines (Grasse, Mougins).

Ce schéma directeur ne constitue pas qu'un simple document programmatique sans enjeux, il s'agit d'une pièce nécessaire à solliciter des aides à l'investissement auprès des collectivités susceptibles d'accorder des subventions, prouvant le caractère utile, cohérent, et réfléchi des dépenses présentées, tout autant qu'un support de pilotage financier des ressources de la collectivité, autorisant à construire une action pluriannuelle en faveur des mobilités durables. Ce schéma directeur a fait l'objet d'une approbation en conseil municipal. Il s'accompagne d'un plan d'investissement en quatre phases :



Extrait du schéma directeur cyclable – aménagements à venir en faveur du vélo et positionnant le site du projet (●)



La mise en œuvre de cette planification a fait l'objet de l'élaboration d'une quarantaine de fiches opérations, correspondant à un secteur ou à une thématique d'intervention : aménagements de sécurisation, infrastructures pour le stationnement, jalonnement...

### 1.2.2. Les interventions concernant les abords du projet Fendress / Ixel Marine :

La sécurisation de la route de Tiragon, itinéraire d'accès privilégié au secteur du projet fait l'objet d'une planification parmi les opérations prioritaires, au regard de son importance.

Son traitement pour sécuriser les circulations vélos est prévu et devrait être réalisé dans un délai de 3 ans à compter d'aujourd'hui, soit peu après la finalisation du projet de construction de l'ensemble de locaux d'activités.

#### Route de Tiragon D209

**INFORMATION GÉNÉRALES**

**Fonction :** Utilitaire

**Objectifs :** Desserte de la ZI de Tiragon et approvisionnement du quartier

**Pôles générateurs :** Azur Mouans, Garages Azur Mouans, Ecole l'Orée du Bois, Azur Mouans, Roger Cullière

**Type d'aménagement :** jalonnement et marquage au sol, 2 bandes cyclables sans reprise de chaussée, piste cyclable bidirectionnelle

**SPÉCIFICATIONS TECHNIQUES**

**Longueur :** 505 m

**Type de chaussée :** 2 x 1 voies

**Largeur de chaussée :** 7,60 m

**Largeur de l'accotement pair :** 1,2 m

**Largeur de l'accotement impair :** 1,5 m

**Niveau de cyclabilité :** Moyen

**Fiabilité foncière :** Public

**Coût de l'opération :** 115 099 €

**Gestion de l'entretien des aménagements :** Département

**Entretien des aménagements :** Balayage, entretien signalétique

**Coût de l'entretien :** 400 €

**Partenaires techniques :** Département

**Partenaires financiers :** /

**Phasage :** 0-3 ans

**STATIONNEMENT & JALONNEMENT**

**Stationnement supplémentaires :** Box vélos : 0, Arceaux : 1

**Jalonnements :** Panneau directionnels : 7

**Coût du stationnement :** Box vélos : 0 €, Arceaux : 600 €

**Coût du jalonnement :** 2100 €

**Indicateurs**

Indicateurs	Etat Actuel	Estimation après la réalisation du projet	Résultat année n+1	Résultat année n+2
Linéaire d'aménagement	/	/	/	/
Suivi de l'accidentologie lié aux cyclistes	0	/	/	/
Fréquentation des places de stationnements sur l'itinéraire	/	/	/	/
Jalonnement	0	7	/	/
Evaluation de la pratique	/	/	/	/

#### Chemin du Plan Sarrain & Piste Forestière

**INFORMATION GÉNÉRALES**

**Fonction :** Loisir

**Objectifs :** Desserte de la ZI de l'Anglet et approvisionnement du quartier

**Pôles générateurs :** Hotel Louisière, L'Ansoze, Espace S14, Atelier ceramique Fabrice et l'Hostis, Roger Cullière

**Type d'aménagement :** jalonnement et marquage au sol, chaussées sans reprise de chaussée, 2 bandes cyclables sans reprise de chaussée, amélioration du cheminement existant

**SPÉCIFICATIONS TECHNIQUES**

**Longueur :** 2545 m

**Type de chaussée :** 2 x 1 voies

**Largeur de chaussée :** 9,53 m

**Largeur de l'accotement pair :** 1,51 m

**Largeur de l'accotement impair :** 1,50 m

**Niveau de cyclabilité :** Bon

**Fiabilité foncière :** Public

**Coût de l'opération :** 120 448 €

**Gestion de l'entretien des aménagements :** Commune

**Entretien des aménagements :** Balayage, entretien signalétique

**Coût de l'entretien :** 1032 €

**Partenaires techniques :** Commune

**Partenaires financiers :** /

**Phasage :** 0-3 ans

**STATIONNEMENT & JALONNEMENT**

**Stationnement supplémentaires :** Box vélos : 0, Arceaux : 2

**Jalonnements :** Panneau directionnels : 16

**Coût du stationnement :** Box vélos : 0 €, Arceaux : 1200 €

**Coût du jalonnement :** 4800 €

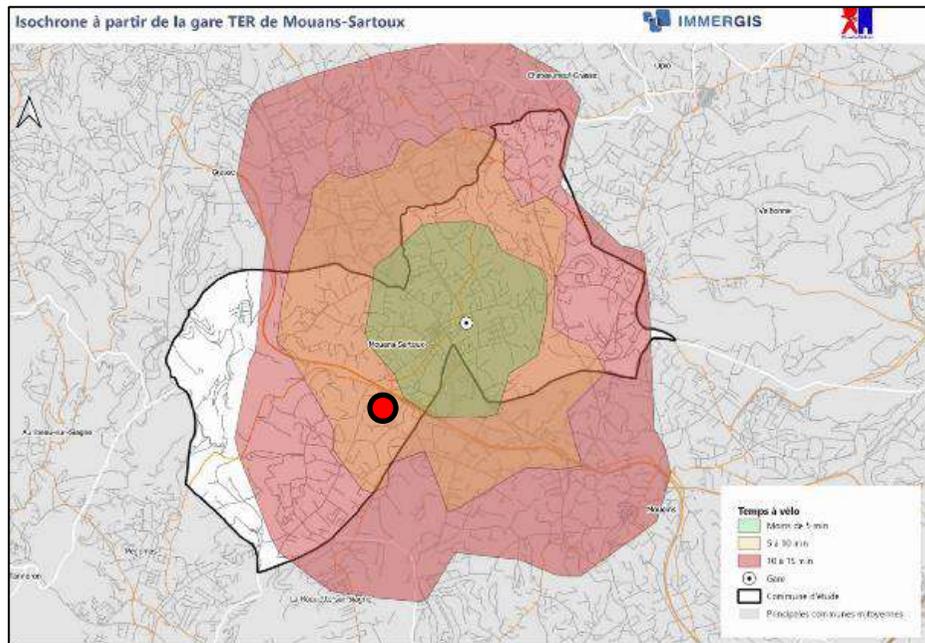
**Indicateurs**

Indicateurs	Etat Actuel	Estimation après la réalisation du projet	Résultat année n+1	Résultat année n+2
Linéaire d'aménagement	/	/	/	/
Suivi de l'accidentologie lié aux cyclistes	0	/	/	/
Fréquentation des places de stationnements sur l'itinéraire	/	/	/	/
Jalonnement	0	16	/	/
Evaluation de la pratique	/	/	/	/

## 1.3. La desserte du secteur en transports publics

### 1.3.1. Situation actuelle

Le site concerné par le projet se trouve dans une situation intermédiaire en ce qui concerne les possibilités de desserte en transports en commun, il n'est ainsi pas directement desservi mais s'établit à proximité des infrastructures ou des dessertes.

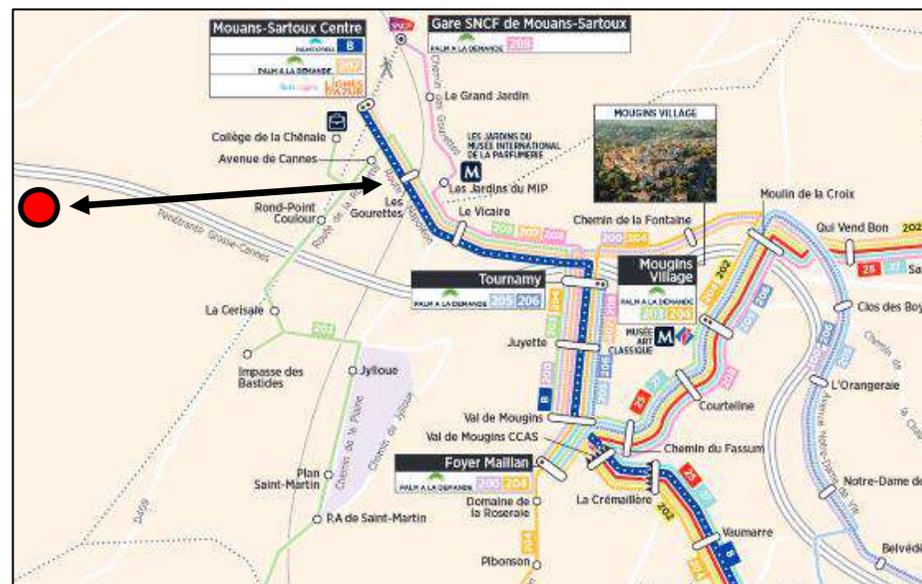


Carte isochrone de l'accessibilité en vélo depuis la gare et positionnant le site du projet (●)

Il est facilement et rapidement accessible depuis la gare de Mouans-Sartoux en vélo, offrant une desserte de 2 trains par heure entre Grasse, Cannes, Nice et Vintimille.

Comme évoqué dans les éléments de réponse consacrés au vélo et aux liaisons douces, l'itinéraire cyclable depuis la gare et le centre-ville de Mouans est partiellement aménagé et sécurisé et sera traité d'ici à trois ans dans le cadre de la mise en œuvre des chantiers prioritaires du schéma directeur cyclable.

Le site du projet est également concerné par la desserte de la ligne 16 du réseau Sillages, d'environ 1 bus par heure et disposant d'un arrêt à environ 500 mètres de l'entrée du site.

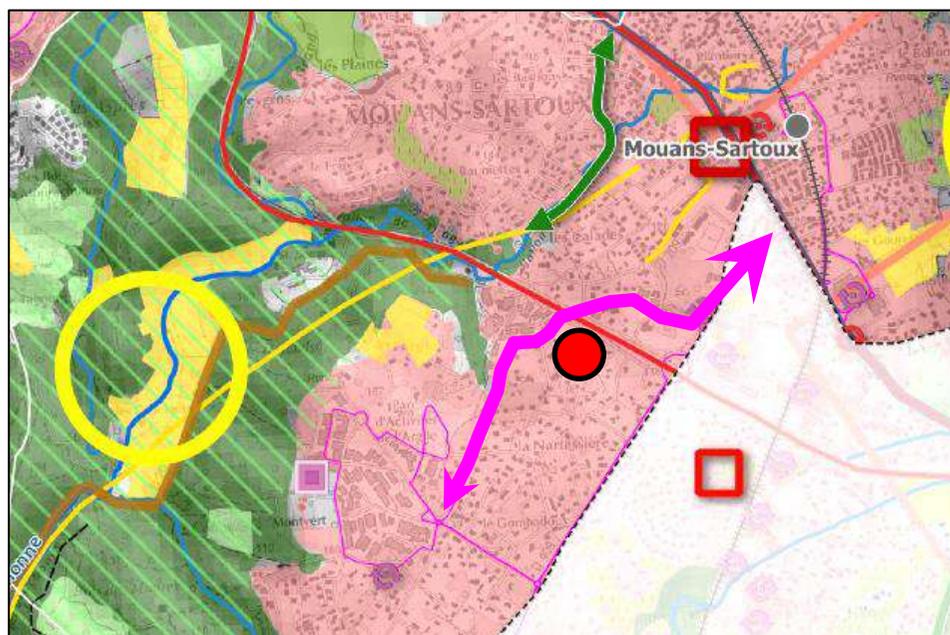


Les lignes de bus du réseau Palm Bus, relevant de la Communauté d'agglomération des Pays de Lérins, et notamment la ligne B reliant Mouans-Sartoux à Grasse qui présente une forte fréquence de desserte avec près de 4 bus par heure et par sens, est plus éloignée du site du projet avec une distance d'environ 1 km.

### 1.3.2. Situation future

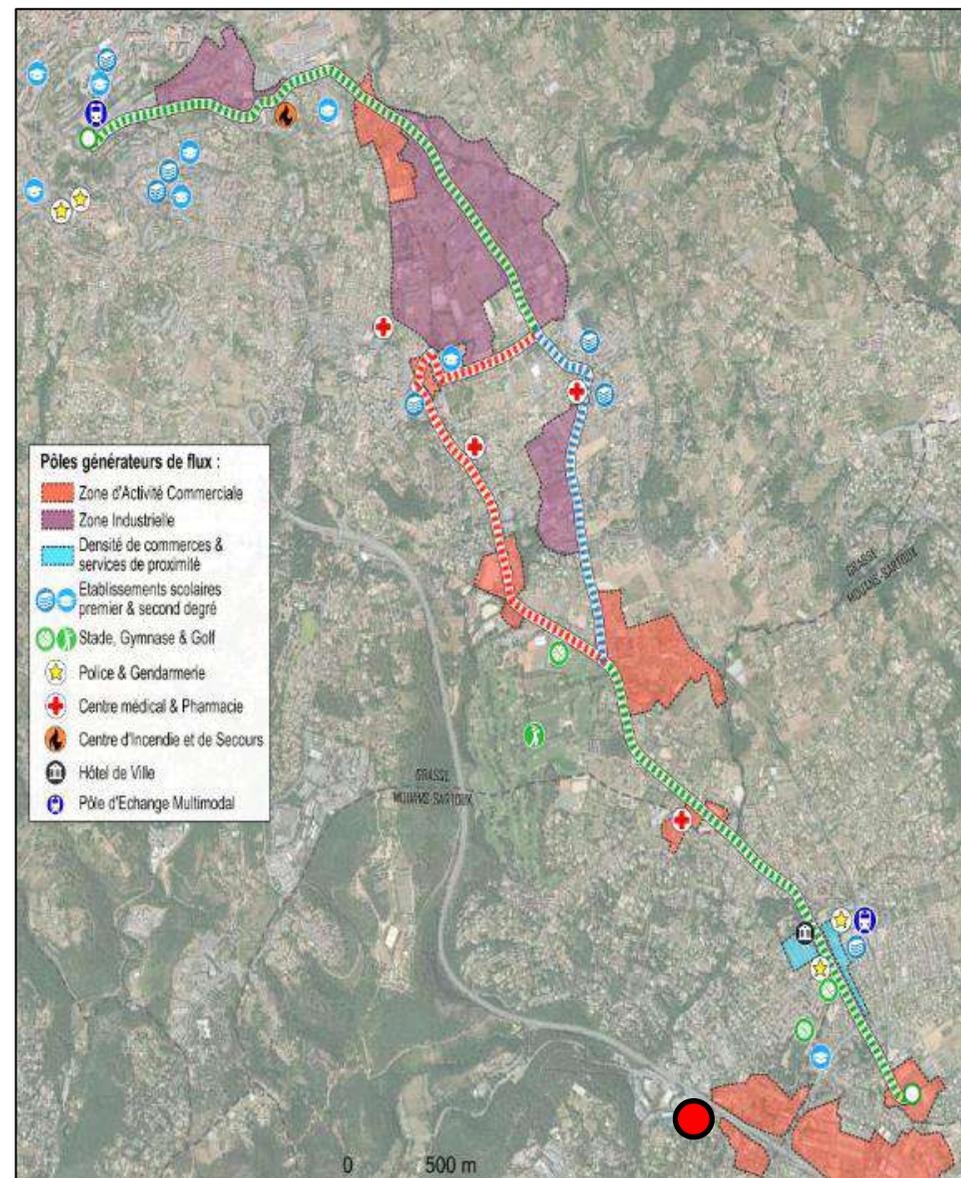
L'organisation des transports urbains relève des compétences des intercommunalités et en l'espèce de la Communauté d'agglomération du Pays de Grasse qui exploite le réseau Sillages.

Celle-ci a intégré au schéma de cohérence territoriale (SCOT) en vigueur le projet d'une desserte bus complémentaire à la ligne 16 qui dessert la zone d'activité de l'Argile, au travers d'une liaison locale partant du centre-ville de Mouans-Sartoux et empruntant la route de Tiragon et le chemin du Puits du Plan, pour passer au cœur des zones d'emplois mouansoises.



Extrait de la carte du document d'orientation et d'objectifs du schéma de cohérence territoriale en vigueur illustrant en violet le principe de liaison à développer.

L'horizon de mise en œuvre de cette liaison n'est néanmoins pas connu, il est vraisemblable qu'elle sera développée en lien avec la reconfiguration de réseau liée au projet de bus à haut niveau de service sur l'axe Grasse – Mouans-Sartoux – Cannes, pour lequel une première section est en phase d'études.



Tracés prévisionnels du projet de bus à haut niveau de service entre Grasse et Mouans-Sartoux, avec les variantes et les points générateurs de trafic.

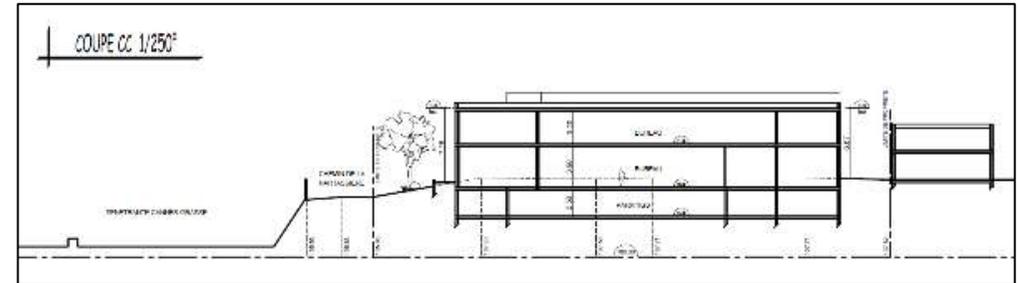
## 2. Compléments concernant le traitement paysager et urbain de la limite Ouest du site du projet

En réponse à recommandation émise par le commissaire enquêteur : « Mettre en œuvre des dispositions particulières (architecturales, paysagère, etc.) pour le traitement de la limite Ouest du site du projet, afin de limiter l'impact visuel des bâtiments sur les propriétés riveraines ».

La propriété riveraine la plus proche des futures constructions est implantée sur la parcelle BC 133 sur la limite séparative avec le terrain d'assiette du projet.

Il convient de noter tout d'abord que :

- La construction de cette propriété ne comporte pas de vues ou d'ouvertures donnant sur l'emprise du projet, celles-ci sont orientées plein ouest, à l'opposé.
- Le retrait des futures constructions par rapport à la propriété sera de 5 mètres, sachant que cette partie du bâtiment Fendress / Ixel Marine ne comportera pas d'ouverture ou de vues en rez-de-chaussée.
  - Le règlement en vigueur pour la zone pavillonnaire autorise déjà une implantation des constructions à 5 mètres des limites séparatives voire sur la limite séparative dans le cas de constructions annexes non destinées à l'habitation.
- Les nouveaux bâtiments auront une hauteur de 6,87 mètres au droit de la propriété, c'est-à-dire moins que ce que le règlement du PLU en vigueur pour la zone autorise
  - 7 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faitage.



Coupe du projet au droit de la parcelle BC133

L'emprise entre la construction Fendress / Ixel Marine et la propriété concernée fera l'objet d'un traitement paysager permettant d'offrir, dès la réalisation du projet, un couvert végétal dense en recourant à des essences adaptées au milieu méditerranéen et de haute tige

Les essences retenues sont les suivantes : tilleul (*Tilia cordata*), peuplier d'Italie (*Populus nigra var. italica*), Micocoulier de Provence (*Celtis australis*), saule pleureur (*Salix pendula*), Le sophora du Japon (*Sophora japonica*). Les arbres seront complétés par des essences arbustives de faible hauteur, de lavandes, de romarins, et autres essences couvrantes de type méditerranéennes.



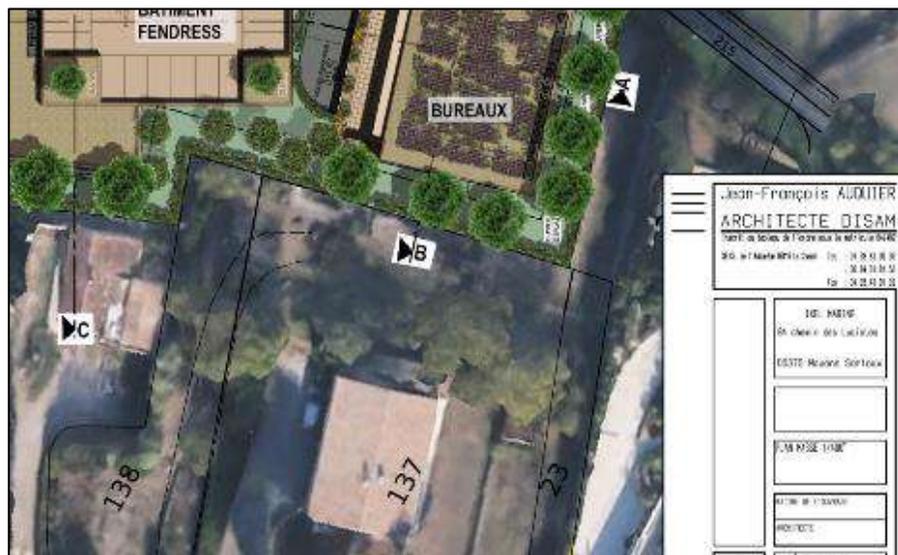
Insertion du projet contre la parcelle BC133

En ce qui concerne le traitement de l'interface avec la propriété implantée sur la parcelle cadastrée section BC 137, le rapport avec le projet est différent à l'aune de la distance plus importante entre la maison concernée et les nouvelles constructions et au regard de la topographie.

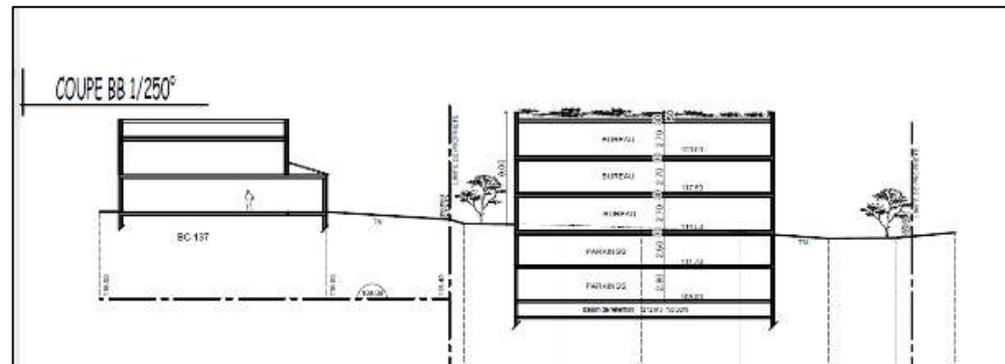
Ainsi, la façade de la maison se situe à environ 20 mètres de celle du bâtiment tertiaire. Le rideau végétal existant présent sur la propriété ne sera évidemment pas touché mais sera complété par le même type de solutions végétales que celles présentées pour le traitement de l'interface avec la parcelle BC133.

Dans ce cas également il convient de noter que les règles de construction applicables avant même la conclusion de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme permettent la réalisation de bâtiments aux gabarits comparables à ceux qui seront réalisés.

- Les nouveaux bâtiments auront une hauteur de 9 mètres au droit de la propriété cadastrée section BC 137.



*Insertion du projet contre la propriété cadastrée section BC 137.*



*Coupe du projet au droit de la propriété cadastrée section BC 137.*

### 3. Compléments apportés en réponse à l'avis de la DDTM 06

*En réponse à l'avis de la DDTM 06 qui a sollicité des précisions sur les surfaces de plancher du programme par rapport aux chiffres mentionnés dans le dossier, ainsi que sur les modalités de gestion des eaux pluviales et sur la superficie des installations photovoltaïques.*

#### 3.1. Précisions relatives au programme du projet

Le projet d'installation des activités de la société Ixel Marine / Fendress et de développement d'un bâtiment tertiaire porte sur la création d'environ 2 756,90 m<sup>2</sup> de surface de plancher qui se répartissent de la façon suivante :

- Espaces dévolus à la société Ixel Marine / Fendress :
  - Bureaux et locaux administratifs : 572, 39 m<sup>2</sup>
  - Ateliers et espaces de stockage : 1 194 m<sup>2</sup>
- Bâtiment tertiaire : 990,51 m<sup>2</sup>

Les différences de surfaces qui ont pu apparaître dans le dossier sont liées à l'avancement des études du projet architectural, qui se sont poursuivies en parallèle de la production des pièces liées à la procédure de déclaration de projet et à la mise en compatibilité des documents d'urbanisme, avant

stabilisation dans la perspective de la préparation du dossier de consultation des entreprises qui réaliseront les travaux et du permis de construire.

### 3.2. Précisions relatives aux modalités de gestion des eaux pluviales

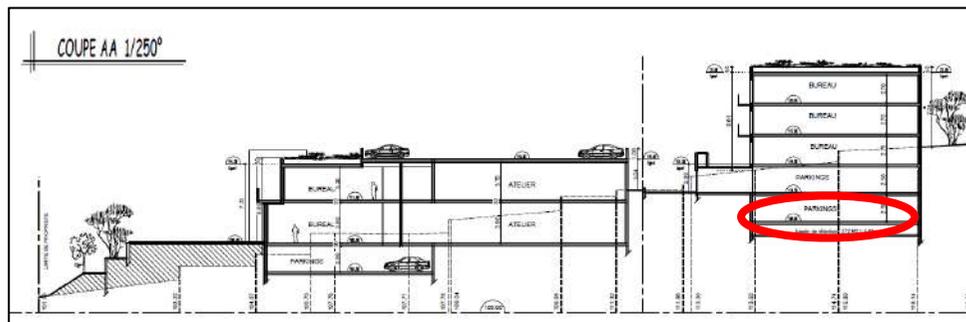
Le projet comporte 1 542,19 m<sup>2</sup> de surfaces imperméables composées notamment des circulations non perméables et de l'emprise des bâtiments ne comportant pas de toiture terrasse végétalisée.

Le maître d'œuvre a retenu pour le dimensionnement des installations de rétention des eaux pluviales une jauge de 110 litres / m<sup>2</sup> alors que les dispositions communales en vigueur imposent 70 litres / m<sup>2</sup>.

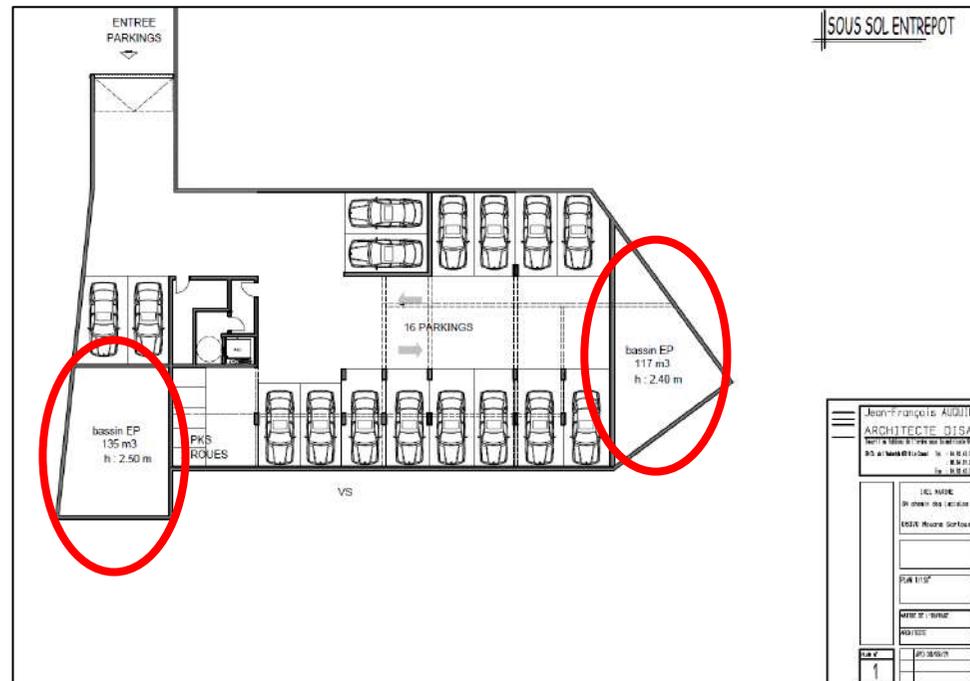
Cette jauge détermine un besoin théorique de stockage d'environ 170 m<sup>3</sup>

Le projet architectural intègre des marges de manœuvre supplémentaires en comportant trois bassins de rétention, établis dans les tréfonds des constructions, avec les capacités suivantes :

- bâtiments Ixel Marine / Fendress : deux bassins de 135 et de 117 m<sup>3</sup> de capacité.
- bâtiment tertiaire : bassin de 270 m<sup>3</sup> de capacité.



Coupe AA' du projet faisant apparaître le positionnement du bassin de rétention des eaux pluviales du bâtiment de bureaux.

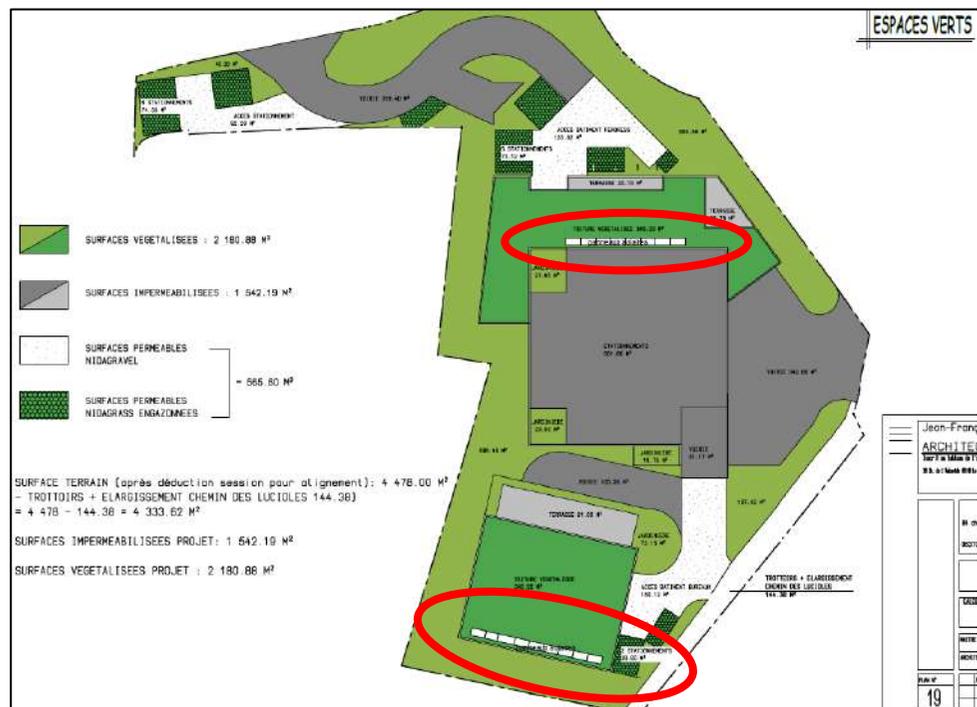


Plan du sous-sol du bâtiment Ixel Marine / Fendress faisant apparaître les deux bassins de rétention des eaux pluviales.

La capacité de stockage des eaux pluviales prévue pour l'ensemble du projet s'établit donc à environ 564 m<sup>3</sup>, soit largement plus que les exigences réglementaires en vigueur.

### 3.3. Précisions relatives aux installations photovoltaïques

Les toitures du projet intègrent des installations photovoltaïques sur le bâtiment de bureaux et sur le bâtiment « Fendress » pour une surface d'environ 30 m<sup>2</sup>.



Plan des espaces verts et extérieurs du projet faisant apparaître l'implantation des panneaux photovoltaïques.

Le modèle, et donc la puissance, des panneaux photovoltaïques qui seront installés n'a pas été encore déterminé. La puissance de ce type d'installations s'établissant entre 60 et 150 Wc (watt-crête), les installations pourront donc fournir ici entre 1,8 et 4,5 KWc, apportant un complément d'alimentation électrique notable au site eu égard à l'absence de processus industriel énergivore.

## 4. Précisions apportées en réponse à l'avis du Conseil Départemental 06

*Nonobstant son avis favorable au projet, le Conseil Départemental met en garde contre les conséquences de la suppression de la marge de recul de 50 mètres en vigueur par rapport à l'axe de la pénétrante pour les populations.*

La Commune a bien pris en compte la nécessité de protéger les populations du bruit et de la pollution générée par l'infrastructure routière : si la marge de recul par rapport à la pénétrante est réduite à 25 mètres dans le nouveau sous-secteur UZb1, seules des constructions destinées à accueillir des activités sont autorisées dans cette zone du plan local d'urbanisme.

En outre, la réalisation du projet objet de la présente procédure s'accompagne de la suppression d'un logement qui se situait à proximité immédiate de la voie routière, réduisant, certes de façon limitée, l'exposition des populations aux nuisances.

Les employés du site Ixel Marine / Fendress et de l'ensemble tertiaire bénéficieront quant à eux de bâtiments relevant des dernières normes en matière d'isolation phonique et de qualité de l'air (climatisation et dispositifs de filtration) et ils ne seront donc pas exposés aux désagréments de la pénétrante.

*Le Conseil départemental sollicite l'intégration du projet dans le maillage départemental des itinéraires doux.*

L'amélioration des liaisons pour les cycles est bien prise en compte dans les environnements de ce projet et dans le cadre du schéma directeur communal des itinéraires cyclables qui fait l'objet de développements dans le cadre des réponses aux questions complémentaires du commissaire enquêteur.

La Commune prévoit ainsi de traiter la route de Tiragon et d'offrir une continuité d'aménagements cyclables depuis le centre-ville de Mouans Sartoux jusqu'à la route de Pégomas, voirie départementale qui fait l'objet d'aménagement de sécurisation des cheminements à vélo.



# **Partie 1 – Le cadrage juridique du projet et la justification de l'intérêt général**

## 5. Le contexte réglementaire du PLU de Mouans-Sartoux

### 5.1. Le PLU en vigueur

Le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Mouans-Sartoux a été approuvé le 03 octobre 2012. Il a fait l'objet d'une révision allégée en juin 2015, de trois modifications approuvées respectivement en avril 2014, septembre 2016 et mars 2018.

Le plan local d'urbanisme a également été mis en compatibilité par délibération en date du 06 décembre 2018 dans le cadre d'une procédure de déclaration de projet portant sur la réalisation d'une opération de construction de logements sociaux avenue de Cannes.

Par délibération en date du 02 février 2021, le Conseil municipal de Mouans-Sartoux a décidé d'engager une deuxième procédure de déclaration de projet portant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme en vue de la réalisation d'un hôtel d'entreprise au sein de la zone d'activités de l'Argile.

**Le présent dossier porte sur une troisième procédure de déclaration de projet qui vise à permettre l'implantation d'un projet économique d'intérêt général** dans le secteur du Tiragon, à proximité de la pénétrante Cannes Grasse.

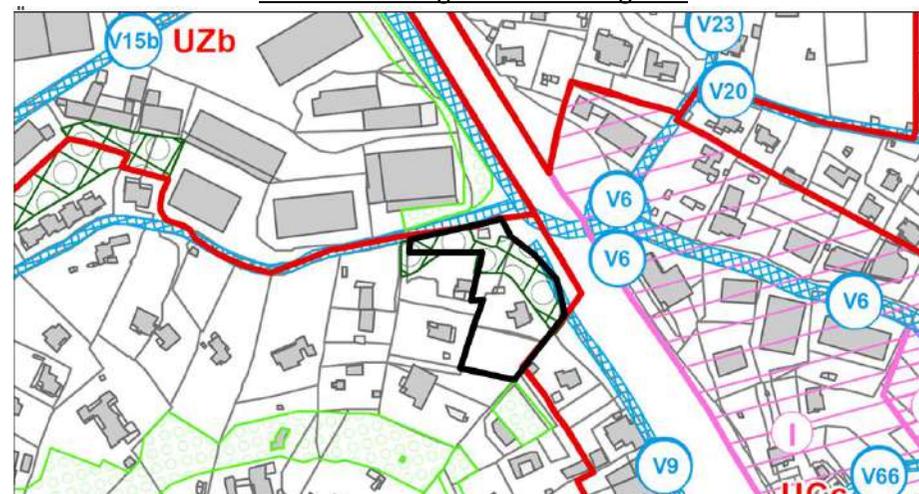
### 5.2. Situation du projet au regard du PLU en vigueur

Le projet vise à permettre l'implantation des bâtiments d'activités de la société Fendress. La société Fendress est actuellement installée dans des locaux situés dans la zone d'activités de l'Argile qui ne peuvent pas faire l'objet d'extension et sans que des locaux ou des terrains compatibles avec son projet n'aient été identifiés à Mouans-Sartoux, localisation stratégique pour la

société au regard de sa zone de chalandise, de ses circuits logistiques et de la domiciliation de ses employés.

L'unité foncière identifiée pour accueillir ce projet se situe sur des parcelles privées, en zone UEb du plan local d'urbanisme, à proximité de la pénétrante Cannes Grasse, de la route de Tiragon et du chemin de la Nartassière. L'emprise du projet représente une superficie d'environ 4 500 m<sup>2</sup>.

Extrait du zonage du PLU en vigueur



Emprise du projet

Les règles d'urbanisme en vigueur sur le site destiné à accueillir le projet ne permettent pas en l'état sa réalisation puisqu'il constitue actuellement une quasi-enclave qui n'autorise le développement que de projets résidentiels dans le cadre d'une forme urbaine pavillonnaire (zone UEb), entre une zone à vocation économique (UZb) et une autre multifonctionnelle (UCC).

Au regard du zonage du PLU et de la présence d'un espace boisé classé en périphérie Est du site, l'implantation de ce projet nécessite une évolution du zonage et des règles d'urbanisme du secteur concerné. Ainsi, la commune a décidé de mettre en œuvre une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.



## 6. La procédure de déclaration de projet

La commune de Mouans-Sartoux a délibéré sur la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU en date du 16 septembre 2021.

### Les objectifs de la procédure

Cette procédure a pour objectif d'adapter la réglementation du PLU en vigueur afin de permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général en matière de développement économique. Ce projet est porté par la société Ixel Marine.

### La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Mouans Sartoux est mise en œuvre conformément aux articles :

- L153-54 et R153-15 du Code de l'Urbanisme en ce qui concerne la mise en compatibilité du plan,
- L300-6 du Code de l'Urbanisme en ce qui concerne la déclaration de projet.

Dans le cadre de la présente déclaration de projet, les pièces remaniées du PLU concernent le plan de zonage et le règlement.

Cette procédure nécessite notamment :

- un examen conjoint des personnes publiques associées.
- une enquête publique menée dans les formes prévues par les articles R.123-2 à R.123-27 du Code de l'Environnement. Elle porte à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en comptabilité du plan qui en est la conséquence.

L'adoption de la déclaration de projet avec mise en compatibilité se fera par délibération du conseil municipal de Mouans Sartoux.

La commune de Mouans-Sartoux et le porteur de projet ont décidé de **soumettre la présente déclaration de projet à une évaluation environnementale** afin de s'assurer de la bonne prise en compte des enjeux environnementaux.

Elle sera donc soumise pour avis à l'Autorité Environnementale conformément à l'article R.104-8 du code de l'urbanisme.

*L'article L. 300-6 du code de l'urbanisme prévoit que "lorsque l'action, l'opération d'aménagement ou le programme de construction est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, les dispositions nécessaires pour mettre en compatibilité les documents d'urbanisme ou pour adapter les règlements et servitudes mentionnés au deuxième alinéa font l'objet d'une évaluation environnementale (...)"».*

### **Les modalités de concertation préalable**

Cette procédure fait l'objet d'une concertation préalable selon les modalités suivantes :

- Publication d'un avis relatif à la procédure dans un journal diffusé dans le département et par voie d'affichage sur site.
- Mise à disposition d'un dossier présentant les caractéristiques du projet, de la procédure et les avis sollicités, sur le site internet de la Commune et à la direction de l'urbanisme (327, avenue de Grasse) à ses heures d'ouverture au public, les mardi et vendredi de 08h30 à 12h00.
- Possibilité de formuler des avis, des questions ou des contributions sur l'adresse mail [urbanisme7@mouans-sartoux.net](mailto:urbanisme7@mouans-sartoux.net) ainsi que par le biais d'un registre de participation mis à la disposition du public à la direction de l'urbanisme à ses heures d'ouverture au public, les mardi et vendredi de 08h30 à 12h00.



## 7. Le contexte territorial et la justification de l'intérêt général du projet

Le projet faisant l'objet du présent dossier porte :

- d'une part sur la création d'un bâtiment dédié aux activités de la société Fendress, œuvrant dans le domaine de la production d'accessoires et de matériel pour la plaisance de luxe, se répartissant entre espaces de production, de stockage, de conception et de gestion administrative, représentant une surface de plancher de plus de 1 500 m<sup>2</sup>.
- d'autre part, sur la création d'un bâtiment tertiaire proposant trois plateaux d'environ 300 m<sup>2</sup> chacun visant à répondre aux besoins de société en cours de développement.

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU doit s'accompagner de la démonstration de l'intérêt général du projet. L'intérêt général du projet est justifié ci-après.

La déclaration de projet prise sur le fondement de l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme s'applique indifféremment aux projets publics ou privés. Sont en effet visés par le code toute action ou opération d'aménagement ainsi que les programmes de construction, qu'ils soient publics ou privés.

La notion d'action ou d'opération d'aménagement doit être entendue au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme selon lequel :

*"Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels".*

Le champ d'application de l'article L. 300-6 est donc potentiellement très large. Ce qui importe est finalement la réalité du projet répondant aux objets mentionnés à l'article L. 300-1, sa consistance mais aussi son ampleur.

### 7.1. Un projet qui participe à la mise en œuvre des orientations du SCOT'Ouest et du PADD du PLU en vigueur

Au cœur de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse, la commune de **Mouans Sartoux fait partie du périmètre du SCOT de l'Ouest des Alpes-Maritimes**. Le SCOT'Ouest a été approuvé le 20 mai 2021.

Mouans Sartoux appartient à l'unité territoriale du Moyen Pays « espace de transition entre la montagne et la bande côtière centré sur le pays de Grasse, ses fonctions et ses forces économiques, sociales et culturelles font de cette agglomération provençale autour de sa ville centre, Grasse, un territoire de rayonnement. »

**Le projet contribue à renforcer une filière économique particulière, en cohérence avec les orientations et objectifs du schéma de cohérence territoriale Scot'Ouest (SCOT) ainsi qu'avec le projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme communal.**

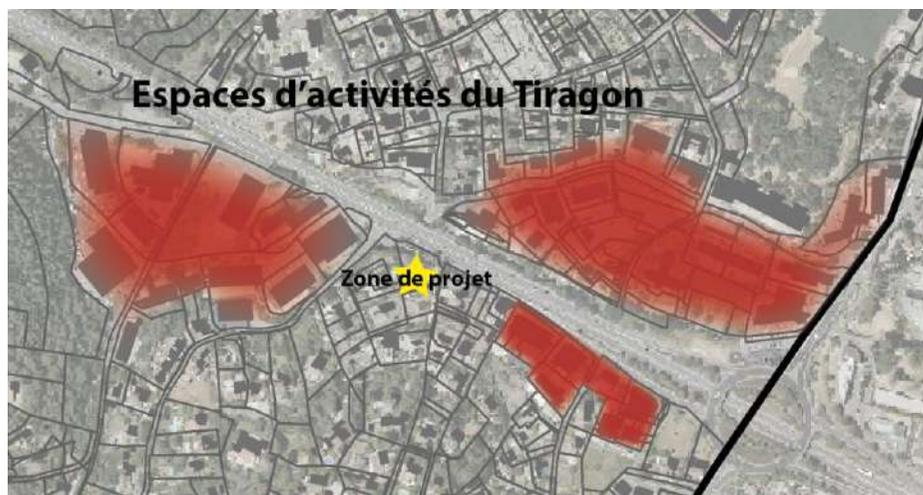
Le projet est cohérent avec le projet d'aménagement et de développement durable du SCOT en matière de développement économique, puisque celui-ci vise notamment à ce que le territoire du SCOT reste à haute valeur ajoutée économique, notamment par le soutien à la réindustrialisation, par exemple dans le cadre d'un pôle d'excellence sur le nautisme vis à vis duquel les activités et productions de la société Fendress s'avèrent parfaitement cohérentes.

**La société Fendress emploie actuellement 18 personnes. Au regard de son taux de croissance, elle prévoit la création de 15 emplois dans les 5 prochaines années.**

Vis à vis du document d'orientations et d'objectifs du SCOT, le projet contribuera à :

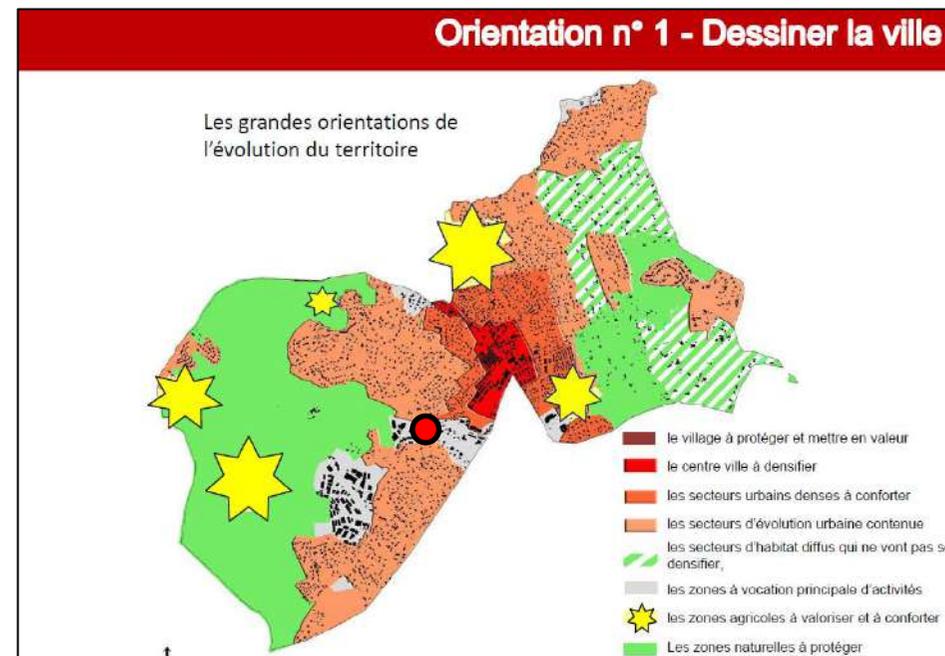
- protéger le foncier économique (orientation 3A2),
- densifier de façon positive les zones d'activités existantes (orientation 3A3)

En effet, le projet permettra d'unifier la zone d'activités économiques du Tiragon puisqu'elle celle-ci se développe actuellement sur les zones UZb et UCc du plan local d'urbanisme, zones qui s'avèrent coupées l'une de l'autre par la pénétrante Cannes-Grasse et par le secteur faisant l'objet du présent dossier en étant inscrit en zone UEb du plan local d'urbanisme, interdisant les activités économiques.



Le projet est également cohérent avec l'orientation 8A1 portant sur la maîtrise de la consommation de l'espace et visant "une consommation économe de l'espace en agissant sur la limitation de l'extension des espaces dits urbanisés à vocation principale d'habitat, mais sans freiner le rythme de développement pour les autres espaces afin d'être cohérent avec le projet de croissance économique qui nécessite une mobilisation de foncier à vocation d'activités, de commerces, d'équipements, etc."

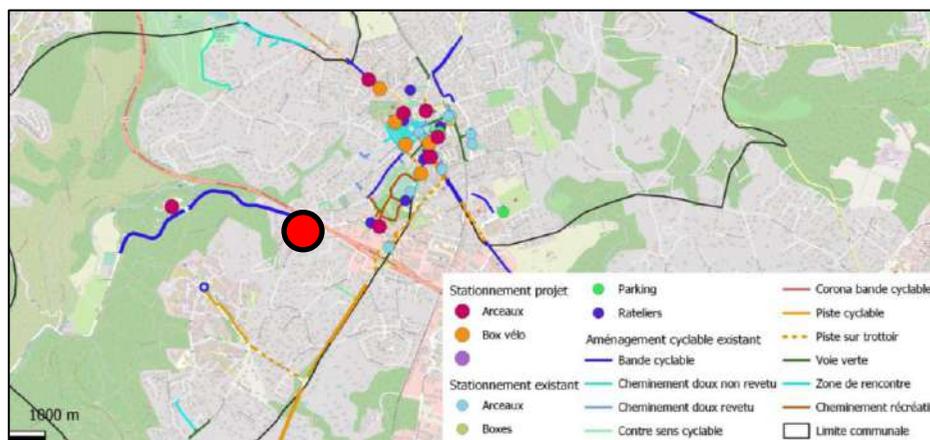
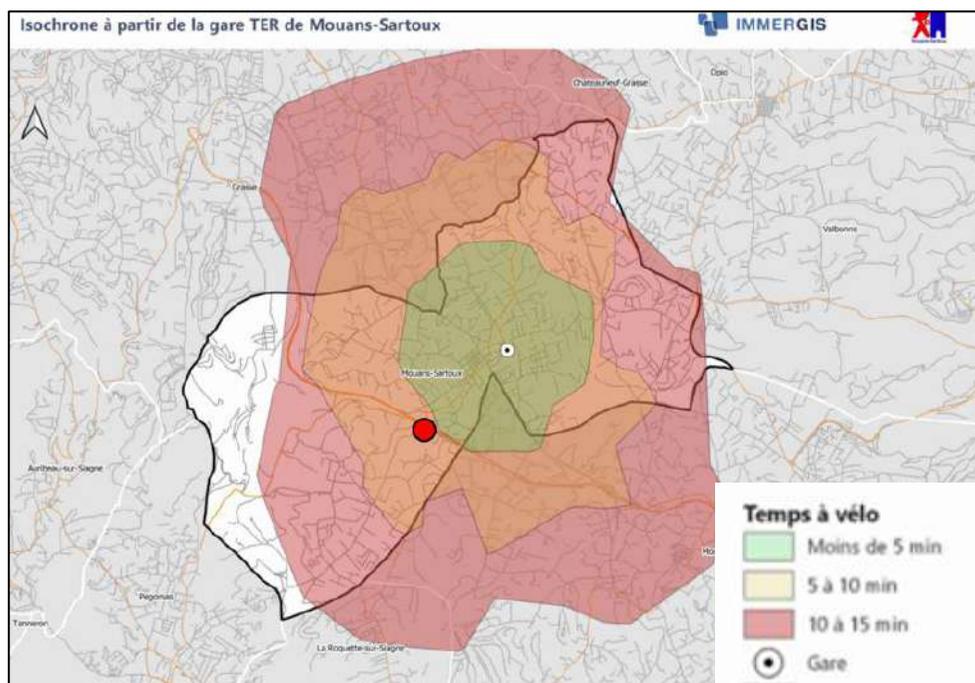
**Dans le projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme de la Commune, le périmètre du projet s'établit dans une zone à vocation principale d'activités, sans que le règlement de zone n'ait été néanmoins adapté jusque-là.**



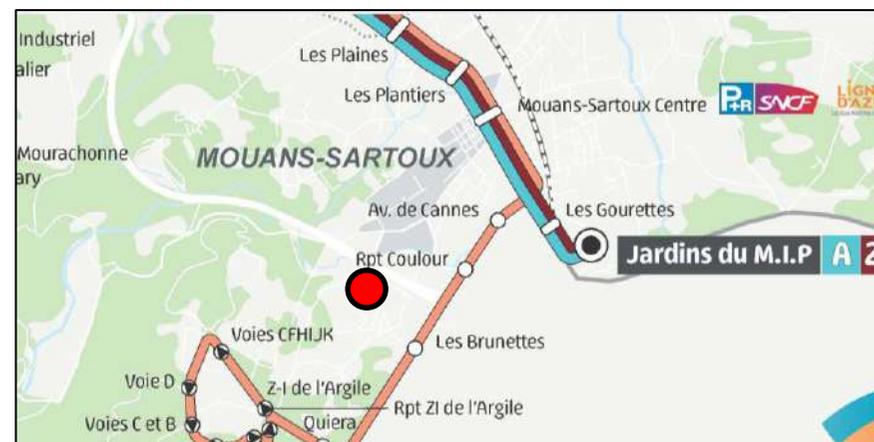
● Positionnement du projet

D'autre part, au titre de l'orientation visant à organiser l'évolution urbaine autour du centre et des transports, et de l'objectif spécifique de structurer les entrées de ville autour d'une mixité de fonctions, le projet s'établit à proximité des transports en commun, en se situant entre 5 et 10 minutes de la gare de Mouans-Sartoux en vélo, le long d'un axe dont l'aménagement cyclable est actuellement quasi-complet, le reliquat (route de Tiragon) devant être traité dans le cadre de la mise en œuvre du schéma directeur cyclable communal.

