



**MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale
PROVENCE - ALPES - CÔTE D'AZUR

**Conseil général de l'Environnement
et du Développement durable**

**Décision n° CU-2021-2815-R
de la Mission Régionale d'Autorité environnementale
Provence-Alpes-Côte d'Azur
portant retrait de la décision n° CU-2021-2815
après examen au cas par cas
de la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme
liée à la déclaration de projet consistant à la création
d'un village d'entreprises sur la ZI Parc de l'Argile
de Mouans-Sartoux (06)**

n°saisine CU-2021-2815-R

n°MRAe 2021DKPACA79

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe),

Vu la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-2, L.300-6, R.104-8 à R.104-33 ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu les arrêtés en date du 11 août 2020 et du 6 avril 2021 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu la décision de la MRAe du 15 avril 2021 portant délégation à Monsieur Philippe Guillard, président de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) PACA, Monsieur Jean-Michel Palette, Monsieur Jean-François Desbouis membres permanents du CGEDD et Mme Sandrine Arbizzi, chargée de mission du CGEDD, pour l'adoption de certains actes relatifs à des plans, programmes et documents d'urbanisme ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le numéro CU-2021-2815, relative à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme liée à la déclaration de projet de Mouans-Sartoux (06) déposée par la Commune de Mouans Sartoux, reçue le 19/03/21 ;

Vu la décision de la MRAe n°CU-2021-2815 du 17/05/2021 ;

Vu le recours gracieux exercé par la personne publique responsable du PLU et reçu le 21/07/2021 ;

Vu les documents complémentaires reçus le 29/07/2021 ;

Considérant que la décision n°CU-2021-2815 du 17/05/2021 soumet à évaluation environnementale la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme liée à la déclaration de projet, consistant à la création d'un village d'entreprises sur la zone industrielle Parc de l'Argile de Mouans-Sartoux (06) ;

Considérant que le dossier de recours apporte des précisions sur le diagnostic environnemental, complété notamment par la prospection de chiroptères en période nocturne, et que les impacts liés au projet ont été qualifiés de modérés au cœur de l'emprise du projet et de nuls sur le pourtour du périmètre ;

Considérant que selon le dossier aucune destruction d'espèces protégées ou de leur habitat n'est prévue ;

Considérant que le dossier précise les dispositions à prendre en compte dans le cadre du PPRIF¹, le secteur de projet étant classé en zone de danger modéré ;

Considérant que les nuisances potentielles sonores et les incidences sur la qualité de l'air suite à l'augmentation du trafic routier engendré par le projet ont été évaluées et que les impacts induits sont qualifiés de marginaux ;

Considérant que la commune s'engage à ne pas urbaniser les parcelles avoisinantes et mentionne que l'emprise au sud du projet d'hôtel d'entreprise conservera les dispositions du PLU, afin de garantir la protection de cet espace naturel (classement en zone naturelle (N) et espace boisé classé (EBC)) ;

Considérant par conséquent qu'au regard de l'ensemble des éléments fournis par le pétitionnaire, la mise en compatibilité du PLU n'apparaît pas potentiellement susceptible d'avoir des incidences dommageables significatives sur la santé humaine et l'environnement ;

Après avoir délibéré sur le contenu du présent document lors de la séance du 09/09/2021 ;

1 Plan de prévention des risques d'incendies de forêt

DÉCIDE :

Article 1 – Éligibilité à l'évaluation environnementale

La décision n°CU-2021-2815 du 14/05/2021 est retirée.

Le projet de la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme liée à la déclaration de projet consistant à la création d'un village d'entreprises sur la ZI Parc de l'Argile situé sur la commune de Mouans-Sartoux (06) n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Article 2

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs.

Elle ne dispense pas les éventuels projets permis par ce plan des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de mise en compatibilité du PLU est exigible si celle-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

Article 3

La présente décision sera mise en ligne sur le site de la MRAe et sur le site de la DREAL (SIDE).

Par ailleurs, la présente décision est notifiée au pétitionnaire par la MRAe.

Elle devra, le cas échéant, figurer dans le dossier soumis à enquête publique ou mis à la disposition du public.

Fait à Marseille, le 9 septembre 2021

Pour la Mission Régionale d'Autorité environnementale,
Philippe GUILLARD, président de la MRAe PACA



voies et délais de recours

Les recours sont formés dans les conditions du droit commun.

Le recours administratif doit être formé dans un délai de deux mois suivant la notification ou la mise en ligne de la présente décision.