Isochrone à partir de la gare de Mouans-Sartoux avec positionnement du projet (●)



Plan des aménagements cyclables à proximité du projet (●)



Extrait du plan du réseau de bus Sillages avec positionnement du projet (●)



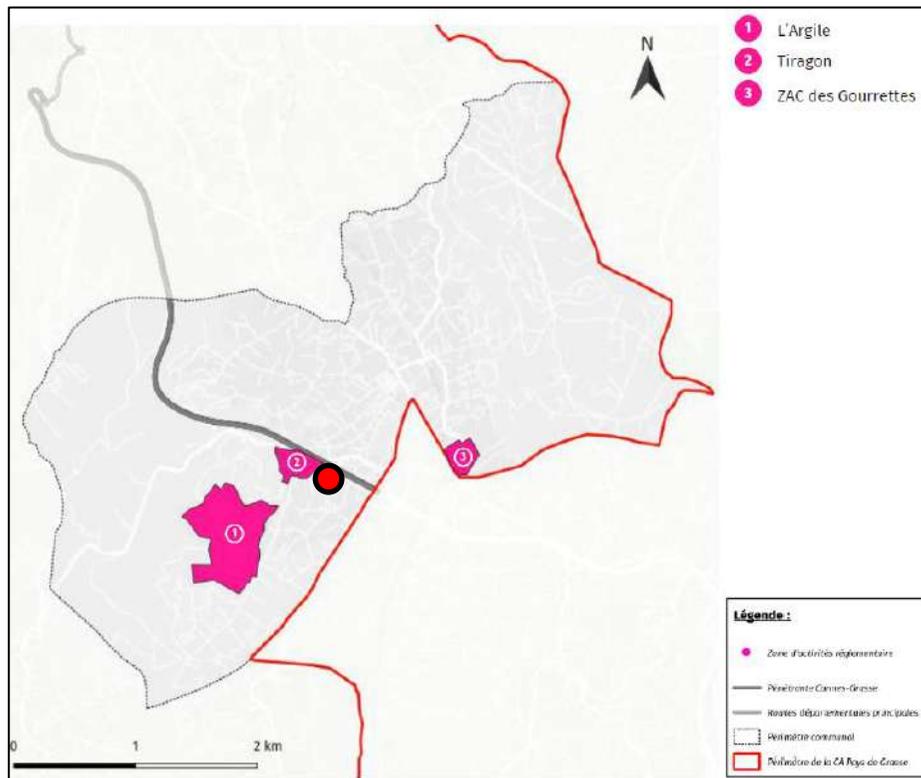
Extrait du plan du réseau Palm Bus avec positionnement du projet (●)

Une desserte en bus du site du projet est offerte via la ligne 16 du réseau Sillages, et de façon moins directe par la ligne B à haut niveau de service du réseau Palm Bus.

## 7.2. Un projet qui conforte les espaces d'activités sur la commune et qui répond aux besoins des entreprises locales

**Ce projet permet l'extension des espaces mouansois dédiés aux activités économiques dans un contexte de demande marquée de locaux d'activités et tertiaires non satisfaite.**

La commune de Mouans-Sartoux compte 3 zones d'activités économiques d'une superficie cumulée d'environ 50 hectares, accueillant environ 300 établissements pour près de 2 600 emplois.



Extrait de l'Atlas des zones et espaces d'activités du Pays de Grasse, CCI Nice Côte d'Azur, juin 2020 avec positionnement du projet (●)

Les deux principales zones d'activités économique de Mouans-Sartoux sont celle de l'Argile et celle du Tiragon.

### L'Argile

Créé en 1982, le Parc d'Activités de l'Argile ne comprend plus de capacités de développement au sein de son périmètre. Une extension limitée est prévue avec la réalisation d'un hôtel d'entreprise sous maîtrise d'ouvrage de la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Côte d'Azur.

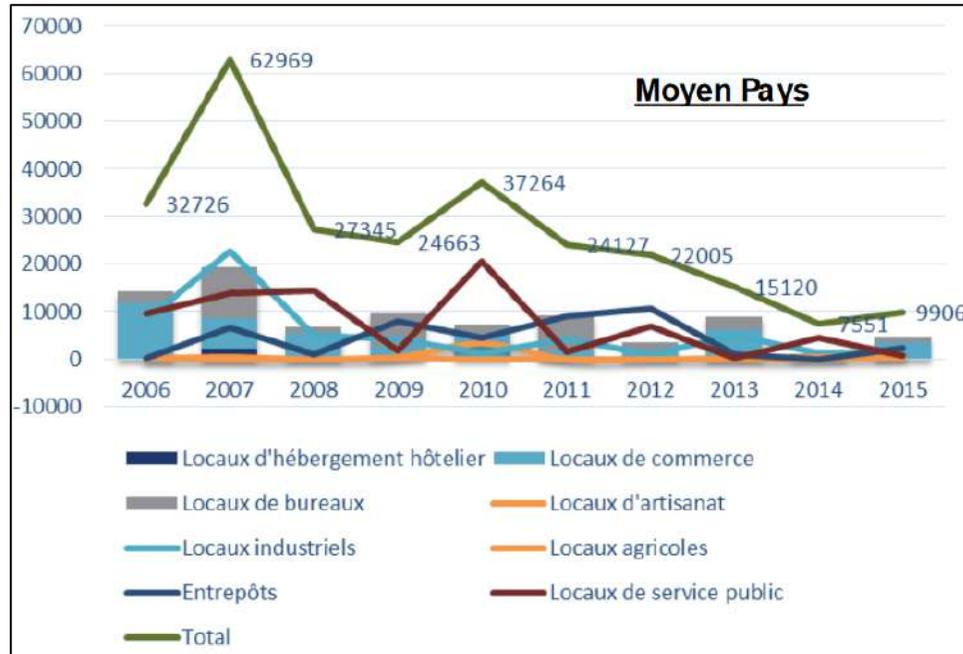
Le Parc d'Activités regroupe une grande partie des entreprises de la commune avec environ 270 activités implantées sur 38 hectares pour 1 900 salariés. La vocation est mixte à dominante industrielle, notamment en matière d'emplois. On trouve en effet des entreprises dans le domaine de la parfumerie (Expressions Aromatiques, IPRA, Azur Fragrances) et de la technologie (ASK, ...) ainsi que la société Fendress.

### ZAE de Tiragon

Le Parc d'activités du Tiragon, dont la vocation est industrielle et commerciale, rassemble une centaine d'entreprises sur environ 9 hectares pour plus de 400 emplois. Il est aujourd'hui saturé et ne dispose pas de capacité résiduelle dans les espaces relevant du zonage permettant le développement d'activités économiques.

### **Les besoins en locaux d'activités :**

D'après une étude besoin réalisée en 2019 par la chambre de commerce et d'industrie sur 215 entreprises de la zone d'activités de l'Argile, 7% ont un souhait d'acquisition de locaux dans les 5 prochaines années. 15 projets de développement ont d'ailleurs été identifiés dont 80% concerne l'acquisition de locaux. Au total, 24 biens étaient recherchés (10 bureaux, 7 entrepôts et 7 ateliers de production). Plus d'un tiers des entreprises concernées souhaitaient trouver leur bien sur le parc d'activité de l'Argile.



*Dynamique de construction de locaux tertiaires et d'activités – rapport de présentation du SCOT'Ouest*

Force est donc de constater que l'offre nouvelle en matière de locaux d'activités s'avère faible à l'échelle du département et spécifiquement dans le Moyen Pays Grassois. Dans le cas spécifique de Mouans-Sartoux, elle répond donc difficilement à la demande et génère des taux d'occupation élevés des zones d'activités, en contraignant le développement économique.

En somme, le territoire du SCOT'Ouest constitue un espace contraint pour le foncier économique, avec de faibles marges de manœuvre pour la réalisation de nouvelles zones ou pour l'extension des zones existantes. La restructuration des sites existants constitue un enjeu fort identifié par le document de planification supra-communal.

Le diagnostic du SCOT identifie les faiblesses voire les menaces suivantes :

- Un déficit d'offre foncière et immobilière préoccupant
- Un coût de l'immobilier d'entreprise qui pèse sur les petites structures
- Un ralentissement sensible du rythme de construction des locaux économiques
- Une atonie foncière et immobilière qui rompt l'équilibre habitant/emplois

**La mise en œuvre du projet de relocation de la société Fendress avec création d'un bâtiment tertiaire :**

- va permettre de remettre à disposition d'acteurs économiques près de 850 m<sup>2</sup> de locaux au sein de la zone de l'Argile.
- offrira environ 900 m<sup>2</sup> de locaux tertiaires pour les sociétés en développement.

### 7.3. Un projet qui contribue à réduire les déplacements domicile-travail

**Le projet concerné favorisera la création ou la pérennisation d'emplois à proximité des zones résidentielles pour diminuer les déplacements domicile-travail.**

La mise en œuvre du projet, en permettant l'implantation d'activités économiques sur l'unité foncière identifiée s'inscrit dans la recomposition d'une zone d'activités existante permettant, conformément à l'ambition du SCOT de « retrouver du foncier économique et d'inverser le phénomène de périphérisation de l'emploi en direction de secteurs peu équipés en transport ».

Cet objectif est traduit dans le document d'orientations et d'objectifs du SCOT par l'orientation 3A1 visant à mobiliser tous les gisements fonciers propices au développement économique.

Comme vu précédemment, le site du projet est longé par la route de Tiragon et celle de Pégomas, disposant d'un aménagement cyclable quasi-finalisé et des solutions de desserte en transport en commun sont proposées à proximité par les réseaux Sillages et Palm Bus, ou avec rabattement par la ligne de train TER Cannes-Grasse.

En outre, la route de Tiragon est concernée par l'axe « Mode Actif 2 » du SCOT au titre de l'axe Mouans-Sartoux Pegomas.

La localisation du site du projet dans le bassin de vie grassois, en lien avec des possibilités de déplacements durables et par sa propension à libérer des locaux au sein de la zone d'activités économique de l'Argile, est de nature à permettre le développement économique sur des sites propices et donc de limiter les flux domicile-travail qui saturerent les principaux axes routiers.

## 7.4. Un projet qui participe au traitement de l'entrée de ville

**En termes d'urbanisme et d'aménagement, le projet s'inscrit dans le cadre de la requalification d'une entrée de ville.**

En effet, le secteur situé à l'Ouest de la pénétrante Cannes-Grasse est paysagèrement peu structuré, la voirie est en assez mauvais état, les délaissés et les voies parfois sans issue accentuent cette impression, alors que sa localisation stratégique mériterait un tout autre traitement.

La route de Tiragon, au niveau du franchissement de la pénétrante, constitue une entrée de ville en marquant la transition entre des espaces d'activités constitués de grands tenements fonciers, des pavillons épars, à l'ouest, et des ensembles plus denses, aux fonctions diverses (activités économiques, habitat, équipements) à l'Est.

En outre, en ce qui concerne la hiérarchie des voies et des liaisons, le projet se situe à une jonction entre la route de Tiragon, disposant d'aménagements pour les différents modes de déplacement, tout comme la route de Pégomas, et des axes secondaires, aux gabarits réduits dont l'adaptation aux usages n'est que partielle.

Ainsi, le chemin de la Nartassière, qui longe en partie Nord le périmètre du projet, pourra voir son gabarit élargi dans le cadre de la mise en œuvre de l'emplacement réservé V9.

**Le traitement de l'interface entre les espaces économiques et la pénétrante représente un enjeu de valorisation du territoire important.**

**Le présent projet, par son parti d'aménagement urbain et paysager, et sa qualité architecturale participera à la mise en valeur de cette entrée de ville.**

Vue depuis la pénétrante vers le site de projet



Insertion paysagère du projet



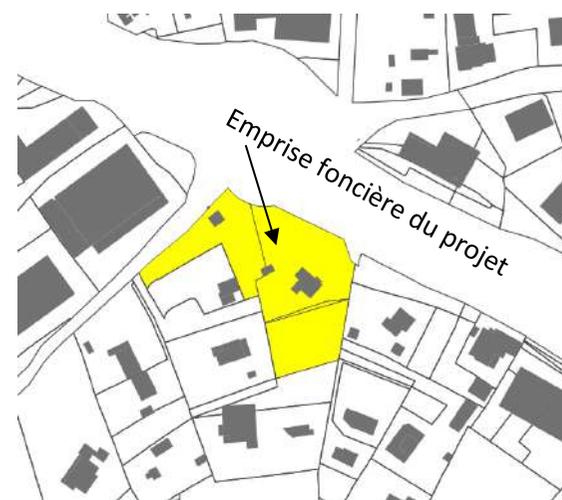
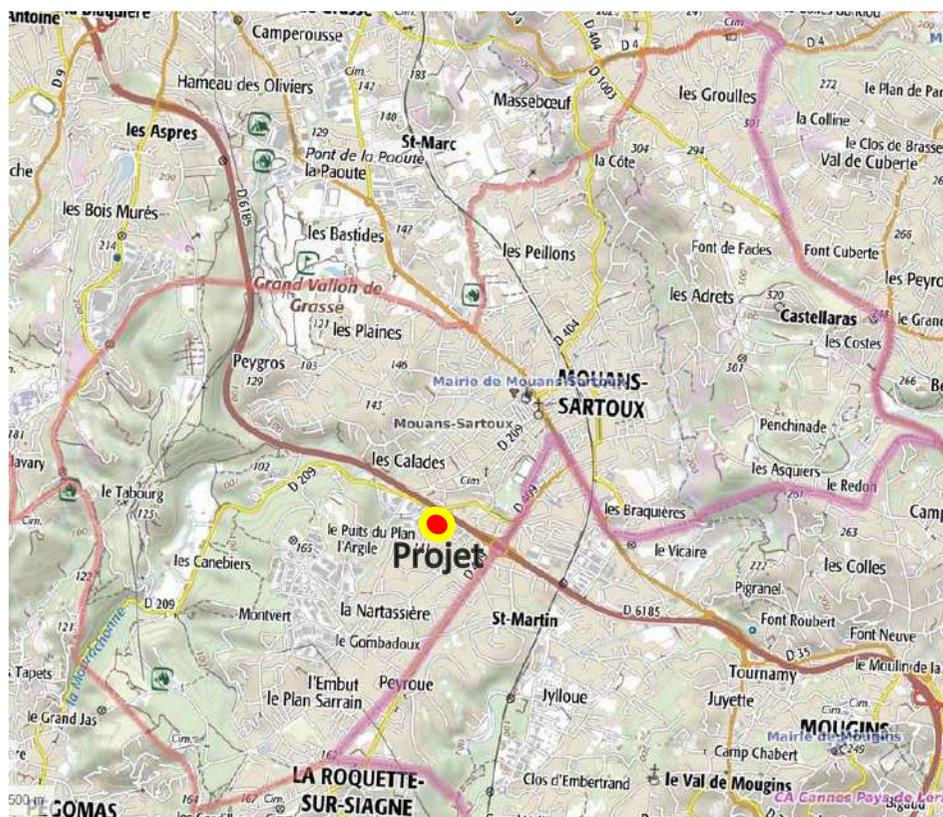


# Partie 2 – Présentation du projet

# 1. Localisation du projet

Le territoire de Mouans-Sartoux est localisé à l'interface de la bande littorale et du Moyen-Pays des Alpes-Maritimes, à proximité de la cinquième ville de France (Nice), au cœur d'un espace urbain et environnemental fortement attractif qui, malgré la forte pression démographique, a su préserver et adapter un cadre de vie spécifique.

L'unité foncière (BC134, BC135, BC136, BC28) identifiée pour accueillir le projet se situe à l'Ouest de la commune, à proximité de la pénétrante Cannes Grasse, de la route du Tiragon et le long du chemin de la Nartassière. L'emprise du projet représente une superficie d'environ 4 500 m<sup>2</sup>.



Le site est actuellement occupé par une villa et ses dépendances (annexes et piscine).



## 2. Description du projet

Le projet envisage la réalisation de bâtiments regroupant des ateliers de fabrication, du stockage et des bureaux.

Ce projet permettra :

- La poursuite de la croissance de la société
- De doubler les effectifs à 5 ans
- D'améliorer les conditions de travail et la sécurité
- De rester dans un épicerie autour de Mouans Sartoux pour éviter aux collaborateurs des déplacements plus longs (la société est basée actuellement à la zone industrielle de l'Argile).

De plus, l'entreprise souhaite pérenniser l'investissement en créant des bureaux supplémentaires avec pour objectifs d'attirer des entreprises du tertiaire y compris si possible des start-ups, (via par exemple le « réseau entreprendre » dont Ixel Marine est membre)

La requalification du site par ce nouveau projet comprendra la démolition totale des constructions existantes (maison et piscine) tout en préservant les enjeux environnementaux relevés par l'étude environnementale.

### Le programme

Bâtiment Fendress :

600 m <sup>2</sup> en sous-sol	20 places de parking et 10 places 2 roues
125 m <sup>2</sup> en aérien	10 places de parking
1150 m <sup>2</sup> en Rdc	Atelier de fabrication, stockage
	Parking visiteurs de 5 places
700 m <sup>2</sup> en R+1	Atelier et bureaux de l'entreprise

Bâtiment de bureaux :

350 m <sup>2</sup> en sous-sol	20 places parking et 27 places en toiture
1050 m <sup>2</sup> Rdc/R+1/R+2	Plateaux libres de bureaux à la location

Il est prévu 91 stationnements pour l'ensemble du projet. Uniquement une trentaine sont affectés à l'entreprise Fendress ce qui est suffisant pour les effectifs actuels et ceux prévus dans le cadre du développement de l'entreprise. Il reste donc plus de 60 places de parking pour les 780 m<sup>2</sup> de bureau. Soit 1 place par 13 m<sup>2</sup> ce qui est largement supérieur à 1 place pour 30m<sup>2</sup> demandée dans le cadre du PLU pour ce type d'activité.

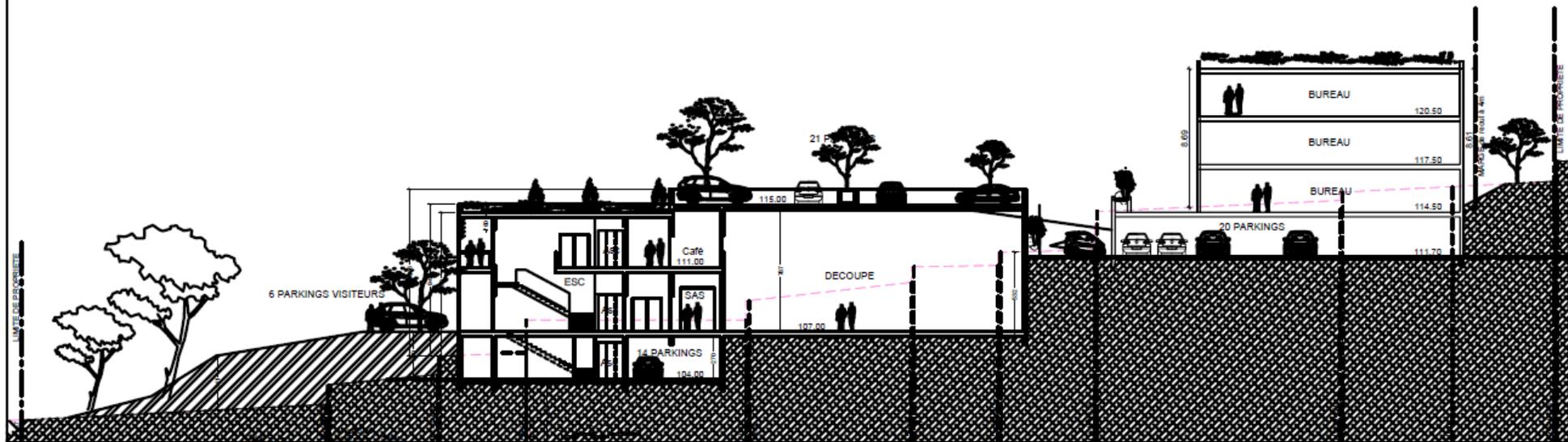
Un trottoir sera réalisé le long des voiries afin de faciliter le transit piéton le long du projet, il est important de prévoir des bordures type T2 afin d'empêcher le stationnement sauvage.

Le profil du chemin de la Nartassière suivra l'emplacement réservé pour élargissement (soit une voie en double sens aux largeurs règlementaires.)

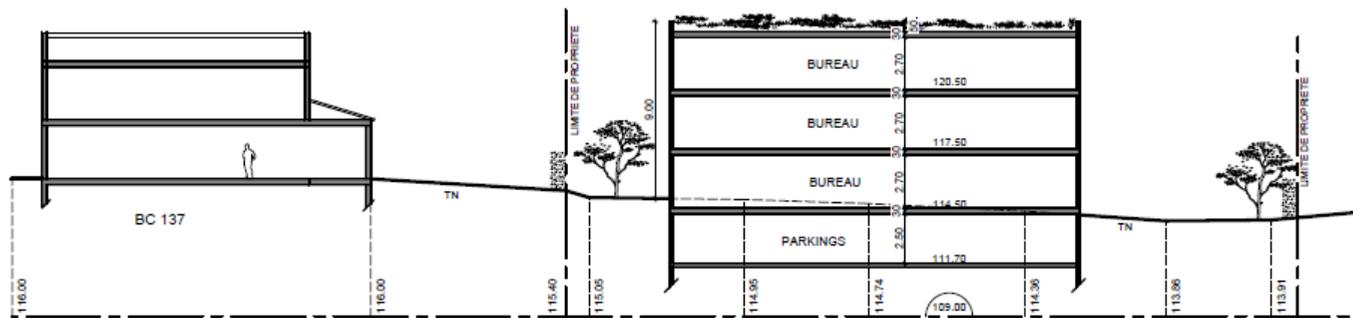
Cf. coupe du projet et plan masse ci-après (Source : Architecte J-F Auquier)



# COUPE LONGITUDINALE



# COUPE TRANSVERSALE



Jean-François AUQUIER  
 ARCHITECTE DISAM  
 Inscrit au tableau de l'ordre des architectes de France  
 28 Ch. de l'Arbrière 0910 Le Corral Tel : 04.83.43.00.39  
 : 05.84.01.01.55  
 Fax : 04.83.43.01.02

IXEL MARINE  
 84 chemin des Lucioles  
 06370 Mouans Sartoux

COUPE 1/250'

MATRE DE L'OUVRAGE  
 ARCHITECTE

PLAN N°  
 10  
 APD 06/08/21



## Les partis urbain et architectural

Le terrain support du projet se situe à la jonction de deux urbanisations très différentes ; au Nord, à l'Est et à l'Ouest, des bâtiments industriels pour différents enseignes et la Pénétrante Grasse-Cannes ; et au Sud un habitat pavillonnaire.

A la vue du tissu urbain existant et l'orientation du terrain, il a été retenu pour l'implantation du projet de créer deux bâtiments intégrés dans le terrain suivant une composition en gradin.

Il sera retenu une architecture moderne et compacte pour favoriser les liaisons et les échanges interservices.

Le parti architectural est issu d'une analyse des contraintes programmatiques (fonctionnalité, économie), environnementales (cadre de travail), énergétiques (RE2020), réglementaires (PLU, accessibilité PMR, etc.), techniques (choix du système constructif) et esthétiques (image du bâtiment et du quartier).

L'accès au bâtiment d'Ixel Marine (Fendress) se fera par le Chemin du Puits du Plan, cela afin d'en faciliter l'accès par une ouverture de grande taille permettant d'éviter d'engorger l'accès privé avec la circulation propre à l'entreprise sur le chemin privé en bout de parcelle. Une zone tampon plantée sera aménager entre le projet et les riverains.

L'entrée des parkings sous-sols se fait au début de la rampe qui donne accès au niveau d'entrée du bâtiment. L'accès aux livraisons sera réalisé depuis le chemin de la Nartassière. Pour le second bâtiment, comprenant seulement des espaces de bureaux, l'accès s'effectuera par le chemin des Lucioles.

Le bâtiment Fendress, fil conducteur du projet, sera distribué par une large circulation éclairée naturellement au niveau de l'escalier. Cet axe desservira les différentes entités. Les ateliers seront très largement ouverts au Nord pour assurer une lumière diffuse, tandis que les espaces communs et de bureaux seront ouverts au Sud et à l'Ouest. Les espaces de stockages seront dans les parties semi-enterrées en arrière du bâtiment.

Le second bâtiment regroupant des bureaux, proposera une écriture architecturale de type villa avec casquettes solaires créant une transition vers l'habitat individuel situé sur les parcelles voisines au Sud du terrain.

Perspectives du projet (Source : Architecte J-F Auquier)



Vue en perspective du bâtiment dans l'environnement actuel

(Source : Architecte J-F Auquier)



## Le parti paysager

Une part importante est laissée et donnée aux espaces verts. Un maximum de végétations présentes seront maintenues et de nouvelles seront plantées afin de minimiser l'impact du projet dans le paysage environnant proche.

Des essences méditerranéennes ou adaptées au climat estival chaud et sec de notre région seront privilégiées dans le choix des plantations.

Les arbres de hautes tiges qui seront mis en place seront choisis pour leur croissance rapide qui permettra d'obtenir un couvert végétal significatif à 10 ans. Les essences retenues sont les suivantes : tilleul (*Tilia cordata*), peuplier d'Italie (*Populus nigra* var. *italica*), Micocoulier de Provence (*Celtis australis*), saule pleureur (*salix pendula*), Le sophora du Japon (*Sophora japonica*) 8 sujets seront implantés. D'autres essences au port plus réduit et à croissance arbustive compléteront les plantations : Olivier (*Olea europaea*), Amélanchier (*Amelanchier lamarckii*), Laurier-sauce, (*laurus nobilis*), Genévrier (*Juniperus communis*).

Les toitures seront végétalisées (couche de pleine terre de 50/60 cm) avec un système semi extensif pour la partie bureau, ou les plantations seront composées principalement d'herbacées, de mousse et de sédum, et une toiture végétalisée extensive pour la partie « Fendress », ou les plantations seront majoritairement composées d'essence arbustive de faible hauteur, de lavandes, de romarin, et autres essences couvrantes de type méditerranéenne.

Le front végétal existant composé d'une haie de cyprès sera retiré et remplacé par des essences mieux adaptées et non allergogènes. Elle servira de barrière anti-bruit aux nuisances sonores de la pénétrante Grasse-Cannes et permettra aux espèces animales relevées de se créer un habitat stable et protégé.

L'idée générale est de densifier la couverture végétale avec une diversité d'essence importante afin de générer des habitats pour la faune et la flore afin d'augmenter la biodiversité du site qui est un peu pauvre à ce jour.

Un partenariat pourrait être mis en place avec des apiculteurs locaux afin d'amener des pollinisateurs sur le site et participer à la sauvegarde de l'abeille.

Perspectives du projet (Source : Architecte J-F Auquier)





## **Gestion des eaux pluviales et des eaux grises**

Une réduction des surfaces imperméables est prévue sur l'ensemble du programme afin de diminuer l'effet d'érosion et d'engorgement des réseaux publics de collecte des eaux de pluie.

Les stationnements extérieurs seront traités en nidagrass® et un maximum de tronçons de voirie seront traités en nidagravel®. Ce qui permettra de diminuer l'impact hydrologique par la non-crédation de surfaces imperméables dédiées à la circulation interne des véhicules.

Les toitures végétalisées participent également à la retenue des eaux de pluies, et seront traitées comme des bassins tampons dans la récupération des eaux pluviales.

En corrélation l'intégralité des eaux de pluie seront collectées sur les surfaces imperméabilisées. De larges bassins de rétention seront créés en partant sur la base haute des capacités de retenue afin de contrecarrer localement les effets des précipitations des épisodes pluvieux de type « méditerranéen ».

En amont des bassins d'orages, des cuves de rétention souples d'une capacité minimum de 300 m<sup>3</sup> seront intégrées au vide sanitaire afin de récupérer tout ou partie de l'eau de pluie pour l'arrosage des espaces verts, particulièrement les toitures végétalisées.

Un système collecte indépendant des eaux grises sera mis en place sur tous les appareils sanitaires (lavabo, lave main, évier de cuisine, ...), l'ensemble de ces eaux seront traitées et renvoyées dans les chasses d'eau de WC et/ou utilisées pour l'arrosage des espaces verts.

Les eaux collectées sur le stationnement et les circulations sont dirigées vers des bacs à hydrocarbures avant d'être rejetées dans le milieu après traitement. Une étude sera réalisée par un BET compétent pour le dimensionnement de ces dispositifs de traitement.

## **Gestion des énergies.**

Pour la gestion énergétique des bâtiments, un soin tout particulier sera apporté dans le choix des matériaux, tant sur leur capacité thermique, que sur

le bilan carbone de leur chaîne de production. L'idée est d'approcher au plus la passivité du bâtiment sur le bilan énergétique.

La conception même prend en compte l'apport énergétique solaire sur la dimension, et l'orientation des prises de jours pour le confort d'hiver.

Des protections solaires seront mises en place sur les façades les plus exposées, afin de générer de manière la plus économe le confort d'été.

Il est envisagé de profiter des terrassements des sous-sols dédiés au stationnements pour réaliser l'installation de puits canadiens afin de diminuer le bilan consommation des constructions.

Une production d'eau chaude sanitaire solaire sera installée sur les toitures plates afin de générer la quasi-totalité de la production d'eau chaude. Le surplus de production d'eau chaude sur les périodes les plus ensoleillées sera utilisé dans une climatisation par absorption qui permettra de produire le froid sans électricité.

Afin d'atteindre les objectifs de neutralité énergétique imposée par la RE 2020, des panneaux photovoltaïques seront implantés sur les toits des bâtiments.

## **Gestions des déchets.**

Un soin particulier sera apporté sur la gestion des déchets en phase chantier. Tant sur le choix des matériaux que sur la collecte et le tri sélectif. Les matériaux issus de la démolition seront recyclés sur place sur des utilisations possible de remblais et de ballastage.

Des locaux dédiés à la collecte des déchets sont prévus dans chaque bâtiment. Un tri rigoureux sera exigé à l'usage pour séparer les différents types de déchets (verre, plastiques, papier/cartons, ordures ménagères, ...) Les déchets organiques et/ou recyclables seront valorisés par un compostage sur place afin d'être utilisés en fertilisant pour les plantations.

## **Gestion de la pollution et des nuisances**

### Gestion du bruit

Afin de minimiser l'impact sonore de la pénétrante Cannes/Grasse, un soin tout particulier sera apporté à l'isolation acoustique des locaux orientés face à

ces deux fois deux bandes. Une étude acoustique sera réalisée afin d'apporter l'affaiblissement acoustique nécessaire, le niveau sonore intérieur dans les zones de travail sera situé entre 40 et 50 DB. Il est déjà certain que les façades les plus exposées seront traitées en triple vitrage. La végétation installée devra également à terme générer un affaiblissement acoustique significatif.

Afin d'éviter les apports de bruits et de pollution, un minimum de fenêtre seront ouvrantes. Le renouvellement d'air se fera au moyen d'un vmc équipée de filtres adaptés capable de traiter les polluant issu de l'environnement.

Les prise d'air se feront du côté opposé à la voie de circulation, qui est une zone pavillonnaire.

Le bâtiment tel qu'il est prévu va notamment permettre pour les habitations situées derrière lui de réduire les nuisances sonores de la pénétrante, mais aussi de réduire les bruits qui proviennent des industries plus lointaines comme la marbrerie (de l'autre côté de la pénétrante).

La société Ixel Marine ne génère aucune nuisance sonore, les machines utilisées sont relativement silencieuses et la protection acoustique du bâtiment pour se protéger des bruits de la pénétrante permettra à l'inverse d'isoler complètement le bâtiment de l'extérieur.

D'autre part, les activités de la société se déroule dans un créneau « horaires de bureau » uniquement la semaine. Il n'y aura donc absolument aucune bruit le week-end, en soirée et la nuit.

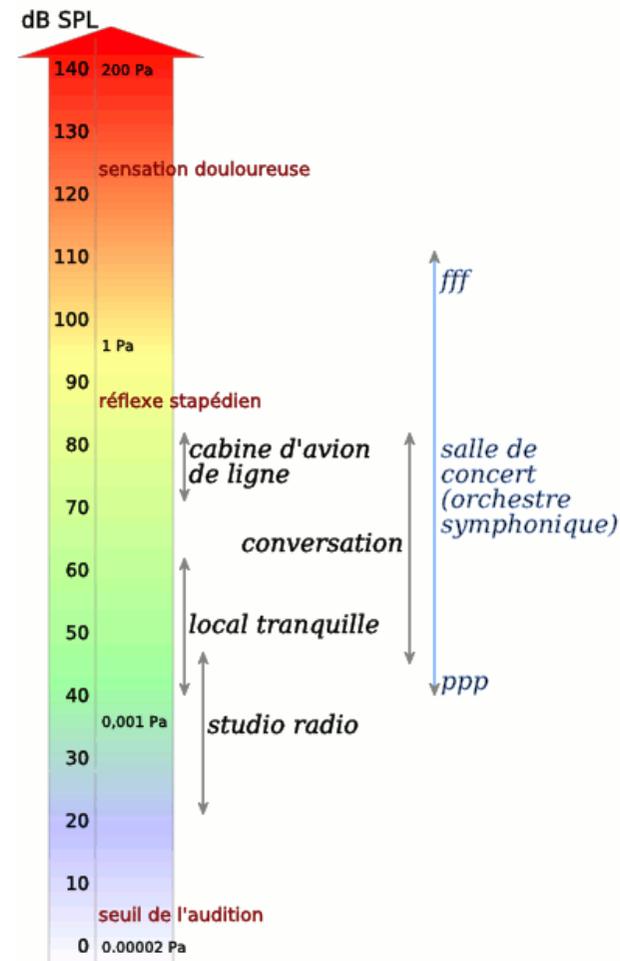
Concernant les bruits générés à l'extérieur, (climatisation/vmc/chauffage) à partir de groupes sur le toit. Ils génèreront une pression acoustique maximale de 50 DB soit l'équivalent d'une conversation à voix normale dans une réunion pour les bâtiments « Fendresss » et de « bureau ». Le bruit généré sera complètement comparable à une climatisation de maison individuelle déjà présente. (A titre d'information la pénétrante, voie classée en catégorie 1 sur les nuisances sonores produit une intensité de l'ordre de 70 / 80 Db. Sachant que l'intensité double tous les 3 DB).

### Gestion des flux logistiques

Concernant le flux poids lourds il restera extrêmement modeste, la société Ixel Marine reçoit aujourd'hui un maximum de 2 poids lourds par mois (ce qui est

infime par rapport au passage de poids lourds sur la pénétrante). Le reste des livraisons réceptions sont effectuées avec des véhicules légers (de type permis B), ils se limitent à 2 ou 3 passages maximums par jours.

D'autres part, il n'y aura aucune livraison réception le samedi et le dimanche. L'ensemble des bâtiments seront fermés le week-end, et les réceptions livraisons s'effectuent le matin entre 8h30 et 12h et entre 13h30 et 17h.





# Partie 3 - Etat initial de l'environnement

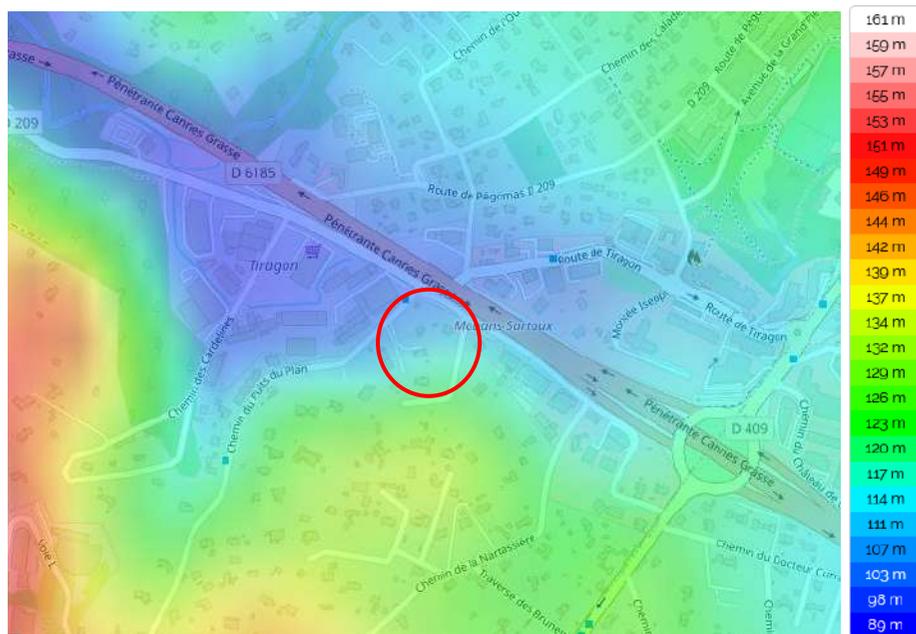
# 1. Caractéristiques géophysiques

## 1.1. Le relief

Mouans-Sartoux se situe dans une cuvette bordée par des relief : à l'est la limite du plateau de Valbonne et à l'ouest une succession de petits reliefs collinaires doux.

L'altitude de la commune varie de 50m au niveau de la route de Pegomas à l'ouest et 310m au niveau du Castellaras à l'est.

Le site de projet se caractérise par une pente douce d'orientation nord-sud, le point le plus bas se situant au nord du site.



Carte topographique (source : <http://fr-fr.topographic-map.com>)

## 1.2. La structure géologique

Trois principales unités géologiques sont présentes sur la commune :

- Les alluvions : Ce sont des alluvions récentes des fonds de vallées et des colluvions. Elles sont assez peu développées en raison du caractère torrentiel des cours d'eau.
- Le trias : Cette formation constitue le substratum de la plus grande partie de la commune dans laquelle le projet se situe.
- Le jurassique : Ce sont des calcaires massifs du Portlandien, du Berrisien, du Marmoréen, du Bajocien, du Bathonien, et de l'Hettangien.

## 1.3. L'hydrographie

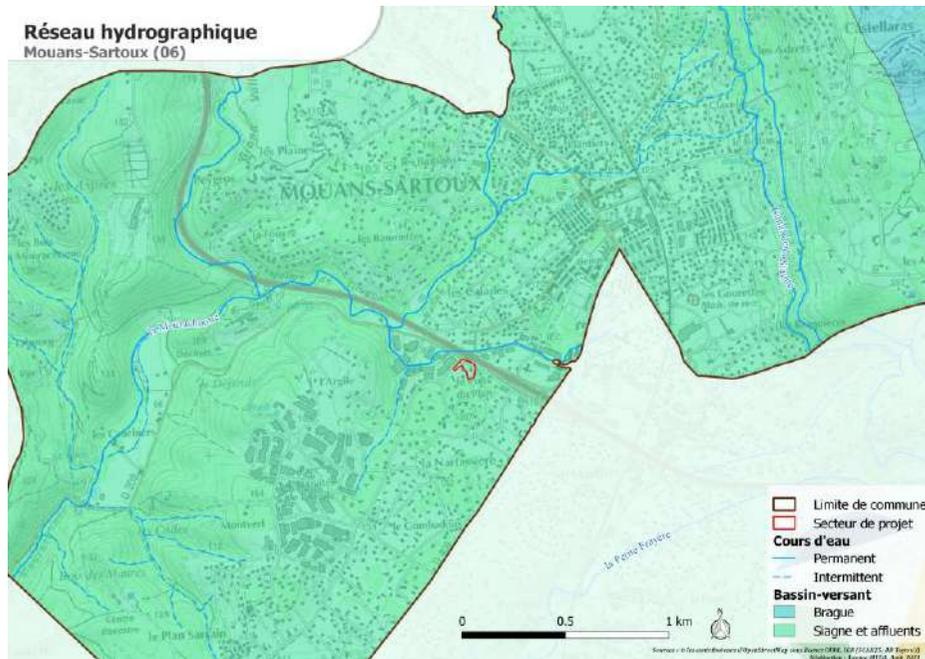
### 1.3.1. Eaux superficielles

Deux bassins versants sont présents sur la commune. Celui de la Siagne pour la majeure partie du territoire, dans laquelle le projet est situé, et celui de la Brague pour l'extrême partie est.

Le réseau hydrographique principal de la commune est caractérisé, à l'ouest, par la Mourachonne (affluent de la Siagne) et ses vallons qui l'alimentent depuis l'est de la commune (vallon de St-Marc), le centre (le vallon de Tiragon, le vallon de Rougon) et le nord-ouest (le Grand Vallon de Grasse).

Le Canal de la Siagne est localisé dans la partie est de la commune. Il constitue une réserve d'eau potable importante pour l'ouest du département des Alpes-Maritimes.

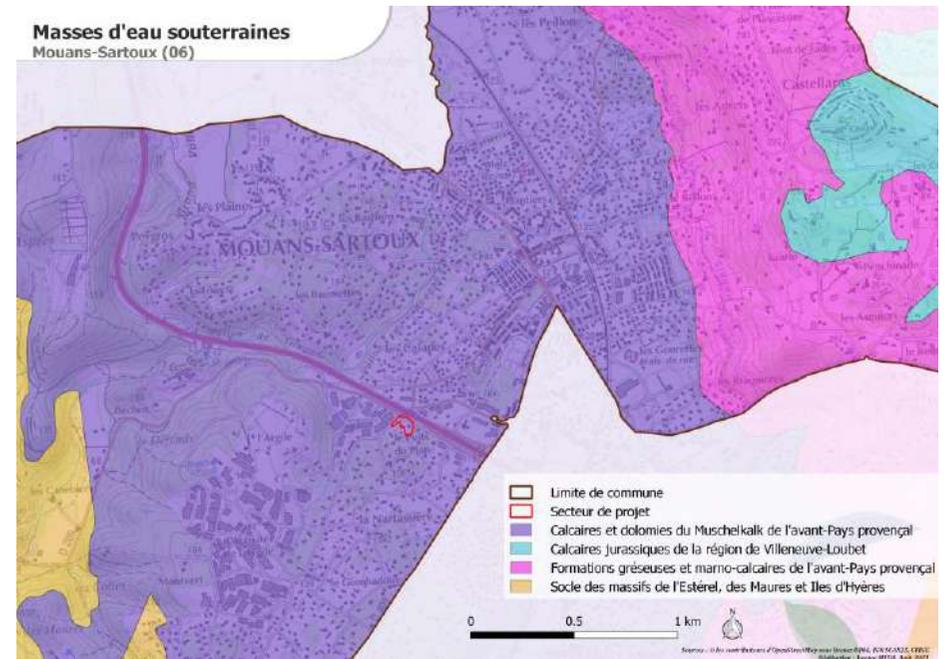
Le projet est localisé à proximité du vallon de Tiragon et du vallon de Rougon, affluents de la Mourachonne.



### 1.3.2. Eaux souterraines

Quatre masses d'eau souterraines affleurantes se situent sous le territoire communal :

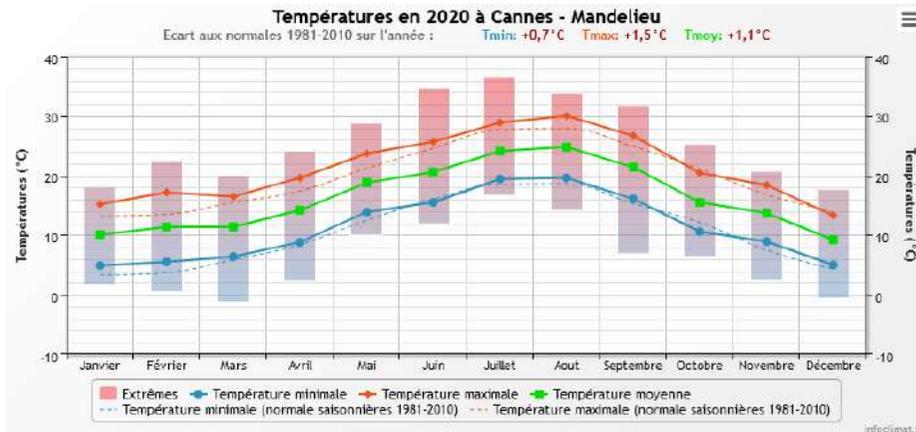
- Calcaires et dolomies du Muschelkalk de l'avant-pays provençal sur laquelle le projet se situe ;
- Socle des massifs de l'Estérel, des Maures et des Iles d'Hyères ;
- Formations gréseuses et marno-calcaires de l'avant-pays provençal ;
- Calcaires jurassiques de la région de Villeneuve-Loubet.



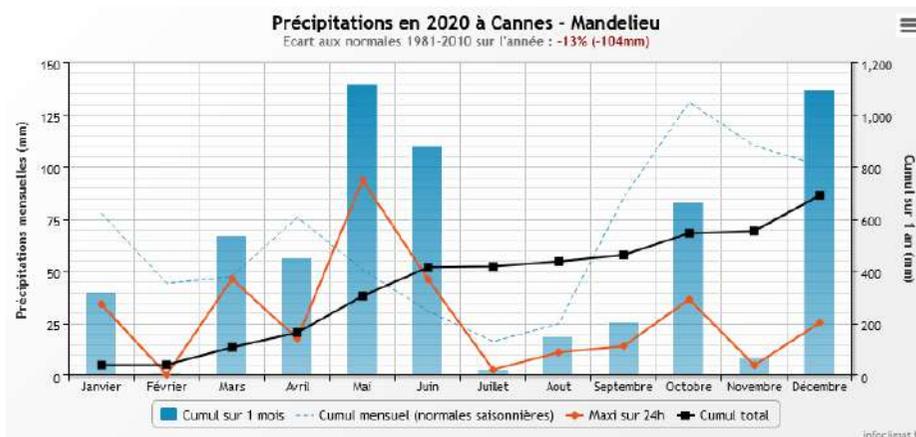
### 1.4. Un climat en évolution

#### 1.4.1. Un climat méditerranéen

Le climat de Mouans-Sartoux est de type méditerranéen avec des étés chauds et des hivers doux. Les précipitations se caractérisent souvent par des événements intenses mais peu fréquents. La sécheresse estivale est une caractéristique du climat méditerranéen.



Températures mensuelles de la station Cannes-Mandelieu pour l'année 2020  
(source : <https://www.infoclimat.fr>)



Précipitations mensuelles de la station Cannes-Mandelieu pour l'année 2020  
(source : <https://www.infoclimat.fr>)

## 1.4.2. Le changement climatique et ses répercussions

Le phénomène de réchauffement climatique est susceptible d'entraîner des modifications du climat sur le territoire de Mouans-Sartoux, qui seront plus ou moins marquées selon les efforts fournis par l'Homme pour limiter ce phénomène.

Ces modifications doivent être anticipées afin d'y apporter une réponse adaptée, tout en continuant à limiter l'impact des activités humaines sur le climat.

Les données de Météo France sur l'évolution du climat sur la période 1959-2009 montrent en PACA :

- Une hausse des températures moyennes en Provence-Alpes-Côte d'Azur, de l'ordre de 0.3°C par décennie sur la période 1959-2009 ;
- Une accentuation du réchauffement depuis les années 1980 ;
- Un réchauffement plus marqué au printemps et en été ;
- Une diminution des précipitations sur la période 1959-2009 ;
- Des sécheresses en progression ;
- Pas d'évolution de la durée d'enneigement en moyenne montagne.

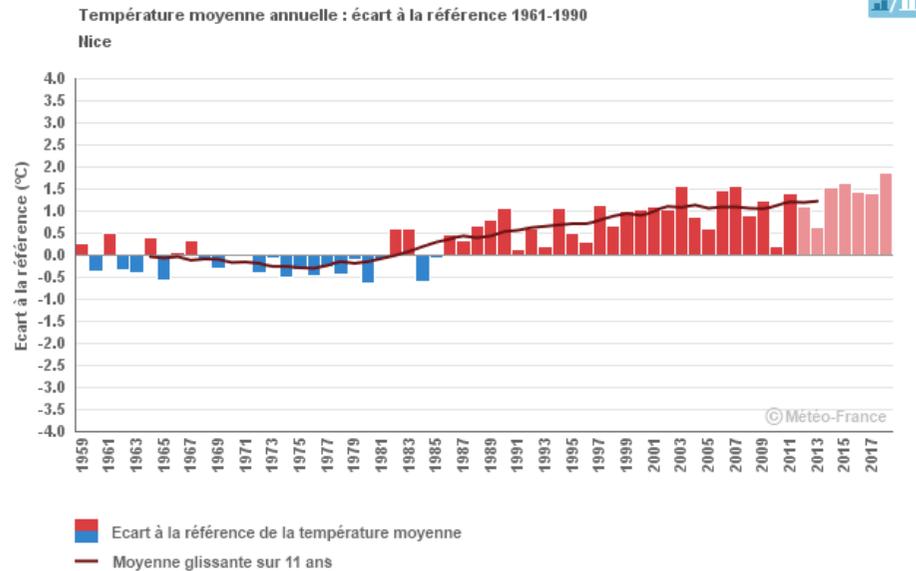
Selon Météo France, l'évolution du climat en PACA serait :

- La poursuite du réchauffement au cours du XXI<sup>e</sup> siècle en Provence-Alpes-Côte d'Azur, quel que soit le scénario ;
- Selon le scénario sans politique climatique, le réchauffement pourrait dépasser 4°C à l'horizon 2071-2100 par rapport à la période 1976-2005 ;
- Le peu d'évolution des précipitations annuelles au XXI<sup>e</sup> siècle, mais des contrastes saisonniers ;
- La poursuite de la diminution du nombre de jours de gel et de l'augmentation du nombre de journées chaudes, quel que soit le scénario ;
- L'assèchement des sols de plus en plus marqué au cours du XXI<sup>e</sup> siècle en toute saison.

### 1.4.2.1. Températures

L'évolution des températures moyennes annuelles en PACA montre un net réchauffement depuis 1959. Sur la période 1959-2009, la tendance observée sur les températures moyennes annuelles est de +0,3 °C par décennie.

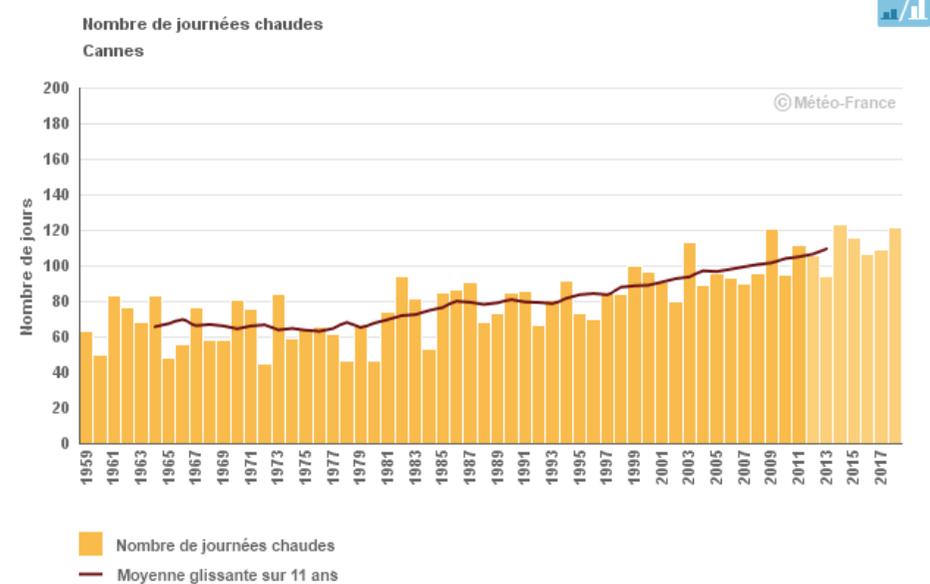
Les deux années les plus chaudes depuis 1959 en Provence-Alpes-Côte d'Azur, 2015 et 2018, ont été observées au XXI<sup>e</sup> siècle.



Températures moyennes annuelles, station de Nice (source : <http://www.meteofrance.fr>)

En PACA, le nombre annuel de journées chaudes (températures maximales supérieures à 25°C) est très variable d'une année sur l'autre mais aussi selon la localisation géographique : les journées chaudes sont plus fréquentes lorsqu'on s'éloigne du relief et de la mer Méditerranée. Sur la période 1959-2009, on observe une augmentation forte du nombre de journées chaudes, entre 6 à 7 jours par décennie.

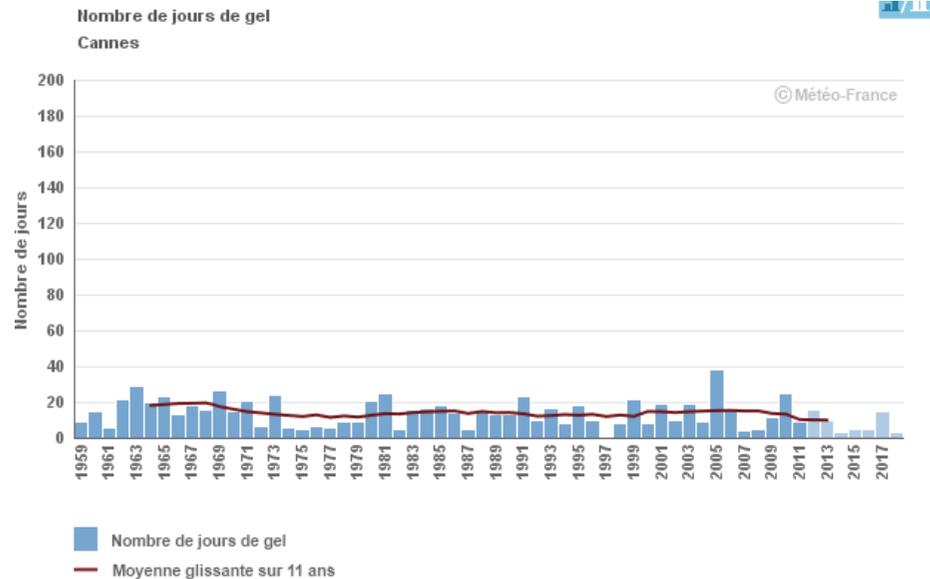
2003, 2009, 2011 et 2018 apparaissent aux premières places des années ayant connu le plus grand nombre de journées chaudes.



Nombre de journées chaudes, station de Cannes (source : <http://www.meteofrance.fr>)

En PACA, le nombre annuel de jours de gel est très variable d'une année sur l'autre, mais aussi selon les endroits : les gelées sont rares sur le littoral et plus fréquentes à l'intérieur des terres. En cohérence avec l'augmentation des températures, le nombre annuel de jours de gel diminue. Sur la période 1961-2010, la tendance observée est de l'ordre de 0 à -1 jour par décennie.

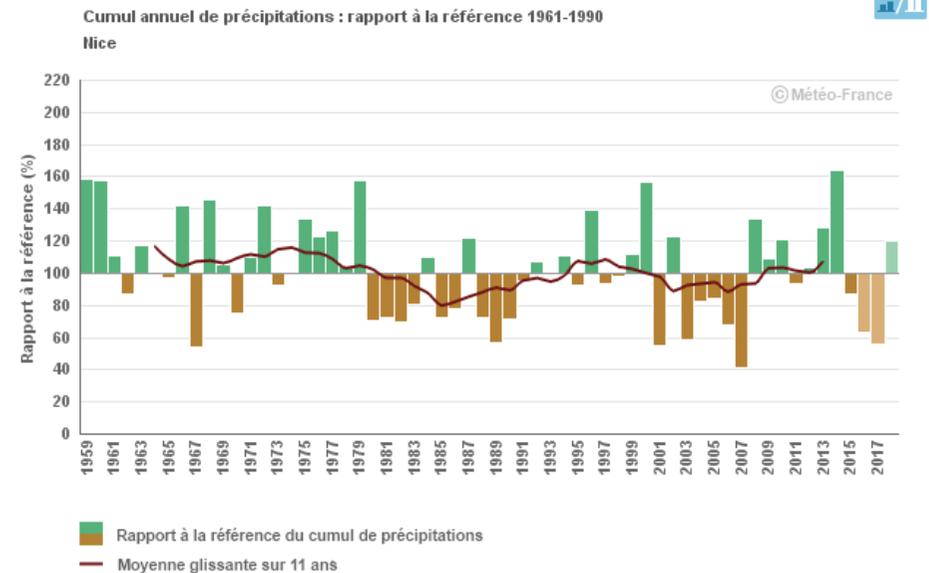
Le nombre annuel de jours de gel est aussi très variable d'une année sur l'autre : malgré une tendance à la baisse, 2005 et 2010 font partie des années les plus gélives. 2014 a été l'année la moins gélive observée sur la région depuis 1959.



Nombre de jours de gel, station de Cannes (source : <http://www.meteofrance.fr>)

#### 1.4.2.2. Précipitations

En Provence-Alpes-Côte d'Azur, les précipitations annuelles présentent une baisse des cumuls depuis 1959. Elles sont également caractérisées par une grande variabilité d'une année sur l'autre.



Cumul annuel des précipitations, station de Nice (source : <http://www.meteofrance.fr>)

#### 1.4.2.3. Répercussions sur l'environnement

Le phénomène de changement climatique va avoir des répercussions suivantes :

- Les hausses de températures vont diminuer la ressource en eau, notamment en été, ce qui peut entraîner des conflits d'usage, par exemple entre les besoins pour l'agriculture et l'industrie, et l'alimentation en eau potable. La qualité de l'eau peut également pâtir d'étiages plus sévères (diminution des phénomènes de dilution).
- Des impacts sont également attendus sur la santé humaine avec la multiplication des phénomènes climatiques extrêmes (canicules, tempêtes, etc.).
- Les écosystèmes naturels, ainsi que l'aire de répartition de certaines espèces végétales et animales, sont amenés à évoluer. Certaines vont disparaître tandis que d'autres seront déplacées.



- Les modes de gestion agricoles, pastoraux et sylvicoles devront s'adapter à l'évolution des écosystèmes locaux.
- Les risques naturels et notamment les risques d'inondation, d'érosion et de mouvements de terrain devraient être exacerbés.

## 1.5. Scénario tendanciel et enjeux

	Situation actuelle		Tendance au fil de l'eau	
Caractéristiques géophysiques	+	Des masses d'eau superficielles et souterraines présentes à proximité	↘	Des documents de gestion récents qui prévoient des actions d'amélioration pour le futur
	-	Des effets du changement climatique déjà visibles	↘	Effets qui risquent de s'intensifier : <ul style="list-style-type: none"><li>- Augmentation des températures qui favorise les sécheresses et diminue la disponibilité de l'eau</li><li>- Multiplication des canicules</li><li>- Accroissement des risques naturels</li><li>- Évolution des écosystèmes</li></ul>

### ENJEUX

- La préservation de la qualité des masses d'eau présentes à proximité du projet
- L'anticipation et la limitation des effets du changement climatique

## 2. Patrimoine paysager

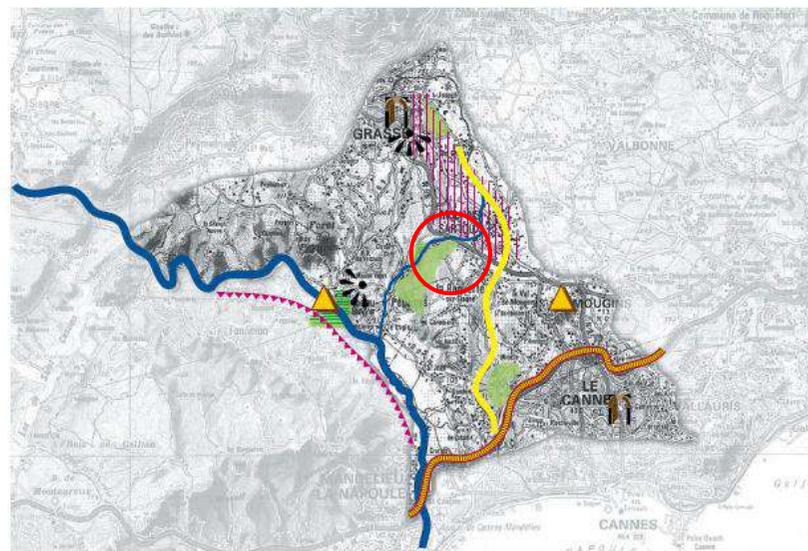
### 2.1. Paysages

#### 2.1.1. Unités paysagères

Le secteur de projet s'intègre dans l'unité paysagère « Les Collines » de l'atlas des paysages des Alpes-Maritimes et la sous-unité « Le bassin de Siagne ». Celle-ci présente les caractéristiques suivantes :

- La plaine de la Siagne s'ouvre au pied de la zone du piémont, en une large cuvette qui descend vers la mer, entre le massif du Tanneron et le bord du plateau de Valbonne souligné par une faille.
- L'Est de la plaine boisée accueille des centres anciens de villages perchés (Mougins, Mouans-Sartoux).
- Les cultures intensives sur terrasses ou dans la plaine, horticoles ou maraîchères, sont fortement concurrencées par l'extension de l'urbanisation et ses conséquences (habitat pavillonnaire, équipements, zones d'activités, infrastructures).
- La Siagne, torrent méditerranéen, connaît des crues fortes et brutales qui inondent sa basse vallée. Des constructions et des équipements s'y sont pourtant multipliés profitant du relief favorable.

#### ENJEUX



Sous-unité paysagère « Le bassin de la Siagne » (source : atlas des paysages des Alpes-Maritimes)

### 2.1.2. A l'échelle du site

Le lieu-dit « le Puits du Plan » forme une petite butte occupée par des habitations individuelles juste à l'est de la zone d'activités de Tiragon. Le secteur de projet est situé sur la pente nord de cette butte, limitrophe à la pénétrante Cannes-Grasse.

Le site est actuellement occupé par une villa, une piscine, un pool house, un bâtiment abritant un forage et des jardins, et quelques éléments paysagers sont notables. Plusieurs haies mixtes d'espèces ornementales sont présentes ainsi qu'un chêne à l'entrée est du secteur. Ces éléments sont inscrits dans la trame verte. Un alignement d'olivier est aussi présent, l'olivier a un intérêt patrimonial en région PACA.

Une haie de cyprès/pins/thuyas borde les parties ouest, nord et est du secteur, notamment en interface avec la zone d'activités du Tiragon et la pénétrante.

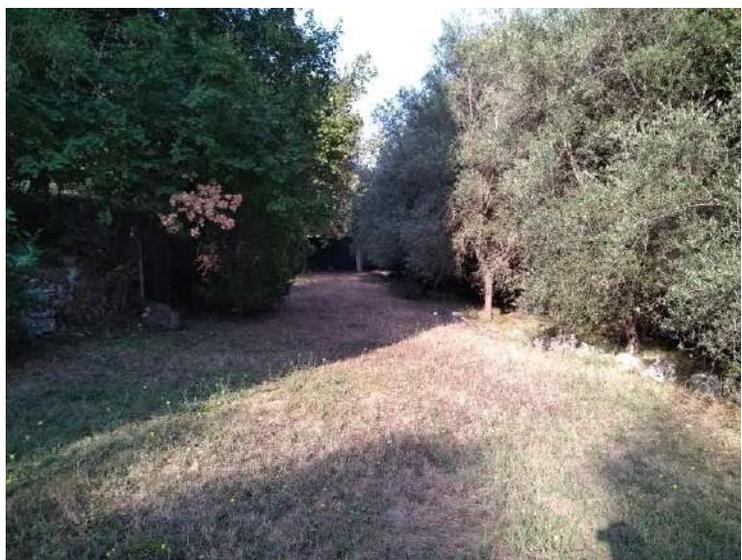
L'insertion paysagère des futurs bâtiments devra être soignée, particulièrement l'interface avec les habitations au sud, avec la zone d'activités de Tiragon et la pénétrante.



Vue aérienne du site de projet (source : Google)



Végétation à l'intérieur du site de projet



Alignement d'oliviers à l'intérieur du site de projet



Haie de cyprès/pins/thuyas au nord du site de projet

### 2.1.3. Vues sur le site

Le secteur de projet est bien visible depuis la pénétrante Cannes-Grasse. Le traitement paysager sur cette interface devra être soigné.



Vue sur le site depuis la pénétrante (source : Google)

A noter que les vues depuis la pénétrante sur la zone d'activité de Tiragon sont peu qualitatives et les bâtiments visibles peu esthétiques, le projet pourra participer à son amélioration.



Vues sur la zone d'activités du Tiragon depuis la pénétrante (source : Google)

## 2.2. Patrimoine bâti

Le PLU recense plusieurs éléments de patrimoine bâti sur la commune mais aucun ne se situe au niveau ou à proximité du site d'étude.

## 2.3. Scénario tendanciel et enjeux

	Situation actuelle		Tendance au fil de l'eau	
Patrimoine paysager	+	Présence d'éléments de la trame verte, d'un alignement d'oliviers et de points de vue sur le site d'étude	➔	Des éléments paysagers non protégés qui peuvent être détériorés
	-	Zone d'activités de Tiragon peu qualitative	➔	L'implantation de nouveaux bâtiments sans cadrage pourrait nuire à la qualité paysagère

- La préservation du linéaire d'oliviers ou sa compensation
- L'insertion paysagère des nouveaux aménagements, en particulier les interfaces avec les habitations, la zone d'activités de Tiragon et la pénétrante Cannes-Grasse
- L'amélioration de la qualité paysagère de la zone d'activités de Tiragon

## 3. Patrimoine naturel et biodiversité

### 3.1. Les périmètres d'inventaires et de protection

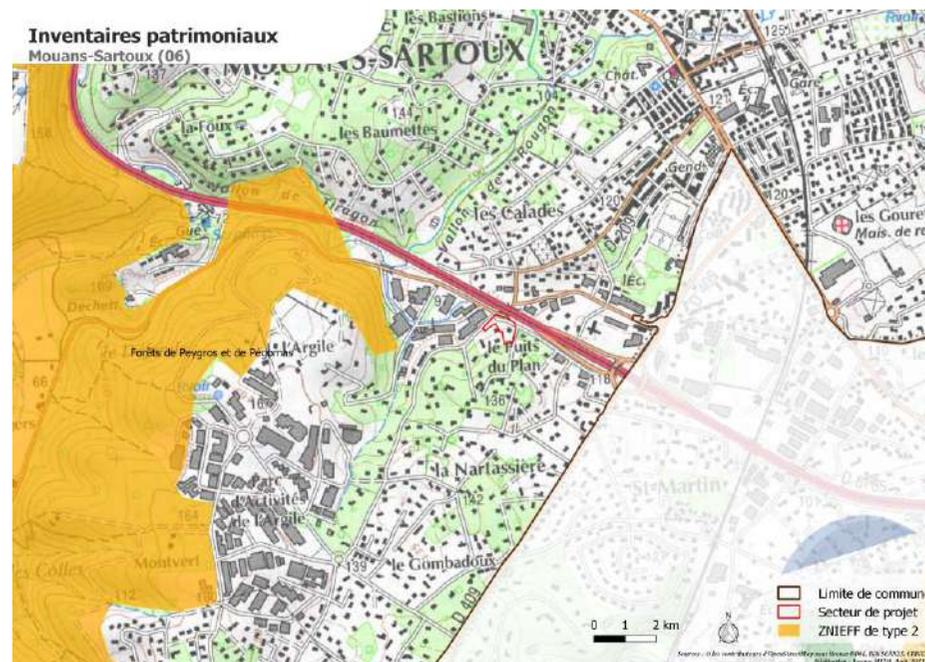
Peu de zonages d'inventaires et de protection existent sur la commune. Seule une ZNIEFF de type II est présente.

Une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) est un secteur du territoire particulièrement intéressant sur le plan écologique, participant au maintien des grands équilibres naturels ou constituant le milieu de vie d'espèces animales et végétales rares, caractéristiques du patrimoine naturel régional. On distingue deux types de ZNIEFF :

- Les ZNIEFF de type I, d'une superficie généralement limitée, définies par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional ;
- Les ZNIEFF de type II qui sont des grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Les zones de type II peuvent inclure une ou plusieurs zones de type I.

L'inventaire ZNIEFF est un outil de connaissance. Il ne constitue pas une mesure de protection juridique directe. Toutefois l'objectif principal de cet inventaire réside dans l'aide à la décision en matière d'aménagement du territoire vis à vis du principe de la préservation du patrimoine naturel.

La ZNIEFF « Forêts de Peygros et de Pégomas » est présente sur les espaces boisés de la partie est de Mouans-Sartoux. Le site de projet se situe à 300m de celle-ci.



### 3.2. Les zones humides

On appelle « zone humide » une portion du territoire, naturelle ou artificielle, caractérisée par la présence de l'eau. Une zone humide peut être, ou avoir été, en eau, inondée ou gorgée d'eau de façon permanente ou temporaire. L'eau peut y être stagnante ou courante, douce, salée ou saumâtre.

Elles sont définies par l'article L.211-1 du code de l'environnement comme « les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».

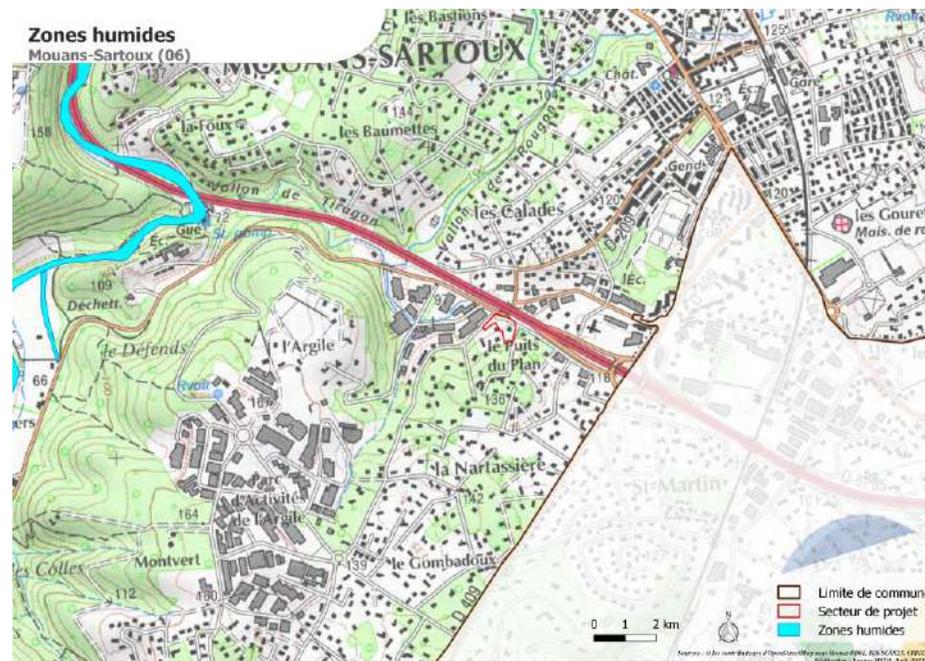
Les zones humides jouent un rôle fondamental à différents niveaux :

- Elles assurent des fonctions essentielles d'interception des pollutions diffuses, plus particulièrement sur les têtes de bassin versants où elles contribuent à la dénitrification des eaux.
- Elles constituent un enjeu majeur dans la conservation de la biodiversité : de nombreuses espèces végétales et animales sont inféodées à la présence de milieux humides.
- Elles contribuent à réguler les débits des cours d'eau en agissant comme des éponges et participent à la prévention des inondations et à la limitation des étiages.

La préservation et la restauration des zones humides est donc un enjeu majeur, d'autant plus que près de 70% d'entre eux ont disparues au cours du XXème siècle, dont la moitié en 30 ans (1960-1990).

Un inventaire des zones humides existe en PACA. Sur Mouans-Sartoux, celles-ci se situent au niveau des cours d'eau : la Mourachonne et ses affluents, le canal de la Siagne et deux affluents de la Brague à l'est de la commune.

A noter que même s'il n'est pas répertorié dans l'inventaire des zones humide, un affluent de la Mourachonne est présent à proximité du site d'étude.



### 3.3. Inventaires de terrain

Plusieurs visites de terrain ont été réalisées les 21, 22 et 23 juillet 2021 afin de cerner les enjeux naturalistes présents ou potentiellement présents sur le secteur de projet.

Les conclusions présentées ci-après sont uniquement valables sur le périmètre d'étude, sans extrapolation possible.

#### 3.3.1. Habitats naturels et semi-naturels, flore

Date de passage	Météo	Enjeu global
21 juillet 2021	Ensoleillé	<b>FAIBLE</b>
<b>Caractéristiques générales du site</b>		

Espace vert public en coteau réduit au Nord-Ouest, géré en fauche régulière, avec une présence d'espèces de milieux herbacés secs (*Asperula cynanchica* & *Catananche caerulea*)



Espaces verts privés (haies, pelouses ornementales et arbres plantés)

Strate herbacée gérée uniquement en pelouse ornementale



Présence ponctuelle d'Orme champêtre (*Ulmus minor*) en périphérie de la parcelle



Présence marquée d'espèces ornementales en haies et en alignements (Figuier, Micocoulier, Laurier-rose, Magnolia, Arbre à perruques, etc.) dans et autour de la parcelle



Présence d'un alignement d'Olivier (*Olea europaea*) dans la parcelle



Présence d'un individu de Chêne à l'entrée principale de l'habitation



Site ceinturé par des haies constituées de Cyprès (*Cupressus sempervirens*), de Thuya oriental (*Platycladus orientalis*) et de Pin d'Alep (*Pinus halepensis*)

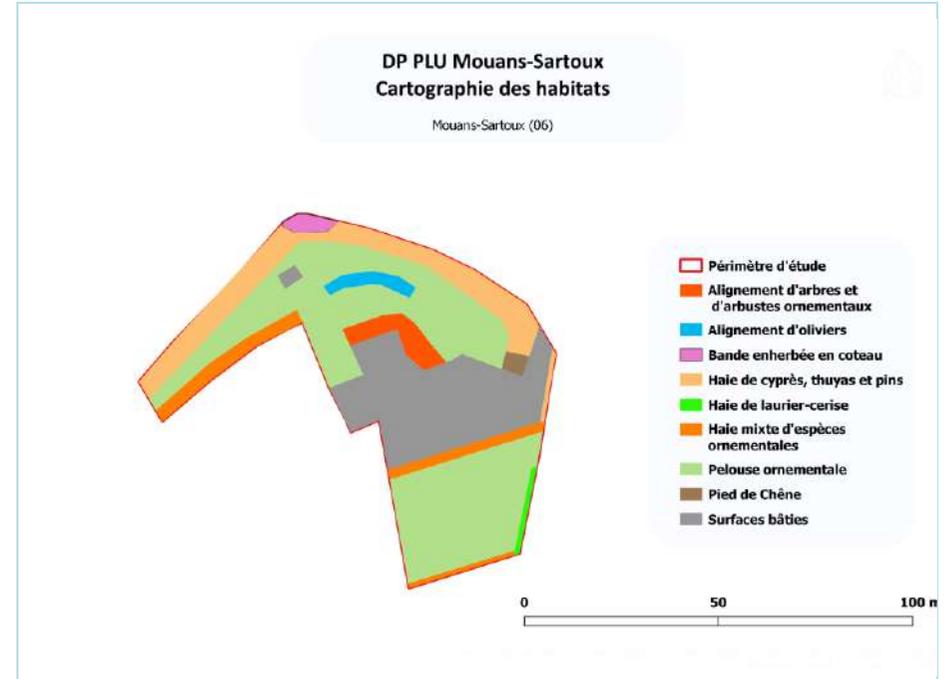
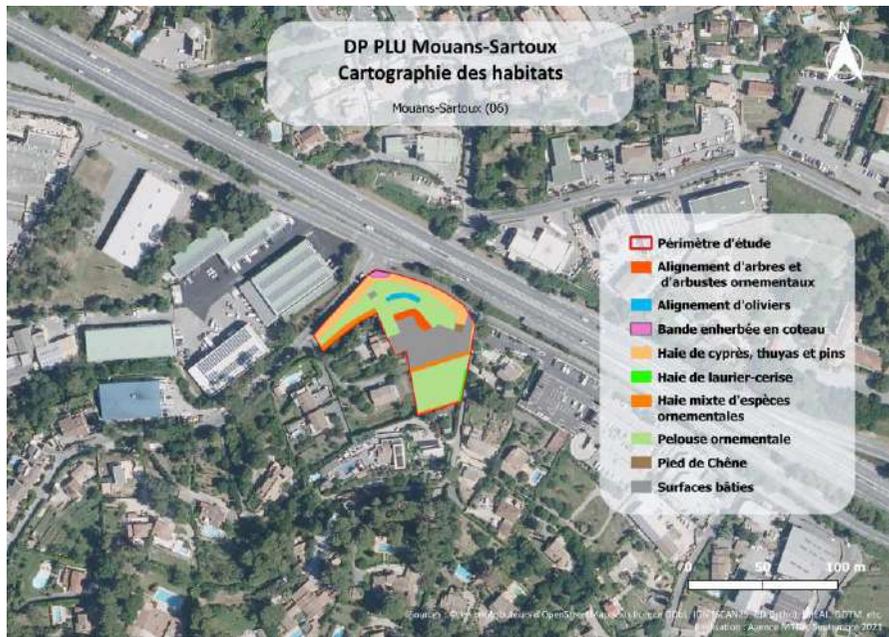


Présence marquée d'une espèce exotique envahissante majeure en région PACA : l'Ailante glanduleux (*Ailanthus altissima*) (ou faux vernis du Japon)

Présence de haies de Laurier-cerise (*Prunus laurocesarus*) qui est une espèce potentiellement envahissante en région PACA



### Cartographie du site



### 3.3.2. Faune

#### 3.3.2.1. Etude bibliographique

La base de données SILENE Faune comptabilise 184 espèces d'oiseaux ayant été recensées sur l'aire d'étude éloignée (zone restreinte à 2 kilomètres). La liste de ces espèces est présentée en annexe 1.

Quelques espèces ont été localisées à proximité du projet, dans un rayon de 500m autour de la zone d'étude. Dans ce rayon, 37 espèces sont présentes dans la bibliographie, dont 33 espèces d'oiseaux, 2 espèces de mammifères et 2 espèces d'insectes. Ces espèces sont commune en PACA, même au sein des milieux urbains qui correspondent aux alentours de la zone d'étude.



### 3.3.2.2. Inventaires de terrain

Deux inventaires de terrain ont été réalisés le 22 juillet 2021 (crêpuscule) et le 23 juillet 2021 (matinée).

L'inventaire nocturne a permis de réaliser deux points d'écoute et d'enregistrement concernant le taxon des chiroptères. Les signaux des chiroptères ont été captés sur place, à l'aide du détecteur d'ultrasons Pettersson D240X, enregistré, puis analysé à l'aide des logiciels Batsound et Sonochiro.

L'activité chiroptérologique est faible sur la zone d'étude. Quelques individus de chauves-souris ont été observés et entendus à l'extrémité ouest de la haie de cyprès/Thuya. Cette haie n'est toutefois pas utilisée par les chiroptères comme un corridor de déplacement. Les quelques enregistrements ont été analysés par informatique, mais la faible qualité de ceux-ci, due à la distance entre la chauve-souris et l'observateur, n'ont pas permis l'identification des espèces émettrices.

L'inventaire diurne a permis de contacter 13 espèces de faune, 7 espèces d'oiseaux, 1 espèce de mammifères, 1 reptile, et 4 insectes. La liste de ces espèces est présentée en annexe 2.

Cinq de ces espèces inventoriées sont protégées : le Lézard des murailles (*Podarcis muralis*), l'Écureuil roux (*Sciurus vulgaris*), le Goéland leucophaée (*Larus michahellis*), le Martinet noir (*Apus apus*) et le Moineau domestique (*Passer domesticus*). Seul l'écureuil roux utilise la haie de cyprès/thuya pour se déplacer et lors de la recherche de nourriture et le chêne comme habitat (restes alimentaires observés au pied). Les autres espèces ont été contactés seulement en passage, ou en halte sur les arbres les plus hauts de la zone (Chêne).

### 3.3.3. Conclusion

#### Enjeux identifiés / potentiels (dont paysagers)

Strate herbacée de faible valeur écologique (richesse spécifique faible)

Haies de faible valeur écologique (richesse spécifique faible)

Haies pouvant servir potentiellement comme éléments structurants pour la Trame Verte (corridors écologiques, déplacement de l'Écureuil roux)

L'Olivier a un intérêt patrimonial en région PACA

Le Chêne présente un intérêt assez fort comme élément de la trame verte

Présence avérée de l'Écureuil roux (*Sciurus vulgaris*), et ponctuelle du Moineau domestique (*Passer domesticus*) et de l'Escale chinée (*Euplagia quadripunctaria*) sur cet arbre

Dissémination potentielle de l'Ailante glanduleux lors de chantier

#### Recommandations

Maintenir ou compenser l'alignement d'Oliviers et le Chêne dans les aménagements

Maintenir les linéaires de haies en favorisant le développement, ou à défaut la plantation, d'espèces indigènes

Prendre en compte la gestion de la dissémination de l'Ailante glanduleux durant le chantier (précautions, gestion des déchets, etc.)

Si possible respecter un calendrier d'intervention évitant les périodes de sensibilités majeures entre Mars et Août (floraison et reproduction)

## 3.4. Les continuités écologiques

### 3.4.1. Le concept de trame verte et bleue

La trame verte et bleue est constituée de deux composantes, une composante verte associée aux milieux terrestres et une composante bleue associée aux milieux aquatiques et humides.

A l'intérieur de ces composantes, on distingue :

- les réservoirs de biodiversité ou zones nodales : espaces où la biodiversité est la plus riche et la mieux représentée. Les conditions indispensables à son maintien et à son fonctionnement y sont réunies. Également nommés « cœurs de nature », ce sont les zones vitales où les individus réalisent la plupart de leur cycle (reproduction, alimentation, repos, etc.), ces zones pouvant éventuellement être éloignées les unes des autres pour certaines espèces.
- les corridors qui relient ces réservoirs : il s'agit de cheminements, de liaisons naturelles ou artificielles qui permettent aux plantes et aux animaux de se déplacer d'un réservoir de biodiversité à l'autre. Ils sont indispensables pour satisfaire d'autres besoins de circulation, comme ceux liés aux besoins de dispersion d'une espèce (recherche de nouveaux territoires, de nouveaux partenaires...), donc de favoriser la connectivité du paysage.

Les réservoirs et les corridors forment les continuités écologiques.

Les cours d'eau de la composante bleue sont souvent assimilés à la fois à des réservoirs et des corridors.

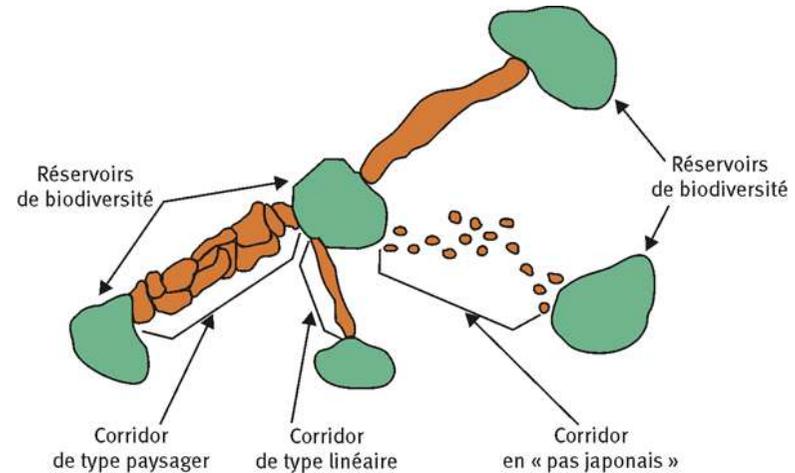


Schéma de la composition de la trame verte et des différents types de corridors (Cemagref, d'après Bennett 1991)

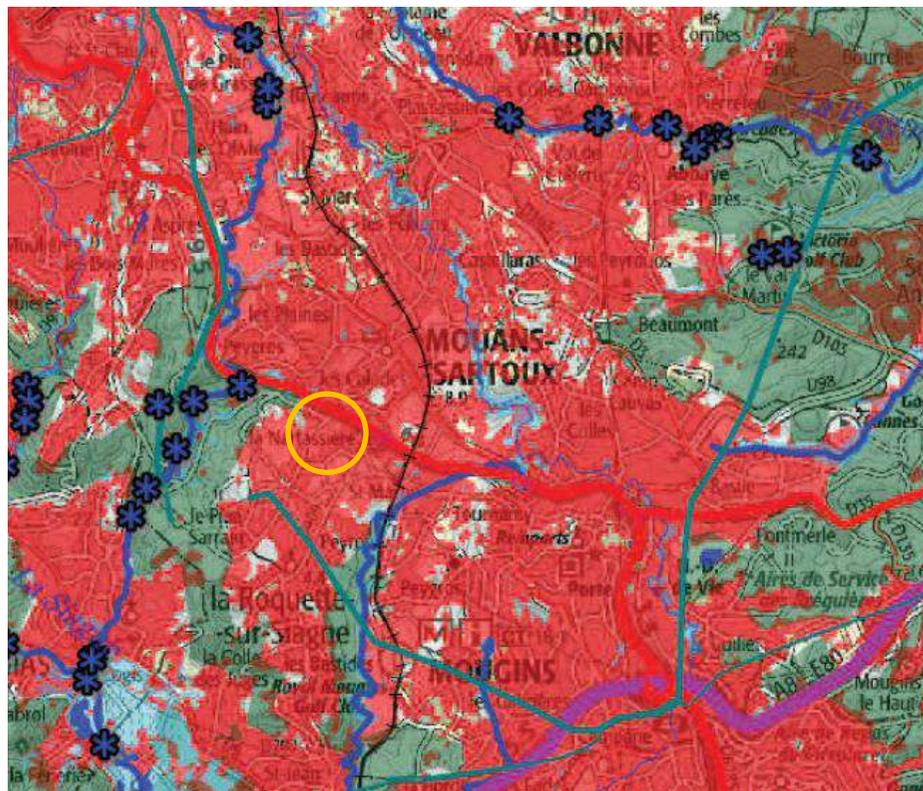
### 3.4.2. Le SRCE

Prévu par l'article L-371-3 du Code de l'Environnement pour déterminer les enjeux régionaux de préservation ou de restauration des continuités écologiques, le SRCE doit être élaboré, mis à jour et suivi conjointement par la Région et l'Etat, en association avec un comité régional de la trame verte et bleue. Le SRCE est intégré au SRADDET (Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires) de la région PACA.

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique PACA définit les grandes continuités écologiques à l'échelle régionale. Un zoom a été réalisé sur le secteur d'étude.

*Remarque : Cette carte est présentée à titre informatif, le SRCE n'étant pas censé être appliqué tel quel à l'échelle communale.*

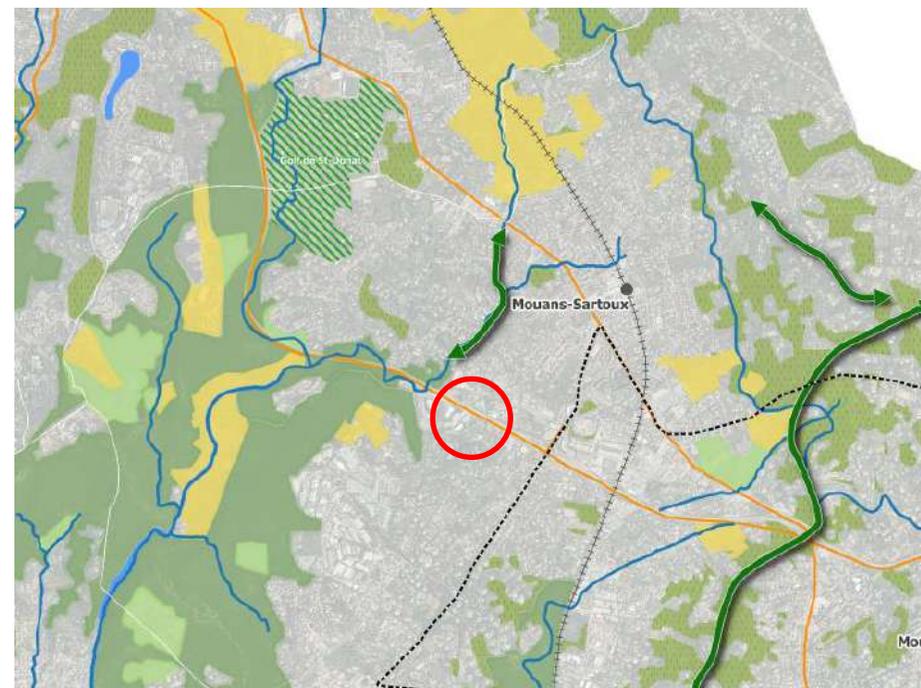
La zone de projet se situe en espace artificialisé dans le SRCE PACA.



Extrait du SRCE sur la commune de Mouans-Sartoux

### 3.4.3. Le SCOT

Le SCOT'Ouest Alpes-Maritimes identifie les continuités écologiques à l'échelle de son territoire. Aucun réservoir ni corridor n'est identifié sur le secteur de projet.





## ORIENTATION 1 / L'IDENTIFICATION ET LA PRÉSERVATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DU TERRITOIRE

### O-1.1 / Préserver et restaurer la Trame Verte

#### O-1.1.1 / Reconnaître et préserver les réservoirs de biodiversité

- Espaces agricoles
- Réservoirs forestiers
- Réservoirs ouverts

#### O-1.1.2 / Mettre en valeur les zones relais

- Eléments de nature en ville

#### O-1.1.3 / Assurer le maintien des coupures naturelles

- ↔ Grandes coupures agronaturelles

#### O-1.1.4 / Préserver la fonctionnalité des corridors écologiques et engager une restauration sur les corridors les plus fragiles

- ↔ Corridors écologiques en milieux urbains

### O-1.2 / Préserver la Trame Bleue

- O-1.2.1 / Protéger les réservoirs aquatiques et zones humides
- O-1.2.2 / Protéger les cours d'eau et leur ripisylve

#### A titre indicatif

- Limites communales
- - - - Limite des unités territoriales
- Autoroute
- Route structurante
- Voie ferrée
- Gare

Extrait du SCoT sur la commune de Mouans-Sartoux

## 3.5. Les espèces exotiques envahissantes

Les espèces exotiques envahissantes (EEE) représentent l'une des principales menaces de la biodiversité (au même titre que le réchauffement climatique, les pollutions, la fragmentation des habitats...). Il s'agit d'espèces exotiques (introduite volontairement ou accidentellement dans une aire géographique distincte de son aire d'origine) qui suite à des conditions qui leur sont

favorables se développent de manière importante causant de nombreux impacts écologiques, voire sanitaires et économiques.

Les EEE représentent l'une des principales menaces de la biodiversité. Les pressions s'exerçant sur les espèces locales peuvent être :

- Soit indirecte ; une perturbation des conditions du milieu pourra être moins favorable aux espèces indigènes.
- Soit directe ; par compétition avec les espèces locales pour les ressources du milieu.

On observe également un risque de disparition d'espèces locales par un phénomène d'hybridation. En effet, certaines espèces locales peuvent s'hybrider avec des EEE du même genre. Ceci peut aboutir à une disparition de gènes adaptés spécifiquement aux conditions locales.

Plusieurs EEE sont présentes dans le département des Alpes-Maritimes : la Berce du Caucase, la Jussie, l'Hakéa soyeux, l'Ecureuil à ventre rouge, le Frelon asiatique et la Xylella fatidiosa.

Certaines espèces présentent un danger direct pour la santé humaine, notamment la berce du Caucase (*Heracleum mantegazzium*), hautement toxique, produisant une phototoxine urticante dans sa sève, rendant la peau extrêmement photosensible. Elle cause d'importantes blessures similaires à de grandes brûlures. À noter que la sève est indolore, mais peut produire des dermatites jusqu'à 48h après exposition. Les plaies peuvent rester photosensibles pendant des mois voire des années et laissent des taches brunes ou blanches sur la peau.

Sur le site, la présence de deux espèces exotiques envahissantes est avérée : l'Ailante glanduleux (*Ailanthus altissima*) ou faux vernis du Japon, espèce exotique envahissante majeure, et le Laurier-cerise (*Prunus laurocerasus*) qui est une espèce potentiellement envahissante en région PACA.



### 3.6. Scénario tendanciel et enjeux

	Situation actuelle		Tendance au fil de l'eau	
Patrimoine naturel et biodiversité	+	La présence d'un chêne et d'un linéaire d'oliviers	↘	Des milieux naturels non protégés qui peuvent être détériorés
	-	Des espèces exotiques envahissantes présentes	↘	Une colonisation des milieux naturels par ces espèces qui peut s'intensifier dans le temps

## ENJEUX

- La préservation du chêne ou sa compensation et de l'alignement d'oliviers ou leur compensation
- La plantation de linéaires de haies d'espèces indigènes dans les nouveaux aménagements
- La gestion des espèces exotiques envahissantes en phase chantier



## 4. Ressources naturelles

### 4.1. La ressource en eau

#### 4.1.1. L'état de la ressource

##### 4.1.1.1. Eaux superficielles

Le secteur de projet se situe à proximité d'un affluent de la Mourachonne dont le SDAGE donne l'état chimique et écologique basé sur les paramètres du tableau suivant.

Etat chimique (bon ou mauvais)		
41 substances (NQE <sup>1</sup> )		
Etat écologique (très bon, bon / moyen, médiocre, mauvais)		
Biologie	Chimie	Hydromorphologie
Paramètres : IBD <sup>2</sup> , IBGN <sup>3</sup> , IPR <sup>4</sup>	Physico-chimie : oxygène, nutriments, température et acidification	Régime hydrologique
	Polluants spécifiques : arsenic, chrome, cuivre, zinc, chlortoluron, oxadiazon, linuron, 2.4D, 2.4MCPA	Continuité Morphologie

La Mourachonne a un état écologique médiocre et un état chimique mauvais. Les éléments biologiques déclassants sont les diatomées et une pollution phosphatée participe aussi à son état écologique médiocre.

<sup>1</sup> Normes de Qualité Environnementale (directives 2008/105/CE et 2013/39/CE)

<sup>2</sup> Indice Biologique Diatomées

L'état chimique est mauvais en raison de la présence de PFOS. Il s'agit de sulfonate de perfluorooctane, qui appartient à la famille des composés perfluorés. Ce composé se retrouve dans une utilisation domestique (imperméabilisants, détergents, enduits, biocides) et industrielle (synthèse d'agents tensio-actifs, de détergents et d'émulsifiants).

##### 4.1.1.2. Eaux souterraines

Une masse d'eau affleurante se situe sous le secteur de projet : Calcaires et dolomies du Muschelkalk de l'avant-pays provençal. Celle-ci présente un bon état quantitatif et un bon état chimique.

Cependant, cet aquifère est très vulnérable. Affleurant sur l'ensemble de sa surface, il n'est recouvert par aucune couche imperméable. Les vitesses d'infiltration des eaux météoriques sont très élevées, et le ruissellement peut être qualifié de négligeable. De plus, certains cours d'eau, potentiellement vecteurs de polluants, s'infiltrent directement dans l'aquifère.

##### 4.1.2. L'alimentation en eau potable

La production et la distribution d'eau potable sont gérées en régie communale. La commune exploite, étend et entretient ses installations et ses réseaux.

Plusieurs sources alimentent Mouans-Sartoux :

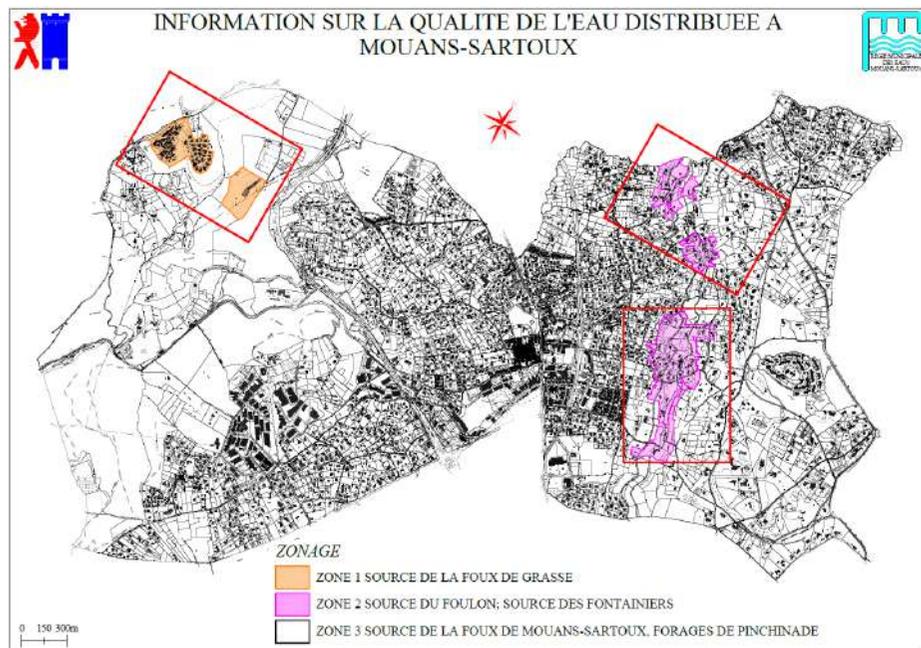
- Captage de la Source de Saurin (ancien captage, date non connue).
- Captage de la Source de la Foux (arrêté déclaratif d'utilité publique du 22/09/83 en cours de modification).

<sup>3</sup> Indice Biologique Global Normalisé

<sup>4</sup> Indice Poisson Rivière

- Forages de Pinchinade (arrêté déclaratif d'utilité publique du 01/03/96 en cours de modification).

Ces trois ressources communales sont complétées par 12 prises d'eau sur les réseaux de Grasse, de Valbonne et du SICASIL exploités par le groupe SUEZ.



#### Répartition de l'alimentation de la commune en eau potable par source

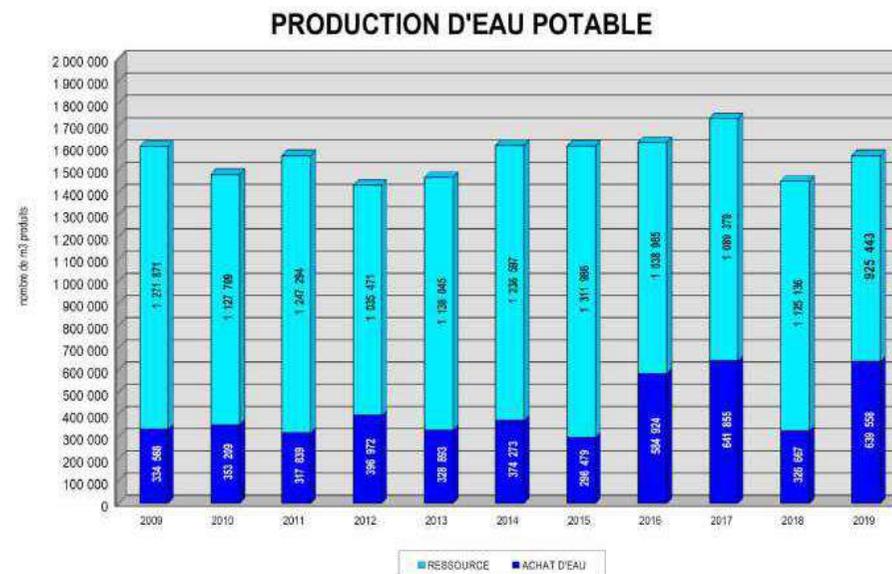
La disponibilité de la ressource est aujourd'hui conditionnée par des hivers pluvieux et neigeux. Le réchauffement climatique constitue donc une menace sur celle-ci.

Le secteur de projet est raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable et est situé dans la zone alimentée par la source de la Foux. Un forage privé si situe aussi sur la zone de projet.

#### 4.1.2.1. La production d'eau potable

Le volume d'eau produit en 2019 est de 1 565 001 m<sup>3</sup> dont 639 558 m<sup>3</sup> achetés aux villes de Grasse, Valbonne et au Sicasil. La part du volume acheté par

rapport au volume prélevé dans les ressources communales a augmenté de 95% par rapport à 2018.



#### 4.1.2.2. La consommation d'eau potable

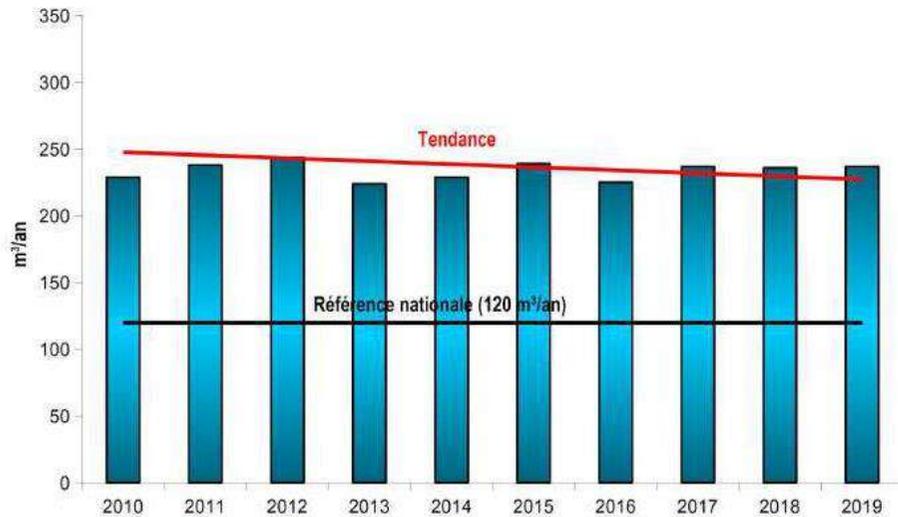
Le territoire est un gros consommateur d'eau lorsque l'on regarde la quantité d'eau vendue par abonné. Cette quantité varie avec : les besoins en arrosage, le nombre de gros consommateurs, le prix de l'eau, les moyens financiers de l'ensemble des consommateurs et leur volonté d'économie d'eau.

Comme 2018, 2019 a notamment été une année à pluviométrie relativement importante.

D'autre part, les campagnes de sensibilisation menées dans les années précédentes, suivies par la plupart des petits et moyens consommateurs, ont également contribué à amortir la demande en eau.

Ainsi la tendance sur la dernière décennie est à la baisse. Le nombre d'abonnés a, quant à lui, connu en 2019 une croissance de 2,89 %.

#### QUANTITÉ D'EAU VENDUE PAR ABONNE ET PAR AN



#### 4.1.2.3. Le réseau d'eau potable

Le rendement du réseau est de 87,54% en 2019 ce qui est satisfaisant (le rendement moyen des réseaux français est de 79,8%).

Les déperditions d'eau ont chuté de 120 000 m<sup>3</sup> en 2019, dans la lignée des économies déjà réalisées en 2018 (déperditions annuelles en baisse de 55 000 m<sup>3</sup>). Ce résultat est corrélé à une hausse significative du rendement du réseau. Tous 2 sont le fruit des compétences développées par le service en recherche de fuite, puis en travaux de réfection de réseaux et branchements vétustes.

La progression des indices des volumes non comptés et de perte en réseau peut être corrélée à la baisse significative des déperditions annuelles liées aux fuites.

#### 4.1.2.4. La surveillance quantitative des ressources

##### Source de Saurin

Cette source, exutoire d'un rebord de calcaires jurassiques au toit des marnes du Keuper, est très sensible à la pluviosité. Elle n'a pas été captée en 2019.

##### Source de la Foux

Cette source karstique, issue des calcaires du Muschelkalk (trias moyen), est peu sensible à la pluviosité. Le débit de la résurgence captée varie de 350 l/s à 150 l/s à l'étiage. Les débits enregistrés en 2019 varient de 441 l/s le 24 novembre 2019, à 81 l/s le 08 octobre 2019.

Durant l'année 2019, la pluviosité « élevée » a contribué à rétablir un meilleur niveau des nappes aquifères.

Le volume moyen prélevé (19,7 l/s) dépasse le volume moyen autorisé (10 l/s).

Le volume prélevé en période de pointe (42,9 l/s) a dépassé le volume autorisé (30 l/s).

##### Forages de Pinchinade

Ces forages, effectués dans un graben issu de l'effondrement d'une croupe carbonatée du jurassique et limitée par des formations imperméables du trias supérieur ne peuvent fournir qu'une quantité d'eau limitée à la structure géométrique du graben.

La quantité d'eau disponible est appréciée par le suivi du comportement de la nappe. L'étude approfondie du système aquifère fait apparaître que :

- Pour une année de pluviosité normale (900 mm), le volume annuel renouvelable est compris entre 280 000 m<sup>3</sup>/an et 315 000 m<sup>3</sup>/an.
- La réserve permanente exploitable de 4 000 m<sup>3</sup>/m de rabattement de la nappe, donne pour le forage n° 1 : 240 000 m<sup>3</sup> et pour le forage n° 2 : 280 000 m<sup>3</sup>

Cette réserve permanente peut être utilisée en partie l'été pour satisfaire une partie des besoins de pointe, mais les déficits occasionnés devront être comblés l'hiver afin de ne pas surexploiter la réserve naturelle.

Cette ressource doit être exploitée comme ressource de base à débit le plus constant possible soit : 9 l/s.



En 2018, 9,3 l/s (305 268 m<sup>3</sup>) ont été prélevés.

#### 4.1.2.5. Le traitement

L'eau de la Source de Saurin est traitée bactériologiquement au chlore liquide.

L'eau de la Source de la Foux est traitée par deux filières très différentes qui peuvent être mise en série ou en parallèle :

- Filtration sur sable : Il s'agit d'un traitement physico-chimique comprenant une pré-oxydation au bioxyde de chlore, une décantation lamellaire gravitaire, une adsorption des matières dissoutes sur charbon actif en poudre, une filtration sur sable. Capacité de traitement, 60 m<sup>3</sup>/h bruts avec une eau de source turbide et 100 m<sup>3</sup>/h bruts avec une eau de source limpide
- Ultra-filtration « procédé cristal » : Deux skids (un avec 14 modules de fibres poreuses en polyéthersulfone hydrophile et un avec 12 modules de fibres poreuses en acétate de cellulose) fonctionnant en parallèle d'une surface de filtration totale de 1 608 m<sup>2</sup>. La capacité totale de traitement est de 150 m<sup>3</sup>/h.

L'eau des forages de Pinchinade est traitée bactériologiquement au chlore gazeux avec une capacité de traitement nominale de 30 m<sup>3</sup>/h.

#### 4.1.2.6. La qualité de l'eau

Le taux de conformité des prélèvements sur les eaux distribuées, réalisés au titre du contrôle sanitaire par rapport aux limites de qualité pour ce qui concerne la microbiologie est de 100 %.

## 4.2. La ressource minérale

Aucune carrière n'est présente sur la commune de Mouans-Sartoux.

## 4.3. La ressource énergétique

Les données présentées ci-dessous sont issues d'ATMO SUD.