Le recours gracieux doit être adressé à :

Monsieur le président de la MRAe PACA

MIGT Marseille

16 rue Zattara

CS 70 248

13 331 Marseille Cedex 3

Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter du rejet du recours gracieux auprès du tribunal administratif de Marseille, à l'adresse suivante :

Tribunal administratif de Marseille

22-24, rue de Breteuil

13 281 Marseille Cedex 06

DEPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES

COMMUNE DE MOUANS-SARTOUX

ENQUÊTE PUBLIQUE

**Procédure de déclaration de projet n° 2 emportant mise en
compatibilité du plan local d'urbanisme**

Commissaire-enquêteur : Robert VENTURINI

PARTIE 1 : RAPPORT D'ENQUÊTE

I – Généralités :**A) Cadre général du projet :**

Le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Mouans-Sartoux a été approuvé le 3 octobre 2012 puis a fait l'objet de deux modifications en avril 2014 et septembre 2016 et d'une révision allégée approuvée en juin 2015.

Le PLU nécessite maintenant d'être adapté pour permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général au profit de la commune. La procédure a été engagée en vertu d'une délibération du conseil municipal en date du 17 février 2021.

B) Objet de l'enquête publique :

La ville de Mouans-Sartoux comporte trois zones d'activités économiques, la plus importante étant celle de l'Argile. Celle-ci est pratiquement saturée et il est projeté d'y créer un hôtel d'entreprises sur une parcelle communale cadastrée section BM n° 19, d'une superficie de 2,36 ha.

Le règlement du PLU ne permettant pas un tel équipement, il est nécessaire de lancer une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

L'enquête portera à la fois sur l'intérêt général de la création de l'hôtel précité et sur la mise en compatibilité du PLU.

C) Cadre juridique de l'enquête :

L'enquête est régie par les textes suivants :

- le code général des collectivités territoriales,
- le code de l'environnement, notamment les articles L.121-17-1 à L.121-19, L.123-1 à L.123-18, R.121-25 à R.121-27 et R.122-19,
- le code de l'urbanisme, notamment les articles L.153-54 à L.153-59, L.300-6 et R.153-15 et suivants.

D) Nature et caractéristiques du projet :

Le projet a été élaboré par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Nice-Côte d'Azur et prévoit d'édifier trois bâtiments sur la parcelle précitée, avec des locaux d'activités en rez-de-chaussée (soit sur 4 400 m² de planchers) et des bureaux en étages (soit 2 900 m² de planchers). Il sera ainsi possible d'accueillir 10 à 15 entreprises, déjà constituées, avec 142 places de stationnement.

Au PLU en vigueur, la parcelle est classée en zone naturelle N et est entièrement concernée par une servitude d'espace boisé classé (EBC), ce qui interdit tout aménagement.

C'est pourquoi, il a été décidé de mettre en œuvre l'article L.300-6 du code de l'urbanisme qui permet de faire évoluer le PLU pour le rendre compatible avec un projet d'intérêt général, afin que le zonage de la parcelle communale passe de N en 1AU (soit une zone à urbaniser).

E) Composition du dossier :

1. Eléments administratifs :

- 1.1. – Délibération du conseil municipal n°65-11 en date du 17 février 2021 :
 - Prescrivant l'engagement de la procédure de déclaration de projet n°2 emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme
 - Portant déclaration d'intention relative au projet.
- 1.2. – Courrier de la Commune portant la référence ID/AD n°1165, en date du 17 juin 2022, sollicitant la désignation par le tribunal administratif de Nice de la désignation d'un commissaire enquêteur.
- 1.3. – Décision du tribunal administratif de Nice n°E22000026/06 du 27 juin 2022 désignant M. Robert VENTURINI en qualité de commissaire enquêteur.
- 1.4. – Arrêté municipal d'ouverture de l'enquête n°52-364.

2. Dossier de déclaration de projet notifié aux personnes publiques associées :

- 2.1. – Dossier de déclaration de projet transmis aux personnes publiques associées.
- 2.2. – Eléments techniques – Présentation du projet.

3. Etude d'impact / évaluation environnementale :

- 3.1. – Courrier de saisine de la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) d'un examen au cas par cas de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme.
- 3.2. – Décision CU2021-2815 de la DREAL soumettant la procédure et le projet à évaluation environnementale.

- 3.3. – Recours gracieux de la Commune et de la Chambre de Commerce et d'Industrie des Alpes-Maritimes contre la décision soumettant le projet à évaluation environnementale.
- 3.4. – Annexes du recours gracieux apportant des réponses aux observations de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale.
- 3.5. – Décision modificative CU2021-2815-R ne soumettant pas la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme à évaluation environnementale.

4. Examen conjoint du projet par les personnes publiques associées :

- 4.1. – Courriers de convocation des personnes publiques associées à la réunion d'examen conjoint du projet le 14 janvier 2022.
- 4.2. – 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)
- 4.3. Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint du 14 janvier 2022.

5. Note explicative sur la mise en compatibilité des documents d'urbanisme suite à la réunion des personnes publiques associées :

Note explicative sur la mise en compatibilité des documents d'urbanisme suite à la réunion d'examen conjoint du projet du 14 janvier 2022.