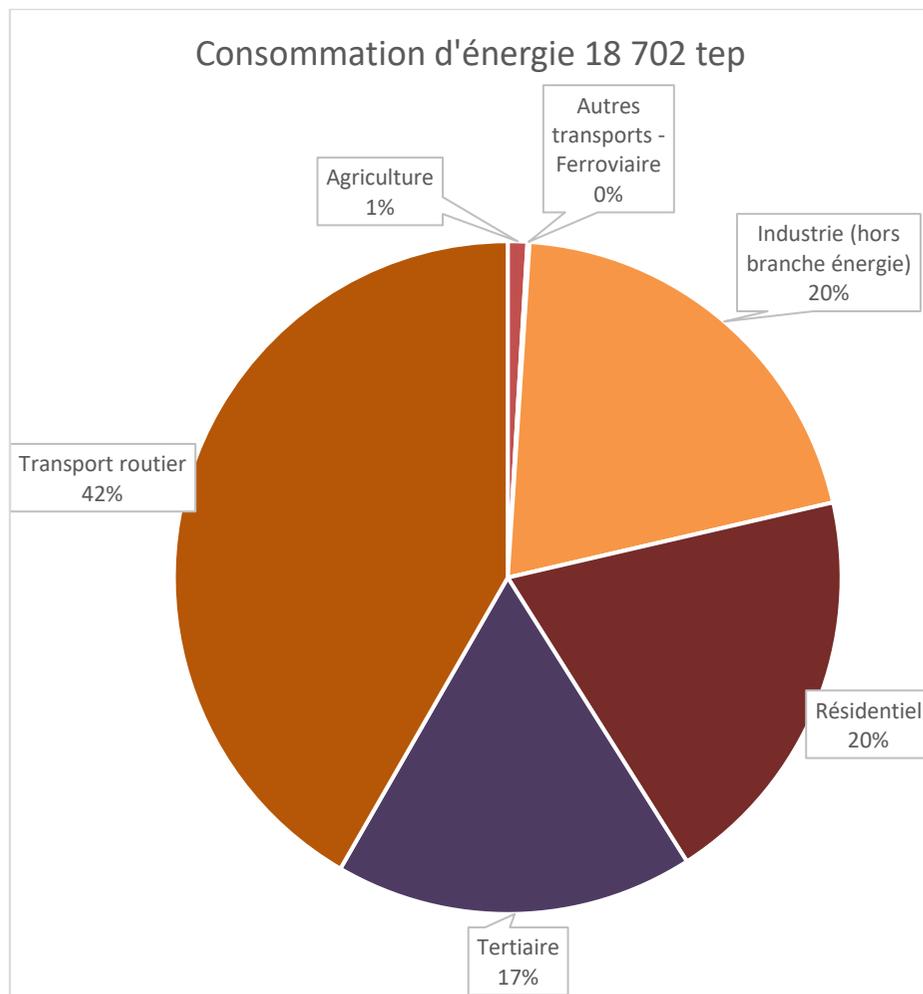
### 4.3.1. La consommation d'énergie

En 2018, la consommation d'énergie sur la commune de Mouans-Sartoux était de 18 702 tep (tonnes équivalent pétrole).

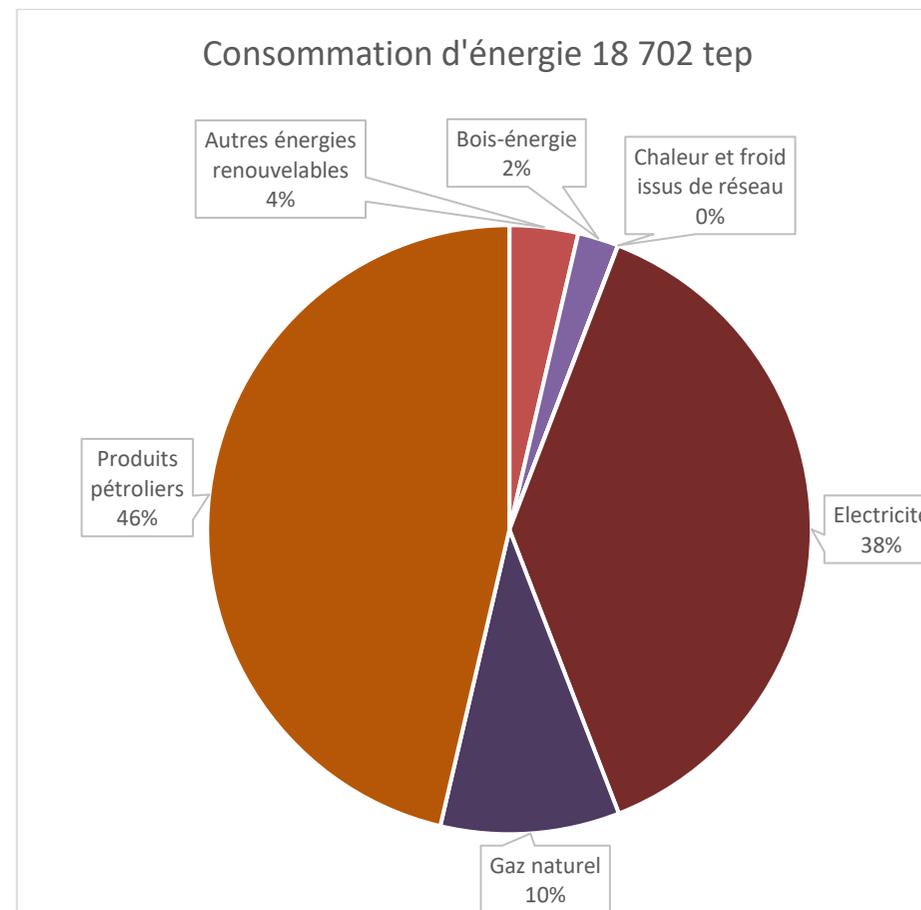
Le secteur le plus énergivore est le transport routier avec 42% de la consommation communale. Cela se traduit aussi par la consommation de produits pétroliers qui représente 46% de la consommation totale.

Viennent ensuite les secteurs du résidentiel et de l'industrie qui prennent chacun une part de 20% de la consommation d'énergie communale, suivis de près par le tertiaire avec 17%. L'agriculture n'a qu'une part très faible (1%).

En termes de types d'énergie, on retrouve l'électricité après les produits pétroliers avec 38% de la consommation communale. Le gaz naturel représente, lui, 10%. Les autres énergies renouvelables (hors électricité) et le bois-énergie prennent respectivement 4% et 2% de la consommation d'énergie communale.



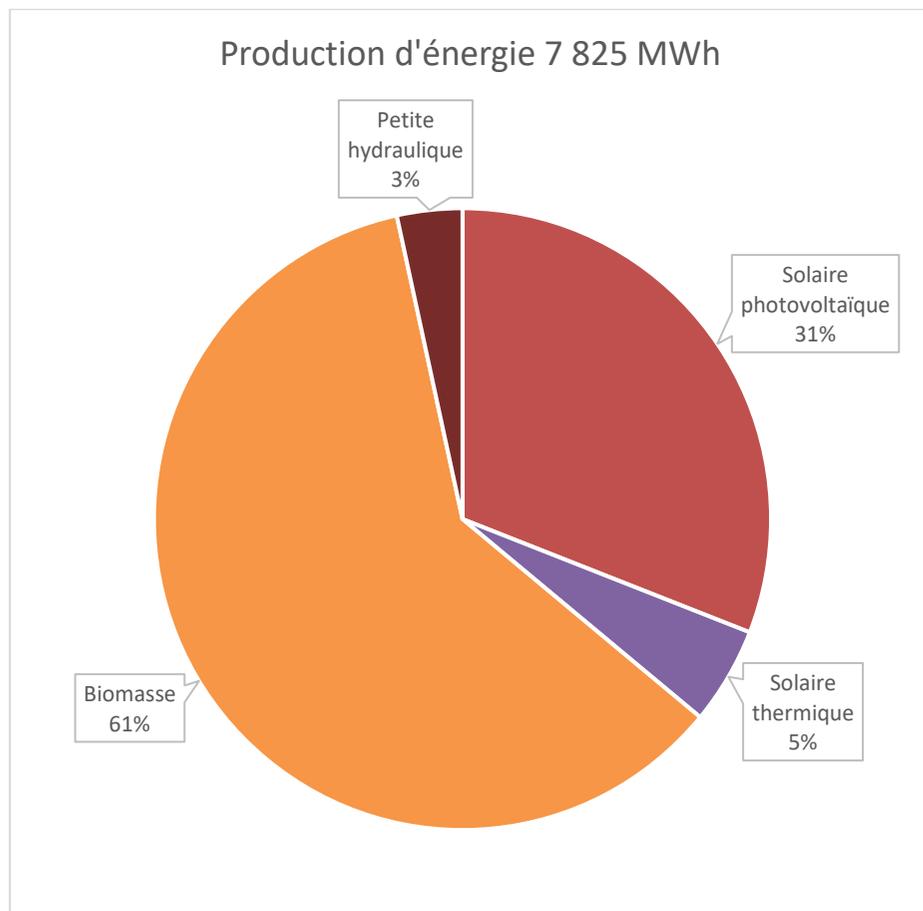
Consommation d'énergie par secteurs sur Mouans-Sartoux en 2018



Consommation d'énergie par type d'énergie sur Mouans-Sartoux en 2018

#### 4.3.2. La production d'énergie

Mouans-Sartoux ne produit que de l'énergie renouvelable sur son territoire qui correspond à 7 825 MWh pour l'année 2018. Elle est de plusieurs types avec la biomasse qui représente la part majoritaire (61%). Le solaire est aussi représenté avec 31% de la production communale pour le solaire photovoltaïque et 5% pour le solaire thermique. Enfin, la petite hydraulique représente 3% de l'énergie produite sur la commune.



Production d'énergie sur Mouans-Sartoux en 2018

### 4.3.3. Potentiel de développement des énergies renouvelables

#### 4.3.3.1. Bois-énergie

Les Alpes-Maritimes fait partie des 10 départements les plus boisés de France. La forêt représente 58 % de la surface du département.

Cependant, sur Mouans-Sartoux, le taux de boisement est faible par rapport aux espaces urbanisés et agricoles.

Compte tenu de la relativement faible ressource bois existante et mobilisable sur la commune, le développement de la filière bois énergie n'est pas une opportunité particulièrement intéressante.

#### 4.3.3.2. Solaire

Le climat de la commune est favorable à la production d'énergie solaire.

## 4.4. Scénario tendanciel et enjeux

		Situation actuelle	Tendance au fil de l'eau	
Ressources naturelles	-	La Mourachonne, cours d'eau en lien avec la localisation du projet, polluée	↗	Des documents de gestion récents qui prévoient des actions d'amélioration pour le futur
	+	La masse d'eau souterraine située sous le projet en bon état quantitatif et chimique	↗	Des documents de gestion récents qui prévoient des actions de maintien de ces états pour le futur
	+	Une ressource en eau suffisante et de qualité	↘	Le réchauffement climatique qui va avoir un impact sur la ressource et le développement démographique qui va augmenter les besoins
			↗	Une sécurisation de la ressource avec l'achat aux communes voisines
	-	Une consommation énergétique principalement liée aux transports routiers	↘	Une augmentation probable avec l'augmentation de la population
			↗	Un PCET approuvé à l'échelle de l'agglomération et un PCAET en cours de réalisation à plus grande échelle
+	Un potentiel de production d'énergie solaire	↗	Une énergie qui se développe de plus en plus	

- La réalisation d'un bâtiment neutre ou compensant sa consommation par des énergies renouvelables

## ENJEUX

- La préservation qualitative et quantitative des eaux superficielles et souterraines
- L'adaptation du projet à la ressource en eau et à la capacité des réseaux



## 5. Risques

Outre les procédures particulières qui pouvaient être mise en œuvre jusqu'à la mise en place des Plans de Prévention des Risques, les documents de planification locale doivent prendre en compte les risques naturels et technologiques prévisibles existants sur leur territoire.

Ceux-ci sont d'ordre très divers regroupant à la fois les risques d'inondation, d'érosion, d'incendie, d'éboulement, d'affaissement que peuvent subir les constructions existantes ou que l'édification de nouveaux bâtiments est susceptible de provoquer voire d'aggraver.

### 5.1. Les risques naturels

La commune de Mouans-Sartoux est soumise à plusieurs types de risques naturels qui sont les suivants :

- Séisme ;
- Inondation ;
- Mouvement de terrain ;
- Incendie de forêt.

Le territoire a connu plusieurs évènements liés à ces risques répertoriés en tant qu'arrêtés de catastrophes naturelles :

- 14 inondations et coulées de boue entre 1993 et 2019 ;
- 1 mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols en 2007 ;
- 1 tempête en 1982.

#### 5.1.1. Le risque sismique

Faisant suite au Plan Séisme qui s'est étalé sur une période de 6 ans entre 2005 et 2010, le Ministère en charge de l'écologie a rendu publique le nouveau zonage sismique de la France entré en vigueur le 1er mai 2011.

Les différentes zones correspondent à la codification suivante :

- Zone 1 = Sismicité très faible
- Zone 2 = Faible sismicité
- Zone 3 = Sismicité modérée
- Zone 4 = Sismicité moyenne
- Zone 5 = Sismicité forte

La commune de Mouans-Sartoux est soumise dans sa totalité à un risque sismique de catégorie 3 : sismicité modérée.

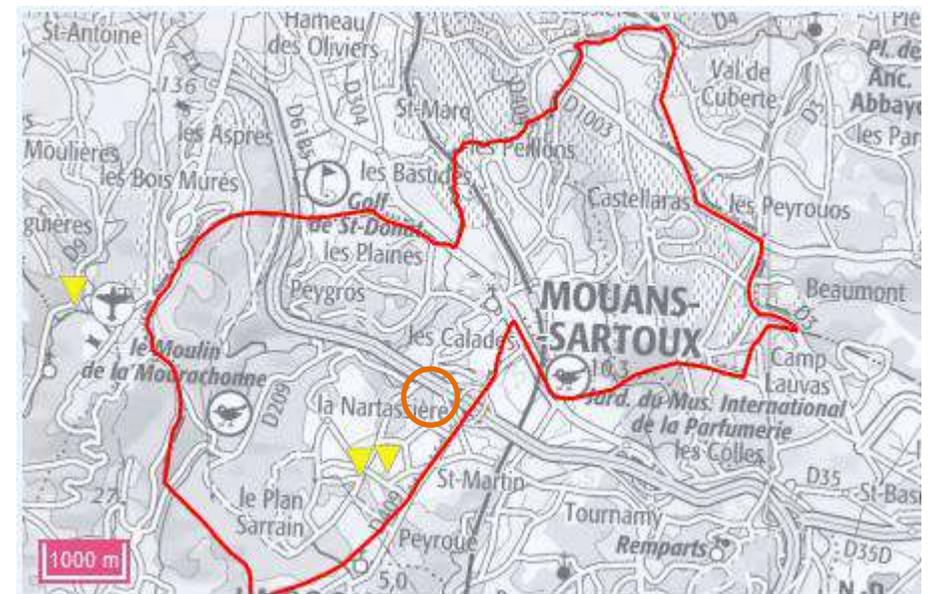
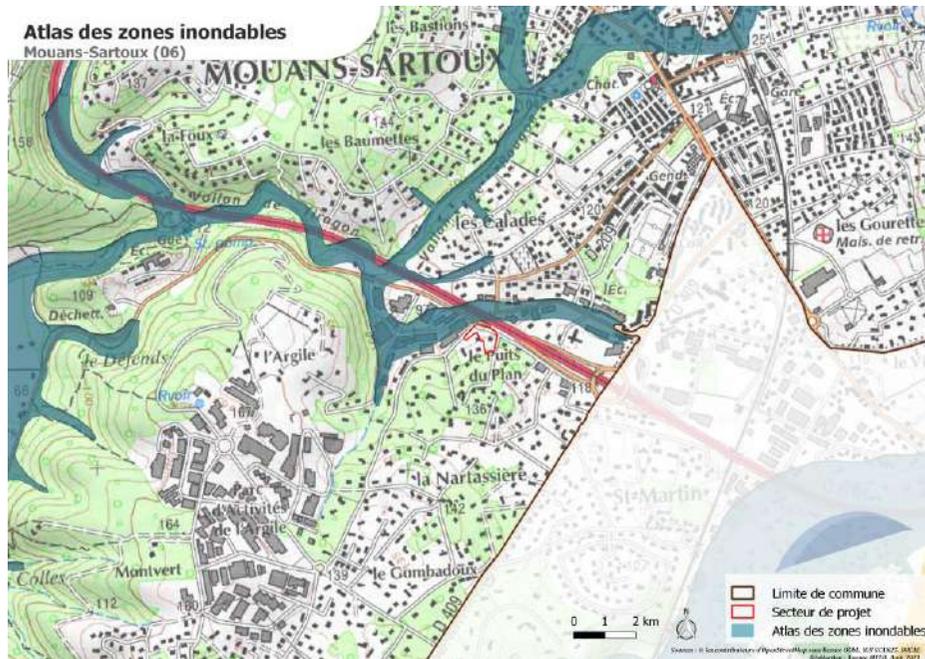
#### 5.1.2. Le risque inondation

La plupart des arrêtés de catastrophes naturelles sont causés par des inondations sur le territoire.

La commune ne dispose pas de plan de prévention des risques d'inondation (PPRi).

Elaborés par les services de l'Etat au niveau de chaque bassin hydrographique, les atlas des zones inondables (AZI) ont pour objet de rappeler l'existence et les conséquences des évènements historiques et de montrer les caractéristiques des aléas pour la crue de référence choisie, qui est la plus forte crue connue, ou la crue centennale si celle-ci est supérieure. L'AZI n'a pas de caractère réglementaire. Il constitue néanmoins un élément de référence pour l'élaboration des plans de prévention des risques naturels prévisibles et l'information préventive des citoyens sur les risques majeurs.

Les zones inondables sur la commune se situent au niveau du cours d'eau de la Mourachonne et de ses affluents à proximité directe de la zone de projet.



Localisation des cavités naturelles sur Mouans-Sartoux (source : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr))

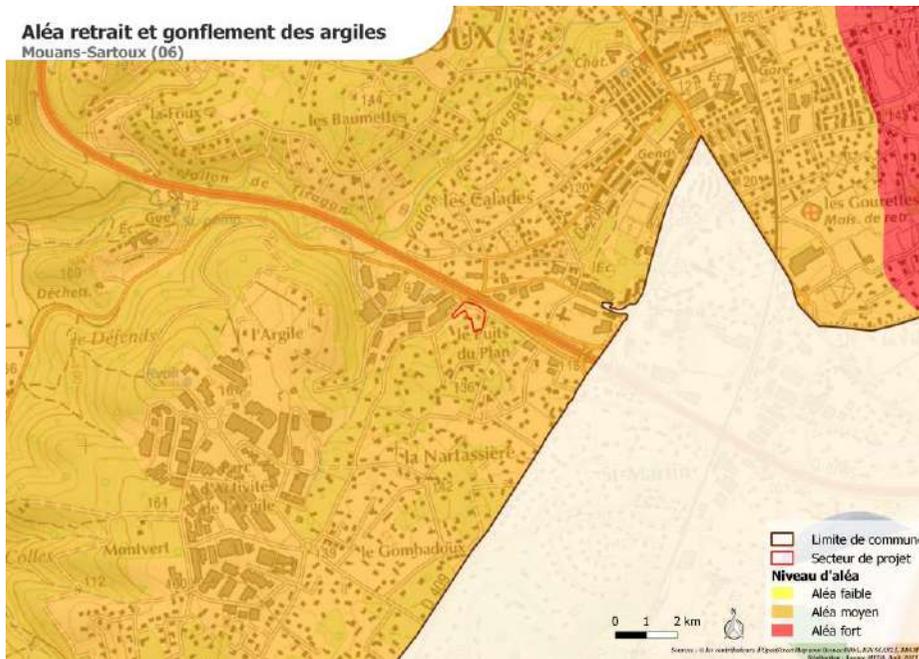
### 5.1.3. Le risque mouvement de terrain

Un mouvement de terrain est un déplacement d'une partie du sol ou du sous-sol. Le sol est déstabilisé pour des raisons naturelles (la fonte des neiges, une pluviométrie anormalement forte...) ou occasionnées par l'homme (déboisement, exploitation de matériaux ou de nappes aquifères...). Un mouvement de terrain peut prendre la forme d'un affaissement ou d'un effondrement, de chutes de pierres, d'éboulements, ou d'un glissement de terrain.

Le risque mouvement de terrain peut se faire ressentir avec la présence de cavités souterraines. Aucune cavité ne se situe au niveau de la zone de projet.

Les mouvements de terrain peuvent aussi se manifester avec le retrait-gonflement des argiles. Les variations de la quantité d'eau dans certains terrains argileux produisent des gonflements (période humide) et des tassements (périodes sèches) qui peuvent avoir des conséquences importantes sur les bâtiments à fondations superficielles. Les conséquences du phénomène produisent des désordres sur le bâti existant. La prise en compte du phénomène pour les constructions neuves permet de maîtriser le risque.

Le secteur de projet est soumis à un aléa moyen. Une étude géotechnique devra être réalisée afin de fixer les mesures à mettre en place lors de la construction face à cet aléa (article 68 de la Loi ELAN).



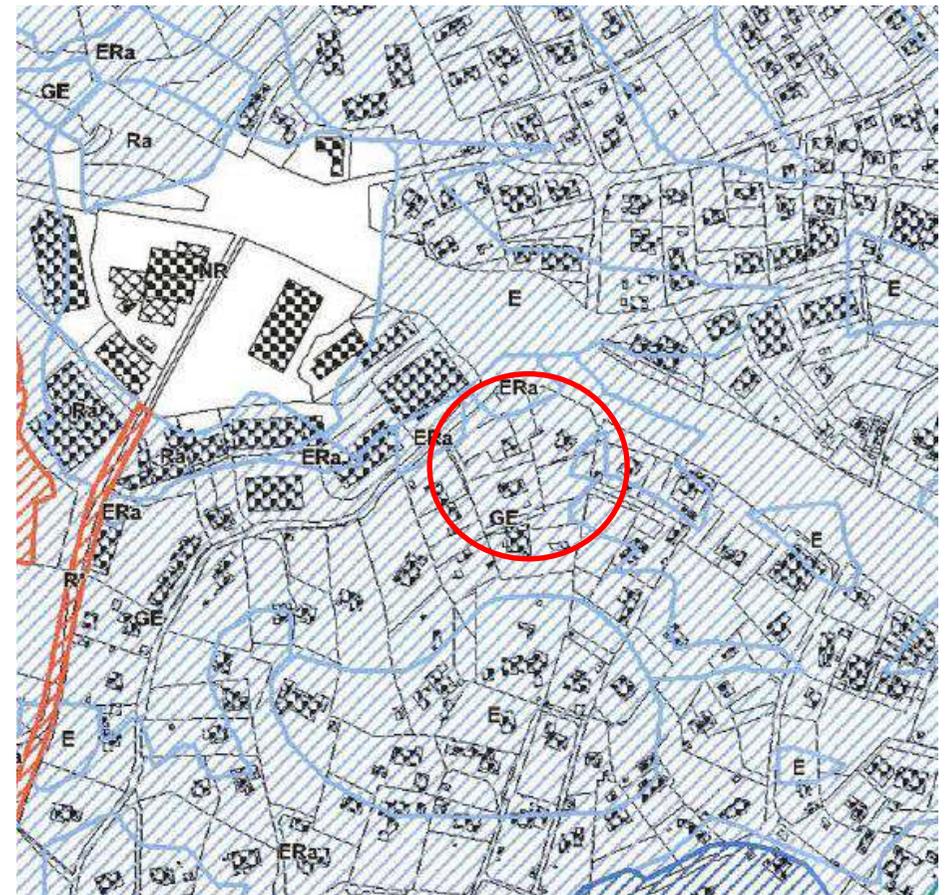
Un PPR mouvement de terrain a été approuvé le 9 août 2019. Il définit les zones suivantes :

- Une zone rouge R de risque fort inconstructible correspondant à la présence d'un aléa élevé d'éboulements (chutes de blocs et/ou de pierres) ;
- Une zone rouge R\* de risque fort inconstructible correspondant à la présence d'un aléa élevé de mouvements de terrain autre que l'éboulement : glissement, ravinement et/ou effondrement ;
- Une zone rouge RR\* de risque fort inconstructible correspondant à la présence d'un aléa élevé d'éboulements (chutes de blocs et/ou de pierres) et d'un autre aléa de mouvements de terrain ;
- Une zone bleue de risque modéré constructible moyennant la mise en place d'ouvrages de protection et/ou l'adoption de mesures constructives sur les unités foncières concernées, afin de supprimer ou réduire fortement le phénomène naturel dangereux et dans laquelle est présent au moins un aléa d'effondrement, d'éboulement

(Eb), de ravinement (Ra) ou de glissement (G) et dont l'intensité est faible à moyenne ;

- Une zone blanche non exposée au risque.

Le secteur de projet est inclus dans la zone bleue d'aléa faible à moyen pour les risques d'effondrement, de glissement et de ravinement. Les règles de la zone bleue ERa et GE devront être respectées, notamment la réalisation d'une étude géologique et géotechnique précisant l'aléa et les moyens à mettre en œuvre pour garantir la sécurité du projet vis-à-vis de celui-ci.



#### Zones réglementées

	ZONE ROUGE : zone d'aléa fort à très fort de chutes de blocs
	ZONE ROUGE : zone d'aléa fort à très fort d'un phénomène autre que les chutes de blocs
	ZONE ROUGE : zone à aléa fort à très fort de chutes de blocs accompagné d'autres phénomènes
	ZONE BLEUE : zone d'aléa moyen d'effondrement pouvant être accompagné d'autres phénomènes soumise à des mesures de prévention
	ZONE BLEUE : zone d'aléa faible à moyen soumise à des mesures de prévention
	ZONE BLANCHE : zone non réglementée

#### Nature du phénomène

G	: glissement
E	: effondrement
Eb	: éboulement chute de blocs
Ra	: ravinement

### Zonage règlementaire du PPRmt de Mouans-Sartoux

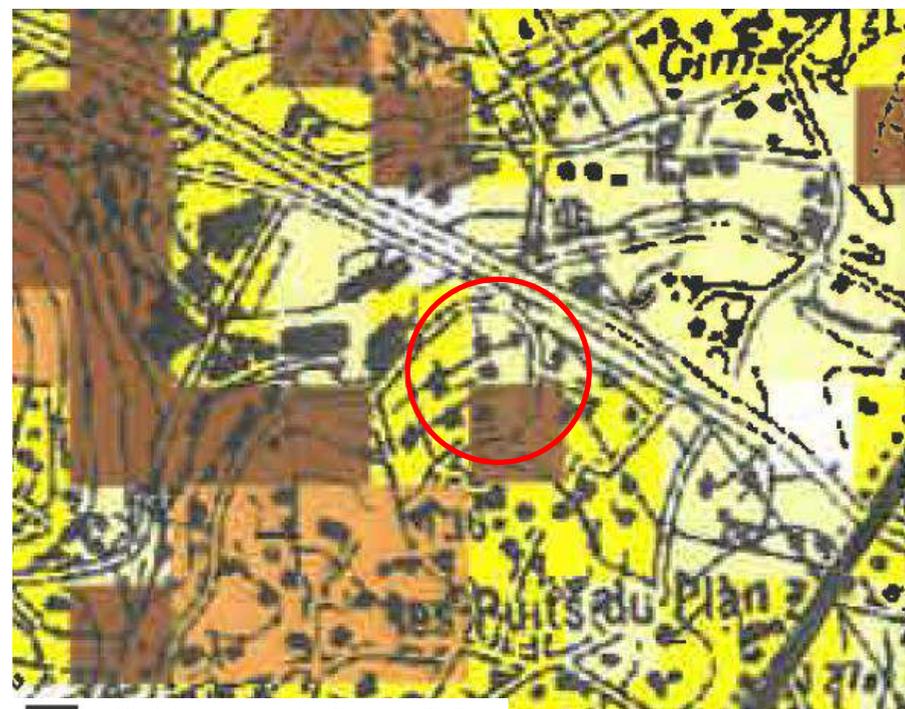
#### 5.1.4. Le risque incendie de forêt

On parle de feux de forêt lorsqu'un feu concerne une surface minimale d'un hectare de forêt, de maquis, de garrigue ou de landes. La disparition de la couverture végétale aggrave les phénomènes d'érosion et les conditions de ruissellement des eaux superficielles. La destruction des paysages suite au passage des flammes a une grande répercussion au sein de la population locale. Les incendies répétitifs détruisent de façon quasiment irréversible le patrimoine naturel, entraînant des pertes économiques difficilement chiffrables.

La commune de Mouans-Sartoux dispose d'un Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt (PPRIF) approuvé le 30 juin 2009. Celui-ci définit 3 zones :

- Une zone rouge de danger fort dans laquelle les phénomènes peuvent atteindre une grande ampleur au regard des conditions actuelles d'occupation de l'espace.
- Une zone bleue de danger limité, dans laquelle des parades peuvent être réalisées de manière collective ou individuelle pour supprimer ou réduire fortement le risque. Trois secteurs ont été distingués :
  - o Secteur BO de danger moyen : secteurs à enjeux défendables après équipement
  - o Secteur B1 de danger modéré (avec un sous-secteur B1a)
  - o Secteur B2 de danger faible
- Une zone blanche non exposée au risque ou à risque très faible à nul.

Le secteur de projet est situé en zone B2, les prescriptions de règlement concernant cette zone devront être respectées.



Limite commune de Mouans Sartoux

**Aléa**

	P < 350 : Très faible
	350 < P < 1700 Kw/m: Faible
	1700 < P < 3500 Kw/m : Moyen
	3500 < P < 7000 Kw/m: Elevé
	P > 7000 Kw/m : Très élevé

#### Aléa du risque feux de forêt sur Mouans-Sartoux



	R - Zone de danger fort
	B0 - Zone de danger moyen (secteur à enjeux défendables)
	B1a - Zone de danger modéré à prescriptions particulières
	B1 - Zone de danger modéré
	B2 - Zone de danger faible
	Zone blanche

Zonage réglementaire du PPRIF de Mouans-Sartoux

## 5.2. Les risques technologiques

La commune de Mouans-Sartoux est soumise à plusieurs types de risques technologiques qui sont les suivants :

- Industriel ;
- Transport de matières dangereuses (TMD).

### 5.2.1. Le risque industriel

Le risque industriel est lié aux usines et industries dont l'activité peut engendrer des incendies de produits inflammables, des explosions, une dispersion de produits dangereux... Les installations qui présentent le plus de risques sont classées SEVESO. Les autres installations à risque sont classées pour la protection de l'environnement (ICPE) et sous soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation.

Aucune installation à risque n'est présente à proximité du site de projet.

### 5.2.2. Le risque transport de matières dangereuses

Une matière dangereuse est une substance qui, par ses propriétés physiques ou chimiques ou bien par la nature de ses réactions, peut présenter un danger grave pour l'homme, les biens ou l'environnement. Elle peut être inflammable, toxique, explosive, corrosive ou radioactive.

La commune est concernée par le risque TMD via :

- La canalisation de gaz naturel qui traverse la partie ouest de la commune ;
- Les principales voies routières du territoire : D6185, D409... ;
- La voie ferrée.

La pénétrante (D6185) longe le site de projet.

### 5.3. Scénario tendanciel et enjeux

Situation actuelle		Tendance au fil de l'eau	
Risques	+	Un risque sismique modéré	= Un risque maîtrisé avec le respect des règles de construction parasismiques
	-	Un risque inondation présent au niveau du cours d'eau à proximité de la zone de projet	↘ Un atlas des zones inondables disponible mais aucun PPRi prescrit ou approuvé Un risque pouvant s'aggraver avec le changement climatique
	-	Un risque mouvement de terrain présent (aléa moyen retrait/gonflement des argiles)	↗ Un risque connu et géré avec le PPRmvt approuvé récemment, complété avec la réalisation d'une étude géotechnique spécifique
			↘ Le changement climatique est susceptible d'aggraver le risque retrait-gonflement des argiles
	-	Un risque incendie de forêt présent sur le site de projet	↗ Un risque connu et géré avec le PPRIF approuvé
			↘ Un PPRIF ancien et un risque qui évolue avec le changement climatique
-	Un risque transport de matières dangereuses avec la Pénétrante	= Pas de projet de nouvelle installation ou infrastructure augmentant la fréquence du risque	

- La prise en compte des risques dans le projet : gestion des eaux pluviales, respect des règlements des PPR mouvement de terrain et incendie de forêt...
- La limitation des facteurs aggravant les évolutions climatiques afin de réduire une évolution possible des risques naturels

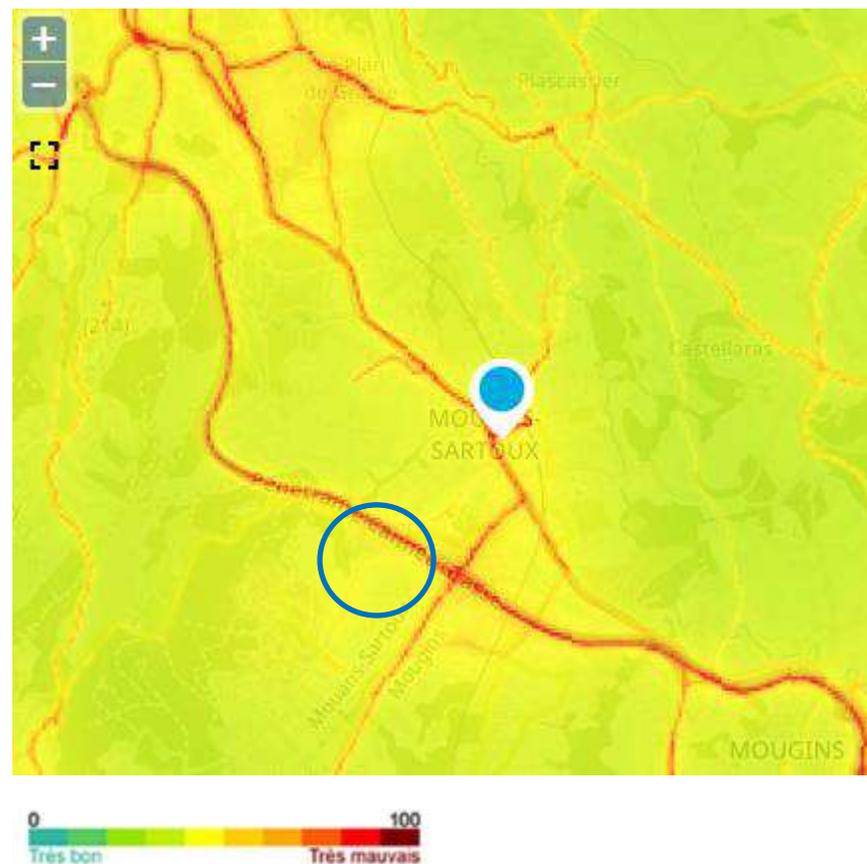
## 6. Pollutions et nuisances

### 6.1. La qualité de l'air

Les activités humaines sont génératrices de nombreux polluants atmosphériques qui dégradent fortement la qualité de l'air que nous respirons, provoquant des incidences sur la santé humaine et l'environnement. Parmi les pollutions incriminées nous retrouvons celles issues de l'industrie, du transport (routier et non routier), du résidentiel et du tertiaire ainsi que celles issues de la production et de l'acheminement d'énergie.

#### 6.1.1. Les émissions de polluants

Les données dans les parties suivantes sont issues d'ATMO SUD (<https://cigale.atmosud.org/>).



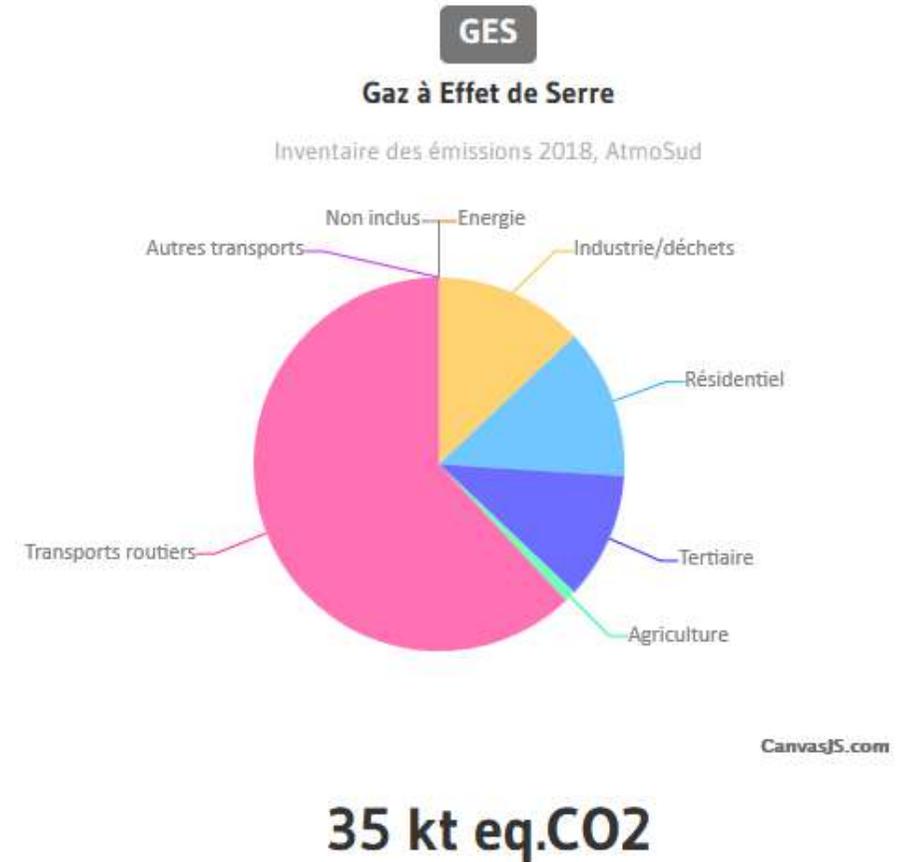
Carte de synthèse annuelle de la qualité de l'air sur la commune, 2019

Les polluants se concentrent au niveau des axes routiers traversant la commune sur lesquels la qualité de l'air est très mauvaise. Le projet se situe à proximité directe de l'un d'eux : la pénétrante Cannes-Grasse.

### 6.1.1.1. Les gaz à effet de serre

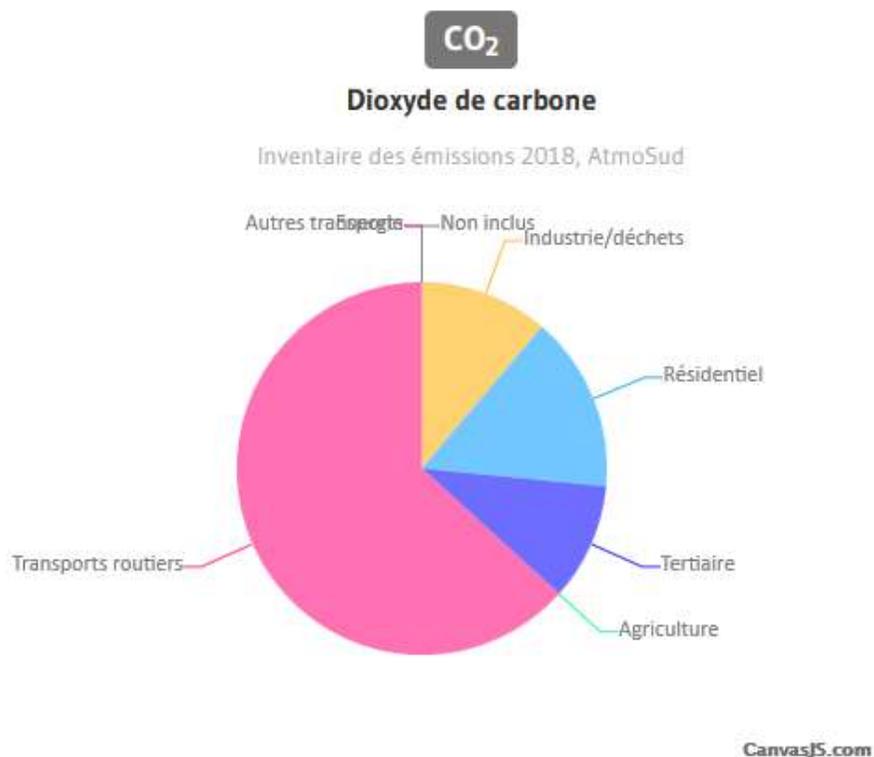
Les gaz à effet de serre (GES) sont des gaz qui absorbent une partie des rayons solaires en les redistribuant sous la forme de radiations au sein de l'atmosphère terrestre, phénomène appelé effet de serre. Les trois principaux GES sont le CO<sub>2</sub>, le CH<sub>4</sub> et le N<sub>2</sub>O.

62% des émissions de GES sont dues aux transports routiers. Vient ensuite les secteurs de l'industrie/déchets, du résidentiel et du tertiaire qui contribuent à respectivement 13%, 13% et 11% des émissions de GES.



#### Emissions de GES sur Mouans-Sartoux en 2018

Si l'on ne regarde que le CO<sub>2</sub>, la part des transports routiers ne change pas. C'est les émissions du secteur résidentiel qui augmentent pour arriver à 15%. La part des secteurs de l'industrie/déchets et du tertiaire diminue à respectivement 11% et 10%.



**38 kt**

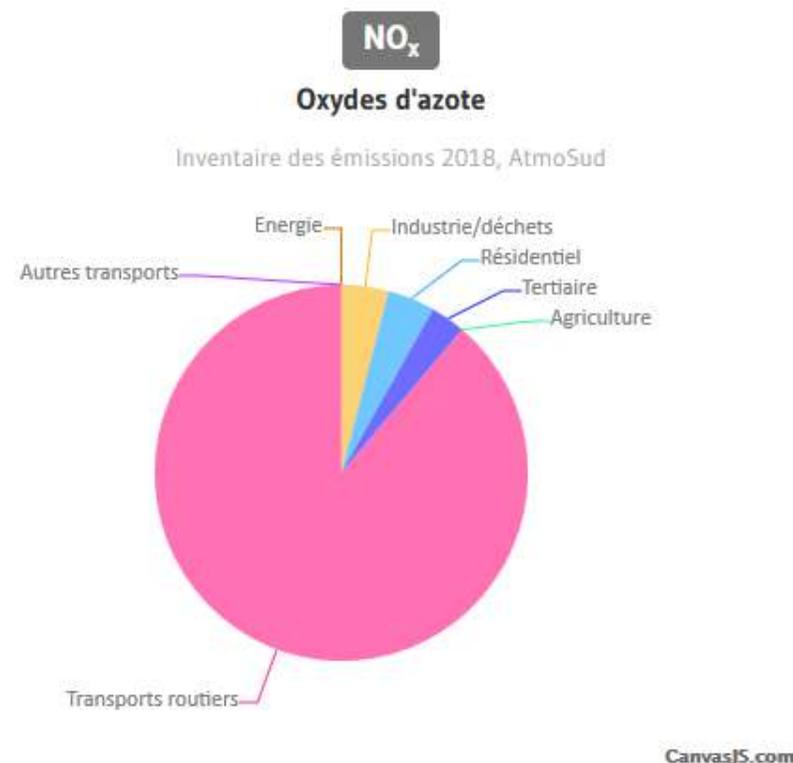
Emissions de CO<sub>2</sub> sur Mouans-Sartoux en 2018

### 6.1.1.2. Les oxydes d'azote

Les oxydes d'azote sont des gaz irritants. Le monoxyde d'azote (NO) produit par les activités humaines est formé lors d'une combustion à haute température. Il est principalement émis par les véhicules et les installations de combustion (centrales thermiques, chauffage). Au contact de l'air, le NO est rapidement oxydé en dioxyde d'azote (NO<sub>2</sub>). Sous l'effet du rayonnement

solaire, les NO<sub>x</sub> sont également une source importante de pollution photochimique (à l'origine de la production d'ozone).

Les transports routiers ont ici aussi la part la plus importante avec presque l'intégralité des émissions qui lui sont dû (87%). Les autres secteurs n'ont qu'une très faible part.



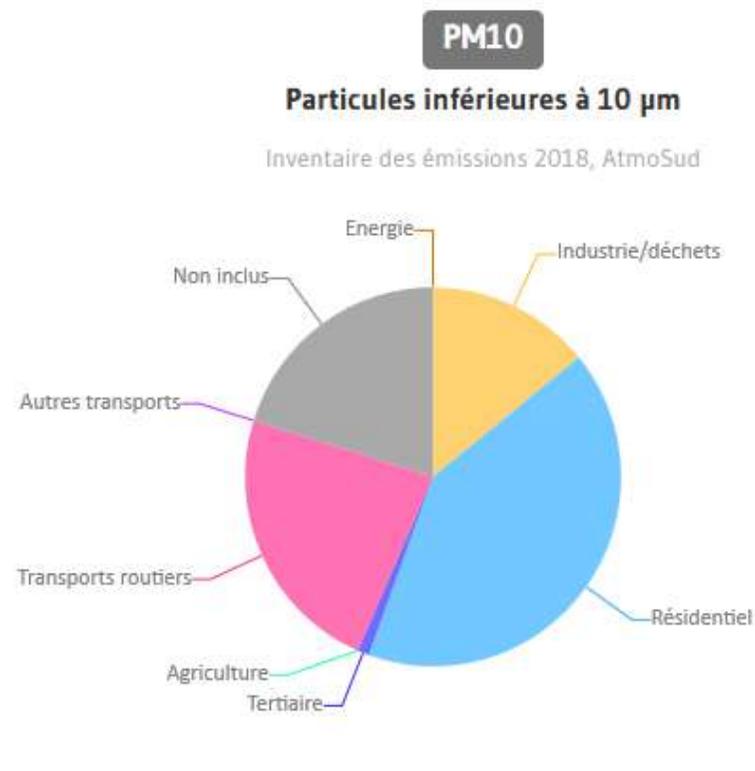
**75 t**

Emissions d'oxydes d'azote sur Mouans-Sartoux en 2018

### 6.1.1.3. Les particules en suspension

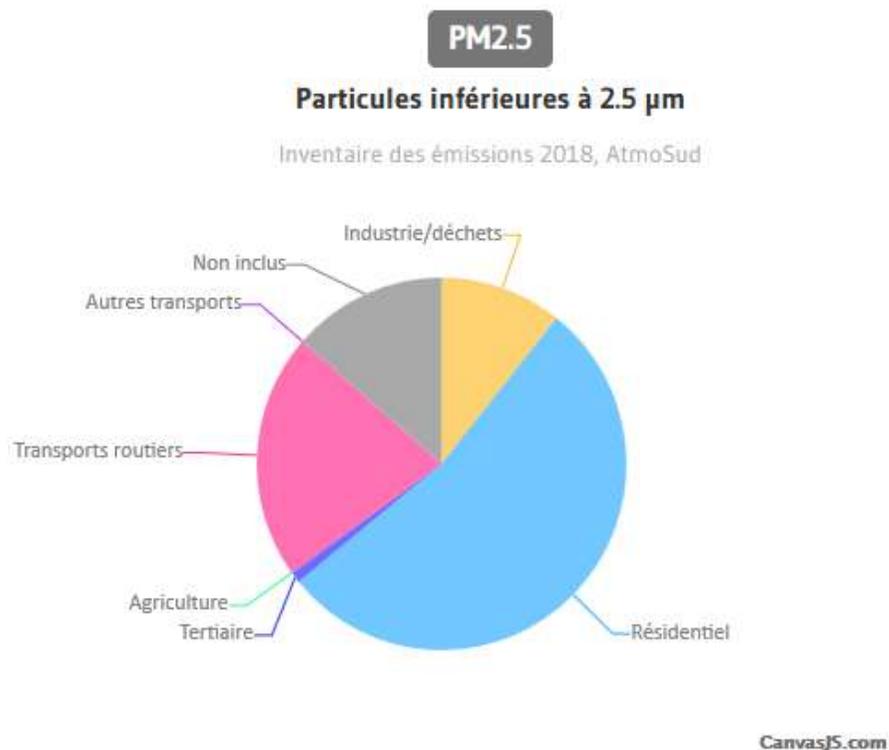
Les particules en suspension ont de nombreuses origines, tant naturelles (érosion des sols, pollens, sels marins...) qu'humaines (trafic routier et, notamment, moteurs diesel, industries, chauffage individuel) et ont une grande variété de tailles, de formes et de compositions. Elles peuvent véhiculer de nombreuses substances comme les métaux. Les particules mesurées sont celles d'un diamètre inférieur à 10 micromètres (PM10) et celle d'un diamètre inférieur à 2,5 micromètres (PM2.5).

La majorité des émissions de particules fines sont dues au secteur résidentiel (41% pour les PM10 et 55% pour les PM2.5). Vient ensuite celui du transport routier avec 23% pour les PM10 et 22% pour les PM2.5.



**19 t**

Emissions de particules de diamètre inférieur à 10 µ sur Mouans-Sartoux en 2018



**14 t**

Emissions de particules de diamètre inférieur à 2,5 µ sur Mouans-Sartoux en 2018

## 6.2. L'assainissement collectif

### 6.2.1. L'assainissement collectif

La collecte et le traitement des eaux usées sont gérés en régie communale. La commune étend et entretient ses installations et ses réseaux.

Un schéma directeur d'assainissement a été approuvé le 18 décembre 1998.

Les usagers domestiques sont :

- 5 065 abonnés à la Régie Municipale des Eaux de Mouans-Sartoux sont raccordés à la station d'épuration (STEP) de la Commune de Mouans-Sartoux en 2019.
- 139 abonnés au groupe SUEZ, dont un village de vacances, déversent leurs effluents dans la station communale.

D'autres usagers non domestiques sont raccordés à la STEP : 25 abonnés. 25 autorisations de déversement d'effluents d'établissements industriels ont été accordées.

Le secteur de projet est raccordé au réseau d'assainissement collectif communal.

#### 6.2.1.1. La station d'épuration

La station d'épuration de type « boues activées faible charge » mise en service en février 2003, a les caractéristiques suivantes :

- Capacité : 15 000 équivalents habitants (EH)
- Débit journalier : 3 000 m<sup>3</sup>/j
- Débit horaire moyen : 125 m<sup>3</sup>/h par temps sec
- Débit horaire de pointe : 240 m<sup>3</sup>/h par temps sec et 440 m<sup>3</sup>/h par temps de pluie

La STEP est conforme en équipement et en performance en 2018 et 2019.

En 2018, la station d'épuration a disposé d'une réserve hydraulique de 9%, (pluviométrie « élevée » 1247mm). La station dispose, en outre, d'une réserve pour assurer le traitement de la charge organique de 19 %.

A croissance du nombre d'abonnés constant, grâce au travail réalisé sur la charge des effluents industriels, les limites de fonctionnement de la station seront atteintes aux environs des années 2021.

### 6.2.1.2. Le réseau d'assainissement

Le réseau est de type séparatif et a une longueur de 114,44 km.

Le taux de desserte par le réseau de collecte des eaux usées est de 99 % sur la commune.

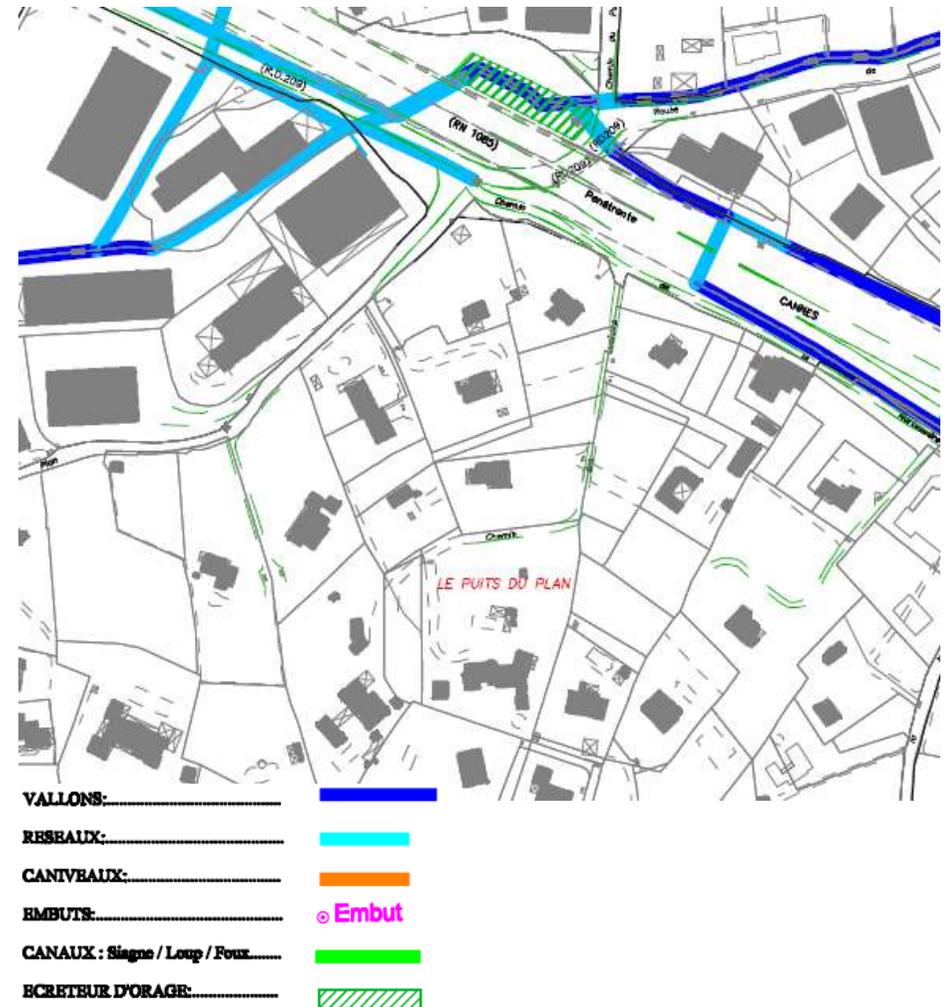
### 6.2.2. La gestion des eaux pluviales

Une notice de gestion des eaux pluviales a été réalisée sur la commune en janvier 2011. Elle donne des prescriptions pour la maîtrise des eaux pluviales lors de constructions et d'aménagements.

Cette notice précise que tout projet devra présenter un système de collecte des eaux pluviales, un ou plusieurs ouvrages de rétention, dont l'implantation devra permettre de collecter la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière, un dispositif d'évacuation par déversement dans les vallons ou réseaux pluviaux, infiltration, ou épandage sur la parcelle ; la solution adoptée étant liée aux caractéristiques locales et à l'importance des débits de rejet.

Les calculs des volumes d'infiltration, de rétention et des débits de fuite sont aussi donnés.

La pollution des cours d'eau est également prise en compte : travaux de terrassement en retrait des berges, plantations compensatoires avec des essences adaptées au milieu, prétraitement des eaux pluviales si nécessaire.



Aménagements de gestion des eaux pluviales sur Mouans-Sartoux

## 6.3. La gestion des déchets

Les données présentées dans cette partie sont issues du Rapport sur le prix et la qualité du service public de collecte et de traitement des déchets ménagers de l'agglomération du Pays de Grasse de 2019.

La gestion des déchets est une compétence de l'agglomération du Pays de Grasse (CAPG) à laquelle Mouans-Sartoux est rattaché. Les données suivantes sont ainsi présentées à l'échelle du territoire de l'intercommunalité.

Le syndicat UNIVALOM traite les déchets ménagers pour Mouans-Sartoux.

### 6.3.1. Evolution des tonnages

On observe une augmentation des tonnages en 2018 en partie expliquée par l'augmentation des déchets déposés en déchetterie suite à l'interdiction de brûlage à l'air libre des déchets de jardin.

Pour l'année 2019, la réduction encourageante des ordures ménagères se poursuit tandis que les déchets triés continuent leurs progressions respectives (emballages, papier, cartons, déchets alimentaires, verre).

	SMED		UNIVALOM		TOTAL		ÉCART TONNAGES	
	Tonnages	Ratio kg/hab/an	tonnages	Ratio kg/hab/an	Tonnages	Ratio kg/hab/an	2018/2017	2019/2018
OMR	32 882	358	4 331	446	37 213	366	- 605	- 1 794
Déchets alimentaires	110	26			110	26	+ 66	+ 34
Verre	2 526	27	453	47	2 979	29	+ 470	+ 290
EMR / JMR	4 684	51	643	66	5 327	52	+ 755	+ 195
Déchets verts	12 235	133	1 319	136	13 554	133	+ 2 249	+ 288
Gravats propres	4 483	49	468	48	4 951	49	+ 807	- 468
Gravats sales	3 490	38	367	38	3 857	38		
Encombrants	6 113	67	341	35	6 454	64	- 343	+ 94
Bois	3 087	34	350	36	3 437	34	+ 547	- 294
Ferrailles	1 362	15	136	14	1 498	15	+ 480	- 19
DEEE	744	8	61	6	805	8	+ 118	+ 109
Carton	408	4	239	25	647	6	+ 104	+ 47
DDM	164	2	30	3	194	2	+ 81	- 69
Divers	188	2	30	3	218	2	+ 608	- 539
DEA	1 894	21	95	10	1 989	20	+ 623	+ 816
<b>TOTAL</b>	<b>74 370</b>	<b>809</b>	<b>8 863</b>	<b>914</b>	<b>83 233</b>	<b>819</b>	<b>+ 5 753</b>	<b>- 543</b>

Tonnages par type de déchet (source : RQOS 2019)

Par rapport à la région, la CAPG a une quantité de déchets rapporté par habitant supérieure (821 kg/hab contre 737 kg/hab).

### 6.3.2. Organisation de la collecte

Sur le territoire du Pays de Grasse, les déchets ménagers, incluant les Ordures Ménagères résiduelles (OMr) et la Collecte Sélective (CS), sont collectés par la collectivité (en régie ou par le biais de prestations de services) et sont acheminés soit vers le centre de tri (CS) soit vers des quais de transfert (OMr), afin d'optimiser les transports (le chargement dans des gros porteurs limite le nombre de rotations nécessaires).

Ensuite, la ville de Mouans-Sartoux élimine ses ordures ménagères résiduelles via l'incinérateur du Syndicat UNIVALOM à Antibes, et ce, sans opération de transfert préalable.

Mouans-Sartoux est la seule commune de la zone 2 et les tableaux suivants montrent l'organisation de la collecte des déchets.

ZONE DE COLLECTE	ORDURES MÉNAGÈRES RÉSIDUELLES			DÉCHETS ALIMENTAIRES			ENCOMBRANTS
	PAV	PAP	PRGPT	PAV	PAP	PRGPT	PAP (sur rdv) ou en déchèterie
Vallée de la Siagne - Zone 1	enterré	C1	C2		C1	C1	Régie de collecte
Mouans-Sartoux - Zone 2	enterré/P	C1	C2				Régie de collecte
Grasse* - Zone 3	enterré	C2	C3				Régie de collecte
Terres de Siagne - Zone 4	aérien	C1	C3				Compétence communale
Monts d'Azur - Zone 5			C2				Régie de collecte

\*Centre historique : C14 toute l'année / C21 de mi-juin à mi-septembre.

ZONE DE COLLECTE	EMBALLAGES BI-FLUX MULTIMATÉRIAUX			VERRE		PAPIER
	PAV	PAP	PRGPT	PAV	PAP	PAV
Vallée de la Siagne - Zone 1	enterré	C1	C1	aérien enterré	C0,5	aérien enterré
Mouans-Sartoux - Zone 2	enterré	C1	C1	aérien enterré/P	C0,5	aérien enterré/P
Grasse - Zone 3	enterré	C1	C2	aérien enterré/P	C0,5	aérien enterré/P
Terres de Siagne - Zone 4	aérien enterré	C1		aérien enterré		aérien enterré
Monts d'Azur - Zone 5			C2	aérien enterré		

Régie	
Prestataire	
PAV	point d'apport volontaire
PRGPT	point de regroupement
PAP	porte-à-porte
C	fréquence de collecte par semaine

### Organisation de la collecte des déchets sur la CAPG (source : RPQS 2019)

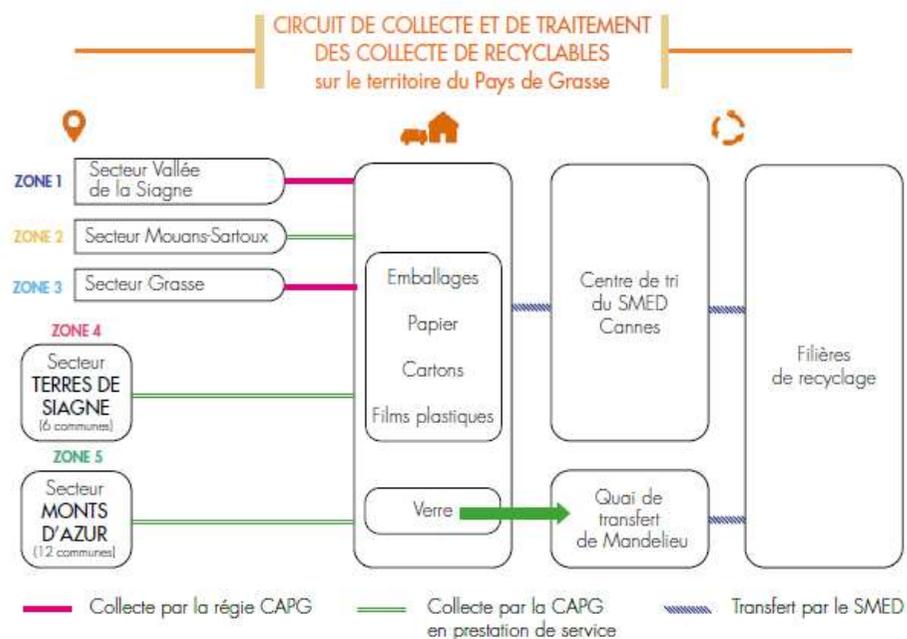
La collecte sélective des Emballages Ménagers mais également des Journaux - Magazines - Revues (JMR) sur l'ensemble des secteurs du Pays de Grasse est assurée par la collectivité (en régie ou par le biais de prestations de services) qui transporte les matériaux à trier au centre de tri du SMED à Cannes.

Une fois triés, ces produits sont directement acheminés vers les filières de recyclage appropriées. Seul le verre transite directement vers les installations de recyclage sans passer par le centre de tri.

Les contenants mis gratuitement à la disposition des communes et des particuliers afin d'assurer la collecte des déchets ménagers sur le territoire sont les suivants :



Contenants mis à disposition par la CAPG pour les communes (source : RPQS 2019)



#### Collecte et traitement des déchets recyclables (source : RPQS 2019)

Suite à une phase préparatoire d'information et d'étude auprès des foyers, le Pays de Grasse a effectué au début de l'année 2019 la dotation individuelle de 1 800 foyers en bacs individuels de tri sélectif et d'ordures ménagères, ainsi qu'en documentation pratique. Sur ces 1 800 foyers, 75% ont exprimé le souhait de faire l'acquisition d'un composteur domestique afin de réduire le poids de leurs poubelles d'ordures ménagères en valorisant leurs déchets alimentaires et de jardin en compost.

Simultanément avec le retrait des points de ramassage collectifs, la nouvelle collecte a été lancée le lundi 08 avril et le Pays de Grasse et la commune de Mouans-Sartoux ont veillé à l'accompagnement des habitants en proposant chaque semaine un stand d'information sur le marché communal par les équipes d'UNIVALOM, ainsi qu'un article dans la presse locale et municipale.

#### **6.3.2.1. Collecte des ordures ménagères**

Les ordures ménagères sont collectées en porte à porte (PAP) en bacs hermétiques de 2 roues (120 et 240 litres), en points de regroupement (PR) en conteneurs de 4 roues (660 litres) et en points d'apport volontaire (PAV). Chaque jour, des bennes assurent la collecte d'un ou plusieurs secteurs par circuit.

Territoire CAPG (101 594 hab.)	Tonnages	Kg/an/habitant	Evolution en %
2017	37 518,20	368,57	
2018	37 743,96	370,78	+ 0,6
2019	36 362,34	357,21	- 2,87

#### Collecte des ordures ménagères résiduelles (source : RPQS 2019)

Les nouvelles organisations de collecte mise en place sur le territoire depuis 2018 ont permis de faire baisser les tonnages en OMR, notamment le passage en porte à porte avec dotation individuelle en bacs OMR, emballage et composteur domestique pour les communes de la zone 2 (Mouans-Sartoux) et de la zone 4.

Afin de poursuivre cette baisse, il est important de renforcer le tri et d'assurer une meilleure traçabilité des déchets d'activités économiques pris en charge par la CAPG dans le cadre de la redevance spéciale.

#### **6.3.2.2. Collecte des emballages ménagers**

Les emballages ménagers sont collectés en sacs jaunes translucides ou en bac individuel pour le PAP, en points de regroupement (PR) en conteneurs de 4 roues (360 litres) et en points d'apport volontaire (PAV). Chaque jour, des bennes assurent la collecte d'un ou plusieurs secteurs par circuit. En 2019, le territoire est équipé de 3 033 bacs individuels jaunes. A rappeler que depuis 2016, les consignes de tri des 23 communes du Pays de Grasse ont évolué avec l'intégration de l'ensemble des emballages plastiques dans les dispositifs de collecte jaunes.

Territoire CAPG (101 594 hab.)	Tonnages	Kg/an/habitants	Evolution en %
2017	3 361,87	33,00	-
2018	3 900,55	38,32	+ 16,02
2019	4 162,03	40,89	+ 6,61

Collecte des emballages ménagers (source : RPQS 2019)

### 6.3.2.3. Collecte du verre

La collecte du verre est effectuée en bacs (240 litres) pour certaines copropriétés ne pouvant accueillir de PAV. Le reste du territoire est couvert par 288 points d'apport volontaire.

Depuis 2015, la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse entretient un partenariat avec la Ligue contre le cancer des Alpes-Maritimes, lui permettant pour chaque tonne de verre collectée le versement de 3,05€ à la Ligue. Trier est donc un acte citoyen important qui revêt une dimension écologique, économique, sociale et humanitaire.

La mise en place du dispositif d'incitation au recyclage Cliiink sur le territoire du Pays de Grasse en 2018 et le suivi de son développement en 2019, ont permis la poursuite de l'augmentation des tonnages du verre.

Territoire CAPG (101 594 hab.)	Tonnages	Kg/an/habitants	Evolution en %
2017	2 516,64	24,71	-
2018	2 680,68	26,33	+ 6,52
2019	3 008,06	29,55	+ 11,79

Collecte du verre (source : RPQS 2019)

### 6.3.2.4. Collecte du papier

La collecte du papier se fait en points d'apport volontaire sur les zones de Mouans-Sartoux, Vallée de la Siagne, Grasse et Terres de Siagne. Pour le territoire des Monts d'Azur, la collecte du papier se fait dans le même bac que les emballages (bacs avec couvercle jaune).

La baisse de la collecte du papier s'explique par deux raisons : les journaux, magazines et prospectus sont acceptés dans les bacs jaunes depuis l'extension des consignes de tri. D'autre part, à l'ère du numérique les supports papier sont de moins en moins utilisés. Toutefois, la CAPG continue à communiquer sur le tri du papier afin de l'extraire des ordures ménagères.

Territoire CAPG (98 095 hab.)	Tonnages	Kg/an/habitants	Evolution en %
2017	1 367,18	13,91	-
2018	1 227,84	12,49	- 10,2
2019	1 108,35	11,30	- 9,7

Collecte du papier (source : RPQS 2019)

### 6.3.2.5. Collecte des encombrants

La collecte des encombrants se fait sur rendez-vous en ligne ou par téléphone.

Territoire CAPG (80 362 hab.)	Tonnages *	Kg/an/habitants	Evolution en %
2017	1 018	12,67	-
2018	1 489	18,53	+46,27
2019	1 260	15,68	-15,38

Collecte des encombrants (source : RPQS 2019)

### 6.3.2.6. Collecte des cartons

Les cartons sont collectés auprès des professionnels en porte à porte sur les zones appliquant la redevance spéciale dont Mouans-Sartoux fait partie.

Territoire CAPG (101 594 hab.)	Tonnages	Kg/an/habitants	Evolution en %
2017	218	2,65	-
2018	481	5,33	+ 121
2019	570	5,80	+ 18,5

Collecte des cartons (source : RPQS 2019)

### 6.3.2.7. Collectes des vêtements, textiles et linge de maison

En partenariat avec l'association Montagn'Habits, le Pays de Grasse a réparti 85 colonnes sur l'ensemble de son territoire, afin de permettre au public la collecte de ses vêtements, textiles et linge de maison destinés à la revente ou à la valorisation matière.

Ce type de collecte est en augmentation depuis 2018.

Territoire CAPG (101 594 hab.)	Tonnages	Kg/an/habitants	Evolution en %
2017	382	3,75	-
2018	413	4,06	+ 8,12
2019	435	4,27	+ 5,24

Collecte des vêtements, textiles et linge de maison (source : RPQS 2019)

### 6.3.3. Déchetterie

Une déchetterie est présente sur la commune de Mouans-Sartoux sur la route de Pégomas. Elle fait partie du réseau de déchetterie de la CAPG qui en comprend 21 réparties sur son territoire.



Déchets acceptés en déchetterie (source : Guide des déchèteries, Cap Azur côte-Alpes Provence Pôle Métropolitain)

## 6.4. Les sites et sols pollués

Les renseignements issus des bases de données BASOL et BASIAS permettent de recenser la liste des sols potentiellement pollués sur un territoire. La base de données BASOL identifie les sites pollués les plus problématiques, et qui nécessitent un traitement particulier. La base de données BASIAS recense quant à elle l'ensemble des sites dont l'activité (actuelle ou passée) est « potentiellement » polluante. Il ne s'agit donc en aucun cas de site où la pollution est avérée.

La base BASOL ne recense aucun site pollué sur le territoire.

Les sites BASIAS par contre sont au nombre de 19 sur la commune et sont issus de diverses activités. Aucun n'est situé au niveau de la zone de projet.

## 6.5. Les nuisances sonores

Le bruit est perçu comme la principale source de nuisance de leur environnement pour près de 40% des français. La sensibilité à cette pollution, qui apparaît comme très suggestive, peut provoquer des conséquences importantes sur la santé humaine (troubles du sommeil, stress...).

Possibilité de conversation	Sensation auditive	Niveaux sonores en dBA	Sources de bruit
	Seuil de l'audibilité	0	
A voix chuchotée	Très calme	15	Bruissement dans les feuilles
	Calme	25	Conversation à voix calme
A voix normale	Assez calme	40	Bureau
A voix assez forte	Bruits courants	60	Conversation normale, Bateau à moteur
	Bruyant mais supportable	65	Circulation importante
		70	Circulation très importante
Difficile		85	Circulation intense à 1 mètre
	Pénible à entendre	95	
Obligation de crier		100	Marteau piqueur à 5 mètres
		110	Atelier de chaudronnerie
Impossible	Seuil de douleur	120	Moteurs d'avion à quelques mètres
	Lesions irréversibles	130	Explosion violente

### Exemple de barème de sensibilité lié aux niveaux sonores

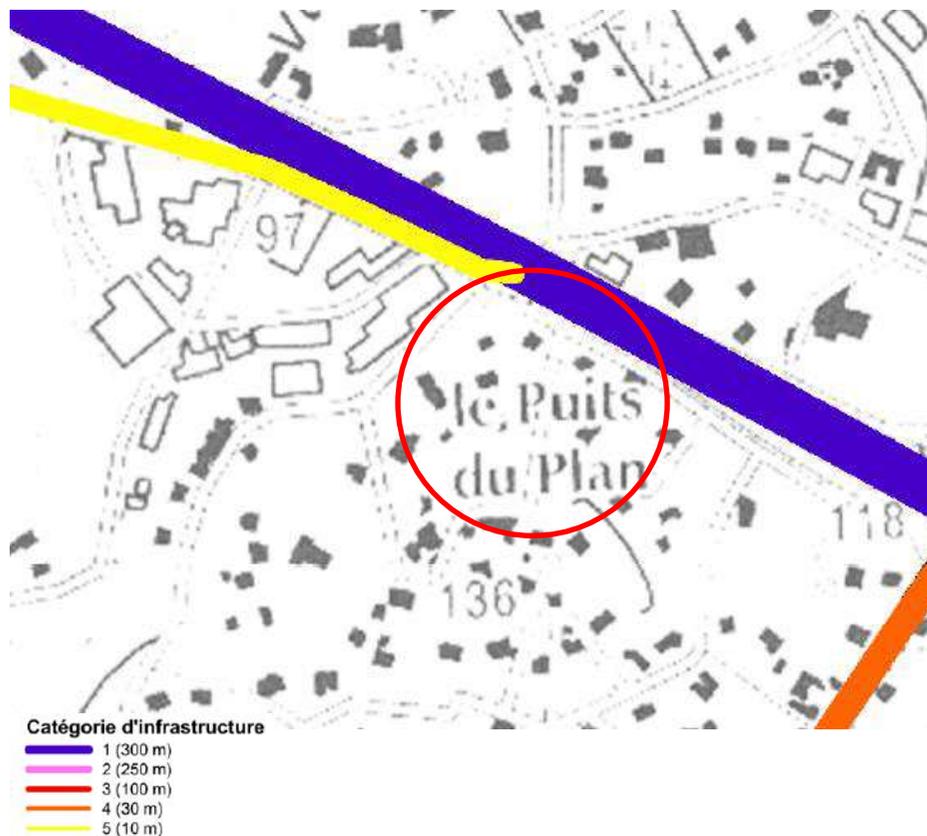
Une des premières sources de nuisances sonores provient des infrastructures routières. Celles-ci sont identifiées par le département et sont classées en plusieurs catégories selon la largeur des zones affectées par le bruit de part et d'autre de l'axe :

- Catégorie 1 : 300 mètres,
- Catégorie 2 : 250 mètres,
- Catégorie 3 : 100 mètres,
- Catégorie 4 : 30 mètres,
- Catégorie 5 : 10 mètres.

Le site de projet est concerné par plusieurs voies bruyantes :

- La D209 de catégorie 5 ;
- La D6185 (pénétrante Cannes-Grasse) de catégorie 1.

Le tableau et la carte suivante donne le classement des infrastructures routières bruyantes sur la commune de Mouans-Sartoux :



Localisation et classement des infrastructures bruyantes sur la commune de Mouans-Sartoux (source : DDTM06)

A noter qu'un mur anti-bruit a été mis en place sur la pénétrante au niveau du site de projet.

## 6.6. Scénario tendanciel et enjeux

	Situation actuelle		Tendance au fil de l'eau	
Pollutions et nuisances	-	Une qualité de l'air dégradée sur le site de projet avec l'axe de la pénétrante	↘	Une augmentation probable avec l'augmentation de la population et des échanges
	+	Un assainissement collectif performant	↘	Un schéma directeur d'assainissement ancien qui ne permet pas d'anticiper les besoins en assainissement de la commune avec son développement
	-	Une station d'épuration arrivant à saturation	↘	Le développement urbain qui engendre des nouvelles surfaces artificialisées et l'augmentation du ruissellement
	+	Une gestion des eaux pluviales organisée	↘	L'augmentation de la population va entraîner une augmentation des déchets qui sera géré par les institutions compétentes
	+	Une gestion des déchets efficace gérée par la communauté d'agglomération du Pays de Grasse	=	/
	+	Pas de site pollué sur le secteur de projet	=	/
	-	Un site de projet localisé à proximité de voies bruyantes	↘	Une augmentation probable des nuisances avec l'augmentation de la population

## ENJEUX

- L'adaptation du projet à la pollution de l'air et les nuisances sonores engendrées par la pénétrante Cannes-Grasse
- L'adaptation du projet au système d'assainissement collectif existant
- La mise en place d'une gestion des eaux pluviales



- La collecte et le traitement des déchets du projet en adéquation avec la gestion des déchets actuelle

## 7. Synthèse de l'état initial de l'environnement

Les principaux enjeux suivants ont été définis suite à la réalisation de l'état initial de l'environnement

Il s'agit ensuite d'identifier les enjeux qui possèdent des leviers d'actions propres à la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU, c'est-à-dire des enjeux pour lesquels le PLU est l'outil approprié pour infléchir les tendances. Les enjeux ont ainsi été hiérarchisés selon qu'ils soient jugés structurants, prioritaires ou modérés pour le projet concerné.

<b>Enjeu structurant</b>	Les enjeux de cette catégorie recouvrent des niveaux de priorité forts pour le PLU. Ce sont des enjeux pour lesquels le PLU dispose de leviers d'action directs. Ils doivent être intégrés très amont des réflexions de développement.
<b>Enjeu prioritaire</b>	Il s'agit d'enjeux qui apparaissent d'un niveau de priorité élevé pour le territoire communal mais de façon moins homogène que les enjeux structurants. Ils ont un caractère moins systématique et nécessiteront une attention particulière dans les phases plus opérationnelles du PLU : OAP, zonage et règlement.
<b>Enjeu modéré</b>	Bien qu'ils s'agissent d'enjeux environnementaux clairement identifiés lors du diagnostic territorial, ils revêtent un niveau de priorité plus faible pour le PLU au regard du fait notamment d'un manque de levier d'action direct

Thématiques	Enjeux	Hiérarchisation
Caractéristiques géophysiques	La préservation de la qualité des masses d'eau présentes à proximité du projet	<b>Enjeu structurant</b>
	L'anticipation et la limitation des effets du changement climatique	<b>Enjeu prioritaire</b>
Patrimoine paysager	La préservation du linéaire d'oliviers ou sa compensation	<b>Enjeu prioritaire</b>
	L'insertion paysagère des nouveaux aménagements, en particulier les interfaces avec les habitations, la zone d'activités de Tiragon et la pénétrante Cannes-Grasse	<b>Enjeu structurant</b>
	L'amélioration de la qualité paysagère de la zone d'activités de Tiragon	<b>Enjeu prioritaire</b>
Patrimoine naturel et biodiversité	La préservation du chêne ou sa compensation et de l'alignement d'oliviers ou leur compensation	<b>Enjeu structurant</b>
	La plantation de linéaires de haies d'espèces indigènes dans les nouveaux aménagements	<b>Enjeu prioritaire</b>
	La gestion des espèces exotiques envahissantes en phase chantier	<b>Enjeu prioritaire</b>
Ressources naturelles	<b>Ressource en eau</b> La préservation qualitative et quantitative des eaux superficielles et souterraines	<b>Enjeu structurant</b>
	<b>Ressource en eau</b> L'adaptation du projet à la ressource en eau et à la capacité des réseaux	<b>Enjeu structurant</b>
	<b>Ressource énergétique</b> La réalisation d'un bâtiment neutre ou compensant sa consommation par des énergies renouvelables	<b>Enjeu structurant</b>



<b>Risques naturels et technologiques</b>		La prise en compte des risques dans le projet : gestion des eaux pluviales, respect des règlements des PPR mouvement de terrain et incendie de forêt...	<b>Enjeu structurant</b>
		La limitation des facteurs aggravant les évolutions climatiques afin de réduire une évolution possible des risques naturels	<b>Enjeu modéré</b>
<b>Pollutions et nuisances</b>	<b>Qualité de l'air et Bruit</b>	L'adaptation du projet à la pollution de l'air et les nuisances sonores engendrées par la pénétrante Cannes-Grasse	<b>Enjeu structurant</b>
	<b>Assainissement et eaux pluviales</b>	L'adaptation du projet au système d'assainissement collectif existant	<b>Enjeu structurant</b>
		La mise en place d'une gestion des eaux pluviales efficace dans les nouveaux aménagements	<b>Enjeu structurant</b>
<b>Déchets</b>	La collecte et le traitement des déchets du projet en adéquation avec la gestion des déchets actuelle	<b>Enjeu modéré</b>	



# **Partie 4 – La mise en compatibilité du PLU et la justification des choix retenus**

# 1. Les modifications du zonage

## Explication des choix retenus

Les parcelles concernées par le projet sont actuellement classées en zone UEb du PLU en vigueur (forme urbaine pavillonnaire). Le règlement de cette zone ne permet pas l'implantation d'activités économiques. De plus, les règles d'urbanisme de la zone UEb ne sont pas compatibles avec le projet en matière d'implantation et de gabarit.

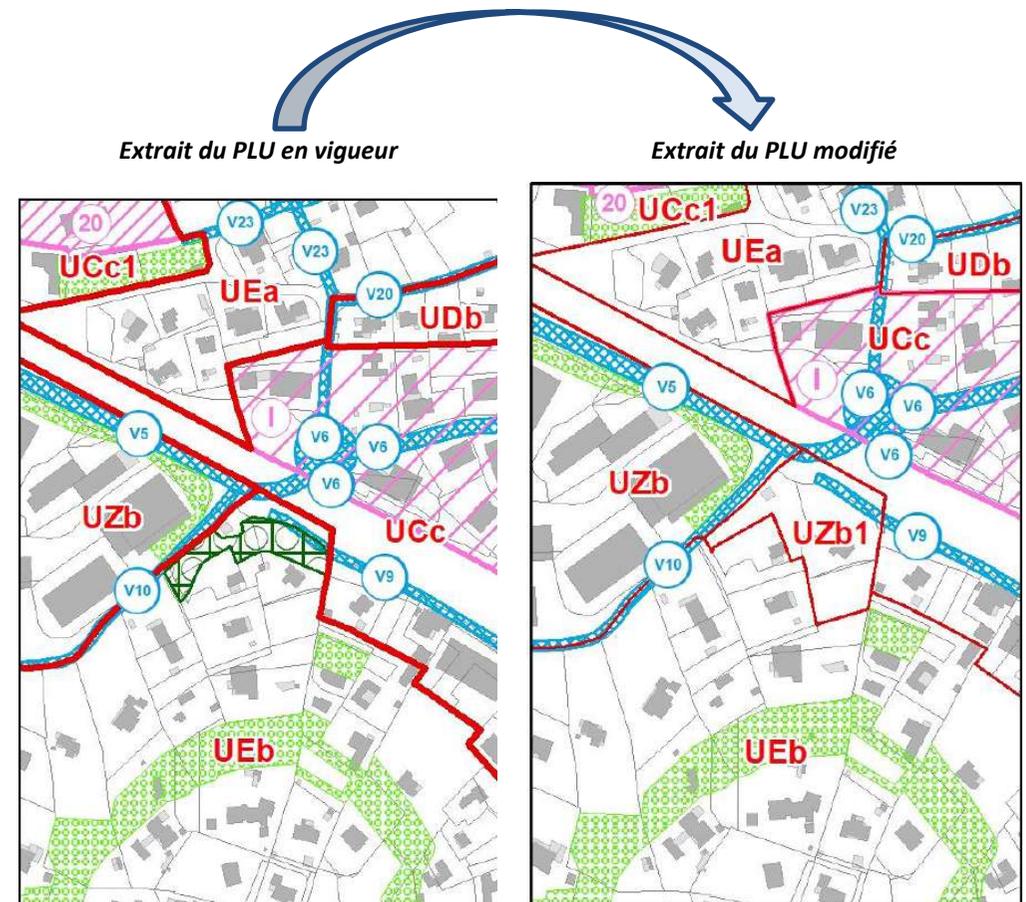
Le rattachement du secteur de projet à la zone UzB à vocation d'activités permet la construction de bâtiments d'activités, la création d'un sous-zonage UzB1 permet d'ajuster certaines règles d'implantation et de hauteur au regard des caractéristiques spécifiques du projet.

Par ailleurs, la zone d'emprise du projet est concernée dans sa partie Est par un espace boisé classé (EBC) situé en bordure du chemin de la Nartassière. Au regard des caractéristiques écologiques de cet alignement d'arbres (haie de cyprès), le maintien de cet EBC n'est pas justifié (*cf. partie environnement*). De plus, le projet prévoit un nouveau front végétal en remplacement de la haie de cyprès existante qui sera composé d'essences mieux adaptées et non allergogènes. Ce front végétal permettra de traiter passagèrement cette zone d'interface visible depuis la pénétrante Cannes-Grasse, et servira également à réduire les nuisances sonores.

## Les modifications apportées et l'évolution e surfaces

Une zone UzB1 d'une surface de 4 520 m<sup>2</sup> est créée, intégrant les parcelles BC134, BC135, BC136, BC28, comme sous-secteur de la zone UzB couvrant déjà une partie de la zone d'activités de Tiragon.

L'espace boisé classé, d'une superficie de 2 200 m<sup>2</sup>, présent sur l'unité foncière est supprimé.





## 2. Les modifications du règlement

### Explication des choix retenus

Un sous-zonage de la zone UZb, appelé UZb1, est donc créé dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU avec le projet concerné. Ce sous-zonage a pour objectif d'adapter certaines règles de la zone UZb en termes d'implantation et de hauteur afin de prendre en compte certaines spécificités du projet.

Les principales modifications portent sur :

- la marge de recul par rapport à la pénétrante Cannes-Grasse. Compte tenu de la configuration du terrain et de sa localisation à proximité de cette voie (la limite de terrain est actuellement à 25 m de l'axe), la marge de recul sera réduite à 25 mètres (au lieu de 50 mètres).
- la hauteur maximale des constructions qui est revue à la hausse dans le règlement modifié pour les toitures terrasses et toitures végétalisées.
- le traitement des constructions en sous-sol, notamment leur couverture en terre végétale (hauteur minimale de terre végétale de 60 cm au lieu d'un mètre).

### Les modifications apportées

<b>Dispositions du règlement du PLU en vigueur</b>
<p><b>CARACTERE DE LA ZONE</b></p> <p>La zone UZ est destinée aux activités industrielles, tertiaires, artisanales et commerciales.</p> <p>Elle est composée de deux secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le secteur UZa correspondant à la zone d'activités de l'Argile.</li> <li>- le secteur UZb correspondant à la zone d'activités de Tiragon</li> <li>- le secteur UZt correspondant à un équipement d'hébergement hôtelier</li> </ul>
<p><b>ARTICLE UZ 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES</b></p> <p>Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :</p>

**Secteur UZa** : 6 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur

**Secteur UZb et UZt** : 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Toutefois, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale :

- à 50 mètres de l'axe de la pénétrante Cannes-Grasse ;
- à 15 mètres de l'axe des routes départementales ;

### **ARTICLE UZ 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur est comptée en tous points du bâtiment à partir de la côte du terrain naturel existant ou du terrain excavé jusqu'à l'éégout du toit ou la partie supérieure de la dalle de la terrasse.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :

- 9 m à l'éégout du toit et 11 m au faîtage.
- 9 m à la partie supérieure de la dalle en cas de toiture terrasse
- 9,50 m à la partie supérieure de l'acrotère en cas de toiture végétalisée

### **ARTICLE UZ 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

#### **Les espaces libres**

Les espaces libres doivent être aménagés en espaces de pleine terre plantés et végétalisés, à l'exclusion des aires de stationnement, des aménagements de voirie et d'accès.

**Ne sont donc pas comptabilisées dans les espaces libres, les structures alvéolées remplies de terre, pouvant être enherbées.**

Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en taille et en nombre choisies parmi les espèces méditerranéennes économes en consommation d'eau, à l'exception des palmiers.

Toutes les constructions réalisées en sous-sol et ne supportant pas de bâtiment en superstructure doivent être recouvertes soit d'un dallage, soit d'une couche de terre végétale de 1m minimum, permettant l'aménagement d'un espace vert comprenant les circulations piétonnes et les accès.



## Dispositions du règlement modifié

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UZ est destinée aux activités industrielles, tertiaires, artisanales et commerciales.

Elle est composée de deux secteurs :

- le secteur UZa correspondant à la zone d'activités de l'Argile.
- le secteur UZb correspondant à la zone d'activités de Tiragon
- **le sous-secteur UZb1 correspondant à l'emprise du projet de la société Ixel Marine**
- le secteur UZt correspondant à un équipement d'hébergement hôtelier

### ARTICLE UZ 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

**Secteur UZa** : 6 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur

**Secteur UZb, UZb1 et UZt** : 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Toutefois, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale :

- à 50 mètres de l'axe de la pénétrante Cannes-Grasse **à l'exception du sous-secteur UZb1 où la distance doit être au moins égale à 25 mètres de l'axe de la pénétrante Cannes-Grasse ;**
- à 15 mètres de l'axe des routes départementales ;

### ARTICLE UZ 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est comptée en tous points du bâtiment à partir de la côte du terrain naturel existant ou du terrain excavé jusqu'à l'égout du toit ou la partie supérieure de la dalle de la terrasse.

**A l'exception du sous-secteur UZb1**, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :

- 9 m à l'égout du toit et 11 m au faîtage.
- 9 m à la partie supérieure de la dalle en cas de toiture terrasse
- 9,50 m à la partie supérieure de l'acrotère en cas de toiture végétalisée

**Dans le sous-secteur UZb1, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :**

- **12 m à l'égout du toit et 14 m au faîtage.**
- **12 m à la partie supérieure de la dalle en cas de toiture terrasse**
- **12,50 m à la partie supérieure de l'acrotère en cas de toiture végétalisée**

### ARTICLE UZ 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

#### Les espaces libres

Les espaces libres doivent être aménagés en espaces de pleine terre plantés et végétalisés, à l'exclusion des aires de stationnement, des aménagements de voirie et d'accès.

**Ne sont donc pas comptabilisées dans les espaces libres, les structures alvéolées remplies de terre, pouvant être enherbées.**

Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en taille et en nombre choisies parmi les espèces méditerranéennes économes en consommation d'eau, à l'exception des palmiers.

Toutes les constructions réalisées en sous-sol et ne supportant pas de bâtiment en superstructure doivent être recouvertes soit d'un dallage, soit d'une couche de terre végétale de 1 m minimum, permettant l'aménagement d'un espace vert comprenant les circulations piétonnes et les accès. **Dans le sous-secteur UZb1, la couche de terre végétale pourra être réduite jusqu'à 60 cm.**



# **Partie 5 - Articulation avec les autres plans et programmes**

## **Incidences du projet et mesures envisagées**



# 1. L'articulation avec les plans et programmes de rang supérieur

## Le SCOT'Ouest, un document « intégrateur »

Le SCoT est chargé d'intégrer les documents de planification supérieurs (SDAGE, SAGE, SRCE, SRADDET...) et devient ainsi le document pivot : on parle de « SCoT intégrateur », ce qui permet aux PLU de ne se référer juridiquement qu'à lui. À l'échelle intercommunale locale, il assure également la cohérence des documents sectoriels intercommunaux (PLH, PDU) qui doivent tous être compatibles avec les orientations du SCoT.

**Le PLU doit être compatible avec le SCoT'Ouest des Alpes-Maritimes qui a été approuvé le 20 mai 2021 et est exécutoire depuis le 3 août 2021.**

Le SCoT'Ouest étant très récent, il est compatible et prend en compte les documents de rang supérieur avec lesquels le PLU doit s'articuler. Ainsi, **il est étudié ici seulement la compatibilité de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU avec le SCoT.**

### Compatibilité sur les thématiques « économiques et urbaines »

Comme développé dans la partie 1 (*cf. sous partie 3.1*) justifiant de l'intérêt général du projet, ce projet participe à la mise en œuvre des orientations du SCOT'Ouest en matière de développement économique. Le projet contribuera notamment à :

- protéger le foncier économique (orientation 3A2),
- densifier de façon positive les zones d'activités existantes (orientation 3A3).

Le projet est également cohérent avec l'orientation 8A1 portant sur la maîtrise de la consommation de l'espace et visant "*une consommation économe de l'espace en agissant sur la limitation de l'extension des espaces dits urbanisés à vocation principale d'habitat, mais sans freiner le rythme de développement pour les autres espaces afin d'être cohérent avec le projet de croissance économique qui nécessite une mobilisation de foncier à vocation d'activités, de commerces, d'équipements, etc.*"

### Compatibilité sur les thématiques environnementales

**Le projet ne remet pas en cause les objectifs et orientations du SCoT en matière d'environnement.** L'analyse des incidences montre un effet globalement neutre, voire positif pour certaines thématiques du projet sur l'environnement. Le projet est localisé au sein d'un secteur déjà urbanisé et s'inscrit en continuité d'une zone d'activités déjà existante (zone de Tiragon).

Sur le paysage et les milieux naturels, le projet améliore la situation initiale avec un plan paysager de qualité, la plantation d'espèces favorisant la biodiversité et le traitement des interfaces. Le SCoT n'identifie de tout façon pas d'élément de la trame verte et bleue sur le site de projet (voir partie sur l'état initial de l'environnement).

Sur la ressource en eau, le projet n'aura que très peu d'impact étant donné les actions mises en œuvre pour garantir les économies d'eau et l'absence d'impact sur les milieux aquatiques.

Enfin sur les risques et les nuisances, ils sont bien pris en compte dans les aménagements futurs (risques feux de forêt et mouvements de terrain, bruit, qualité de l'air et déchets).

## 2. L'analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du projet

Le tableau suivant présente les incidences prévisibles de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Mouans-Sartoux sur les différentes composantes de l'environnement. Les mesures mises en place dans le projet pour minimiser les potentielles incidences négatives sont également données afin d'évaluer l'impact résiduel du projet sur l'environnement.

Pour rappel, les modifications règlementaires sont les suivantes :

- Création d'une zone UZb1 intégrant les parcelles BC134, BC135, BC136, BC28, comme sous-secteur de la zone UZb couvrant déjà une partie de la zone d'activités de Tiragon
- Suppression de l'espace boisé classé présent sur l'unité foncière
- Réduction de la marge de recul par rapport à la pénétrante Cannes-Grasse à 25m au lieu de 50m (la limite de terrain est actuellement à 25 m de l'axe)
- Hauteur maximale des constructions légèrement revu à la hausse (+1 mètre) dans le règlement modifié pour les toitures terrasses et toitures végétalisées
- Traitement des constructions en sous-sol, notamment leur couverture en terre végétale (hauteur minimale de terre végétale de 60 cm au lieu d'un mètre)

**Ainsi, pour chaque thématique environnementale le niveau d'impact est évalué à dire d'expert selon l'échelle suivante. Ce niveau d'impact résiduel correspond à l'impact final du projet sur la thématique une fois les mesures prises en compte dans le projet. Les phases chantier et exploitation du projet sont analysées.**

Impact négatif Fort	Impact négatif Modéré	Impact négatif Faible	Impact négatif Très faible ou nul	Impact positif
------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------------------	----------------

Thématique	Rappel des enjeux de la thématique	Incidences pressenties	Mesures intégrées au projet	Niveau d'impact résiduel
Climat Energie	- L'anticipation et la limitation des effets du changement climatique  La réalisation d'un bâtiment neutre ou compensant sa consommation par des énergies renouvelables	<b>Phases chantier et exploitation :</b>  Les impacts du projet sur le climat sont négligeables, le projet étant de petite échelle.  Les besoins en énergie vont augmenter à la fois en phase chantier et en phase exploitation des nouveaux bâtiments de la société Fendress.	<b>Phase exploitation :</b>  Le projet intègre plusieurs mesures pour limiter la consommation d'énergie et l'utilisation d'énergies renouvelables :  - Choix des matériaux des bâtiments soignés : capacité thermique et bilan carbone de leur chaîne de production	Nul



			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Apport énergétique du soleil en hiver pris en compte dans la conception des bâtiments : dimension et orientation des prises de jour</li> <li>- Mise en place de protections solaires sur les façades les plus exposées pour l'été</li> <li>- Installation de puits canadiens</li> <li>- Production d'eau chaude sanitaire solaire sur les toitures plates pour la quasi-totalité de l'eau chaude du projet en mode exploitation</li> <li>- Surplus de la production d'eau chaude utilisé dans une climatisation par absorption</li> <li>- Installation de panneaux photovoltaïques sur les toits des bâtiments conformément à la RE 2020</li> </ul>	
Patrimoine paysager	<p>La préservation du linéaire d'oliviers ou sa compensation</p> <p>L'insertion paysagère des nouveaux aménagements, en particulier les interfaces avec les habitations, la zone d'activités de Tiragon et la pénétrante Cannes-Grasse</p> <p>L'amélioration de la qualité paysagère de la zone d'activités de Tiragon</p>	<p><b>Phase chantier :</b></p> <p>Un impact négatif sur le paysage est à attendre en phase chantier mais cet impact est temporaire.</p> <p><b>Phase exploitation :</b></p> <p>L'impact de la déclaration de projet sur le paysage du site est bien notable. La création d'une zone Uz1, sous-secteur de la zone d'activités de Tiragon, au lieu de la zone UEb de forme urbaine pavillonnaire est le premier élément impactant. Les constructions autorisées dans cette zone sont plus imposantes en termes de hauteur, d'implantation et de volume dans un secteur déjà peu qualitatif (zone d'activité de Tiragon) et visible depuis la pénétrante Cannes-Grasse.</p> <p>L'alignement d'oliviers identifié dans l'état initial de l'environnement peut être détruit.</p> <p>L'EBC concernant la haie de cyprès jouant le rôle de transition paysagère avec la</p>	<p><b>Phase exploitation :</b></p> <p>Le projet bénéficie d'une intégration urbaine et architecturale de qualité avec les mesures suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Création de deux bâtiments d'architecture moderne et compacte intégrés dans le terrain en fonction de son orientation</li> <li>- Architecture du second bâtiment de type villa en transition avec l'habitat individuel au sud</li> </ul> <p>De plus, les aménagements paysagers retenus sont qualitatifs et apportent une plus-value esthétique au site par rapport à l'existant. Les mesures sur l'intégration paysagère du projet sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Surface d'espaces verts importante dans le projet avec un maximum de végétation maintenue.</li> <li>- Plantation de végétation importante pour assurer une bonne intégration paysagère des bâtiments, notamment au niveau des interfaces avec les habitations au sud, la zone d'activités de Tiragon et la pénétrante Cannes-Grasse. Avec ces plantations, la hauteur des bâtiments n'est pas impactante, notamment sur la vue depuis la pénétrante.</li> <li>- Plantation d'essences méditerranéennes ou adaptées au climat de la commune, notamment des</li> </ul>	Positif



		<p>pénétrante est supprimé du zonage du PLU, alors même que l'impact visuel du projet depuis la pénétrante est très important.</p>	<p>linéaires d'oliviers qui compensent largement celui actuellement présent qui n'est pas conservé.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Plantation de 8 arbres de haute tige choisis pour leur croissance rapide qui permettra d'obtenir un couvert végétal significatif à 10 ans (tilleul (<i>Tilia cordata</i>), peuplier d'Italie (<i>Populus nigra var. italica</i>), Micocoulier de Provence (<i>Celtis australis</i>), saule pleureur (<i>salix pendula</i>), Le sophora du Japon (<i>Sophora japonica</i>)).</li><li>- Plantation d'autres espèces à croissance arbustive (Olivier (<i>Olea europaea</i>), Amélanquier (<i>Amelanchier lamarckii</i>), Laurier-sauce, (<i>Laurus nobilis</i>), Genévrier (<i>Juniperus communis</i>)).</li><li>- Toitures végétalisées intégrées aux bâtiments : système semi extensif pour la partie bureau (herbacées, de mousse et de sédum) et toiture végétalisée extensive pour la partie « Fendress » (essences arbustive de faible hauteur, lavandes, romarin, et autres essences couvrantes de type méditerranéenne).</li><li>- Remplacement de la haie de cyprès (EBC) par des essences mieux adaptées et non allergogènes.</li></ul> <p>Le projet tel que prévu améliore la qualité paysagère de la zone d'activité de Tiragon et les vues sur le site.</p>	
--	--	--	---	--

			 <p data-bbox="1223 858 1541 882"><u>Insertion paysagère du projet</u></p>  <p data-bbox="1223 1233 1749 1257"><u>Vue de l'insertion du projet depuis la pénétrante</u></p>	
<p>Patrimoine naturel et biodiversité</p>	<p>La préservation du chêne ou sa compensation et de l'alignement d'oliviers ou leur compensation</p>	<p><b>Phases chantier et exploitation :</b> Les inventaires naturalistes réalisés sur le site de projet n'ont révélé que les enjeux faibles. Seuls les oliviers et le chêne sont</p>	<p><b>Phase exploitation :</b> L'ensemble des mesures citées plus haut sur les espaces verts sont aussi favorables pour la biodiversité : plantation d'essences méditerranéennes ou adaptées au climat de la</p>	<p>Positif</p>



	<p>La plantation de linéaires de haies d'espèces indigènes dans les nouveaux aménagements</p> <p>La gestion des espèces exotiques envahissantes en phase chantier</p>	<p>à préserver ou doivent être compenser. Leur destruction aura des impacts négatifs.</p> <p>La suppression de l'EBC n'a qu'un impact très faible sur les milieux naturels et les espèces étant donné que les cyprès le constituant ont une faible valeur écologique et aucune espèce protégée n'a été identifiée les utilisant comme habitat.</p> <p>La diminution de la hauteur de couverture de terre végétale de 1m à 60 cm a un impact négligeable.</p> <p>Les zonages existants (SRCE et SCoT) n'identifient pas la zone de projet dans des réservoirs de biodiversité ou des continuités écologiques.</p>	<p>commune, notamment des espèces favorables à la biodiversité comme le Genévrier commun (<i>Juniperus communis</i>).</p> <p>La volonté de densifier la couverture végétale au sein du projet avec une diversité d'essence importante génère des habitats pour la faune et la flore et permet d'augmenter la biodiversité du site.</p> <p>Le linéaire d'olivier et le chêne sont compensés dans les aménagements futurs.</p> <p>Un partenariat est envisagé avec des apiculteurs locaux afin d'amener des pollinisateurs sur le site et participer à la sauvegarde de l'abeille.</p>	
<p>Gestion de l'eau (eau potable, assainissement et eau pluviale)</p>	<p>La préservation qualitative et quantitative des eaux superficielles et souterraines</p> <p>L'adaptation du projet à la ressource en eau et à la capacité des réseaux</p> <p>L'adaptation du projet au système d'assainissement collectif existant</p> <p>La mise en place d'une gestion des eaux pluviales efficace dans les nouveaux aménagements</p>	<p><b>Phase chantier :</b></p> <p>Un impact négatif temporaire est possible en phase chantier. Il s'agit de risque de pollution des eaux superficielles et/ou souterraines liée à la conduite du chantier (utilisation de fuel, hydrocarbures, huiles, matériaux bitumineux...).</p> <p>Cet impact est pris en compte avec la mise en place du cahier des charges standard de la réalisation des travaux qui intègre ce type de risque.</p> <p><b>Phase exploitation :</b></p> <p>La mise en œuvre du projet va augmenter les besoins en eau potable et en assainissement.</p>	<p><b>Phase exploitation :</b></p> <p>Plusieurs moyens sont exposés dans le projet afin de limiter la consommation d'eau. Tout d'abord, un système de collecte indépendant des eaux grises sera mis en place sur tous les appareils sanitaires (lavabo, lave main, évier de cuisine, ...), l'ensemble de ces eaux seront traitées et renvoyées dans les chasses d'eau de WC et/ou utilisées pour l'arrosage des espaces verts. Les eaux pluviales sont aussi collectées pour l'arrosage.</p> <p>Ensuite, le forage existant sur le site sera utilisé le plus possible en complément de la récupération des eaux de ruissellement. La distribution d'eau potable sera à priori réservée uniquement à l'utilisation des sanitaires hors WC.</p> <p>Afin de limiter le ruissellement urbain lié au projet, les mesures suivantes sont intégrées aux futurs aménagements :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Réduction des surfaces imperméables sur l'ensemble du programme : stationnements extérieurs traités en</li> </ul>	<p>Négatif très faible</p>



		<p>La zone de projet est desservie par le réseau d'eau potable. Aucune eau potable n'est nécessaire pour les besoins industriels du projet, les besoins en eau sont uniquement pour les sanitaires.</p> <p>Un forage est aussi localisé sur le site de projet.</p> <p>Le réseau public d'assainissement dessert la zone de projet mais la station d'épuration communale arrive à saturation. Les besoins en assainissement sont peu importants étant donné que les process industriels de requiert pas d'utilisation d'eau.</p> <p>L'augmentation de la surface artificialisée va augmenter le ruissellement des eaux pluviales.</p>	<p>nidagrass® et tronçons de voirie traités en nidagravel® qui sont perméables</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Toitures végétalisées participant à la retenue des eaux de pluie et jouent le rôle de bassins tampons dans la récupération des eaux pluviales</li> <li>- Collecte des eaux de pluie sur les surfaces imperméabilisées : création de larges bassins de rétention en partant sur la base haute des capacités de retenue afin de contrecarrer localement les effets des précipitations des épisodes pluvieux de type « méditerranéen ». En amont des bassins d'orages, des cuves de rétention souples d'une capacité minimum de 300 m3 seront intégrées au vide sanitaire afin de récupérer tout ou partie de l'eau de pluie pour l'arrosage</li> </ul>	
<p>Risques naturels et technologiques</p>	<p>La prise en compte des risques dans le projet : gestion des eaux pluviales, respect des règlements des PPR mouvement de terrain et incendie de forêt...</p> <p>La limitation des facteurs aggravant les évolutions climatiques afin de réduire une évolution possible des risques naturels</p>	<p><b>Phase exploitation :</b></p> <p>Le risque inondation est présent à proximité de la zone de projet au niveau du cours d'eau. L'artificialisation des sols liés au projet pourrait aggraver ce risque avec le ruissellement pluvial.</p> <p>Le risque mouvement de terrain est présent sur la zone de projet qui est situé en aléa moyen du risque de retrait-gonflement des argiles. Elle est aussi incluse dans la zone bleue d'aléa faible à moyen pour les risques d'effondrement, de glissement et de ravinement du PPR mouvement de terrain.</p> <p>Le risque incendie de forêt est aussi présent sur la zone de projet qui est située en zone B2 de danger faible du PPR incendie de forêt (PPRIF).</p>	<p><b>Phase exploitation :</b></p> <p>Les mesures pour la prise en compte du ruissellement urbain sont listées dans la partie précédente.</p> <p>La réalisation d'une étude géotechnique est prévue afin de déterminer les mesures à intégrer lors de la construction des bâtiments pour prendre en compte le risque mouvement de terrain du site. La sécurité des biens et des personnes face à ce risque est donc assurée.</p> <p>Les différentes prescriptions du PPRIF sont respectées et prises en compte dans le projet.</p>	Nul



		Le risque transport de matière dangereuses est présent avec la pénétrante à proximité du secteur de projet. Cependant, ce risque est faible étant donné de la topographie du site qui ne permet pas les écoulements depuis la pénétrante.		
Qualité de l'air et bruit	L'adaptation du projet à la pollution de l'air et les nuisances sonores engendrées par la pénétrante Cannes-Grasse	<p><b>Phase chantier :</b></p> <p>Un impact négatif temporaire est à attendre lors de la construction avec la circulation des véhicules d'approvisionnement et des engins de chantier.</p> <p><b>Phase exploitation :</b></p> <p>La diminution de la marge de recul par rapport à la pénétrante est source de nuisances supplémentaires en termes de pollution atmosphérique et de nuisances sonores.</p>	<p><b>Phase exploitation :</b></p> <p>Les nuisances sonores sont prises en compte dans le projet avec tout d'abord le front végétal prévu avec la pénétrante qui joue le rôle de barrière anti-bruit.</p> <p>Ensuite, l'isolation acoustique des locaux orienté face à la pénétrante sera soignée. Une étude acoustique sera réalisée afin d'apporter l'affaiblissement acoustique nécessaire, le niveau sonore intérieure dans les zones de travail sera situé entre 40 et 50 dB. De base, les façades les plus exposées seront traitées en triple vitrage.</p> <p>Ensuite, afin d'éviter les apports de bruits et de pollution, un minimum de fenêtres seront ouvrantes. Pour limiter la pollution de l'air dans les locaux, le renouvellement d'air se fera au moyen d'une VMC équipée de filtres adaptés capable de traiter les polluant issu de l'environnement. Les prises d'air se feront du côté opposé à la voie de circulation, qui est une zone pavillonnaire et peu polluée.</p>	Négatif très faible
Déchets	La collecte et le traitement des déchets du projet en adéquation avec la gestion des déchets actuelle	<p><b>Phase chantier :</b></p> <p>La démolition des installations existantes (villa, piscine...) et les terrassements vont générer des déchets à traiter.</p> <p><b>Phase exploitation :</b></p> <p>Les déchets supplémentaires générés par les nouvelles installations seront gérés par le gestionnaire actuel.</p>	<p><b>Phase chantier :</b></p> <p>Un soin particulier sera apporté sur la gestion des déchets en phase chantier. Tant sur le choix des matériaux que sur la collecte et le tri sélectif. Les matériaux issus de la démolition seront recyclés sur place sur des utilisations possible de remblais et de ballastage.</p> <p>Les espèces exotiques envahissantes arrachées seront aussi traitées avec précaution afin de ne pas les disséminer dans le milieu.</p> <p><b>Phase exploitation :</b></p>	Négatif très faible



			Des locaux dédiés à la collecte des déchets sont prévus dans chaque bâtiment. Un tri rigoureux sera exigé à l'usage pour séparer les différents types de déchets (verre, plastiques, papier/cartons, ordures ménagères, ...). Les déchets organiques et/ou recyclables seront valorisés par un compostage sur place afin d'être utilisés en fertilisant pour les plantations.	
--	--	--	---	--

Suite à l'intégration des mesures, les incidences résiduelles négatives de la modification du projet sont en moyenne nulles. Seules les incidences sur la ressource en eau, les nuisances et les déchets restent négatives très faibles car le projet va invariablement engendrer un besoin d'eau supplémentaire, une production de déchets supplémentaire et exposer des personnes aux nuisances de la pénétrante. Cependant, les mesures intégrées dans le projet permettent de prendre en compte ces incidences de manière satisfaisante et de les minimiser au maximum. Les effets du projet sur le paysage et les milieux naturels sont eux positifs étant donné que les aménagements paysagers prévus améliorent la qualité paysagère et augmentent la biodiversité du secteur.

### 3. L'analyse des incidences sur les sites Natura 2000

Conformément à l'article R. 414-22 du code de l'environnement, l'évaluation environnementale tient lieu de dossier d'évaluation des incidences Natura 2000 dans la mesure où elle satisfait aux prescriptions de l'article R. 414-23.

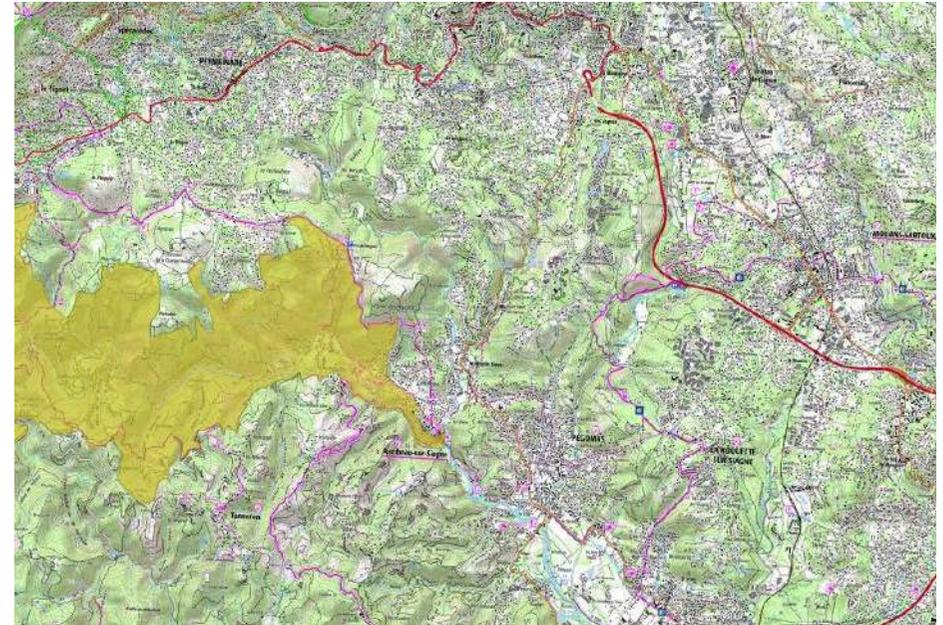
Cette évaluation est proportionnée à l'importance du document ou de l'opération et aux enjeux de conservation des habitats et des espèces en présence.

#### 3.1. Le site Natura 2000 concerné

Aucun site Natura 2000 ne se situe sur Mouans-Sartoux. Le site le plus proche est la zone spéciale de conservation FR9301574 « Gorges de la Siagne » au titre de la directive Habitat-Faune-Flore.

Ce site abrite des milieux naturels remarquables : la rivière aux eaux calcaires induit la formation de tufs, les forêts et fourrés alluviaux hébergent des espèces rares en Provence (Charme, certaines fougères). Les falaises accueillent des chênaies matures et sont percées d'importantes grottes à chauve-souris.

Concernant la faune, le site présente un intérêt particulier pour la conservation des chauves-souris. Au moins 13 espèces fréquentent le site, dont certaines en effectifs d'importance nationale. La rivière héberge de belles populations d'Ecrevisse à pattes blanches, ainsi que de Barbeau méridional. En outre, les inventaires réalisés dans le cadre du document d'objectifs ont mis en évidence la présence d'espèces de fort intérêt patrimonial mais à répartition très ponctuelle : Tortue d'Hermann (2 stations), Spélerpès de Strinati (1 station) et Vipère d'Orsini (1 station).



Localisation du site Natura 2000 « Gorges de la Siagne » à l'ouest de Mouans-Sartoux

Le secteur de projet est situé dans le bassin versant de la Siagne et est donc indirectement lié au site Natura 2000.

#### 3.2. Analyse des incidences

Selon l'état initial de l'environnement et les inventaires naturalistes réalisés sur le site de projet, aucune espèce ni habitat d'intérêt communautaire n'a été observé sur le site.

Seuls des impacts sur le réseau hydrographique pourraient avoir un effet négatif sur le site Natura 2000 le plus proche des gorges de la Siagne. Néanmoins, au vu des mesures mises en œuvre dans le projet pour la gestion des eaux (pluviales et usées) aucun impact de ce type n'est à envisager. L'ensemble de ces mesures sont explicités dans la partie précédente (tableau d'analyse des incidences).



Ainsi, la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Mouans-Sartoux présente des incidences neutres sur l'état de conservation des populations d'espèces ayant conduit à la désignation du site Natura 2000 FR9301574 « Gorges de la Siagne ».

## 4. Les mesures envisagées

Le projet intègre des mesures suffisantes pour minorer son impact environnemental. Elles sont détaillées dans le tableau plus haut et rappelées ici en étant classées en trois catégories : mesures d'évitement, de réduction et de compensation.

### 4.1. Mesures d'évitement

#### 4.1.1. Patrimoine naturel et paysager

- Surface d'espaces verts importante dans le projet avec un maximum de végétation maintenue

#### 4.1.2. Risques

- Réalisation d'une étude géotechnique afin de déterminer les mesures à intégrer lors de la construction des bâtiments pour prendre en compte le risque mouvement de terrain
- Prise en compte des prescriptions du PPRIF

### 4.2. Mesures de réduction

#### 4.2.1. Climat – Energie

- Choix des matériaux des bâtiments soignés : capacité thermique et bilan carbone de leur chaîne de production
- Apport énergétique du soleil en hiver pris en compte dans la conception des bâtiments : dimension et orientation des prises de jour

- Mise en place de protections solaires sur les façades les plus exposées pour l'été

#### 4.2.2. Patrimoine naturel et paysager

- Création de deux bâtiments d'architecture moderne et compacte intégrés dans le terrain en fonction de son orientation
- Architecture du second bâtiment de type villa en transition avec l'habitat individuel au sud
- Toitures végétalisées intégrées aux bâtiments : système semi extensif pour la partie bureau (herbacées, de mousse et de sédum) et toiture végétalisée extensive pour la partie « Fendress » (essences arbustive de faible hauteur, lavandes, romarin, et autres essences couvrantes de type méditerranéenne)
- Partenariat envisagé avec des apiculteurs locaux

#### 4.2.3. Gestion de l'eau

- Système de collecte des eaux grises des appareils sanitaires (lavabo, lave main, évier de cuisine, ...), pour leur renvoi dans les chasses d'eau de WC et/ou utilisées pour l'arrosage des espaces verts
- Utilisation du forage situé sur le site
- Réduction des surfaces imperméables sur l'ensemble du programme : stationnements extérieurs traités en nidagrass® et tronçons de voirie traités en nidagravel® qui sont perméables
- Toitures végétalisées participant à la retenue des eaux de pluie et jouent le rôle de bassins tampons dans la récupération des eaux pluviales
- Collecte des eaux de pluie sur les surfaces imperméabilisées : création de larges bassins de rétention en partant sur la base haute des capacités de retenue. En amont des bassins d'orages, des cuves de rétention souples d'une capacité minimum de 300 m<sup>3</sup> seront intégrées au vide sanitaire afin de récupérer tout ou partie de l'eau de pluie pour l'arrosage

#### 4.2.4. Qualité de l'air et bruit

- Front végétal avec la pénétrante qui joue le rôle de barrière anti-bruit

- Isolation acoustique des locaux orienté face à la pénétrante : Une étude acoustique sera réalisée afin d'apporter l'affaiblissement acoustique nécessaire, le niveau sonore intérieure dans les zones de travail sera situé entre 40 et 50 dB. De base, les façades les plus exposées seront traitées en triple vitrage
- Minimum de fenêtres ouvrantes
- Renouvellement d'air au moyen d'une VMC équipée de filtres adaptés capable de traiter les polluant issu de l'environnement. Les prises d'air se feront du côté opposé à la voie de circulation

#### 4.2.5. Déchets

- Gestion des déchets en phase chantier : choix des matériaux et collecte et tri sélectif, recyclage des matériaux issus de la démolition sur des utilisations possible de remblais et de ballastage
- Traitement adapté des espèces exotiques envahissantes arrachées
- Locaux dédiés à la collecte des déchets prévus dans chaque bâtiment : tri rigoureux exigé, déchets organiques valorisés en compostage

### 4.3. Mesures de compensation

#### 4.3.1. Patrimoine naturel et paysager

- Remplacement de la haie de cyprès (EBC) par des essences mieux adaptées et non allergogènes
- Plantation de végétation importante pour assurer une bonne intégration paysagère des bâtiments, notamment au niveau des interfaces avec les habitations au sud, la zone d'activités de Tiragon et la pénétrante Cannes-Grasse
- Remplacement du chêne

#### 4.3.2. Climat – Energie

- Installation de puits canadiens
- Production d'eau chaude sanitaire solaire sur les toitures plates pour la quasi-totalité de l'eau chaude du projet en mode exploitation
- Surplus de la production d'eau chaude utilisé dans une climatisation par absorption

- Installation de panneaux photovoltaïques sur les toits des bâtiments conformément à la RE 2020

## 5. Les critères et indicateurs de suivi

Un système de suivi du projet est proposé à travers la mise en place d'indicateurs de suivi des mesures environnementales proposées.

Thématique	Indicateur	Source	Fréquence d'actualisation
Climat Energie	Quantité d'énergie renouvelable produite	Fendress	1 an
	Part de l'énergie produite sur site dans la consommation d'énergie totale	Fendress	1 an
	Consommation d'énergie des installations	Fendress	1 an
Patrimoine paysager	Surface végétalisée par rapport à la surface totale du site	Fendress	Une fois à la construction
	Photo de la vue du site depuis la pénétrante et depuis la zone pavillonnaire	Fendress / Commune	5 ans
Patrimoine naturel et biodiversité	Nombre et durée des partenariats avec des apiculteurs locaux	Fendress	5 ans
Gestion de l'eau	Volume d'eau consommée	Fendress	1 an
	Volume d'eau grises collecté et réutilisé	Fendress	1 an
	Part du volume d'eau recyclé par rapport au volume d'eau total consommé	Fendress	1 an



	Surface traitées par des matériaux perméables	Fendress	Une fois à la construction
<b>Bruit</b>	Nombre de fenêtres bénéficiant d'un traitement acoustique	Fendress	Une fois à la construction



# Partie 6 - Résumé non technique



# 1. Méthodologie de l'évaluation

## 1.1. Principe de l'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale est réalisée conformément à l'ordonnance du 3 juin 2004 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et au décret du 27 mai 2005 relatif à l'évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement. De même, elle suit scrupuleusement les recommandations de l'Article R151-3 du code de l'urbanisme.

L'évaluation environnementale est une démarche qui permet de s'assurer que l'environnement est effectivement pris en compte, dans les mêmes conditions que les autres thématiques abordées dans le document d'urbanisme, afin de garantir un développement équilibré du territoire. Elle est l'occasion de répertorier les potentialités environnementales de celui-ci et de vérifier que les orientations, envisagées dans le document d'urbanisme, ne leur portent pas atteinte.

L'évaluation environnementale doit s'appuyer sur l'ensemble des procédés qui permettent de vérifier la prise en compte :

- des objectifs de la politique de protection et de mise en valeur de l'environnement, qui doivent se traduire par des engagements aussi précis que ceux relatifs à l'aménagement et au développement ;
- des mesures pour limiter les incidences négatives et renforcer les effets positifs des orientations retenues ;
- des résultats des débats de la concertation sur la compatibilité des différents enjeux territoriaux : économiques, sociaux et environnementaux.

La démarche de l'évaluation environnementale comporte plusieurs phases d'étude :

- l'analyse de l'état initial de l'environnement dégagant les enjeux et les objectifs environnementaux ;
- l'évaluation des incidences des orientations sur l'environnement, à chaque étape de l'élaboration du projet ;
- la recherche de mesures réductrices et correctrices d'incidences, sur la base de l'évaluation ;
- le suivi et le bilan des effets sur l'environnement, lors de la mise en œuvre du document d'urbanisme au moyen d'indicateurs.

Il est précisé que l'avis du Préfet est préparé sous son autorité par la Direction Régionale de l'Environnement, en liaison avec les services de l'État concernés. L'avis porte à la fois sur l'évaluation environnementale contenue dans le rapport de présentation et sur l'intégration de l'environnement dans le projet d'urbanisme.

## 1.2. Méthode de l'évaluation environnementale du PLU

### 1.2.1. Une démarche itérative

La méthode utilisée a consisté à intégrer les préoccupations environnementales tout au long des différentes phases de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU, selon une démarche itérative :

- identification des grands enjeux environnementaux du territoire (État Initial) ;
- évaluation des incidences susceptibles d'être produites par la mise en œuvre du zonage, suite à des inventaires de terrain faune/flore ;
- proposition de recommandations et de mesures d'accompagnement susceptibles de contribuer à développer, renforcer, optimiser les incidences potentiellement positives, ou prendre en compte et maîtriser les incidences négatives ;



- préparation des évaluations environnementales ultérieures en identifiant des indicateurs à suivre, afin de pouvoir apprécier les incidences environnementales effectives de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU.

### 1.2.2. Caractérisation de l'état initial de l'environnement

Les données nécessaires à la caractérisation de l'état initial de l'environnement ont été collectées en 2021.

Différents moyens ont été mis en œuvre afin de collecter les informations nécessaires à la réalisation de l'état initial :

- visites de terrain pour une connaissance approfondie des sensibilités écologiques du site ;
- contact avec les administrations régionales, départementales et d'organismes divers, contacts avec les acteurs locaux de l'aménagement de l'espace, afin de compléter les données recueillies préalablement et de connaître leurs points de vue sur l'état du site, ses tendances d'évolution, ses sensibilités.

L'analyse de l'état initial du territoire permet d'établir une synthèse des caractéristiques et des sensibilités du site de projet. On soulignera cependant que l'ensemble de ces contacts ou documents a été pris en compte à une date donnée et que le présent dossier ne peut intégrer l'ensemble des évolutions qui auraient vu le jour ultérieurement.

### 1.2.3. L'évaluation des incidences de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU

L'évaluation des impacts prévisibles de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU a porté sur l'ensemble des volets de l'environnement analysés au stade de l'état initial et a conduit à mettre en évidence, à partir des sensibilités recensées dans l'état initial de l'environnement, les impacts généraux (directs et indirects) et de définir les principales mesures permettant de supprimer, réduire ou compenser les effets négatifs.

L'évaluation des incidences s'est portée sur le périmètre de la zone de projet pour en présenter plus en détail les impacts prévisibles.

L'Évaluation Environnementale de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU a donc bien pris en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement de la commune de Mouans-Sartoux tout au long de son déroulement, et ce aux différentes échelles concernées par la mise en œuvre du PLU.

## 2. Résumé non technique

### 2.1. Le projet concerné

La procédure, objet du présent dossier, a pour objectif d'adapter la réglementation du PLU en vigueur afin de permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général en matière de développement économique. Ce projet, porté par la société Ixel Marine, se situe sur une emprise d'environ 4 500m<sup>2</sup> à l'Ouest de la commune, à proximité de la pénétrante Cannes Grasse.

Le projet prévoit :

- d'une part sur la création d'un bâtiment dédié aux activités de la société Fendress, œuvrant dans le domaine de la production d'accessoires et de matériel pour la plaisance de luxe, se répartissant entre espaces de production, de stockage, de conception et de gestion administrative, représentant une surface de plancher de plus de 1 500 m<sup>2</sup>.
- d'autre part, sur la création d'un bâtiment tertiaire proposant trois plateaux d'environ 300 m<sup>2</sup> chacun visant à répondre aux besoins de société en cours de développement.

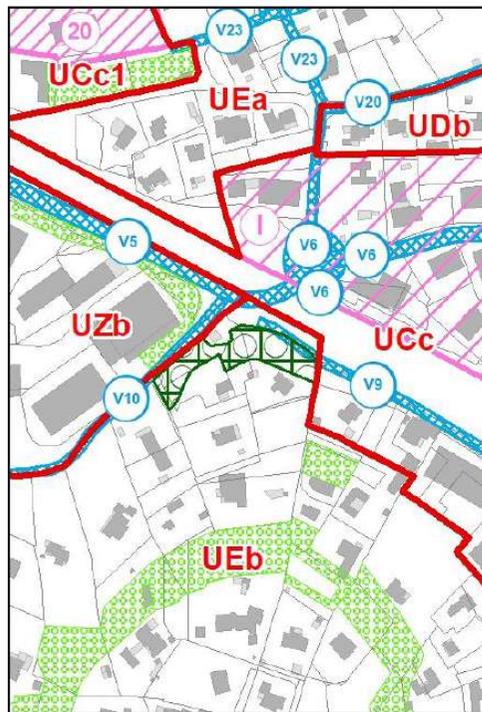
### 2.2. La mise en compatibilité du PLU

Le rattachement du secteur de projet à la zone UZb à vocation d'activités permet la construction de bâtiments d'activités, la création d'un sous-zonage UZb1 permet d'ajuster certaines règles d'implantation et de hauteur au regard des caractéristiques spécifiques du projet.

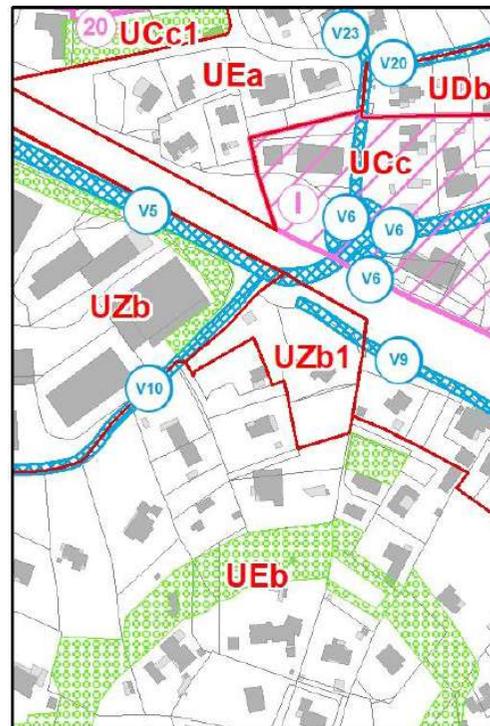
Par ailleurs, la zone d'emprise du projet est concernée dans sa partie Est par un espace boisé classé (EBC) situé en bordure du chemin de la Nartassière qui est supprimé dans sa totalité.

- la marge de recul par rapport à la pénétrante Cannes-Grasse. Compte tenu de la configuration du terrain et de sa localisation à proximité de cette voie (la limite de terrain est actuellement à 25 m de l'axe), la marge de recul sera réduite à 25 mètres (au lieu de 50 mètres).
- la hauteur maximale des constructions qui est revue à la hausse dans le règlement modifié notamment pour les toitures terrasses et toitures végétalisées.
- le traitement des constructions en sous-sol, notamment leur couverture en terre végétale (hauteur minimale de terre végétale de 60 cm au lieu d'un mètre).

Extrait du PLU en vigueur



Extrait du PLU modifié



## 2.3. Etat initial de l'environnement

Conformément au décret n°2005-6008 du 27 mai 2005 relatif à l'évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement, la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Mouans-Sartoux a fait l'objet d'une évaluation environnementale dont le contenu est conforme à l'article R.151-3 du Code de l'Urbanisme.

L'Etat Initial de l'Environnement (EIE) est la première étape qui constitue l'évaluation environnementale. Il s'agit d'une photographie à l'instant t=0 des forces, des faiblesses et des tendances concernant les grandes thématiques environnementales du territoire communal et du secteur concerné par le projet.

Les tableaux suivants synthétisent l'analyse thématique de l'EIE effectuée.

Les principales modifications apportées au règlement portent sur :



Une analyse des forces et faiblesses a tout d'abord été réalisée :

Thématiques		Forces	Faiblesses
Caractéristiques géophysiques		Des masses d'eau superficielles et souterraines présentes à proximité	Des effets du changement climatique déjà visibles
Patrimoine paysager		Présence d'éléments de la trame verte, d'un alignement d'oliviers et de points de vue sur le site d'étude	Zone d'activités de Tiragon peu qualitative
Patrimoine naturel et biodiversité		La présence d'un chêne et d'un linéaire d'oliviers	Des espèces exotiques envahissantes présentes
Ressources naturelles	Ressource en eau	La masse d'eau souterraine située sous le projet en bon état quantitatif et chimique Une ressource en eau suffisante et de qualité	La Mourachonne, cours d'eau en lien avec la localisation du projet, polluée
	Ressource énergétique	Un potentiel de production d'énergie solaire	Une consommation énergétique principalement liée aux transports routiers
Risques naturels et technologiques		Un risque sismique modéré	Un risque inondation présent au niveau du cours d'eau à proximité de la zone de projet Un risque mouvement de terrain présent (aléa moyen retrait/gonflement des argiles) Un risque incendie de forêt présent sur le site de projet Un risque transport de matières dangereuses avec la Pénétrante
Pollutions et nuisances	Qualité de l'air et Bruit		Une qualité de l'air dégradée sur le site de projet avec l'axe de la pénétrante Un site de projet localisé à proximité de voies bruyantes
	Assainissement et eaux pluviales	Un assainissement collectif performant Une gestion des eaux pluviales organisée	Une station d'épuration arrivant à saturation
	Déchets	Une gestion des déchets efficace gérée par la communauté d'agglomération du Pays de Grasse	



Les principaux enjeux suivants ont ensuite été définis et hiérarchisés.

Il s'agit ensuite d'identifier les enjeux qui possèdent des leviers d'actions propres à la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU, c'est-à-dire des enjeux pour lesquels le PLU est l'outil approprié pour infléchir les tendances. Les enjeux ont ainsi été hiérarchisés selon qu'ils soient jugés structurants, prioritaires ou modérés pour le projet concerné.

<b>Enjeu structurant</b>	Les enjeux de cette catégorie recouvrent des niveaux de priorité forts pour le PLU. Ce sont des enjeux pour lesquels le PLU dispose de leviers d'action directs. Ils doivent être intégrés très amont des réflexions de développement.
<b>Enjeu prioritaire</b>	Il s'agit d'enjeux qui apparaissent d'un niveau de priorité élevé pour le territoire communal mais de façon moins homogène que les enjeux structurants. Ils ont un caractère moins systématique et nécessiteront une attention particulière dans les phases plus opérationnelles du PLU : OAP, zonage et règlement.
<b>Enjeu modéré</b>	Bien qu'ils s'agissent d'enjeux environnementaux clairement identifiés lors du diagnostic territorial, ils revêtent un niveau de priorité plus faible pour le PLU au regard du fait notamment d'un manque de levier d'action direct

Thématiques		Enjeux	Hiérarchisation
Caractéristiques géophysiques		La préservation de la qualité des masses d'eau présentes à proximité du projet	Enjeu structurant
		L'anticipation et la limitation des effets du changement climatique	Enjeu prioritaire
Patrimoine paysager		La préservation du linéaire d'oliviers ou sa compensation	Enjeu prioritaire
		L'insertion paysagère des nouveaux aménagements, en particulier les interfaces avec les habitations, la zone d'activités de Tiragon et la pénétrante Cannes-Grasse	Enjeu structurant
		L'amélioration de la qualité paysagère de la zone d'activités de Tiragon	Enjeu prioritaire
Patrimoine naturel et biodiversité		La préservation du chêne ou sa compensation et de l'alignement d'oliviers ou leur compensation	Enjeu structurant
		La plantation de linéaires de haies d'espèces indigènes dans les nouveaux aménagements	Enjeu prioritaire
		La gestion des espèces exotiques envahissantes en phase chantier	Enjeu prioritaire
Ressources naturelles	Ressource en eau	La préservation qualitative et quantitative des eaux superficielles et souterraines	Enjeu structurant
		L'adaptation du projet à la ressource en eau et à la capacité des réseaux	Enjeu structurant
	Ressource énergétique	La réalisation d'un bâtiment neutre ou compensant sa consommation par des énergies renouvelables	Enjeu structurant
Risques naturels et technologiques		La prise en compte des risques dans le projet : gestion des eaux pluviales, respect des règlements des PPR mouvement de terrain et incendie de forêt...	Enjeu structurant
		La limitation des facteurs aggravant les évolutions climatiques afin de réduire une évolution possible des risques naturels	Enjeu modéré



Pollutions et nuisances	Qualité de l'air et Bruit	L'adaptation du projet à la pollution de l'air et les nuisances sonores engendrées par la pénétrante Cannes-Grasse	Enjeu structurant
	Assainissement et eaux pluviales	L'adaptation du projet au système d'assainissement collectif existant	Enjeu structurant
		La mise en place d'une gestion des eaux pluviales efficace dans les nouveaux aménagements	Enjeu structurant
	Déchets	La collecte et le traitement des déchets du projet en adéquation avec la gestion des déchets actuelle	Enjeu modéré

## 2.4. Analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du projet sur l'environnement et mesures associées

Pour chaque thématique environnementale le niveau d'impact est évalué à dire d'expert selon l'échelle suivante. Ce niveau d'impact résiduel correspond à l'impact final du projet sur la thématique une fois les mesures prises en compte dans le projet. Les phases chantier et exploitation du projet sont analysées.

Impact négatif Fort	Impact négatif Modéré	Impact négatif Faible	Impact négatif Très faible ou nul	Impact positif
---------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------------------	----------------

Thématique	Incidences pressenties	Mesures intégrées au projet	Niveau d'impact résiduel
Climat Energie	<p>- <b>Phases chantier et exploitation :</b></p> <p>Les impacts du projet sur le climat sont négligeables, le projet étant de petite échelle.</p> <p>Les besoins en énergie vont augmenter à la fois en phase chantier et en phase exploitation des nouveaux bâtiments de la société Fendress.</p>	<p><b>Phase exploitation :</b></p> <p>Le projet intègre plusieurs mesures pour limiter la consommation d'énergie et l'utilisation d'énergies renouvelables :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Choix des matériaux des bâtiments soignés : capacité thermique et bilan carbone de leur chaîne de production</li> <li>- Apport énergétique du soleil en hiver pris en compte dans la conception des bâtiments : dimension et orientation des prises de jour</li> <li>- Mise en place de protections solaires sur les façades les plus exposées pour l'été</li> <li>- Installation de puits canadiens</li> <li>- Production d'eau chaude sanitaire solaire sur les toitures plates pour la quasi-totalité de l'eau chaude du projet en mode exploitation</li> <li>- Surplus de la production d'eau chaude utilisé dans une climatisation par absorption</li> </ul>	Nul



		<ul style="list-style-type: none"><li>- Installation de panneaux photovoltaïques sur les toits des bâtiments conformément à la RE 2020</li></ul>	
Patrimoine paysager	<p><b>Phase chantier :</b></p> <p>Un impact négatif sur le paysage est à attendre en phase chantier mais cet impact est temporaire.</p> <p><b>Phase exploitation :</b></p> <p>L'impact de la déclaration de projet sur le paysage du site est bien notable. La création d'une zone UZb1, sous-secteur de la zone d'activités de Tiragon, au lieu de la zone UEb de forme urbaine pavillonnaire est le premier élément impactant. Les constructions autorisées dans cette zone sont plus imposantes en termes de hauteur, d'implantation et de volume dans un secteur déjà peu qualitatif (zone d'activité de Tiragon) et visible depuis la pénétrante Cannes-Grasse.</p> <p>L'alignement d'oliviers identifié dans l'état initial de l'environnement peut être détruit.</p> <p>L'EBC concernant la haie de cyprès jouant le rôle de transition paysagère avec la pénétrante est supprimé du zonage du PLU, alors même que l'impact visuel du projet depuis la pénétrante est très important.</p>	<p><b>Phase exploitation :</b></p> <p>Le projet bénéficie d'une intégration urbaine et architecturale de qualité avec les mesures suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Création de deux bâtiments d'architecture moderne et compacte intégrés dans le terrain en fonction de son orientation</li><li>- Architecture du second bâtiment de type villa en transition avec l'habitat individuel au sud</li></ul> <p>De plus, les aménagements paysagers retenus sont qualitatifs et apportent une plus-value esthétique au site par rapport à l'existant. Les mesures sur l'intégration paysagère du projet sont :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Surface d'espaces verts importante dans le projet avec un maximum de végétation maintenue.</li><li>- Plantation de végétation importante pour assurer une bonne intégration paysagère des bâtiments, notamment au niveau des interfaces avec les habitations au sud, la zone d'activités de Tiragon et la pénétrante Cannes-Grasse. Avec ces plantations, la hauteur des bâtiments n'est pas impactante, notamment sur la vue depuis la pénétrante.</li><li>- Plantation d'essences méditerranéennes ou adaptées au climat de la commune, notamment des linéaires d'oliviers qui compensent largement celui actuellement présent qui n'est pas conservé.</li><li>- Plantation de 8 arbres de haute tige choisis pour leur croissance rapide qui permettra d'obtenir un couvert végétal significatif à 10 ans (tilleul (<i>Tilia cordata</i>), peuplier d'Italie (<i>Populus nigra var. italica</i>), Micocoulier de Provence (<i>Celtis australis</i>), saule pleureur (<i>salix pendula</i>), Le sophora du Japon (<i>Sophora japonica</i>)).</li><li>- Plantation d'autres espèces à croissance arbustive (Olivier (<i>Olea europaea</i>), Amélanchier (<i>Amelanchier lamarckii</i>), Laurier-sauce, (<i>Laurus nobilis</i>), Genévrier (<i>Juniperus communis</i>)).</li><li>- Toitures végétalisées intégrées aux bâtiments : système semi extensif pour la partie bureau (herbacées, de mousse et de sédum) et toiture végétalisée extensive pour la partie « Fendress » (essences arbustive de faible hauteur, lavandes, romarin, et autres essences couvrantes de type méditerranéenne).</li><li>- Remplacement de la haie de cyprès (EBC) par des essences mieux adaptées et non allergogènes.</li></ul>	Positif

		<p>Le projet tel que prévu améliore la qualité paysagère de la zone d'activité de Tiragon et les vues sur le site.</p>  <p><u>Insertion paysagère du projet et vue de l'insertion du projet depuis la pénétrante</u></p>	
<p>Patrimoine naturel et biodiversité</p>	<p><b>Phases chantier et exploitation :</b></p> <p>Les inventaires naturalistes réalisés sur le site de projet n'ont révélé que les enjeux faibles. Seuls les oliviers et le chêne sont à préserver ou doivent être compenser. Leur destruction aura des impacts négatifs.</p> <p>La suppression de l'EBC n'a qu'un impact très faible sur les milieux naturels et les espèces étant donné que les cyprès le constituant ont une faible valeur écologique et aucune espèce protégée n'a été identifiée les utilisant comme habitat.</p> <p>La diminution de la hauteur de couverture de terre végétale de 1m à 60 cm a un impact négligeable.</p>	<p><b>Phase exploitation :</b></p> <p>L'ensemble des mesures citées plus haut sur les espaces verts sont aussi favorables pour la biodiversité : plantation d'essences méditerranéennes ou adaptées au climat de la commune, notamment des espèces favorables à la biodiversité comme le Genévrier commun (<i>Juniperus communis</i>).</p> <p>La volonté de densifier la couverture végétale au sein du projet avec une diversité d'essence importante génère des habitats pour la faune et la flore et permet d'augmenter la biodiversité du site.</p> <p>Le linéaire d'olivier et le chêne sont compensés dans les aménagements futurs.</p> <p>Un partenariat est envisagé avec des apiculteurs locaux afin d'amener des pollinisateurs sur le site et participer à la sauvegarde de l'abeille.</p>	<p>Positif</p>



	Les zonages existants (SRCE et SCoT) n'identifient pas la zone de projet dans des réservoirs de biodiversité ou des continuités écologiques.		
Gestion de l'eau (eau potable, assainissement et eau pluviale)	<p><b>Phase chantier :</b></p> <p>Un impact négatif temporaire est possible en phase chantier. Il s'agit de risque de pollution des eaux superficielles et/ou souterraines liée à la conduite du chantier (utilisation de fuel, hydrocarbures, huiles, matériaux bitumineux...).</p> <p>Cet impact est pris en compte avec la mise en place du cahier des charges standard de la réalisation des travaux qui intègre ce type de risque.</p> <p><b>Phase exploitation :</b></p> <p>La mise en œuvre du projet va augmenter les besoins en eau potable et en assainissement.</p> <p>La zone de projet est desservie par le réseau d'eau potable. Aucune eau potable n'est nécessaire pour les besoins industriels du projet, les besoins en eau sont uniquement pour les sanitaires.</p> <p>Un forage est aussi localisé sur le site de projet.</p> <p>Le réseau public d'assainissement dessert la zone de projet mais la station d'épuration communale arrive à saturation. Les besoins en assainissement sont peu importants étant donné que les process industriels de requiert pas d'utilisation d'eau.</p> <p>L'augmentation de la surface artificialisée va augmenter le ruissellement des eaux pluviales.</p>	<p><b>Phase exploitation :</b></p> <p>Plusieurs moyens sont exposés dans le projet afin de limiter la consommation d'eau. Tout d'abord, un système de collecte indépendant des eaux grises sera mis en place sur tous les appareils sanitaires (lavabo, lave main, évier de cuisine, ...), l'ensemble de ces eaux seront traitées et renvoyées dans les chasses d'eau de WC et/ou utilisées pour l'arrosage des espaces verts. Les eaux pluviales sont aussi collectées pour l'arrosage.</p> <p>Ensuite, le forage existant sur le site sera utilisé le plus possible en complément de la récupération des eaux de ruissellement. La distribution d'eau potable sera à priori réservée uniquement à l'utilisation des sanitaires hors WC.</p> <p>Afin de limiter le ruissellement urbain lié au projet, les mesures suivantes sont intégrées aux futurs aménagements :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Réduction des surfaces imperméables sur l'ensemble du programme : stationnements extérieurs traités en nidagrass® et tronçons de voirie traités en nidagravel® qui sont perméables</li> <li>- Toitures végétalisées participant à la retenue des eaux de pluie et jouent le rôle de bassins tampons dans la récupération des eaux pluviales</li> <li>- Collecte des eaux de pluie sur les surfaces imperméabilisées : création de larges bassins de rétention en partant sur la base haute des capacités de retenue afin de contrecarrer localement les effets des précipitations des épisodes pluvieux de type « méditerranéen ». En amont des bassins d'orages, des cuves de rétention souples d'une capacité minimum de 300 m3 seront intégrées au vide sanitaire afin de récupérer tout ou partie de l'eau de pluie pour l'arrosage</li> </ul>	Négatif très faible
Risques naturels et technologiques	<p><b>Phase exploitation :</b></p> <p>Le risque inondation est présent à proximité de la zone de projet au niveau du cours d'eau. L'artificialisation des sols liés au projet pourrait aggraver ce risque avec le ruissellement pluvial.</p>	<p><b>Phase exploitation :</b></p> <p>Les mesures pour la prise en compte du ruissellement urbain sont listées dans la partie précédente.</p>	Nul



	<p>Le risque mouvement de terrain est présent sur la zone de projet qui est situé en aléa moyen du risque de retrait-gonflement des argiles. Elle est aussi incluse dans la zone bleue d'aléa faible à moyen pour les risques d'effondrement, de glissement et de ravinement du PPR mouvement de terrain.</p> <p>Le risque incendie de forêt est aussi présent sur la zone de projet qui est située en zone B2 de danger faible du PPR incendie de forêt (PPRIF).</p> <p>Le risque transport de matière dangereuses est présent avec la pénétrante à proximité du secteur de projet. Cependant, ce risque est faible étant donné de la topographie du site qui ne permet pas les écoulements depuis la pénétrante.</p>	<p>La réalisation d'une étude géotechnique est prévue afin de déterminer les mesures à intégrer lors de la construction des bâtiments pour prendre en compte le risque mouvement de terrain du site. La sécurité des biens et des personnes face à ce risque est donc assurée.</p> <p>Les différentes prescriptions du PPRIF sont respectées et prises en compte dans le projet.</p>	
Qualité de l'air et bruit	<p><b>Phase chantier :</b></p> <p>Un impact négatif temporaire est à attendre lors de la construction avec la circulation des véhicules d'approvisionnement et des engins de chantier.</p> <p><b>Phase exploitation :</b></p> <p>La diminution de la marge de recul par rapport à la pénétrante est source de nuisances supplémentaires en termes de pollution atmosphérique et de nuisances sonores.</p>	<p><b>Phase exploitation :</b></p> <p>Les nuisances sonores sont prises en compte dans le projet avec tout d'abord le front végétal prévu avec la pénétrante qui joue le rôle de barrière anti-bruit.</p> <p>Ensuite, l'isolation acoustique des locaux orienté face à la pénétrante sera soignée. Une étude acoustique sera réalisée afin d'apporter l'affaiblissement acoustique nécessaire, le niveau sonore intérieure dans les zones de travail sera situé entre 40 et 50 dB. De base, les façades les plus exposées seront traitées en triple vitrage.</p> <p>Ensuite, afin d'éviter les apports de bruits et de pollution, un minimum de fenêtres seront ouvrantes. Pour limiter la pollution de l'air dans les locaux, le renouvellement d'air se fera au moyen d'une VMC équipée de filtres adaptés capable de traiter les polluant issu de l'environnement. Les prises d'air se feront du côté opposé à la voie de circulation, qui est une zone pavillonnaire et peu polluée.</p>	Négatif très faible
Déchets	<p><b>Phase chantier :</b></p> <p>La démolition des installations existantes (villa, piscine...) et les terrassements vont générer des déchets à traiter.</p> <p><b>Phase exploitation :</b></p>	<p><b>Phase chantier :</b></p> <p>Un soin particulier sera apporté sur la gestion des déchets en phase chantier. Tant sur le choix des matériaux que sur la collecte et le tri sélectif. Les matériaux issus de la démolition seront recyclés sur place sur des utilisations possible de remblais et de ballastage.</p> <p>Les espèces exotiques envahissantes arrachées seront aussi traitées avec précaution afin de ne pas les disséminer dans le milieu.</p> <p><b>Phase exploitation :</b></p>	Négatif très faible



	Les déchets supplémentaires générés par les nouvelles installations seront gérés par le gestionnaire actuel.	Des locaux dédiés à la collecte des déchets sont prévus dans chaque bâtiment. Un tri rigoureux sera exigé à l'usage pour séparer les différents types de déchets (verre, plastiques, papier/cartons, ordures ménagères, ...). Les déchets organiques et/ou recyclables seront valorisés par un compostage sur place afin d'être utilisés en fertilisant pour les plantations.	
--	--	---	--

Suite à l'intégration des mesures, les incidences résiduelles négatives de la modification du projet sont en moyenne nulles. Seules les incidences sur la ressource en eau, les nuisances et les déchets restent négatives très faibles car le projet va invariablement engendrer un besoin d'eau supplémentaire, une production de déchets supplémentaire et exposer des personnes aux nuisances de la pénétrante. Cependant, les mesures intégrées dans le projet permettent de prendre en compte ces incidences de manière satisfaisante et de les minimiser au maximum. Les effets du projet sur le paysage et les milieux naturels sont eux positifs étant donné que les aménagements paysagers prévus améliorent la qualité paysagère et augmentent la biodiversité du secteur.

#### **2.4.1. Analyse des incidences sur les sites Natura 2000**

Aucun site Natura 2000 ne se situe sur Mouans-Sartoux. Le site le plus proche est la zone spéciale de conservation FR9301574 « Gorges de la Siagne » au titre de la directive Habitat-Faune-Flore. Le secteur de projet est situé dans le bassin versant de la Siagne et est donc indirectement lié au site Natura 2000.

Selon l'état initial de l'environnement et les inventaires naturalistes réalisés sur le site de projet, aucune espèce ni habitat d'intérêt communautaire n'a été observé sur le site.

Seuls des impacts sur le réseau hydrographique pourraient avoir un effet négatif sur le site Natura 2000 le plus proche des gorges de la Siagne. Néanmoins, au vu des mesures mises en œuvre dans le projet pour la gestion des eaux (pluviales et usées) aucun impact de ce type n'est à envisager. L'ensemble de ces mesures sont explicités dans la partie précédente (tableau d'analyse des incidences).

Ainsi, la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Mouans-Sartoux présente des incidences neutres sur l'état de conservation des populations d'espèces ayant conduit à la désignation du site Natura 2000 FR9301574 « Gorges de la Siagne ».



# Annexes



# 1. Annexes à l'évaluation environnementale

## 1.1. Annexe 1 : Données bibliographiques pour les inventaires faune

### 1.1.1. Données avifaune

Nom valide (TAXREF V.14)	PN	DH	LR France Nicheuse	LR France Hivernante	LR France Passage	LR PACA	Déterminante ZNIEFF	Distance à la zone d'étude
<b>Accenteur mouchet</b> <i>Prunella modularis</i> Linnaeus, 1758	PN3	-	LC	NAc	-	LC / NAc / -	-	moins de 2km
<b>Aigle botté</b> <i>Hieraetus pennatus</i> Gmelin, 1788	PN3	DO1	VU	NAc	-	NAb / NAc / -	Déterminante	moins de 2km
<b>Alouette des champs</b> <i>Alauda arvensis</i> Linnaeus, 1758	-	DO2	NT	LC	NAd	LC / DD / NAd	-	moins de 2km
<b>Bergeronnette des ruisseaux</b> <i>Motacilla cinerea</i> Tunstall, 1771	PN3	-	LC	NAd	-	LC / NAd / -	-	moins de 2km
<b>Bergeronnette grise</b> <i>Motacilla alba</i> Linnaeus, 1758	PN3	-	LC	NAd	-	LC / NAd / -	-	moins de 500m
<b>Bondrée apivore</b> <i>Pernis apivorus</i> Linnaeus, 1758	PN3	DO1	LC	-	LC	LC / - / LC	Remarquable	moins de 2km
<b>Bouscarle de Cetti</b> <i>Cettia cetti</i> Temminck, 1820	PN3	-	NT	-	-	NT / - / -	-	moins de 2km
<b>Bruant des roseaux</b> <i>Emberiza schoeniclus</i> Linnaeus, 1758	PN3	-	EN	-	NAc	EN / - / NAc	Remarquable	moins de 2km
<b>Bruant zizi</b> <i>Emberiza cirius</i> Linnaeus, 1758	PN3	-	LC	-	NAd	LC / - / NAd	-	moins de 2km



Nom valide (TAXREF V.14)	PN	DH	LR France Nicheuse	LR France Hivernante	LR France Passage	LR PACA	Déterminante ZNIEFF	Distance à la zone d'étude
<b>Buse variable</b> <i>Buteo buteo</i> Linnaeus, 1758	PN3	-	LC	NAd	NAd	LC / NAd / NAd	-	moins de 500m
<b>Canard colvert</b> <i>Anas platyrhynchos</i> Linnaeus, 1758	-	DO2,3	LC	LC	NAd	LC / LC / NAd	-	moins de 2km
<b>Capucin bec-de-plomb</b> <i>Euodice malabarica</i> Linnaeus, 1758	-	-	-	-	-	- / - / -	-	moins de 2km
<b>Chardonneret élégant</b> <i>Carduelis carduelis</i> Linnaeus, 1758	PN3	-	VU	NAd	NAd	LC / NAd / NAd	-	moins de 500m
<b>Choucas des tours</b> <i>Corvus monedula</i> Linnaeus, 1758	PN3	DO2	LC	NAd	-	LC / NAd / -	-	moins de 500m
<b>Chevêche d'Athéna</b> <i>Athene noctua</i> Scopoli, 1769	PN3	-	LC	-	-	NT / - / -	Remarquable	moins de 2km
<b>Chouette hulotte</b> <i>Strix aluco</i> Linnaeus, 1758	PN3	-	LC	NAd	-	LC / - / -	-	moins de 2km
<b>Cinacle plongeur</b> <i>Cinclus cinclus</i> Linnaeus, 1758	PN3	-	LC	-	-	LC / - / -	Remarquable	moins de 2km
<b>Circaète Jean-le-Blanc</b> <i>Circaetus gallicus</i> Gmelin, 1788	PN3	DO1	LC	-	NAd	NT / - / NAd	Remarquable	moins de 2km
<b>Cisticole des joncs</b> <i>Cisticola juncidis</i> Rafinesque, 1810	PN3	-	VU	-	-	LC / - / -	-	moins de 2km
<b>Corneille mantelée</b> <i>Corvus corone cornix</i> Linnaeus, 1758	PN3	DO2	LC	NAd	-	NAb / NAd / -	-	moins de 2km
<b>Corneille noire</b> <i>Corvus corone</i> Linnaeus, 1758	-	DO2	LC	NAd	-	VU / NAd / -	-	moins de 2km



Nom valide (TAXREF V.14)	PN	DH	LR France Nicheuse	LR France Hivernante	LR France Passage	LR PACA	Déterminante ZNIEFF	Distance à la zone d'étude
<b>Epervier d'Europe</b> <i>Accipiter nisus</i> Linnaeus, 1758	PN3	-	LC	NAd	NAd	LC / NAc / NAd	-	moins de 2km
<b>Etourneau sansonnet</b> <i>Sturnus vulgaris</i> Linnaeus, 1758	-	DO2	LC	LC	NAc	LC / LC / NAc	-	moins de 2km
<b>Faisan de Colchide</b> <i>Phasianus colchicus</i> Linnaeus, 1758	-	DO2,3	LC	-	-	LC / - / -	-	moins de 2km
<b>Faucon crécerelle</b> <i>Falco tinnunculus</i> Linnaeus, 1758	PN3	-	NT	NAd	NAd	NT / Nad / NAd	-	moins de 500m
<b>Fauvette à tête noire</b> <i>Sylvia atricapilla</i> Linnaeus, 1758	PN3	-	LC	NAc	NAc	LC / NAc / NAc	-	moins de 500m
<b>Fauvette mélanocéphale</b> <i>Sylvia melanocephala</i> Gmelin, 1789	PN3	-	NT	-	-	LC / - / -	-	moins de 500m
<b>Fauvette pitchou</b> <i>Sylvia undata</i> Boddaert, 1783	PN3	DO1	EN	-	-	VU / - / -	-	moins de 2km
<b>Geai des chênes</b> <i>Garrulus glandarius</i> Linnaeus, 1758	-	DO2	LC	NAd	-	LC / NAd / -	-	#N/A
<b>Goéland leucophée</b> <i>Larus michahellis</i> Naumann, 1840	PN3	-	LC	NAd	NAd	LC / NAd / NAd	-	moins de 500m
<b>Grand Cormoran</b> <i>Phalacrocorax carbo</i> Linnaeus, 1758	PN3	-	LC	LC	NAd	NT / LC / NAd	-	moins de 2km
<b>Grimpereau des jardins</b> <i>Certhia brachydactyla</i> C.L. Brehm, 1820	PN3	-	LC	-	-	LC / - / -	-	moins de 500m
<b>Grive musicienne</b> <i>Turdus philomelos</i> C. L. Brehm, 1831	-	DO2	LC	NAd	NAd	LC / NAd / NAd	-	moins de 500m



Nom valide (TAXREF V.14)	PN	DH	LR France Nicheuse	LR France Hivernante	LR France Passage	LR PACA	Déterminante ZNIEFF	Distance à la zone d'étude
<b>Grosbec casse-noyaux</b> <i>Coccothraustes coccothraustes</i> Linnaeus, 1758	PN3	-	LC	NAd	-	DD / NAd / -	-	moins de 2km
<b>Grue cendrée</b> <i>Grus grus</i> Linnaeus, 1758	PN3	DO1	CR	NT	NAc	- / LC / NAd	-	moins de 2km
<b>Guêpier d'Europe</b> <i>Merops apiaster</i> Linnaeus, 1758	PN3	-	LC	-	NAd	LC / - / NAd	Remarquable	moins de 2km
<b>Héron cendré</b> <i>Ardea cinerea</i> Linnaeus, 1758	PN3	-	LC	NAc	NAd	LC / NAc / NAd	-	moins de 500m
<b>Héron pourpré</b> <i>Ardea purpurea</i> Linnaeus, 1766	PN3	DO1	LC	-	-	VU / - / -	Déterminante	moins de 2km
<b>Petit-duc scops</b> <i>Otus scops</i> Linnaeus, 1758	PN3	-	LC	-	-	LC / - / -	Remarquable	moins de 2km
<b>Hirondelle de fenêtre</b> <i>Delichon urbicum</i> Linnaeus, 1758	PN3	-	LC	-	DD	LC / - / DD	-	moins de 500m
<b>Hirondelle de rochers</b> <i>Ptyonoprogne rupestris</i> Scopoli, 1769	PN3	-	LC	-	NAd	LC / - / NAd	-	moins de 2km
<b>Hirondelle rousseline</b> <i>Cecropis daurica</i> Laxmann, 1769	PN3	-	VU	-	NAd	VU / - / NAd	Déterminante	moins de 2km
<b>Hirondelle rustique</b> <i>Hirundo rustica</i> Linnaeus, 1758	PN3	-	NT	-	DD	NT / - / DD	-	moins de 2km
<b>Huppe fasciée</b> <i>Upupa epops</i> Linnaeus, 1758	PN3	-	LC	NAd	-	LC / NAd / -	Remarquable	moins de 2km
<b>Loriot d'Europe</b> <i>Oriolus oriolus</i> Linnaeus, 1758	PN3	-	LC	-	NAc	LC / - / NAc	-	moins de 2km



Nom valide (TAXREF V.14)	PN	DH	LR France Nicheuse	LR France Hivernante	LR France Passage	LR PACA	Déterminante ZNIEFF	Distance à la zone d'étude
<b>Martinet noir</b> <i>Apus apus</i> Linnaeus, 1758	PN3	-	NT	-	DD	NT / - / DD	-	moins de 500m
<b>Martin-pêcheur d'Europe</b> <i>Alcedo atthis</i> Linnaeus, 1758	PN3	DO1	VU	NAc	-	LC / NAc / -	Remarquable	moins de 2km
<b>Merle noir</b> <i>Turdus merula</i> Linnaeus, 1758	-	DO2	LC	NAd	NAd	LC / NAd / NAd	-	moins de 500m
<b>Mésange à longue queue</b> <i>Aegithalos caudatus</i> Linnaeus, 1758	PN3	-	LC	-	NAb	LC / - / NAb	-	moins de 500m
<b>Mésange bleue</b> <i>Cyanistes caeruleus</i> Linnaeus, 1758	PN3	-	LC	-	NAb	LC / - / NAb	-	moins de 500m
<b>Mésange charbonnière</b> <i>Parus major</i> Linnaeus, 1758	PN3	-	LC	NAb	NAd	LC / NAb / NAd	-	moins de 500m
<b>Mésange huppée</b> <i>Lophophanes cristatus</i> Linnaeus, 1758	PN3	-	LC	-	-	LC / - / -	-	moins de 2km
<b>Mésange noire</b> <i>Periparus ater</i> Linnaeus, 1758	PN3	-	LC	NAd	NAd	LC / NAd / NAd	-	moins de 2km
<b>Milan noir</b> <i>Milvus migrans</i> Boddaert, 1783	PN3	DO1	LC	-	NAd	LC / - / NAd	-	moins de 500m
<b>Moineau domestique</b> <i>Passer domesticus</i> Linnaeus, 1758	PN3	-	LC	-	NAb	LC / - / NAb	-	moins de 2km
<b>Mouette rieuse</b> <i>Chroicocephalus ridibundus</i> Linnaeus, 1766	PN3	DO2	NT	LC	NAd	VU / LC / NAd	-	moins de 2km
<b>Perruche à collier</b> <i>Psittacula krameri</i> Scopoli, 1769	-	-	-	-	-	- / - / -	-	moins de 500m



Nom valide (TAXREF V.14)	PN	DH	LR France Nicheuse	LR France Hivernante	LR France Passage	LR PACA	Déterminante ZNIEFF	Distance à la zone d'étude
<b>Pic épeiche</b> <i>Dendrocopos major</i> Linnaeus, 1758	PN3	-	LC	NAd	-	LC / NAd / -	-	moins de 500m
<b>Pic vert</b> <i>Picus viridis</i> Linnaeus, 1758	PN3	-	LC	-	-	LC / - / -	-	moins de 2km
<b>Pie bavarde</b> <i>Pica pica</i> Linnaeus, 1758	-	DO2	LC	-	-	LC / - / -	-	moins de 500m
<b>Pigeon biset</b> <i>Columba livia</i> Gmelin, 1789	-	-	DD	-	-	RE / - / -	-	moins de 500m
<b>Pigeon ramier</b> <i>Columba palumbus</i> Linnaeus, 1758	-	DO2,3	LC	LC	NAd	LC / LC / NAd	-	moins de 500m
<b>Pinson des arbres</b> <i>Fringilla coelebs</i> Linnaeus, 1758	PN3	-	LC	NAd	NAd	LC / NAd / NAd	-	moins de 500m
<b>Pouillot véloce</b> <i>Phylloscopus collybita</i> Vieillot, 1887	PN3	-	LC	NAd	NAd	NT / NAd / NAd	-	moins de 2km
<b>Gallinule poule-d'eau</b> <i>Gallinula chloropus</i> Linnaeus, 1758	-	DO2	LC	NAd	NAd	LC / NAd / NAd	-	moins de 2km
<b>Roitelet à triple bandeau</b> <i>Regulus ignicapilla</i> Temminck, 1820	PN3	-	LC	NAd	NAd	LC / NAd / NAd	-	moins de 500m
<b>Roitelet huppé</b> <i>Regulus regulus</i> Linnaeus, 1758	PN3	-	NT	NAd	NAd	NT / NAd / NAd	-	moins de 500m
<b>Rosignol philomèle</b> <i>Luscinia megarhynchos</i> C. L. Brehm, 1831	PN3	-	LC	-	NAd	NT / - / NAd	-	moins de 2km
<b>Rougegorge familier</b> <i>Erithacus rubecula</i> Linnaeus, 1758	PN3	-	LC	NAd	NAd	LC / NAd / NAd	-	moins de 500m



Nom valide (TAXREF V.14)	PN	DH	LR France Nicheuse	LR France Hivernante	LR France Passage	LR PACA	Déterminante ZNIEFF	Distance à la zone d'étude
<b>Rougequeue à front blanc</b> <i>Phoenicurus phoenicurus</i> Linnaeus, 1758	PN3	-	LC	-	NAd	LC / - / NAd	-	moins de 2km
<b>Rougequeue noir</b> <i>Phoenicurus ochruros</i> S. G. Gmelin, 1774	PN3	-	LC	NAd	NAd	LC / NAd / NAd	-	moins de 500m
<b>Serin cini</b> <i>Serinus serinus</i> Linnaeus, 1766	PN3	-	VU	-	NAd	NT / - / NAd	-	moins de 2km
<b>Sittelle torchepot</b> <i>Sitta europaea</i> Linnaeus, 1758	PN3	-	LC	-	-	LC / - / -	-	moins de 500m
<b>Tarier pâtre</b> <i>Saxicola rubicola</i> Linnaeus, 1766	PN3	-	NT	NAd	NAd	NT / NAd / NAd	-	moins de 2km
<b>Tourterelle turque</b> <i>Streptopelia decaocto</i> Frisvaldszky, 1838	-	DO2	LC	-	NAd	LC / - / NAd	-	moins de 500m
<b>Troglodyte mignon</b> <i>Troglodytes troglodytes</i> Linnaeus, 1758	PN3	-	LC	NAd	-	LC / NAd / -	-	moins de 500m
<b>Verdier d'Europe</b> <i>Chloris chloris</i> Linnaeus, 1758	PN3	-	VU	NAd	NAd	VU / NAd / NAd	-	moins de 500m

### 1.1.2. Données autres taxons

Nom valide (TAXREF V.14)	PN	DH	LR France	LR PACA	Déterminante ZNIEFF	Distance à la zone d'étude
<b>Amphibiens</b>						
<b>Crapaud épineux</b> <i>Bufo spinosus</i> Daudin, 1803	-	-	-	-	-	moins de 2km
<b>Grenouille rieuse</b> <i>Pelophylax ridibundus</i> Pallas, 1771	PN3	DH5	LC	NA	-	moins de 2km



Nom valide (TAXREF V.14)	PN	DH	LR France	LR PACA	Déterminante ZNIEFF	Distance à la zone d'étude
<b>Grenouille verte indéterminée</b> <i>Pelophylax sp.</i>	-	-	-	-	-	moins de 2km
<b>Rainette méridionale</b> <i>Hyla meridionalis</i> Böttger, 1874	PN2	DH4	LC	LC	-	moins de 2km
<b>Mammifères</b>						
<b>Blaireau européen</b> <i>Meles meles</i> Linnaeus, 1758	-	-	LC	-	-	moins de 2km
<b>Ecureuil roux</b> <i>Sciurus vulgaris</i> Linnaeus, 1758	PN2	-	LC	-	-	moins de 500m
<b>Hérisson d'Europe</b> <i>Erinaceus europaeus</i> Linnaeus, 1758	PN2	-	LC	-	-	moins de 500m
<b>Martre des pins</b> <i>Martes martes</i> Linnaeus, 1758	-	DH5	LC	-	-	moins de 2km
<b>Mulot sylvestre</b> <i>Apodemus sylvaticus</i> Linnaeus, 1758	-	-	LC	-	-	moins de 2km
<b>Rat noir</b> <i>Rattus rattus</i> Linnaeus, 1758	-	-	LC	-	-	moins de 2km
<b>Rat surmulot</b> <i>Rattus norvegicus</i> Berkenhout, 1769	-	-	NA	-	-	moins de 2km
<b>Renard roux</b> <i>Vulpes vulpes</i> Linnaeus, 1758	-	-	LC	-	-	moins de 2km
<b>Sanglier</b> <i>Sus scrofa</i> Linnaeus, 1758	-	-	LC	-	-	moins de 2km
<b>Reptiles</b>						



Nom valide (TAXREF V.14)	PN	DH	LR France	LR PACA	Déterminante ZNIEFF	Distance à la zone d'étude
<b>Couleuvre de Montpellier</b> <i>Malpolon mospessulanus</i> Hermann, 1804	PN3	-	LC	NT	-	moins de 2km
<b>Couleuvre helvétique</b> <i>Natrix helvetica</i> Lacepède, 1789	PN2	-	LC	LC	-	moins de 2km
<b>Couleuvre vipérine</b> <i>Natrix maura</i> Linnaeus, 1758	PN3	-	NT	LC	-	moins de 2km
<b>Lézard à deux raies</b> <i>Lacerta bilineata</i> Daudin, 1802	PN2	DH4	LC	LC	-	moins de 2km
<b>Lézard des murailles</b> <i>Podarcis muralis</i> Laurenti, 1768	PN2	DH4	LC	LC	-	moins de 2km
<b>Orvet fragile</b> <i>Anguis fragilis</i> Linnaeus, 1758	PN3	-	LC	DD	-	moins de 2km
<b>Tarente de Maurétanie</b> <i>Tarentola mauritanica</i> Linnaeus, 1758	PN3	-	LC	LC	-	moins de 2km
<b>Lépidoptères rhopalocères</b>						
<b>Amaryllis</b> <i>Pyronia tithonus</i> Linnaeus, 1771	-	-	LC	LC	-	moins de 2km
<b>Argus bleu-nacré</b> <i>Lysandra coridon</i> Poda, 1761	-	-	LC	LC	-	moins de 2km
<b>Aurore</b> <i>Anthocharis cardamines</i> Linnaeus, 1758	-	-	LC	LC	-	moins de 2km
<b>Aurore de Provence</b> <i>Anthocharis euphenoides</i> Staudinger, 1869	-	-	LC	LC	-	moins de 2km
<b>Azuré bleu-céleste</b> <i>Lysandra bellargus</i> Rottemburg, 1775	-	-	LC	LC	-	moins de 2km



Nom valide (TAXREF V.14)	PN	DH	LR France	LR PACA	Déterminante ZNIEFF	Distance à la zone d'étude
<b>Azuré de la badasse</b> <i>Glaucopteryx melanops</i> Boisduval, 1828	-	-	LC	LC	-	moins de 2km
<b>Azuré de la bugrane</b> <i>Polyommatus icarus</i> Rottemburg, 1775	-	-	LC	LC	-	moins de 2km
<b>Azuré de la luzerne</b> <i>Leptotes pirithous</i> Linnaeus, 1767	-	-	LC	LC	Déterminante	moins de 2km
<b>Azuré de l'adragant</b> <i>Polyommatus escheri</i> Hübner, 1823	-	-	LC	LC	-	moins de 2km
<b>Azuré de l'esparcette</b> <i>Polyommatus thersites</i> Cantener, 1835	-	-	LC	LC	-	moins de 2km
<b>Azuré des anthyllides</b> <i>Cyaniris semiargus</i> Rottemburg, 1775	-	-	LC	LC	-	moins de 2km
<b>Azuré des cytises</b> <i>Glaucopteryx alexis</i> Poda, 1761	-	-	LC	LC	-	moins de 2km
<b>Azuré des nerpruns</b> <i>Celastrina argiolus</i> Linnaeus, 1758	-	-	LC	LC	-	moins de 2km
<b>Azuré des orpins</b> <i>Scolitantides orion</i> Pallas, 1771	-	-	LC	LC	Remarquable	moins de 2km
<b>Azuré du thym</b> <i>Pseudophilotes baton</i> Bergsträsser, 1779	-	-	LC	LC	-	moins de 2km
<b>Azuré porte-queue</b> <i>Lampides boeticus</i> Linnaeus, 1767	-	-	LC	LC	-	moins de 2km
<b>Bleu-nacré d'Espagne</b> <i>Lysandra hispana</i> Herrich-Schäffer, 1852	-	-	LC	LC	-	moins de 2km



Nom valide (TAXREF V.14)	PN	DH	LR France	LR PACA	Déterminante ZNIEFF	Distance à la zone d'étude
<b>Argus des pélargoniums</b> <i>Cacyreus marshalli</i> Butler, 1898	-	-	NA	NA	-	moins de 2km
<b>Cardinal</b> <i>Argynnis pandora</i> Denis & Schiffermüller, 1775	-	-	LC	LC	-	moins de 2km
<b>Citron</b> <i>Gonepteryx rhamni</i> Linnaeus, 1758	-	-	LC	LC	-	moins de 2km
<b>Citron de Provence</b> <i>Gonepteryx cleopatra</i> Linnaeus, 1767	-	-	LC	LC	-	moins de 2km
<b>Collier-de-corail</b> <i>Aricia agestis</i> Denis & Schiffermüller, 1775	-	-	LC	LC	-	moins de 2km
<b>Cuivré commun</b> <i>Lycaena phlaeas</i> Linnaeus, 1760	-	-	LC	LC	-	moins de 2km
<b>Damier de la succise</b> <i>Euphydryas aurinia</i> Rottemburg, 1775	PN3	DH2	LC	LC	-	moins de 2km
<b>Demi-deuil</b> <i>Melanargia galathea</i> Linnaeus, 1758	-	-	LC	LC	-	moins de 2km
<b>Diane</b> <i>Zerynthia polyxena</i> Denis & Schiffermüller, 1775	PN2	-	LC	LC	Remarquable	moins de 2km
<b>Échancré</b> <i>Libythea celtis</i> Laicharting, 1782	-	-	LC	LC	-	moins de 2km
<b>Fadet commun</b> <i>Coenonympha pamphilus</i> Linnaeus, 1758	-	-	LC	LC	-	moins de 2km
<b>Flambé</b> <i>Iphiclides podalirius</i> Linnaeus, 1758	-	-	LC	LC	-	moins de 500m



Nom valide (TAXREF V.14)	PN	DH	LR France	LR PACA	Déterminante ZNIEFF	Distance à la zone d'étude
<b>Fluoré</b> <i>Colias alfacariensis</i> Ribbe, 1905	-	-	LC	LC	-	moins de 2km
<b>Robert-le-Diable</b> <i>Polygonia c-album</i> Linnaeus, 1758	-	-	LC	LC	-	moins de 2km
<b>Grande Tortue</b> <i>Nymphalis polychloros</i> Linnaeus, 1758	-	-	LC	LC	-	moins de 2km
<b>Hespérie de la houque</b> <i>Thymelicus sylvestris</i> Poda, 1761	-	-	LC	LC	-	moins de 2km
<b>Hespérie de la malope</b> <i>Pyrgus onopordi</i> Rambur, 1839	-	-	LC	LC	-	moins de 2km
<b>Hespérie de l'alcée</b> <i>Carcharodus alceae</i> Esper, 1780	-	-	LC	LC	-	moins de 2km
<b>Hespérie des potentilles</b> <i>Pyrgus armoricanus</i> Oberthür, 1910	-	-	LC	LC	-	moins de 2km
<b>Hespérie des sanguisorbes</b> <i>Spialia sertorius</i> Hoffmannsegg, 1804	-	-	LC	LC	-	moins de 2km
<b>Hespérie du chiendent</b> <i>Thymelicus acteon</i> Rottemburg, 1775	-	-	LC	LC	-	moins de 2km
<b>Hespérie à bandes jaunes</b> <i>Pyrgus sidae</i> Esper, 1784	-	-	LC	LC	Déterminante	moins de 2km
<b>Machaon</b> <i>Papilio machaon</i> Linnaeus, 1758	-	-	LC	LC	-	moins de 2km
<b>Marbré-de-vert</b> <i>Pontia daplidice</i> Linnaeus, 1758	-	-	LC	LC	-	moins de 2km



Nom valide (TAXREF V.14)	PN	DH	LR France	LR PACA	Déterminante ZNIEFF	Distance à la zone d'étude
<b>Mégère</b> <i>Lasiommata megera</i> Linnaeus, 1767	-	-	LC	LC	-	moins de 2km
<b>Mélitée de Fruhstorfer</b> <i>Melitaea celadussa</i> Fruhstorfer, 1910	-	-	-	LC	-	moins de 2km
<b>Mélitée de la lancéole</b> <i>Melitaea parthenoides</i> Keferstein, 1851	-	-	LC	LC	-	moins de 2km
<b>Mélitée des centaurées</b> <i>Melitaea phoebe</i> Denis & Schiffermüller, 1775	-	-	LC	LC	-	moins de 2km
<b>Mélitée du plantain</b> <i>Melitaea cinxia</i> Linnaeus, 1758	-	-	LC	LC	-	moins de 2km
<b>Mélitée orangée</b> <i>Melitaea didyma</i> Esper, 1778	-	-	LC	LC	-	moins de 2km
<b>Mercure</b> <i>Arethusana arethusa</i> Denis & Schiffermüller, 1775	-	-	LC	LC	-	moins de 2km
<b>Morio</b> <i>Nymphalis antiopa</i> Linnaeus, 1758	-	-	LC	-	-	moins de 2km
<b>Moyen Nacré</b> <i>Fabriciana adippe</i> Denis & Schiffermüller, 1775	-	-	LC	LC	-	moins de 2km
<b>Myrtil</b> <i>Maniola jurtina</i> Linnaeus, 1758	-	-	LC	LC	-	moins de 2km
<b>Nacré de la filipendule</b> <i>Brenthis hecate</i> Denis & Schiffermüller, 1775	-	-	LC	LC	-	moins de 2km
<b>Nacré de la ronce</b> <i>Brenthis daphne</i> Denis & Schiffermüller, 1775	-	-	LC	LC	-	moins de 2km



Nom valide (TAXREF V.14)	PN	DH	LR France	LR PACA	Déterminante ZNIEFF	Distance à la zone d'étude
<b>Nymphale de l'arbusier</b> <i>Charaxes jasius</i> Linnaeus, 1767	-	-	LC	LC	-	moins de 2km
<b>Ocellé de le canche</b> <i>Pyronia cecilia</i> Vallantin, 1894	-	-	LC	LC	-	moins de 2km
<b>Paon-du-jour</b> <i>Aglais io</i> Linnaeus, 1758	-	-	LC	LC	-	moins de 2km
<b>Petit Mars changeant</b> <i>Apatura ilia</i> Denis & Schiffermüller, 1775	-	-	LC	LC	-	moins de 2km
<b>Petit Nacré</b> <i>Issoria lathonia</i> Linnaeus, 1758	-	-	LC	LC	-	moins de 2km
<b>Petite Tortue</b> <i>Aglais urticae</i> Linnaeus, 1758	-	-	LC	LC	-	moins de 2km
<b>Petite Violette</b> <i>Boloria dia</i> Linnaeus, 1767	-	-	LC	LC	-	moins de 2km
<b>Piérade de la rave</b> <i>Pieris rapae</i> Linnaeus, 1758	-	-	LC	LC	-	moins de 2km
<b>Piérade de l'ibéride</b> <i>Pieris mannii</i> Mayer, 1851	-	-	LC	LC	-	moins de 2km
<b>Piérade des biscutelles</b> <i>Euchloe crameri</i> Butler, 1869	-	-	LC	LC	-	moins de 2km
<b>Piérade du chou</b> <i>Pieris brassicae</i> Linnaeus, 1758	-	-	LC	LC	-	moins de 2km
<b>Piérade du lotier</b> <i>Leptidea sinapis</i> Linnaeus, 1758	-	-	LC	LC	-	moins de 2km



Nom valide (TAXREF V.14)	PN	DH	LR France	LR PACA	Déterminante ZNIEFF	Distance à la zone d'étude
<b>Piéride du navet</b> <i>Pieris napi</i> Linnaeus, 1758	-	-	LC	LC	-	moins de 2km
<b>Point-de-Hongrie</b> <i>Erynnis tages</i> Linnaeus, 1758	-	-	LC	LC	-	moins de 2km
<b>Silène</b> <i>Brintesia circe</i> Fabricius, 1775	-	-	LC	LC	-	moins de 2km
<b>Souci</b> <i>Colias crocea</i> Fourcroy, 1785	-	-	LC	LC	-	moins de 2km
<b>Sylvain azuré</b> <i>Limenitis reducta</i> Staudinger, 1901	-	-	LC	LC	-	moins de 2km
<b>Sylvaine</b> <i>Ochlodes sylvanus</i> Esper, 1777	-	-	LC	LC	-	moins de 2km
<b>Tabac d'Espagne</b> <i>Argynnis paphia</i> Linnaeus, 1758	-	-	LC	LC	-	moins de 2km
<b>Hespérie de l'aigremoine</b> <i>Pyrgus malvoides</i> Elwes & Edwards, 1897	-	-	LC	LC	-	moins de 2km
<b>Thécla de la ronce</b> <i>Callophrys rubi</i> Linnaeus, 1758	-	-	LC	LC	-	moins de 2km
<b>Thécla de l'orme</b> <i>Satyrrium w-album</i> Knoch, 1782	-	-	LC	LC	Remarquable	moins de 2km
<b>Thécla de l'yeuse</b> <i>Satyrrium ilicis</i> Esper, 1779	-	-	LC	LC	-	moins de 2km
<b>Thécla des nerpruns</b> <i>Satyrrium spini</i> Denis & Schiffermüller, 1775	-	-	LC	LC	-	moins de 2km



Nom valide (TAXREF V.14)	PN	DH	LR France	LR PACA	Déterminante ZNIEFF	Distance à la zone d'étude
<b>Thécla du chêne</b> <i>Quercusia quercus</i> Linnaeus, 1758	-	-	LC	LC	-	moins de 2km
<b>Thécla du kermès</b> <i>Satyrium esculi</i> Hübner, 1804	-	-	LC	LC	-	moins de 2km
<b>Tircis</b> <i>Pararge aegeria</i> Linnaeus, 1758	-	-	LC	LC	-	moins de 2km
<b>Belle Dame</b> <i>Vanessa cardui</i> Linnaeus, 1758	-	-	LC	LC	-	moins de 2km
<b>Virgule</b> <i>Hesperia comma</i> Linnaeus, 1758	-	-	LC	LC	-	moins de 2km
<b>Vulcain</b> <i>Vanessa atalanta</i> Linnaeus, 1758	-	-	LC	LC	-	moins de 2km
<b>Odonates</b>						
<b>Aeschne affine</b> <i>Aeshna affinis</i> Vander Linden, 1820	-	-	LC	LC	-	moins de 2km
<b>Aeschne bleue</b> <i>Aeshna cyanea</i> O.F. Müller, 1764	-	-	LC	LC	-	moins de 2km
<b>Aeschne isocèle</b> <i>Aeshna isoceles</i> O.F. Müller, 1767	-	-	LC	LC	-	moins de 2km
<b>Aeschne mixte</b> <i>Aeshna mixta</i> Latreille, 1805	-	-	LC	LC	-	moins de 2km
<b>Agrion blanchâtre</b> <i>Platycnemis latipes</i> Rambur, 1842	-	-	LC	LC	-	moins de 2km
<b>Agrion de Mercure</b> <i>Coenagrion mercuriale</i> Charpentier, 1840	PN3	DH2	LC	LC	Remarquable	moins de 2km



Nom valide (TAXREF V.14)	PN	DH	LR France	LR PACA	Déterminante ZNIEFF	Distance à la zone d'étude
<b>Agrion de Vander Linden</b> <i>Erythromma lindenii</i> Selys, 1840	-	-	LC	LC	-	moins de 2km
<b>Agrion délicat</b> <i>Ceragrion tenellum</i> Villers, 1789	-	-	LC	LC	-	moins de 2km
<b>Agrion élégant</b> <i>Ischnura elegans</i> Vander Linden, 1820	-	-	LC	LC	-	moins de 2km
<b>Agrion jouvencelle</b> <i>Coenagrion puella</i> Linnaeus, 1758	-	-	LC	LC	-	moins de 2km
<b>Anax empereur</b> <i>Anax imperator</i> Leach, 1815	-	-	LC	LC	-	moins de 2km
<b>Anax napolitain</b> <i>Anax parthenope</i> Selys, 1839	-	-	LC	LC	-	moins de 2km
<b>Caloptéryx hémorroïdal</b> <i>Calopteryx haemorrhoidalis</i> Vander Linden, 1825	-	-	LC	LC	-	moins de 2km
<b>Caloptéryx vierge méridional</b> <i>Calopteryx virgo meridionalis</i> Selys, 1873	-	-	LC	LC	-	moins de 2km
<b>Cordulégastre annelé</b> <i>Cordulegaster boltonii</i> Donovan, 1807	-	-	LC	LC	-	moins de 2km
<b>Cordulie à corps fin</b> <i>Oxygastra curtisii</i> Dale, 1834	PN2	DH2,4	LC	LC	Remarquable	moins de 2km
<b>Cordulie méridionale</b> <i>Somatochlora meridionalis</i> Nielsen, 1935	-	-	NT	EN	Déterminante	moins de 2km
<b>Crocothémis écarlate</b> <i>Crocothemis erythraea</i> Brullé, 1832	-	-	LC	LC	-	moins de 2km



Nom valide (TAXREF V.14)	PN	DH	LR France	LR PACA	Déterminante ZNIEFF	Distance à la zone d'étude
<b>Gomphe à crochets</b> <i>Onychogomphus uncatu</i> Charpentier, 1840	-	-	LC	LC	-	moins de 2km
<b>Gomphe à forceps</b> <i>Onychogomphus forcipatus</i> Linnaeus, 1758	-	-	LC	LC	-	moins de 2km
<b>Leste brun</b> <i>Sympecma fusca</i> Vander Linden, 1820	-	-	LC	LC	-	moins de 2km
<b>Leste verdoyant méridional</b> <i>Lestes virens virens</i> Charpentier, 1825	-	-	LC	LC	-	moins de 2km
<b>Leste vert</b> <i>Chalcolestes viridis</i> Vander Linden, 1825	-	-	LC	LC	-	moins de 2km
<b>Libellule déprimée</b> <i>Libellula depressa</i> Linnaeus, 1758	-	-	LC	LC	-	moins de 2km
<b>Libellule fauve</b> <i>Libellula fulva</i> O.F. Müller, 1764	-	-	LC	LC	-	moins de 2km
<b>Libellule quadrimaculée</b> <i>Libellula quadrimaculata</i> Linnaeus, 1758	-	-	LC	LC	-	moins de 2km
<b>Orthétrum bleissant</b> <i>Orthetrum coerulescens</i> Fabricius, 1798	-	-	LC	LC	-	moins de 2km
<b>Orthétrum brun</b> <i>Orthetrum brunneum</i> Boyer de Fonscolombe, 1837	-	-	LC	LC	-	moins de 2km
<b>Orthétrum réticulé</b> <i>Orthetrum cancellatum</i> Linnaeus, 1758	-	-	LC	LC	-	moins de 2km
<b>Petite nymphe au corps de feu</b> <i>Pyrrhosoma nymphula</i> Sulzer, 1776	-	-	LC	LC	-	moins de 2km



Nom valide (TAXREF V.14)	PN	DH	LR France	LR PACA	Déterminante ZNIEFF	Distance à la zone d'étude
<b>Sympétrum de Fonscolombe</b> <i>Sympetrum fonscolombii</i> Selys, 1840	-	-	LC	LC	-	moins de 2km
<b>Sympétrum fascié</b> <i>Sympetrum striolatum</i> Charpentier, 1840	-	-	LC	LC	-	moins de 2km
<b>Sympétrum sanguin</b> <i>Sympetrum sanguineum</i> O.F. Müller, 1764	-	-	LC	LC	-	moins de 2km
<b>Orthoptères</b>						
<b>Aïolope de Kenitra</b> <i>Aiolopus puissantii</i> Defaut, 2005	-	-	-	LC	-	moins de 2km
<b>Antaxie marbrée</b> <i>Antaxius pedestris</i> Fabricius, 1787	-	-	-	LC	-	moins de 2km
<b>Barbitiste languedocien</b> <i>Barbitistes fischeri</i> Yersin, 1854	-	-	-	LC	-	moins de 2km
<b>Conocéphale gracieux</b> <i>Ruspolia nitidula</i> Scopoli, 1786	-	-	-	LC	-	moins de 2km
<b>Criquet blafard</b> <i>Euchorthippus elegantulus</i> Zeuner, 1940	-	-	-	LC	-	moins de 2km
<b>Criquet des pâtures</b> <i>Pseudochorthippus parallelus</i> Zetterstedt, 1821	-	-	-	LC	-	moins de 2km
<b>Criquet des Pins</b> <i>Chorthippus vagans</i> Eversmann, 1848	-	-	-	LC	-	moins de 2km
<b>Criquet duettiste</b> <i>Chorthippus brunneus</i> Thunberg, 1815	-	-	-	LC	-	moins de 2km
<b>Criquet égyptien</b> <i>Anacridium aegyptium</i> Linnaeus, 1764	-	-	-	LC	-	moins de 2km



Nom valide (TAXREF V.14)	PN	DH	LR France	LR PACA	Déterminante ZNIEFF	Distance à la zone d'étude
<b>Criquet noir-ébène</b> <i>Omocestus rufipes</i> Zetterstedt, 1821	-	-	-	LC	-	moins de 2km
<b>Criquet pansu</b> <i>Pezotettix giornae</i> Rossi, 1794	-	-	-	LC	-	moins de 2km
<b>Criquet printanier</b> <i>Pyrgomorpha conica</i> Olivier, 1791	-	-	-	LC	-	moins de 2km
<b>Decticelle carroyée</b> <i>Tessellana tessellata</i> Charpentier, 1825	-	-	-	LC	-	moins de 2km
<b>Decticelle côtière</b> <i>Platycleis affinis</i> Fieber, 1853	-	-	-	LC	-	moins de 2km
<b>Decticelle des roselières</b> <i>Pholidoptera femorata</i> Fieber, 1853	-	-	-	LC	-	moins de 2km
<b>Decticelle échassière</b> <i>Sepiana sepium</i> Yersin, 1854	-	-	-	LC	-	moins de 2km
<b>Decticelle frêle</b> <i>Yersinella raymondii</i> Yersin, 1860	-	-	-	LC	-	moins de 2km
<b>Decticelle intermédiaire</b> <i>Platycleis intermedia</i> Audinet-Serville, 1838	-	-	-	LC	-	moins de 2km
<b>Decticelle splendide</b> <i>Eupholidoptera chabrieri</i> Charpentier, 1825	-	-	-	LC	-	moins de 2km
<b>Decticelle varoise</b> <i>Rhacocleis poneli</i> Harz & Voisin, 1987	-	-	-	LC	-	moins de 2km
<b>Dectique à front blanc</b> <i>Decticus albifrons</i> Fabricius, 1775	-	-	-	LC	-	moins de 2km



Nom valide (TAXREF V.14)	PN	DH	LR France	LR PACA	Déterminante ZNIEFF	Distance à la zone d'étude
<b>Grande Sauterelle verte</b> <i>Tettigonia viridissima</i> Linnaeus, 1758	-	-	-	LC	-	moins de 2km
<b>Grillon bordelais</b> <i>Eumodicogryllus bordigalensis</i> Latreille, 1804	-	-	-	LC	-	moins de 2km
<b>Grillon des bastides</b> <i>Gryllomorpha dalmatina</i> Ocskay, 1832	-	-	-	LC	-	moins de 2km
<b>Grillon des Cistes</b> <i>Arachnocephalus vestitus</i> Costa, 1855	-	-	-	LC	-	moins de 2km
<b>Grillon des jonchères</b> <i>Trigonidium cicindeloides</i> Rambur, 1838	-	-	-	EN	-	moins de 2km
<b>Grillon écailleux</b> <i>Mogoplistes brunneus</i> Audinet-Serville, 1838	-	-	-	LC	-	moins de 2km
<b>Grillon provençal</b> <i>Gryllus bimaculatus</i> De Geer, 1773	-	-	-	LC	-	moins de 500m
<b>Méconème tambourinaire</b> <i>Meconema thalassinum</i> De Geer, 1773	-	-	-	LC	-	moins de 2km
<b>Oedipode aigue-marine</b> <i>Sphingonotus caerulans</i> Linnaeus, 1767	-	-	-	DD	-	moins de 2km
<b>OEdipode automnale</b> <i>Aiolopus strepens</i> Latreille, 1804	-	-	-	LC	-	moins de 2km
<b>OEdipode framboisine</b> <i>Acrotylus fischeri</i> Azam, 1901	-	-	-	LC	-	moins de 2km
<b>OEdipode grenadine</b> <i>Acrotylus insubricus</i> Scopoli, 1786	-	-	-	LC	-	moins de 2km



Nom valide (TAXREF V.14)	PN	DH	LR France	LR PACA	Déterminante ZNIEFF	Distance à la zone d'étude
<b>Oedipode soufrée</b> <i>Oedaleus decorus</i> Germar, 1825	-	-	-	LC	-	moins de 2km
<b>Oedipode turquoise</b> <i>Oedipoda caerulescens</i> Linnaeus, 1758	-	-	-	LC	-	moins de 2km
<b>Phanéroptère liliacé</b> <i>Tylopsis lilifolia</i> Fabricius, 1793	-	-	-	LC	-	moins de 2km
<b>Phanéroptère méridional</b> <i>Phaneroptera nana</i> Fieber, 1853	-	-	-	LC	-	moins de 2km
<b>Tétrix déprimé</b> <i>Tetrix depressa</i> Brisout de Barneville, 1848	-	-	-	LC	-	moins de 2km
<b>Tétrix des plages</b> <i>Paratettix meridionalis</i> Rambur, 1838	-	-	-	LC	-	moins de 2km

## 1.2. Annexe 2 : Données d'inventaire faune

### 1.2.1. Données avifaune

Nom valide (TAXREF V.14)	PN	DH	LR France Nicheuse	LR France Hivernante	LR France Passage	LR PACA	Déterminante ZNIEFF	Nombre de contact	Enjeu local de conservation
<b>Corneille noire</b> <i>Corvus corone</i> Linnaeus, 1758	-	DO2	LC	NAd	-	VU / NAd / -	-	1	<b>FAIBLE</b>
<b>Goéland leucophée</b> <i>Larus michahellis</i> Naumann, 1840	PN3	-	LC	NAd	NAd	LC / NAd / NAd	-	1	<b>FAIBLE</b>
<b>Martinet noir</b> <i>Apus apus</i> Linnaeus, 1758	PN3	-	NT	-	DD	NT / - / DD	-	2	<b>FAIBLE</b>



<b>Moineau domestique</b> <i>Passer domesticus</i> Linnaeus, 1758	PN3	-	LC	-	NAb	LC / - / NAb	-	1	FAIBLE
<b>Perruche à collier</b> <i>Psittacula krameri</i> Scopoli, 1769	-	-	-	-	-	- / - / -	-	1	FAIBLE
<b>Pie bavarde</b> <i>Pica pica</i> Linnaeus, 1758	-	DO2	LC	-	-	LC / - / -	-	4	FAIBLE
<b>Tourterelle turque</b> <i>Streptopelia decaocto</i> Frisvaldszky, 1838	-	DO2	LC	-	NAd	LC / - / NAd	-	2	FAIBLE

### 1.2.2. Données autres taxons

Nom valide (TAXREF V.14)	PN	DH	LR France	LR PACA	Déterminante ZNIEFF	Nombre de contact	Enjeu local de conservation
<b>Reptiles</b>							
<b>Lézard des murailles</b> <i>Podarcis muralis</i> Laurenti, 1768	PN2	DH4	LC	LC	-	1	FAIBLE
<b>Mammifères</b>							
<b>Ecureuil roux</b> <i>Sciurus vulgaris</i> Linnaeus, 1758	PN2	-	LC	-	-	2	FAIBLE
<b>Rat</b> <i>Rattus sp.</i>	-	-	-	-	-	1	FAIBLE
<b>Odonates</b>							
<b>Leste vert</b> <i>Chalcolestes viridis</i> Vander Linden, 1825	-	-	LC	LC	-	2	FAIBLE
<b>Rhopalocères</b>							
<b>Azuré de la bugrane</b> <i>Polyommatus icarus</i> Rottenburg, 1775	-	-	LC	LC	-	1	FAIBLE



<b>Tircis</b> <i>Pararge aegeria</i> <i>Linnaeus, 1758</i>	-	-	LC	LC	-	1	FAIBLE
<b>Lépidoptères</b>							
<b>Ecaille chinée</b> <i>Euplagia quadripunctata</i> <i>Poda, 1761</i>	-	DH2	-	-	-	1	FAIBLE



AR Prefecture  
005-211600841\_20120929\_0.66\_10B.pdf  
Reçu le 03/10/2022  
Publié le 03/10/2022

## MOUANS-SARTOUX

### Déclaration de projet n°3 emportant mise en compatibilité du PLU

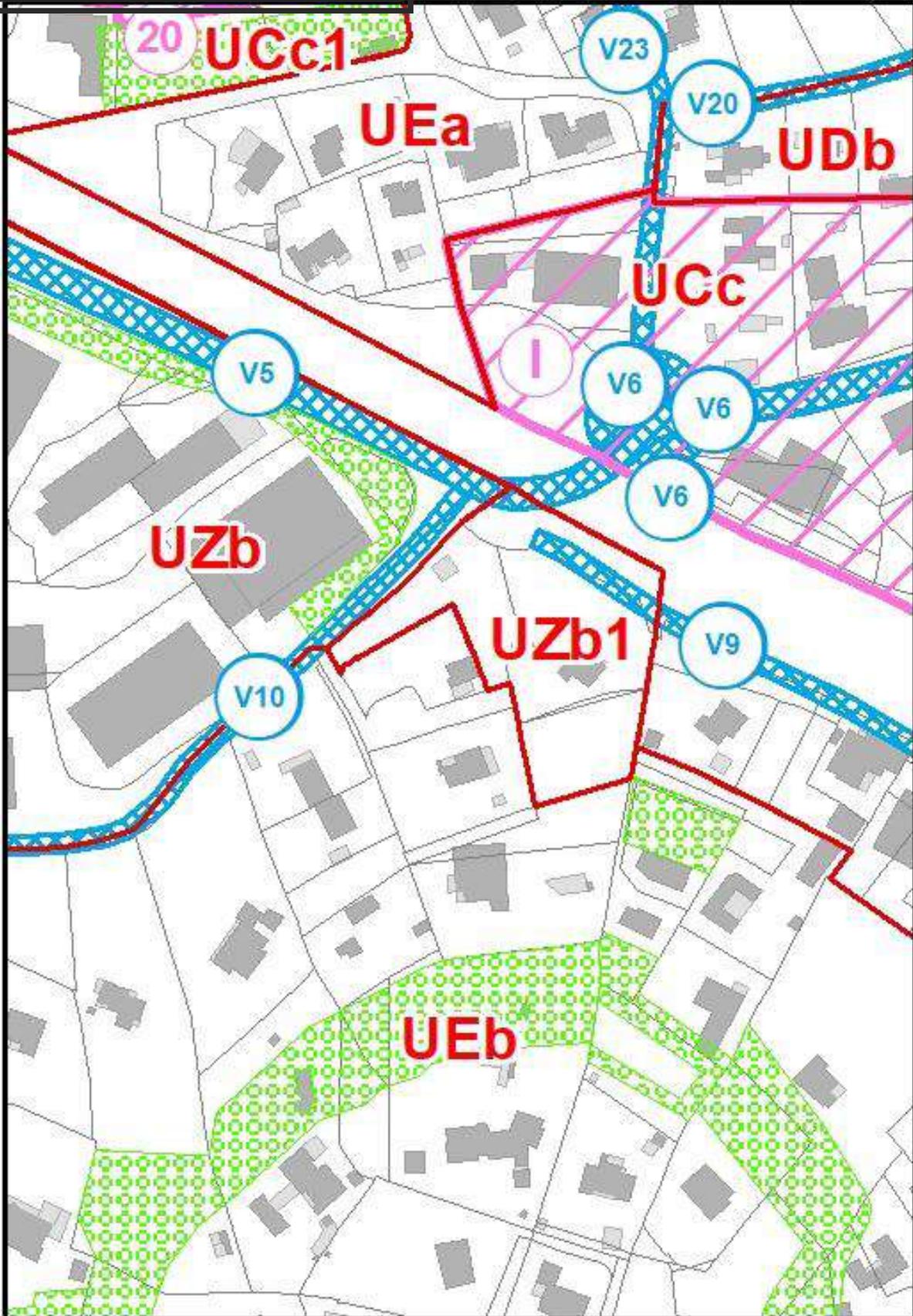


### 3 – Extrait du plan de zonage modifié

Prescription par délibération du Conseil Municipal du :	16 septembre 2021
Approbation par délibération du Conseil Municipal du :	

**AR Prefecture**

006-210600847-20220929-DL66\_110B-DE  
Reçu le 03/10/2022  
Publié le 03/10/2022



AR Prefecture  
005-211600841-20120929-066\_10B.pdf  
Reçu le 03/10/2022  
Publié le 03/10/2022

## MOUANS-SARTOUX

### Déclaration de projet n°3 emportant mise en compatibilité du PLU



### 3 – Extrait du règlement modifié

Prescription par délibération du Conseil Municipal du :	16 septembre 2021
Approbation par délibération du Conseil Municipal du :	

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UZ est destinée aux activités industrielles, tertiaires, artisanales et commerciales.

Elle est composée de deux secteurs :

- le secteur UZa correspondant à la zone d'activités de l'Argile.
- le secteur UZb correspondant à la zone d'activités de Tiragon
- le sous-secteur UZb1 correspondant à l'emprise du projet de la société Ixel Marine
- le secteur UZt correspondant à un équipement d'hébergement hôtelier

### ARTICLE UZ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

- les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles admises à l'article UZ2,
- les constructions à usage de commerces à l'exception de celles admises à l'article UZ2,
- les installations classées à l'exception de celles admises à l'article UZ2,
- les affouillements et exhaussements à l'exception de ceux admis à l'article UZ2,
- le stationnement isolé de caravanes et le camping hors terrains aménagés
- l'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage,
- l'aménagement de terrains destinés aux parcs résidentiels de loisir (PRL),
- les habitations légères de loisirs, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil
- l'ouverture et l'extension de garages collectifs de caravanes,
- les parcs d'attractions,
- les dépôts de véhicules non soumis à autorisation,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les carrières.
- Les piscines.

**Dans le secteur UZt :** est également interdit- le changement de destination des occupations et utilisations existantes à usage d'hôtellerie.

### ARTICLE UZ 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

#### **Dans l'ensemble de la zone UZ à l'exception du secteur UZt**

- les constructions à usage de commerces à condition qu'elles soient liées à des activités de production en lien avec les activités existantes de la zone concernée,
- les installations classées soumises à déclaration.
- les constructions à usage d'habitation :
  - o si elles sont directement liées et nécessaires au fonctionnement, à la gestion, à la surveillance des occupations, installations et constructions autorisées dans la zone, et,
  - o si leur surface de plancher n'excède pas 25 % de la surface de plancher des constructions principales, dans la limite de 100 m<sup>2</sup> par unité foncière,
- les affouillements et les exhaussements des sols, indispensables aux constructions et installations autorisées dans le secteur, ainsi qu'à leur desserte, où s'ils sont justifiés par des considérations de rétention des eaux pluviales,
- les sites de restanques peuvent être aménagés à condition que :
  - . les dénivelées soient aménagées en terrasses et murs de soutènement de même échelle et de même forme que les restanques existantes. Leur hauteur est réglementée à l'article 10.
  - . l'implantation des constructions soit adaptée aux principes suivants :
    - . la plus grande longueur de façade des bâtiments doit être implantée parallèlement aux restanques

**Dans le secteur UZt :** les occupations et utilisations du sol à usage d'hôtellerie, y compris les installations classées liées à cette activité.

### ARTICLE UZ 3 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.  
Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre incendie, de ramassage des ordures ménagères.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présentera le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

Les accès automobiles des constructions à partir des voies piétonnes existantes ou prévues sont interdits.

Le nombre d'accès de l'opération sur la voie publique sera réduit au minimum.

Lorsqu'un terrain est traversé par un chemin dédié à la circulation piétonne et que l'installation d'une clôture ou d'un portail est envisagée, il est demandé de maintenir un passage piéton en accès libre et permanent.

### ARTICLE UZ 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### Eau potable :

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément à la réglementation en vigueur. (cf. annexe sanitaire dossier de PLU)

#### Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur. (cf. annexe sanitaire dossier de PLU)

#### Eaux pluviales :

Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable, doivent être évacuées sur la propriété par des dispositifs appropriés ou bien vers le réseau collectif, le tout, conformément à la réglementation en vigueur. (cf. annexe sanitaire dossier de PLU)

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

#### Autres réseaux :

Les réseaux divers nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être encastrés dans les façades et enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques.

#### Desserte des réseaux de collecte des déchets :

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente d'enlèvement par le service de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction.

Dans les autres cas, l'implantation d'un point de collecte pourra être exigée en fonction du nombre de logements existants en périphérie du projet.

### ARTICLE UZ 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

### ARTICLE UZ 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

**Secteur UZa** : 6 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur

**Secteur UZb, UZb1 et UZt** : 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Toutefois, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale :

- à 50 mètres de l'axe de la pénétrante Cannes-Grasse à l'exception du sous-secteur UZb1 où la distance doit être au moins égale à 25 mètres de l'axe de la pénétrante Cannes-Grasse ;
- à 15 mètres de l'axe des routes départementales ;

### ARTICLE UZ 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à un minimum de 4 mètres des limites séparatives.

L'implantation sur une des deux limites est autorisée.

Limite de fond de terrain :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 4 mètres

#### **ARTICLE UZ 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UZ 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UZ 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur est comptée en tous points du bâtiment à partir de la côte du terrain naturel existant ou du terrain excavé jusqu'à l'égout du toit ou la partie supérieure de la dalle de la terrasse.

A l'exception du sous-secteur UZb1, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :

- 9 m à l'égout du toit et 11 m au faîtage.
- 9 m à la partie supérieure de la dalle en cas de toiture terrasse
- 9,50 m à la partie supérieure de l'acrotère en cas de toiture végétalisée

Dans le sous-secteur UZb1, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :

- 12 m à l'égout du toit et 14 m au faîtage.
- 12 m à la partie supérieure de la dalle en cas de toiture terrasse
- 12,50 m à la partie supérieure de l'acrotère en cas de toiture végétalisée

La hauteur des restanques et des murs de soutènement est limitée à 1,50 m. Au regard de la pente, plusieurs restanques ou murs de soutènements peuvent être cumulées afin de créer un effet de terrasses. La distance entre deux restanques ou murs de soutènements doit alors respecter une largeur de 1,50 m minimum. Dans le cas des murs de soutènement, ce retrait devra être végétalisé par des arbres et des arbustes respectant les dispositions de l'article 13 dans le cas où aucune implantation de construction n'est prévue.

La hauteur totale des clôtures, mesurée par rapport au sol naturel, ne peut excéder 2 mètres.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### **ARTICLE UZ 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les enseignes commerciales devront être parfaitement intégrées et ne pas compromettre l'homogénéité et la qualité architecturale de la zone et respecter le règlement de publicité.

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume.

Les clôtures doivent être constituées d'une claire-voie doublée d'une haie vive.

#### **Pour les constructions remarquables identifiées sur le plan de zonage, les travaux réalisés doivent respecter les prescriptions suivantes :**

- respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, les porches et les halls d'entrée, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité,
- respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures,
- mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment,
- traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale du bâti existant,
- proscrire la pose d'éléments extérieurs qui serait incompatible avec le caractère du bâti existant, et notamment les supports publicitaires,

- assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié aux caractéristiques architecturales du bâtiment existant,

Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

#### ARTICLE UZ 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le terrain même et en dehors des voies de desserte.

- Les constructions à usage de bureaux, commerces, services et artisanat : 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de SP,
- Les constructions à usage industriel : 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de SP,
- Les hôtels : 1 place par chambre,
- Les restaurants : 3 places pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant,
- Les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone : 2 places de stationnement par logement.
  - Les entrepôts : 1 place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de SP, plus 1 aire pour les poids lourds par tranche de 500 m<sup>2</sup> de SP.
  - pour les CINASPIC : 1 place de stationnement pour 4 personnes accueillies.

Le stationnement des véhicules ainsi que des « deux roues » correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies de desserte.

Pour le stationnement des deux roues dont au moins 50% pour les vélos :

- 1 place pour 100m<sup>2</sup> de SP.

#### Modalités de réalisation des places de stationnement

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 0,5.

Exemple 1 : Création d'une habitation de 110m<sup>2</sup> de surface de plancher :  $110/50 = 2,2$ . Décimale inférieure à 0,5, il est exigé 2 places de stationnement.

Exemple 2 : Création d'une habitation de 140m<sup>2</sup> de surface de plancher :  $140/50 = 2,8$ . Décimale supérieure à 0,5, il est exigé 3 places de stationnement

#### ARTICLE UZ 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

##### Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Dans les périmètres de sensibilité paysagère et de trame verte et bleue, pris en application de l'article L.123-1-5-III.2 et figurant aux documents graphiques :

- sont soumis à déclaration préalable les coupes et abattages des arbres et de la végétation
- sont seuls admis les accès, les réseaux, la construction ou la restauration des murs de restanques.

##### Les espaces libres

Les espaces libres doivent être aménagés en espaces de pleine terre plantés et végétalisés, à l'exclusion des aires de stationnement, des aménagements de voirie et d'accès.

**Ne sont donc pas comptabilisées dans les espaces libres, les structures alvéolées remplies de terre, pouvant être enherbées.**

Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en taille et en nombre choisies parmi les espèces méditerranéennes économes en consommation d'eau, à l'exception des palmiers.

Toutes les constructions réalisées en sous-sol et ne supportant pas de bâtiment en superstructure doivent être recouvertes soit d'un dallage, soit d'une couche de terre végétale de 1 m minimum, permettant l'aménagement d'un espace vert comprenant les circulations piétonnes et les accès. **Dans le sous-secteur UZb1, la couche de terre végétale pourra être réduite jusqu'à 60 cm.**

##### La végétalisation des aires de stationnement

Sur les aires de stationnement à l'air libre, il sera planté un arbre d'une hauteur minimum de 2,50m pour deux places

#### ARTICLE UZ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

## AR Prefecture

006-210600847-20220929-DL66\_111-DE

Reçu le 03/10/2022

Publié le 03/10/2022

### NOMBRE DE MEMBRES

Afférent au Conseil Municipal : 29

En exercice : 29

Qui ont pris part à la délibération : 29

Date de la convocation : 23/09/2022

Date affichage : 03/10/2022

délibération :

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
DÉPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES



EXTRAIT DU REGISTRE  
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL  
DE LA COMMUNE DE MOUANS-SARTOUX  
SEANCE DU 29/09/2022

4.00 SPORTS 66\_111

## CONVENTION DE MISE A DISPOSITION D'UN ESPACE MUNICIPAL ENTRE LA COMMUNE DE MOUANS-SARTOUX ET L'ASSOCIATION « 1PACTE EMPLOI »

Le 29/09/2022

à 18h30, le Conseil Municipal de la Commune de Mouans-Sartoux régulièrement convoqué s'est réuni au nombre prescrit par la loi dans le lieu suivant : "Salle Léo Lagrange", sous la présidence de Monsieur Pierre ASCHIERI.

### Présents :

ALLEGRINI Elisabeth, ASCHIERI Pierre, AYMOZ Nathalie, BASSO Christiane, BLOSSIER Catherine, BROIHANNE Laurent, CHALIER Christophe, DJEGHERIF Dalila, DOURLENS Isabelle, DUFLOT Eric, FAURE Marc, FRECHE Annie, GOURDON Marie-Louise, GUCHAN-RIEST Tania, LE BLAY Daniel, PEROLE Gilles, PLASSAT Gabriel, RAIBAUDI Roland, RAIBON Elsa, REQUISTON Christiane, TRAMI Pierre, VALLETTE Georges

### Pouvoirs de :

COLOMBARA Marielle à TRAMI Pierre, PAULIN Daniel à VALLETTE Georges, VUILLEN Robert à ALLEGRINI Elisabeth, MARTELLO Christophe à REQUISTON Christiane, CHARRIER Patricia à FAURE Marc, LLEDO Françoise à CHALIER Christophe, TARDIVO Delphine à FRECHE Annie

### Absents :

### Secrétaire de séance :

M.DUFLOT Eric

Acte rendu exécutoire après le  
dépôt en Sous-Préfecture et  
publication ou notification le  
même jour.

## AR Prefecture

006-210600847-20220929-DL66\_111-DE

Reçu le 03/10/2022

Publié le 03/10/2022

CONSEIL MUNICIPAL

4.00SPORTS 66\_111

SEANCE DU 29/09/2022

OBJET : CONVENTION DE MISE A DISPOSITION D'UN ESPACE MUNICIPAL ENTRE LA COMMUNE DE MOUANS-SARTOUX ET L'ASSOCIATION « 1PACTE EMPLOI »

Vu les articles L.2122-21, L.2144-3, L.2212-2 du code général des collectivités territoriales.

L'association "1Pacte Emploi" est porteur du dispositif "Senior.es Réussite". C'est un dispositif innovant, et probant d'accompagnement et de remobilisation des demandeurs d'emploi de plus de 50 ans dans une trajectoire d'emploi. Ce projet souhaite valoriser le "faire ensemble", la transmission et a pour objectifs de lever les freins périphériques afin d'éviter les risques d'exclusion. Il souhaite notamment agir sur la mobilité physique et psychologique des participants afin de rapprocher deux territoires d'emploi sur l'ouest des Alpes-Maritimes (les 2 Communautés d'Agglomération du Pays de Grasse et de Cannes Pays de Lérins).

Compte tenu de l'intérêt que présente cette activité, la Ville de Mouans-Sartoux mettra à disposition de l'association « 1Pacte Emploi », la mezzanine et un bureau qui se trouvent dans la Halle Jeunesse et Sports à la Laiterie .

Une convention à durée déterminée est proposée afin de fixer les modalités de mise à disposition de cet équipement.

Il est donc proposé au Conseil Municipal :

- D'ACCEPTER le principe de la mise à disposition d'un espace à l'association dénommée "1Pacte Emploi",
- D'ACCEPTER les termes de la convention ci-annexée,
- D'AUTORISER Monsieur le Maire à signer tous les actes administratifs relatifs à cette mise à disposition,

ADOpte A L'UNANIMITE

POUR EXTRAIT CONFORME



Pierre ASCHIERI,  
Maire de Mouans-Sartoux



Ville de Mouans-Sartoux

## CONVENTION DE MISE A DISPOSITION D'UN ESPACE MUNICIPAL ENTRE LA COMMUNE DE MOUANS-SARTOUX ET L'ASSOCIATION « 1PACTE EMPLOI »

### Entre les soussignés :

#### **La ville de Mouans-Sartoux,**

représentée par son maire en exercice, Monsieur Pierre ASCHIERI, dûment habilité à l'effet des présentes par délibération du Conseil Municipal en date du 26 mai 2020 et désignée sous le terme « la Ville »,  
**d'une part,**

**et :**

#### **l'association « 1Pacte Emploi »**

association régie par la loi du 1er juillet 1901,

dont le siège social est sis au 2, rue Borniol à Cannes

représentée par Monsieur James THEIS, son président en exercice dûment habilité à l'effet des présentes par une délibération du Conseil d'Administration, désignée sous le terme « l'Association »,

**d'autre part,**

### **PRÉAMBULE**

L'Association « 1Pacte Emploi », régie par la loi de 1901 et déclarée à la sous-Préfecture de Grasse le 19 juillet 2001, a pour objet :

- Concourir à l'innovation sociale et au développement économique local, en assurant des missions d'ingénierie, d'accompagnement, d'animation, de coordination, de gestion et de services à la population
- Participer à des programmes qui articulent formation, accompagnement social, insertion professionnelle, accès à l'emploi et relations avec les entreprises en faveur des publics relevant de ces programmes, en particulier en faveur des personnes les plus en difficulté
- Contribuer aux actions de lutte contre l'exclusion et de prévention des discriminations, notamment en facilitant l'accès à l'emploi, à l'art et à la culture, au sport et à la citoyenneté
- Proposer une animation visant à favoriser l'harmonisation des actions d'accompagnement des acteurs emploi sur le territoire d'intervention de l'association
- Développer des actions au service des entreprises du territoire visant à favoriser, le lien entre l'offre et la demande d'emploi, le développement de la responsabilité sociétale des entreprises, la gestion prévisionnelle des compétences, l'engagement des entreprises dans la politique insertion et emploi du territoire...
- Participer au développement de l'offre d'insertion du territoire notamment par le portage de structures d'insertion par l'activité économique

Compte tenu de l'intérêt que présente cette activité, la Ville de Mouans-Sartoux, souhaite unir ses efforts avec l'association « 1Pacte Emploi » afin de mener à bien ce projet.

### **Il a été convenu de ce qui suit :**



**ARTICLE 6 - DURÉE DE LA CONVENTION**

006116004720220901-AR6

Reçu le 03/10/2022

Publié le 03/10/2022

La présente convention est consentie pour les périodes suivantes :

- du 17 octobre au 23 décembre 2022
- du 16 janvier au 24 mars 2023 (en fonction des conditions climatiques)
- du 10 avril au 16 juin 2023

Fait à Mouans-Sartoux, le \_\_\_\_\_, en deux exemplaires originaux.

La Ville de Mouans-Sartoux M. Pierre ASCHIERI Maire	L'Association « 1Pacte Emploi » M. James THEIS Président
---	--

**AR Prefecture**

006-210600847-20220929-DL66\_111-DE

Reçu le 03/10/2022

Publié le 03/10/2022

**Convention Commune / « 1Pacte Emploi »**

**Annexe A :**

Les contributions non financières dont l'association dispose pour la réalisation de l'objectif mentionné à l'article 1<sup>er</sup> (Mise à disposition de locaux, de matériel).

**DÉSIGNATION DES LOCAUX DE STOCKAGE**

Nom : Halle Jeunesse & Sports « La Laiterie »

Adresse : 390 avenue du Parc à Mouans-Sartoux

Description : mezzanine à l'étage de 34,20m<sup>2</sup> (capacité 19 personnes) et bureau de 10,60 m<sup>2</sup>, WC au RDC

État des lieux : bureau individuel équipé d'1 bureau et d'1 chaise, 18 chaises dans la mezzanine, pas de chauffage dans le bâtiment

## AR Prefecture

006-210600847-20220929-DL66\_112-DE

Reçu le 03/10/2022

Publié le 03/10/2022

### NOMBRE DE MEMBRES

Afférent au Conseil Municipal : 29

En exercice : 29

Qui ont pris part à la délibération : 29

Date de la convocation : 23/09/2022

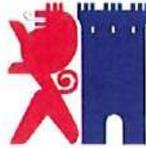
Date affichage : 03/10/2022

délibération :

REPUBLIQUE FRANÇAISE  
DÉPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES

5.00

JUR 66\_112



EXTRAIT DU REGISTRE  
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL  
DE LA COMMUNE DE MOUANS-SARTOUX  
SEANCE DU 29/09/2022

PARCELLE AY N°226 SIS CHEMIN DU BIVOUAC-CONCLUSION D'UN BAIL RURAL À CLAUSES ENVIRONNEMENTALES AVEC L'ASSOCIATION FLEURS D'EXCEPTION DU PAYS DE GRASSE

Le 29/09/2022

à 18h30, le Conseil Municipal de la Commune de Mouans-Sartoux régulièrement convoqué s'est réuni au nombre prescrit par la loi dans le lieu suivant : "Salle Léo Lagrange", sous la présidence de Monsieur Pierre ASCHIERI.

### Présents :

ALLEGRINI Elisabeth, ASCHIERI Pierre, AYMOZ Nathalie, BASSO Christiane, BLOSSIER Catherine, BROIHANNE Laurent, CHALIER Christophe, DJEGHERIF Dalila, DOURLENS Isabelle, DUFLOT Eric, FAURE Marc, FRECHE Annie, GOURDON Marie-Louise, GUCHAN-RIEST Tania, LE BLAY Daniel, PEROLE Gilles, PLASSAT Gabriel, RAIBAUDI Roland, RAIBON Elsa, REQUISTON Christiane, TRAMI Pierre, VALLETTE Georges

### Pouvoirs de :

COLOMBARA Marielle à TRAMI Pierre, PAULIN Daniel à VALLETTE Georges, VUILLEN Robert à ALLEGRINI Elisabeth, MARTELLO Christophe à REQUISTON Christiane, CHARRIER Patricia à FAURE Marc, LLEDO Françoise à CHALIER Christophe, TARDIVO Delphine à FRECHE Annie

### Absents :

### Secrétaire de séance :

M.DUFLOT Eric

Acte rendu exécutoire après le dépôt en Sous-Préfecture et publication ou notification le même jour.

CONSEIL MUNICIPAL

5.00 JUR 66\_112

SEANCE DU 29/09/2022

OBJET : PARCELLE AY N°226 SIS CHEMIN DU BIVOUAC-CONCLUSION D'UN BAIL RURAL À CLAUSES ENVIRONNEMENTALES AVEC L'ASSOCIATION FLEURS D'EXCEPTION DU PAYS DE GRASSE

Vu le projet de bail rural à clauses environnementales ;

Traditionnellement à Mouans-Sartoux et dans le pays grassois étaient cultivées des plantes à parfum aromatiques et médicinales (PPAM) qui ont fait la renommée de ce terroir et de ses parfumeurs.

La Commune, propriétaire de la parcelle cadastrée AY n°226 (21 058 m<sup>2</sup>) sis 198 chemin du Bivouac classée en zone Ap au PLU, a apporté dès 2014 son soutien à la remise en culture des plantes à parfum en mettant à disposition d'un agriculteur 12 020 m<sup>2</sup> issus de la parcelle AY n°226.

En 2018 la Commune a souhaité soutenir le projet de mise en place d'un Aromatic Fablab porté par l'association Fleurs d'exception du Pays de Grasse (FEPG) en lui mettant à disposition la surface restante.

L'Aromatic Fablab est un outil collectif au service des agriculteurs adhérents. Il est à la fois :

- un espace de production de plants,
- un espace de Recherche et Développement sur des espèces endémiques et exotiques,
- un lieu de transmission des savoir faire traditionnels,
- un lieu d'échange sur des techniques alternatives de culture,
- un lieu d'accompagnement des porteurs de projet.

L'Aromatic Fablab a été labellisé en 2022 Manufacture de proximité. Grâce à cette labellisation l'association projette de réaliser un hangar agricole comprenant un outil de distillation et un outil de séchage pour les agriculteurs. Ceux-ci permettront aux agriculteurs de diversifier et de consolider leurs revenus. Le plan de financement de ce projet est de 1,1 million sur 5 ans.

Suite à la résiliation du bail rural avec l'agriculteur il est envisagé de conclure un bail rural à clauses environnementales avec l'association Fleurs d'exception du Pays de Grasse (FEPG) sur la totalité de la parcelle.

Les caractéristiques de ce projet de bail rural sont les suivantes :

\*Clauses environnementales

Insertion de clauses prévoyant :

- le non-retournement des prairies ,
- la création, le maintien et les modalités de gestion des surfaces en herbe,
- l'interdiction de fertilisants,
- l'interdiction de phytosanitaires,
- pour les cultures : couverture du sol pour éviter les sols nus,
- couverts à vocation environnementale (jachères, bandes enherbées) : implantation, entretien,
- pour les cultures : diversité de l'assolement,
- pour les haies, talus, bosquets, mares, arbres isolés, fossés, terrasses, murets : maintien, entretien ou création,
- de cultiver en agriculture biologique.

## AR Prefecture

006-210600847-20220929-DL66\_112-DE

Reçu le 03/10/2022

Publié le 03/10/2022

### \*Durée :

Elle a été fixée à 25 ans afin de permettre à l'association d'amortir ses investissements (hangar et outils de distillation et de séchage).

Ce bail rural de par sa durée devra faire l'objet d'un acte authentique passé devant un notaire.

### \*Loyer annuel :

La fixation du loyer est encadrée par l'arrêté préfectoral n°2020-182 du 28/09/2020.

Il est proposé que le « nombre de points de la terre » soit fixé au minimum (5 au lieu de 72) et qu'une minoration de 10 % soit appliquée pour le respect des clauses environnementales.

Ce choix est fait au regard du statut associatif du preneur et de la volonté d'apporter un soutien à la pérennité de la filière agricole des PPAM sur le territoire.

Le loyer annuel ainsi calculé serait de 573,24€.

Le loyer sera révisé annuellement selon la variation de la « valeur du point de terre ».

Il est proposé au Conseil municipal :

- D'ACCEPTER la mise en location de la parcelle AY n°226 d'une contenance cadastrale de 21 058 m<sup>2</sup> sous la forme d'un bail rural à clauses environnementales à l'association « Fleurs d'exception du Pays de Grasse » pour une durée de 25 ans et pour un loyer annuel de 573,24€.
- D'ACCEPTER les termes du projet de bail rural à clauses environnementales.
- D'AUTORISER Monsieur le Maire à signer tous les actes notariés ou administratifs nécessaires à cette location.
- D'INSCRIRE au budget en cours les sommes utiles au défraiement de ce dossier.

ADOpte A L'UNANIMITE

POUR EXTRAIT CONFORME



Pierre ASCHIERI,  
Maire de Mouans-Sartoux

**AR Prefecture**

006-210600847-20220929-DL66\_112-DE

Reçu le 03/10/2022

Publié le 03/10/2022



**BAIL RURAL À CLAUSES ENVIRONNEMENTALES  
COMMUNE DE MOUANS-SARTOUX/ASSOCIATION FLEURS D'EXCEPTION DU PAYS DE GRASSE  
PARCELLE AY N°226**

**ENTRE LES SOUSSIGNÉS :**

**LE BAILLEUR**

La commune de MOUANS-SARTOUX, collectivité territoriale, personne morale de droit public ayant son siège social en l'Hôtel de Ville de MOUANS-SARTOUX (06370), identifiée au SIREN sous le numéro 210 600 847, représentée par son Maire en exercice, M. Pierre ASCHIERI, autorisé à signer le présent bail pour le compte de la commune aux termes d'une délibération du conseil municipal en date du XX septembre 2022, visée par la Sous-Préfecture de Grasse le XXX, dont une copie demeure jointe,

ci-après dénommé « le bailleur », ou « la commune de MOUANS-SARTOUX »,

**LE PRENEUR**

L'association LES FLEURS D'EXCEPTION DU PAYS DE GRASSE, constituée sous le régime de la loi du 1<sup>er</sup> juillet 1901, enregistrée le 04/03/09 auprès de la Sous-Préfecture de Grasse sous le numéro W06100378, ayant son siège social 57 avenue Pierre Sémard à GRASSE (06310), représentée par sa présidente en exercice Mme Armelle JANODY, spécialement autorisée à signer le présent bail au terme d'un procès-verbal de son conseil d'administration en date du XX/XX/XXXX

ci-après dénommée « le preneur », ou « l'association FEFG »

**PRÉAMBULE**

Traditionnellement à Mouans-Sartoux et dans le pays grassois étaient cultivées des plantes à parfum qui ont fait la renommée de la région et de ses parfumeurs.

La commune a souhaité apporter son soutien à l'association « Fleurs d'exception du pays de Grasse » en mettant à sa disposition gratuitement à partir de 2018 un terrain agricole au cœur de Mouans-Sartoux.

La commune a pris à sa charge avec la participation de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse la remise en état des terres, la clôture de la parcelle ainsi que le financement d'une serre.

La mise à disposition de ce terrain est primordiale pour l'association qui y développe son projet d'Aromatic Fablab, un outil collectif à vocations multiples : pépinière de plants bio, site de recherche et développement sur le végétal à destination des entreprises, lieu de transmission des savoir-faire.

Ce projet est devenu une Manufacture de proximité

Ce projet est complété par un projet de manufacture

**CECI EXPOSÉ, les parties ont convenu ce qui suit :**

**ARTICLE 1 - DÉSIGNATION DU BIEN LOUÉ**

A MOUANS-SARTOUX (Alpes-maritimes) (06370), chemin du Bivouac, une parcelle en nature de terres labourables, cadastrée :

Section	N°	Adresse	Surface
AY	226	198 Chemin du Bivouac	2ha 10a 58ca

La parcelle ne comporte aucun bâtiment d'exploitation ni d'habitation. Toute construction nécessitera l'accord écrit du bailleur et l'obtention des autorisations administratives adéquates. La parcelle est située en zone agricole au plan local d'urbanisme approuvé le 3 octobre 2012.

Un plan, visé par le preneur et le bailleur, demeure annexé au présent bail.

**ARTICLE 2 - EFFET RELATIF**

La parcelle a été acquise par la commune de MOUANS-SARTOUX de Monsieur Pierre Alain Vladimir LYSZCZYNSKI TROIEKOUROFF ROUBAUD, éclairagiste-scénographe, demeurant à PARIS (3ème arrondissement), 71 rue des Gravilliers, né à PARIS (16ème arrondissement), le 1<sup>er</sup> janvier 1942, célibataire, suivant un acte reçu par Maître Sophie MARCHIO, notaire à NICE, le 7 mars 2005, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière d'ANTIBES 1ER le 14 avril 2005, volume 2005P, numéro 3306.

**ARTICLE 3 - SERVITUDES**

## AR Prefecture

006-210600847-20220929-DL66\_112-DE

Reçu le 03/10/2022

Publié le 03/10/2022

Le bailleur déclare qu'il n'a pas créé ni laissé acquérir aucune servitude sur l'immeuble loué.

### **ARTICLE 4 - DESTINATION DU BIEN LOUÉ**

Le preneur ne pourra changer la destination de la parcelle louée qui est strictement à vocation de culture de plantes et fleurs à parfum.

### **ARTICLE 5 - ÉTAT DES LIEUX**

Le preneur déclare bien connaître le fonds loué pour l'avoir visité en vue de la location.

Les parties déclarent qu'un état des lieux a été établi contradictoirement entre elles le jour de la signature du bail. Un exemplaire de l'état des lieux, visé par le preneur et le bailleur, est annexé au bail.

La parcelle est accessible par les chemins communaux du Bivouac et des Gourettes. L'accès par le chemin des Gourettes se fait le long des parcelles AY n°201 et 200 appartenant à SUNNY BANK ANGLO-AMERICAN ASSOCIATION dont le siège social est situé Les Capucines, 225, bretelle de l'échangeur Est, MANDELIEU-LA-NAPOULE (06210).

Un chemin intérieur permettra de traverser la parcelle et d'accéder à l'ancien bassin et au futur cabanon.

### **Article 4 : CLAUSES ENVIRONNEMENTALES RETENUES**

Outre, les obligations générales liées au bail et en application des articles L. 411-27 et R. 411-9-11-1 à R. 411-9-11-3 du Code rural et de la pêche maritime, le preneur doit respecter les pratiques culturelles suivantes citées ci-dessous :

\*Non-retournement des prairies

\*Création, maintien et modalités de gestion des surfaces en herbe

\*Limitation ou interdiction de fertilisants

\*Limitation ou interdiction de phytosanitaires

\*Pour les cultures : couverture du sol pour éviter les sols nus

\*Couverts à vocation environnementale (jachères, bandes enherbées) : implantation, entretien

\*Pour les cultures : diversité de l'assolement

\*Haies, talus, bosquets, mares, arbres isolés, fossés, terrasses, murets : maintien, entretien ou création

\*Cultiver en agriculture biologique

En application de l'article R. 411-9-11-4 du Code rural, le bailleur pourra s'assurer annuellement et à ses frais du respect par le preneur des pratiques culturelles décrites ci-dessus.

Les parties conviennent que ces suivis annuels se dérouleront, à la demande et sous la responsabilité du bailleur. Ces suivis feront l'objet d'un rapport contradictoire qui permettra des réajustements éventuels.

Les suivis annuels peuvent déterminer d'éventuels ajustements à ces clauses qui feront alors l'objet d'un avenant d'un commun accord entre les parties.

### **ARTICLE 6 - DURÉE DU BAIL**

## AR Prefecture

006-210600847-20220929-DL66\_112-DE

Reçu le 03/10/2022

Publié le 03/10/2022

~~Le présent bail est conclu pour une durée de 25 années entières et consécutives à compter de sa signature. Il débutera le XX XX 2022 pour se finir le XX XX 2047.~~

### **ARTICLE 7- LOYER**

En application de l'article L. 411-11 du code rural, de l'arrêté préfectoral fixant la variation annuelle des indices n°2021.1123 annexé au contrat, et du tableau de points de l'arrêté préfectoral n°2020-182 du 28/09/2020, annexé au contrat, le fermage est fixé au montant annuel de 573,24€.

Le loyer sera payable le 1<sup>er</sup> janvier de chaque année. Pour la première année, le montant du loyer sera calculé au prorata des jours restants.

Le loyer sera révisé annuellement à la date du 1er octobre pour une application au 1er janvier de l'année suivante, sur la base de l'arrêté préfectoral des Alpes-Maritimes actualisant l'indice des fermages et sa variation.

Le bailleur exercera le privilège de l'article 2332 du code civil sur les meubles, effets, bestiaux et portions de récoltes appartenant au preneur, pour le paiement de tout loyer.

### **ARTICLE 8 - DROIT DE REPRISE DU BAILLEUR**

A l'expiration du bail, le bailleur, s'il remplit les conditions requises, et à charge d'adresser préalablement un congé dans les formes et délais prescrits, pourra exercer le droit de reprise accordé par le code rural, notamment par :

- l'article L. 411-7 du code rural et de la pêche maritime, pour lui permettre, pour son seul usage, soit de reprendre le terrain nécessaire à la construction d'une maison, soit d'adjoindre des dépendances foncières suffisantes à une maison déjà existante qui en serait dépourvue, soit de reprendre un bâtiment situé sur une parcelle d'une surface conforme à celle fixée par arrêté préfectoral, dont le changement de destination est autorisé en application de l'article L. 123-3-1 du code de l'urbanisme, et dès lors que cette reprise ne compromet pas l'exploitation du preneur ;

- l'article L. 411-60 du code rural et de la pêche maritime, à la condition d'avoir un objet agricole, sur les biens qui lui ont été apportés en propriété ou en jouissance neuf ans au moins avant la date du congé (ces conditions n'étant pas exigées du bailleur lorsqu'il s'agit d'un GAEC ou d'une société constituée entre conjoints, partenaires liés par un pacte civil de solidarité, parents ou alliés jusqu'au 4<sup>e</sup> degré inclus), en vue de faire exploiter lesdits biens, dans les conditions prévues par les articles L. 411-59 et L. 411-63 du code rural et de la pêche maritime, par un ou plusieurs membres de la société bailleur, détenant les parts de ladite société (sauf GAEC ou société de famille) depuis neuf ans au moins lorsqu'ils les auront acquises à titre onéreux ;

- l'article L. 411-62 du code rural et de la pêche maritime, en vue d'agrandir une autre exploitation donnée à bail par lui ;

- l'article L. 411-67 du code rural et de la pêche maritime, pour l'exploitation de carrières.

La reprise pourra être totale.

Elle pourra également être partielle à condition, conformément à l'article L. 411-62 du code rural et de la pêche maritime, de ne pas être de nature à porter gravement atteinte à l'équilibre économique de l'ensemble de l'exploitation assurée par le preneur. Le preneur aura alors la faculté de notifier au bailleur, jusqu'à l'expiration du bail en cours, sa décision de ne pas renouveler le bail.

### **ARTICLE 9 - RENOUELEMENT DU BAIL**

A moins que le bailleur ne justifie de l'un des motifs graves et légitimes de résiliation prévus à l'article L. 411-31 du code rural et de la pêche maritime et ci-après mentionnés, ou qu'il n'exerce le droit de reprise dans les conditions ci-dessus rappelées, le présent bail se renouvellera conformément aux dispositions de l'article L. 411-46 du code rural et de la pêche maritime.

Sauf convention contraire, les clauses et conditions du bail renouvelé seront celles du bail précédent ; à défaut d'accord entre les parties, le tribunal paritaire des baux ruraux fixera le prix et statuera sur les clauses et conditions contestées du nouveau bail, conformément à l'article L. 411-50 du code rural et de la pêche maritime.

En vertu de l'article L. 411-6 du code rural et de la pêche maritime, les parties conviennent que le bailleur aura la faculté de reprendre le bien loué à l'expiration de chaque période triennale, à compter de sa majorité ou de son émancipation, en donnant congé deux ans avant la fin de la période triennale.

## **ARTICLE 10 – RÉSILIATION**

### **10.1 - A la demande du preneur**

Conformément à l'article L. 411-33 du code rural et de la pêche maritime, le preneur pourra demander la résiliation du bail :

- si lui-même ou l'un d'eux, en cas de copreneurs, ou l'un des membres de sa famille indispensable au travail à la ferme, est frappé d'incapacité de travail grave et permanente ;
- si, par suite de décès, sa famille se trouve privée d'un ou plusieurs de ses membres indispensables au travail de la ferme ;
- s'il achète une ferme pour l'exploiter lui-même ;
- en cas de refus d'autorisation d'exploiter opposé par l'autorité administrative en application des articles L. 331-1 et suivants obligeant le preneur à mettre la structure de son exploitation en conformité avec les dispositions du schéma directeur départemental des structures.

Dans tous ces cas, si la fin de l'année culturale est postérieure de neuf mois au moins à l'événement qui cause la résiliation, celle-ci peut, au choix du locataire, prendre effet soit à la fin de l'année culturale en cours, soit à la fin de l'année culturale suivante. Dans le cas contraire, la résiliation ne pendra effet qu'à la fin de l'année culturale suivante. Cette résiliation prendra effet dans les conditions prévues à l'article L. 411-33, 6° alinéa, du code rural et de la pêche maritime, selon que la fin de l'année culturale sera ou non postérieure de neuf mois à l'événement causant la résiliation.

Le preneur pourra également demander la résiliation :

- s'il atteint l'âge requis pour bénéficier de la retraite, en se conformant aux conditions fixées à l'article L. 411-33 al. 7 et 8 du code rural et de la pêche maritime ;
- au cas où, après un aménagement foncier agricole et forestier, sa jouissance des biens loués étant diminuée, le preneur n'entendrait pas obtenir le report des effets du bail sur les parcelles reçues en échange, conformément à l'article L. 123-15 du code rural et de la pêche maritime ;
- si, par suite d'une résiliation partielle par le bailleur pour changement de la destination agricole, le preneur était privé de parcelles essentielles à l'équilibre économique de son exploitation, conformément à l'article L. 411-32 du code rural et de la pêche maritime.

### **10.2 - A la demande du bailleur**

## AR Prefecture

006-210600847-20220929-DL66\_112-DE

Reçu le 03/10/2022

Publié le 03/10/2022

~~De son côté, le bailleur pourra, conformément à l'article L. 411-31 du code rural et de la pêche maritime, demander la résiliation du bail, sauf en cas de force majeure ou de raisons sérieuses et légitimes :~~

-à défaut de paiement à l'échéance de deux termes de fermage, constaté dans les conditions prévues par ledit article ;

-en cas d'agissements du preneur de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds, notamment s'il ne dispose pas de la main-d'œuvre nécessaire aux besoins de l'exploitation ; en application de l'article L. 411-27, alinéa 2, du code rural et de la pêche maritime, le fait que le preneur applique sur les terres prises à bail des pratiques ayant pour objet la préservation de la ressource en eau, de la biodiversité, des paysages, de la qualité des produits, des sols et de l'air, la prévention des risques naturels et la lutte contre l'érosion ne pourra être invoqué à l'appui d'une demande de résiliation formée par le bailleur.

Le bailleur pourra également demander la résiliation du bail :

-en cas de contravention aux dispositions de l'article L. 411-35 du code rural et de la pêche maritime;

-en cas de contravention aux dispositions de l'article L. 411-38 du code rural et de la pêche maritime;

-en cas de contravention aux obligations dont le preneur est tenu en vertu des articles L. 411-37, L. 411-39, L. 411-39-1 du code rural et de la pêche maritime, si elle est de nature à porter préjudice au bailleur ;

-dans les cas prévus à l'article L. 411-32 du code rural et de la pêche maritime, sur les parcelles dont la destination agricole peut être changée.

### **10.3 - Résiliation de plein droit**

Conformément à l'article L. 411-30, I, du code rural et de la pêche maritime, en cas de destruction totale par cas fortuit des biens loués, le présent bail sera résilié de plein droit.

## **ARTICLE 11 - TRANSMISSION DU BAIL**

### **11.1 - Cession du bail**

Toute cession du présent bail est interdite, sauf dans les cas et sous les conditions prévues à l'article L. 411-35 du code rural et de la pêche maritime. Conformément à cet article, le bail pourra être cédé au conjoint ou au partenaire d'un pacte civil de solidarité du preneur participant à l'exploitation, ou aux descendants du preneur ayant atteint l'âge de la majorité ou émancipés, sous condition d'obtenir l'autorisation préalable du bailleur ou du tribunal paritaire. La cession de bail devra être notifié au bailleur dans les formes de l'article 1690 du code civil, en vue de son opposabilité.

### **11.2 - Association au bailleur**

Sous les mêmes conditions prévues à l'article L. 411-35 du code rural et de la pêche maritime, pourront être associés au bail en qualité de copreneur le conjoint ou le partenaire du preneur, participant à l'exploitation, avec lequel il est lié par un pacte civil de solidarité ou un descendant du preneur ayant atteint l'âge de la majorité. L'association au bail devra être notifiée au bailleur dans les formes de l'article 1690 du code civil, en vue de son opposabilité.

### **11.3 - Apport à une société**

Tout apport à une société civile d'exploitation agricole ou à un groupement de propriétaires est subordonné à l'agrément personnel du bailleur, conformément à l'article L. 411-38 du code rural et de la pêche maritime. De plus, pour lui être opposable, il devra lui être signifié conformément à l'article 1690 du code civil.

#### **11.4 – Sous-location**

Toute sous-location est interdite. Toutefois, le bailleur ou, à défaut, le tribunal paritaire des baux ruraux, pourront, conformément à l'article L. 411-35 al.3 du code rural et de la pêche maritime, autoriser le preneur à consentir des sous-locations pour un usage de vacances ou de loisirs, pour une durée n'excédant pas trois mois. Dans ce cas le produit de la sous-location pourra être réparti entre le preneur et le bailleur dans une proportion fixée par eux ou, à défaut, part le tribunal paritaire des baux ruraux.

#### **11.5 - Mise à disposition**

En vertu de l'article L. 411-37 du code rural et de la pêche maritime, si le preneur est, ou devient, membre d'une société dont l'objet est principalement agricole, et dont le capital est détenu majoritairement par des personnes physiques, il pourra mettre à la disposition de celle-ci tout ou partie des biens présentement loués, à condition d'en aviser le bailleur, au plus tard dans les deux mois de cette mise à disposition, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

De même, il devra, dans les mêmes formes, avertir le bailleur de la fin de cette mise à disposition ou de tout changement concernant les informations qu'il aura fournies initialement à celui-ci lors de cette mise à disposition.

Le preneur, qui restera seul titulaire du bail devra, à peine de résiliation, continuer à se consacrer à l'exploitation du bien loué mis à disposition, en participant sur les lieux aux travaux de façon effective et permanente, selon les usages de la région et en fonction de l'importance de l'exploitation. Les droits du bailleur ne seront pas modifiés. Les coassociés du preneur, ainsi que la société si elle est dotée de la personnalité morale, seront tenus indéfiniment et solidairement avec le preneur de l'exécution des clauses du bail.

Cet avis devra être également adressé au bailleur dans les deux mois qui suivront ces changements de situation.

#### **11.6 - Échange de jouissance**

Le preneur aura la faculté, dans les limites et conditions fixées par l'article L. 411-39 du code rural et de la pêche maritime, de procéder à des échanges de jouissance ou locations de parcelles. Il devra, au préalable, notifier l'opération au bailleur, qui pourra s'y opposer en saisissant le tribunal paritaire des baux ruraux.

#### **11.7 - Assolement en commun**

Le preneur, exerçant soit à titre individuel, soit dans le cadre d'une société à objet principalement agricole, à la disposition de laquelle il aura mis les biens loués, ou la société bénéficiaire de la mise à disposition ou titulaire du bail, pourront procéder à un assolement en commun, dans le cadre d'une société en participation, dans les limites et conditions fixées par l'article L. 411-39-1 du code rural et de

## AR Prefecture

006-210600847-20220929-DL66\_112-DE

Reçu le 03/10/2022

Publié le 03/10/2022

~~la pêche maritime. Au moins deux mois avant~~ la mise à disposition, le preneur ou la société informeront le bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le bailleur disposera d'un délai de deux mois pour saisir le tribunal paritaire des baux ruraux de son éventuelle opposition, faute de quoi il sera réputé avoir accepté l'assolement en commun.

L'avis devra mentionner le nom de la société, et les biens mis à disposition, et comprendre les statuts de la société. Le preneur avisera le bailleur dans les mêmes formes du fait qu'il cesse de mettre à disposition les biens loués, ainsi que de tout changement intervenu dans les éléments ci-dessus mentionnés.

Le preneur, qui restera seul titulaire du bail, devra à peine de résiliation continuer à se consacrer effectivement à l'exploitation du bien loué mis à disposition.

### 11.8 - Décès du preneur

Conformément à l'article L. 411-34 du code rural et de la pêche maritime, en cas de décès du preneur, le bail continuera indivisément au profit de son conjoint, du partenaire avec lequel il est lié par un pacte civil de solidarité, de ses ascendants et de ses descendants participant à l'exploitation ou y ayant participé effectivement au cours des cinq années antérieures au décès.

Si aucune des personnes visées ci-dessus ne remplit la condition d'exploitation, le bail sera transmis aux héritiers du preneur décédé selon les règles prévues par le code civil. Le bailleur pourra alors s'opposer à cette transmission en résiliant le bail, à charge pour lui d'en faire la demande dans les six mois du décès ; cette résiliation prendra effet dans les conditions prévues à l'article L. 411-34 du code rural et de la pêche maritime.

## ARTICLE 12 - CHARGES ET CONDITIONS GÉNÉRALES

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et notamment sous celles suivantes, que bailleur et preneur s'obligent respectivement à exécuter et accomplir, sous réserve des clauses environnementales éventuellement stipulées aux présentes à savoir la Charte de l'association Fleurs d'exception du pays de Grasse, jointe en annexe.

### 12.1 – Jouissance

Le preneur jouira des biens loués en bon père de famille, soucieux d'une gestion durable, sans commettre, ni souffrir qu'il y soit fait des dégâts ou des dégradations.

Les amendements, épandages et traitements seront raisonnés ; le preneur y procédera dans les conditions prévues au paragraphe « Épandage, fertilisation, amendement », ci-après.

### 12.2 - Empiètements, usurpations

Le preneur s'opposera à tous empiètements et à toutes usurpations et devra avertir le bailleur de tous ceux qui pourraient se produire dans le délai prescrit par l'article 1768 du code civil, sous peine de tous dépens et dommages-intérêts.

### 12.3 - Destination des lieux

Le preneur ne pourra changer la destination des lieux loués, qui est strictement à vocation agricole, plus particulièrement axée sur la culture des plantes et fleurs à parfum.

### **12.3.1 - Diversification des activités**

Au cours du bail, le preneur pourra étendre ses activités, sous réserve, d'une part, qu'elles demeurent agricoles au sens défini par l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime et, d'autre part, que la mise en valeur des biens soit assurée de manière effective et régulière, l'extension d'activité ne devant pas compromettre la bonne exploitation des biens loués ni leur porter préjudice. Si ces extensions nécessitaient des aménagements aux bâtiments ou d'autres travaux d'équipement, ils ne pourront être exécutés qu'après que le bailleur, soit en aura été informé, soit les aura autorisés selon le cas, conformément aux dispositions du paragraphe « Travaux et améliorations par le preneur » ci-après. En cas de sous-location autorisée, le preneur devra obtenir l'accord du bailleur dans les conditions prévues ci-dessus.

### **12.3.2 - Retournement des terres, pratiques culturales**

Le preneur pourra, dans les conditions fixées par l'article L. 411-29 du code rural et de la pêche maritime, procéder au retournement des parcelles de terre en vue d'améliorer les conditions de l'exploitation. Il pourra également, dans les mêmes conditions, mettre en œuvre des moyens culturaux non prévus au bail. A défaut d'accord du bailleur, le preneur ne pourra prétendre, en fin de bail, à une indemnité du fait de ces transformations.

### **12.4 - Affichage sur les biens loués**

Le preneur s'engage à ne pas autoriser la pose de panneaux publicitaires sur la propriété louée, à l'exception de panneaux concernant sa propre production.

### **12.5 - Réparations locatives ou de menu entretien**

Le preneur devra, pendant le cours du bail, entretenir les biens loués, et notamment tous les bâtiments en bon état de réparations locatives, si elles ne sont occasionnées ni par la vétusté, ni par le vice de la construction ou de la matière, ni par force majeure.

### **12.6 - Grosses réparations, reconstruction**

Les grosses réparations seront à la charge exclusive du bailleur.

En cas de destruction par cas fortuit d'un bâtiment loué, compromettant gravement l'équilibre économique de l'exploitation, en application de l'article L. 411-30 du code rural et de la pêche maritime, le bailleur sera tenu, si le preneur le demande, de reconstruire le bâtiment détruit ou un bâtiment équivalent, à due concurrence des sommes versées par les compagnies d'assurances.

Si les frais de reconstruction excèdent le montant de l'indemnité d'assurance, le bailleur, conformément audit article, pourra prendre en charge l'intégralité de la dépense, en demandant au preneur une augmentation de fermage. En cas de désaccord sur la modification demandée, elle sera fixée par le tribunal paritaire des baux ruraux, saisi par la partie la plus diligente.

Le preneur pourra également décider de participer au financement des travaux de reconstruction ; dans ce cas, à l'expiration du bail, il aura droit à une indemnité déterminée dans les conditions fixées aux articles L. 411-69, L. 411-70 et L. 411-71 du code rural et de la pêche maritime.

## **12.7 - Travaux et améliorations par le preneur**

### **12.7.1 - Pouvoir d'entreprendre des travaux**

Les travaux d'amélioration non prévus par une clause du présent bail ne pourront être exécutés qu'en respectant l'une des procédures prévues par l'article L. 411-73 du code rural et de la pêche maritime. Le preneur aura droit, dans ce cas, à sa sortie des lieux, à une indemnité calculée conformément à l'article L. 411-71 du code rural et de la pêche maritime.

Pour déterminer l'existence et la consistance des améliorations, il sera fait une expertise de sortie qui sera comparée à l'état des lieux dressé au début du bail.

En outre, le preneur ne pourra construire ou faire construire un bâtiment d'habitation sur une parcelle comprise aux présentes que s'il a obtenu, au préalable, l'accord écrit du bailleur. Si l'autorisation est donnée, le preneur pourra alors exécuter les travaux, à charge de supporter les impôts et taxes afférents au bâtiment construit, de solliciter toutes autorisations administratives requises, et de souscrire toutes polices d'assurance incombant au maître de l'ouvrage, notamment d'assurance dommages et de responsabilité.

### **12.7.2 - Droits du preneur sur les travaux**

Le preneur aura la faculté de céder les améliorations régulièrement exécutées sur le fonds loué dans les cas énumérés à l'article L. 411-75 du code rural et de la pêche maritime.

## **12.8 - Majoration du fermage pour investissements**

### **12.8.1 - Investissements réalisés par le bailleur en cours de bail**

#### **1° En cas d'investissements volontaires**

Lorsque le bailleur aura effectué, en accord avec le preneur, des investissements dépassant le cadre de ses obligations légales, le prix du bail en cours sera soit majoré, soit augmenté d'une rente en espèces, la majoration ou la rente étant égale à l'intérêt des sommes ainsi investies, conformément à l'article R. 411-8 du code rural et de la pêche maritime.

#### **2° En cas d'investissements imposés par une personne morale de droit public**

Conformément à l'article R. 411-9 du code rural et de la pêche maritime, si des investissements améliorant les conditions de l'exploitation sont imposés par une personne morale de droit public, le montant du fermage en cours sera augmenté d'une rente fixée d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, par le tribunal paritaire des baux ruraux, compte tenu des dépenses supportées par le bailleur.

### **12.8.2 - Investissements réalisés par le fermier sortant**

Si le bailleur a indemnisé le fermier sortant dans les conditions prévues à l'article L. 411-76, alinéa 4, du code rural et de la pêche maritime, il pourra demander une majoration de fermage dans les conditions prévues à l'article R. 411-9 du code rural et de la pêche maritime.

## **12.9 - Travaux imposés par l'autorité administrative**

## AR Prefecture

006-210600847-20220929-DL66\_112-DE

Reçu le 03/10/2022

Publié le 03/10/2022

~~Le preneur notifiera au bailleur conformément~~ à l'article L. 411-73, I, 2° du code rural et de la pêche maritime, la proposition de réaliser les travaux de mise en conformité des biens loués, et spécialement des installations et des bâtiments d'exploitation, avec les prescriptions imposées par l'autorité administrative.

Le preneur pourra exécuter les travaux prescrits si, dans les deux mois de la notification, le bailleur n'a pas exprimé l'intention de les prendre en charge. Si le bailleur décide de prendre en charge les travaux, le délai d'exécution devra être fixé d'un commun accord avec le preneur. Le preneur sera fondé à les réaliser, si le bailleur ne respecte pas ses engagements.

Le preneur qui aura, régulièrement et à ses frais, réalisé les travaux de mise aux normes des biens loués, aura droit en fin de bail à une indemnité d'amélioration, calculée conformément aux dispositions de l'article L. 411-71, 1° du code rural et de la pêche maritime, sauf accord écrit et préalable des parties.

### 12.10 – Assurances

#### 12.10.1 - Assurance incendie

Le paiement des primes d'assurance contre l'incendie des bâtiments loués, celui des grosses réparations et l'impôt foncier sont à la charge exclusive du propriétaire en application de l'article L. 415-3 du code rural et de la pêche maritime.

#### 12.10.2 - Obligations du preneur

Le preneur devra, pendant le cours du bail, assurer, pour une somme suffisante :

- son mobilier, son matériel de culture, ses bestiaux, ses récoltes et, plus généralement, tous les biens lui appartenant garnissant la ferme ;
- le recours des propriétaires et le risque des voisins ;
- ses salariés contre les risques d'accident du travail ;
- ses récoltes contre la grêle et toutes les calamités agricoles dont les compagnies d'assurances acceptent ordinairement de couvrir les risques.

Il en paiera les primes à leurs échéances et justifiera du tout au bailleur par la production des polices et des quittances.

#### 12.10.3 - Obligation pour le bailleur de réinvestir l'indemnité d'assurance

En application de l'article L. 411-30, II du code rural et de la pêche maritime, si un bien compris dans le bail est détruit totalement ou partiellement par cas fortuit, et que cette destruction compromet gravement l'équilibre économique de l'exploitation, le bailleur peut être tenu de reconstruire ce bâtiment ou un bâtiment équivalent, dans les conditions prévues ci-dessus au paragraphe « Grosses réparations, reconstruction ».

### 12.11 - Impôts et taxes

Le preneur devra acquitter exactement tous impôts personnels de manière que le bailleur ne puisse être inquiété ni recherché à ce sujet.

## AR Prefecture

006-210600847-20220929-DL66\_112-DE

Reçu le 03/10/2022

Publié le 03/10/2022

~~Le preneur rembourse au bailleur les impôts~~ et taxes afférents aux biens loués dans les proportions définies par les articles L. 415-3, alinéa 3, et L. 514-1 du code rural et de la pêche maritime, soit un cinquième de la taxe foncière portant sur les biens pris à bail, et la moitié de la taxe pour frais de chambres d'agriculture.

### 12.12 - Cours, chemins privés

Le preneur entretiendra en bon état d'usage et de viabilité toutes les cours et tous les chemins privés compris dans les biens loués.

### 12.13 - Culture des terres

Le preneur exploitera les terres louées en temps et saison convenables, et conformément aux bonnes pratiques agricoles.

Il devra reconstituer le sol au moyen de fumures, d'amendements et d'engrais dans les conditions fixées ci-après au paragraphe « Épandage, fertilisation, amendement ».

### 12.14 – Prairies

Le preneur en prendra soin comme des labours en les fumant, les amendant et en y épandant des engrais dans les conditions fixées ci-après au paragraphe « Épandage, fertilisation, amendement ».

Il les maintiendra constamment en bon état de fauche, notamment en répandant les taupinières et en coupant toutes les accrues nuisibles qui pourraient y croître.

### 12.15 - Épandage, fertilisation, amendement

Le preneur effectuera ces activités conformément aux normes en vigueur, dans le respect du droit des tiers et aux périodes appropriées. Il tiendra compte des types de sols, de leur couverture, de leur situation par rapport aux autres surfaces. Il déterminera avec soin la dose à épandre afin d'éviter tous risques de fertilisation excessive.

Le preneur veillera spécialement à l'innocuité des boues épandues afin de ne pas compromettre la vocation agricole du sol.

### 12.16 - Arbres, élagage

Le preneur ne pourra pas supprimer ou étêter les arbres se trouvant sur la propriété. Il devra les préserver en assurant leur élagage régulier.

### 12.17 - Talus, fossés, haies, clôtures

Le preneur maintiendra les talus et clôtures limitrophes des voisins en bon état contre l'intrusion des bestiaux ; les haies devront être taillées régulièrement.

Il ne pourra, pour réunir plusieurs parcelles attenantes, supprimer les talus, haies, rigoles et arbres qui les séparent à l'intérieur du fonds loué, sans l'accord préalable du bailleur.

Conformément à l'article L. 411-28, alinéa 2, du code rural et de la pêche maritime, le preneur notifiera son projet au bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

## AR Prefecture

006-210600847-20220929-DL66\_112-DE

Reçu le 03/10/2022

Publié le 03/10/2022

~~Le bailleur disposera d'un délai de deux mois~~ à compter de la date d'avis de réception pour s'opposer par écrit à ce projet.

Passé ce délai, l'absence de réponse écrite du bailleur vaudra accord de ce dernier.

### 12.18 - Pailles et foins, fumures

Toutes les pailles et tous les foins ainsi que les fumiers produits sur le bien loué devront respectivement soit être consommés sur place, soit être employés exclusivement à la fumure de la ferme.

### 12.19 - Cas fortuits

#### 12.19.1 - Cas fortuits affectant la récolte

Au cas où la totalité ou la moitié au moins de la récolte serait enlevée par cas fortuit ordinaire ou extraordinaire, le preneur pourra demander une remise du fermage, à moins qu'il ne soit indemnisé par les récoltes précédentes, en application de l'article 1769 du code civil.

#### 12.19.2 - Cas fortuits affectant les biens loués

En cas de destruction totale des biens loués par cas fortuit, le bail sera résilié de plein droit, ainsi qu'il a été dit.

En application de l'article L. 411-30, II du code rural et de la pêche maritime, si un bien compris dans le bail est détruit totalement ou partiellement par cas fortuit, et que cette destruction compromet gravement l'équilibre économique de l'exploitation, le bailleur pourra être tenu de reconstruire ce bâtiment ou un bâtiment équivalent, dans les conditions prévues ci-dessus au paragraphe « Grosses réparations, reconstruction ».

A défaut, le preneur pourra demander la résiliation du bail.

### 12.20 - Fin du bail, obligation du preneur, état des lieux de sortie

Quelle que soit la cause de la fin du bail, à sa sortie, le preneur devra restituer les lieux en bon état, conformément à l'état des lieux qui aura été dressé comme il est dit ci-dessus, et sauf les modifications et transformations régulièrement autorisées et effectuées au cours du bail, conformément aux articles L. 411-28, L. 411-29 et L. 411-73 du code rural et de la pêche maritime. Le nouvel état des lieux qui sera alors dressé devra tenir compte de ces modifications et transformations.

S'il a apporté durant le bail des améliorations aux biens loués, le preneur aura droit, en application de l'article L. 411-69 du code rural et de la pêche maritime, et quelle que soit la cause de la fin du bail, à une indemnité due par le bailleur, et calculée conformément à l'article L. 411-71 dudit code.

Les rapports entre le preneur sortant et l'exploitant qui lui succédera se régleront, à défaut d'accord particulier, conformément aux articles 1777 et 1778 du code civil, et aux usages locaux en la matière.

## **ARTICLE 13 – PRIVILÈGE**

Le bailleur exercera le privilège de l'article 2332 du code civil sur les meubles, effets, bestiaux et portions de récoltes appartenant au preneur, pour le paiement de tous les fermages dus en vertu du présent bail et de ses renouvellements successifs.

## **ARTICLE 14 - DÉCLARATIONS**

### **14.1 - Contrôle des structures**

En application des articles L. 331-1 et suivants du code rural et de la pêche maritime le preneur déclare qu'en dehors des biens faisant l'objet du présent bail il n'exploite pas d'autres terres.

L'autorisation d'exploiter doit être demandée et obtenue avant la signature du bail par le futur exploitant. Le bailleur devra être informé de la demande par lettre recommandée avec accusé de réception. La DDTM devra recevoir une copie de la lettre d'information adressée au bailleur. La commission départementale d'orientation agricole (CDOA) émettra un avis et la décision définitive sera prise par le Préfet ou le tribunal administratif.

Le preneur déclare avoir été autorisé à exploiter les biens loués, aux termes d'une autorisation administrative délivrée par la DDTM, le 13 mai 2014 dont une copie demeure annexée aux présentes.

### **14.2 - Prévention des risques naturels et technologiques et zonage sismique**

En application de l'article L.125-5 du code de l'environnement le bailleur déclare que le bien loué n'est pas concerné par le plan de prévention des risques incendie de forêt, le bien est situé en zone de sismicité 3 (sismicité modérée).

En conséquence, est demeuré annexé un courrier comportant les renseignements d'urbanisme et un état des risques naturels et technologiques établis par le bailleur, et dûment visés par le preneur.

## **ARTICLE 15 – ENREGISTREMENT ET FISCALITÉ**

Le présent acte ne sera pas soumis à la formalité de l'enregistrement.  
Les parties déclarent que le présent bail ne sera pas soumis à la TVA.

## **ARTICLE 16 – DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile :

- le bailleur, en son siège ci-dessus indiqué ;
- le preneur, en son siège ci-dessus indiqué.

## **ARTICLE 17 – FRAIS**

Tous les frais résultant du présent bail seront à la charge du preneur, qui s'y oblige.

## **ARTICLE 18 – LITIGE**

Le tribunal paritaire des baux ruraux est compétent en cas de litige.

## **ARTICLE 19 – ANNEXES**

- |            |                    |
|------------|--------------------|
| Annexe n°X | État des lieux     |
| Annexe n°X | Arrêté préfectoral |
| Annexe n°X | Tableau des points |

**AR Prefecture**

006-210600847-20220929-DL66\_112-DE

Reçu le 03/10/2022

Publié le 03/10/2022

Annexe n°X Autorisation d'exploiter

Annexe n°X Renseignements d'urbanisme

Annexe n°X État des risques naturels et technologiques

Annexe n°X Attestation d'assurance

Fait à Mouans-Sartoux, le

Fait en deux exemplaires originaux.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent contrat.

Pour le BAILLEUR Pierre ASCHIERI Maire Mairie de Mouans-Sartoux	
Le PRENEUR Armelle JANODY Présidente Association Fleurs d'exception	

## AR Prefecture

006-210600847-20220929-DL66\_113-DE

Reçu le 03/10/2022

Publié le 03/10/2022

### NOMBRE DE MEMBRES

Afférent au Conseil Municipal : 29

En exercice : 29

Qui ont pris part à la délibération : 29

Date de la convocation : 23/09/2022

Date affichage  
délibération : 03/10/2022

REPUBLIQUE FRANÇAISE  
DÉPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES



EXTRAIT DU REGISTRE  
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL  
DE LA COMMUNE DE MOUANS-SARTOUX  
SEANCE DU 29/09/2022

6.00 AFF.GEN 66\_113

## SEANCES DU CONSEIL MUNICIPAL – CHANGEMENT DE LIEU

Le 29/09/2022

à 18h30, le Conseil Municipal de la Commune de Mouans-Sartoux régulièrement convoqué s'est réuni au nombre prescrit par la loi dans le lieu suivant : "Salle Léo Lagrange", sous la présidence de Monsieur Pierre ASCHIERI.

### Présents :

ALLEGRINI Elisabeth, ASCHIERI Pierre, AYMOZ Nathalie, BASSO Christiane, BLOSSIER Catherine, BROIHANNE Laurent, CHALIER Christophe, DJEGHERIF Dalila, DOURLENS Isabelle, DUFLOT Eric, FAURE Marc, FRECHE Annie, GOURDON Marie-Louise, GUCHAN-RIEST Tania, LE BLAY Daniel, PEROLE Gilles, PLASSAT Gabriel, RAIBAUDI Roland, RAIBON Elsa, REQUISTON Christiane, TRAMI Pierre, VALLETTE Georges

### Pouvoirs de :

COLOMBARA Marielle à TRAMI Pierre, PAULIN Daniel à VALLETTE Georges, VUILLEN Robert à ALLEGRINI Elisabeth, MARTELLO Christophe à REQUISTON Christiane, CHARRIER Patricia à FAURE Marc, LLEDO Françoise à CHALIER Christophe, TARDIVO Delphine à FRECHE Annie

### Absents :

### Secrétaire de séance :

M.DUFLOT Eric

Acte rendu exécutoire après le  
dépôt en Sous-Préfecture et  
publication ou notification le  
même jour.

## AR Prefecture

006-210600847-20220929-DL66\_113-DE

Reçu le 03/10/2022

Publié le 03/10/2022

CONSEIL MUNICIPAL

6.00 AFF.GEN 66\_113

SEANCE DU 29/09/2022

OBJET : SEANCES DU CONSEIL MUNICIPAL – CHANGEMENT DE LIEU

Vu l'article L2121-7 du CGCT disposant du fonctionnement du conseil municipal,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 07 avril 2014 approuvant la tenue définitive des séances du Conseil dans la salle de conférence, renommée « Salle du Conseil », située au niveau – 3 dans le bâtiment de la Donation « Albers-Honegger ».

Vu la délibération du Conseil Municipal du 22 novembre 2019, approuvant la tenue des futures séances du Conseil Municipal dans la salle des Mariages en raison des travaux du Parking du Château rendant l'accessibilité de la salle difficile. .

Vu la délibération du Conseil Municipal du 15 octobre 2020, approuvant la tenue exceptionnelle des séances du Conseil Municipal dans la Salle Léo Lagrange, située allée des Ecoles à Mouans-Sartoux, suite à la situation sanitaire liée à la COVID 19 et l'obligation de respecter les règles sanitaires.

Les travaux du Parking du Château ayant pris fin et les restrictions sanitaires levées, il est proposé au Conseil Municipal :

- D'APPROUVER la tenue des futures séances du Conseil Municipal dans « Salle du Conseil », située au niveau – 3 dans le bâtiment de la Donation « Albers-Honegger ».

ADOpte A L'UNANIMITE

POUR EXTRAIT CONFORME



Pierre ASCHIERI,  
Maire de Mouans-Sartoux

## AR Prefecture

006-210600847-20220929-DL66\_114-DE

Reçu le 03/10/2022

Publié le 03/10/2022

### NOMBRE DE MEMBRES

Afférent au Conseil Municipal : 29

En exercice : 29

Qui ont pris part à la délibération : 29

Date de la convocation : 23/09/2022

Date affichage : 03/10/2022

délibération :

REPUBLIQUE FRANÇAISE  
DÉPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES

7.00

ENF 66\_114



EXTRAIT DU REGISTRE  
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL  
DE LA COMMUNE DE MOUANS-SARTOUX  
SEANCE DU 29/09/2022

## TARIFICATION DES SERVICES MUNICIPAUX 2022-2023 - FAMILLES UKRAINIENNES

Le 29/09/2022

à 18h30, le Conseil Municipal de la Commune de Mouans-Sartoux régulièrement convoqué s'est réuni au nombre prescrit par la loi dans le lieu suivant : "Salle Léo Lagrange", sous la présidence de Monsieur Pierre ASCHIERI.

### Présents :

ALLEGRIINI Elisabeth, ASCHIERI Pierre, AYMOZ Nathalie, BASSO Christiane, BLOSSIER Catherine, BROIHANNE Laurent, CHALIER Christophe, DJEGHERIF Dalila, DOURLENS Isabelle, DUFLOT Eric, FAURE Marc, FRECHE Annie, GOURDON Marie-Louise, GUCHAN-RIEST Tania, LE BLAY Daniel, PEROLE Gilles, PLASSAT Gabriel, RAIBAUDI Roland, RAIBON Elsa, REQUISTON Christiane, TRAMI Pierre, VALLETTE Georges

### Pouvoirs de :

COLOMBARA Marielle à TRAMI Pierre, PAULIN Daniel à VALLETTE Georges, VUILLEN Robert à ALLEGRIINI Elisabeth, MARTELLO Christophe à REQUISTON Christiane, CHARRIER Patricia à FAURE Marc, LLEDO Françoise à CHALIER Christophe, TARDIVO Delphine à FRECHE Annie

### Absents :

### Secrétaire de séance :

M.DUFLOT Eric

Acte rendu exécutoire après le  
dépôt en Sous-Préfecture et  
publication ou notification le  
même jour.

**AR Prefecture**

006-210600847-20220929-DL66\_114-DE  
Reçu le 03/10/2022  
Publié le 03/10/2022

CONSEIL MUNICIPAL

7.00 ENF 66\_114

SEANCE DU 29/09/2022

OBJET : TARIFICATION DES SERVICES MUNICIPAUX 2022-2023 - FAMILLES UKRAINIENNES

VU les délibérations du Conseil Municipal du 29 juin 2022 portant fixation de tarifs des services municipaux pour les prestations Enfance, jeunesse et restauration municipale,

Considérant que depuis plusieurs semaines, des familles Ukrainiennes sont accueillies au sein des familles Mouansoises volontaires,

Considérant que plusieurs de ces familles demandent l'inscription de leur(s) enfant(s) aux services municipaux pour l'année scolaire 2022-2023,

Considérant que du fait de leur nationalité extraeuropéenne, ces familles ne sont pas en capacité de fournir les documents nécessaires au calcul de leur quotient familial,

Il est donc proposé au Conseil Municipal :

- D'APPLIQUER aux familles ukrainiennes hébergées sur la commune les tarifs plancher actuellement en vigueur pour les activités Enfance, jeunesse et restauration municipale.

ADOpte A L'UNANIMITE

POUR EXTRAIT CONFORME



Pierre ASCHIERI,  
Maire de Mouans-Sartoux