6. Publicité / affichage :

Avis d'enquête publique

Attestation de parution du premier avis d'enquête publique dans Nice Matin

Attestation de parution du premier avis d'enquête publique dans la Tribune Côte d'Azur

Attestation de parution du second avis d'enquête publique dans Nice Matin

Attestation de parution du second avis d'enquête publique dans Tribune Côte d'Azur

7. Les registres d'enquête

II – Organisation de l'enquête :

- Le 16 juin 2022, Monsieur le Maire de Mouans-Sartoux a sollicité de Madame la présidente du tribunal administratif de Nice la désignation d'un commissaire enquêteur.

- Le 28 juin 2022, Madame la présidente m'a chargé de procéder à l'enquête publique relative à la mise en compatibilité du PLU pour permettre la réalisation d'un hôtel d'entreprises.
- Le 8 juillet 2022 j'ai assisté au siège de la Chambre de Commerce et d'Industrie, à Nice, à une réunion de présentation du projet, dont un exemplaire m'a été remis. Au cours de cette réunion ont été définies les modalités de l'enquête publique.
- Le 19 juillet 2022, Monsieur le maire de Mouans-Sartoux a ordonné par l'arrêté n°52-364 l'ouverture de l'enquête publique.
- Le 27 juillet 2022, j'ai paraphé les registres d'enquête au service d'urbanisme situé au centre technique municipal de Mouans-Sartoux où se dérouleront les permanences.
- Le 8 août 2022, la mairie de Mouans-Sartoux m'a fait porter un dossier complété et modifié à soumettre à enquête publique, pour tenir compte des remarques des services de l'Etat (Direction Départementale des Territoires et de la Mer), lors de l'examen du projet par les personnes publiques associées, le 14 janvier 2022.
- La publicité de l'enquête a été assurée par un avis publié plus de huit jours avant le début de l'enquête. Cet avis a bien été publié dans Nice Matin le jeudi 4 août 2022 et dans la Tribune-Bulletin de la Côte d'Azur le vendredi 29 juillet 2022. Cet avis a été rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête dans les mêmes publications, le jeudi 25 août 2022 pour Nice Matin et le vendredi 26 août pour la Tribune-Bulletin de la Côte d'Azur.
L'avis d'enquête a également été publié sur le site Internet de la mairie et affiché sur le lieu d'enquête et à la mairie.

III – Déroulement de l'enquête publique :

Conformément à l'arrêté municipal précité, le dossier d'enquête a été mis à disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, à savoir :

- du mardi au vendredi de 8h30 à 12h,
- le mardi et le jeudi de 14h à 17h,
- le lundi 22 août 2022 de 8h30 à 12h et de 14h à 17h,
- le vendredi 23 septembre 2022 de 8h30 à 12h et de 14h à 17h.

Les permanences ont été ainsi organisées :

- le lundi 22 août 2022 de 8h30 à 12h et de 14h à 17h,
- le mercredi 7 septembre 2022, de 8h30 à 12h,
- le jeudi 15 septembre 2022, de 14h à 17h,
- le vendredi 23 septembre 2022, de 8h30 à 12h et de 14h à 17h.

Les pièces du dossier ont été disponibles pendant toute la durée de l'enquête sur un site Internet mis en place par la mairie.

Le dossier a également été consultable sur un poste informatique mis à la disposition du public dans les locaux du service urbanisme.

Les observations du public ont ainsi pu être portées sur les registres d'enquête, être adressées par courrier en mairie à l'attention du commissaire enquêteur ou bien être envoyées par courriel.

Le 22 septembre 2022 à 17 heures, j'ai procédé à la clôture de l'enquête publique sur le registre et j'ai reçu le dossier complet correspondant, avec la lettre adressée en mairie par voie postale.

Pendant les trente-trois jours de l'enquête, malgré les mesures de publicité mises en place par la ville, quatre observations du public ont été recueillies, à savoir :

- deux dires portés sur le registre d'enquête publique déposé au bâtiment des services techniques, service urbanisme, sis 327 avenue de Grasse.
- une lettre adressée au commissaire-enquêteur.
- un dire adressé par voie électronique.

Avant de procéder à l'analyse des observations du public, il est intéressant d'examiner l'avis de personnes publiques associées, dont la consultation est d'ailleurs antérieure à l'enquête.

IV – Avis des personnes publiques :

Le dossier de déclaration de projet n° 2 a été adressé par la ville de Mouans-Sartoux aux personnes publiques associées suivantes, comme prescrit à l'article L.132-7 du code de l'urbanisme :

- Préfecture des Alpes-Maritimes (Direction Départementale des Territoires et de la Mer)
- Région Provence-Alpes-Côte d'Azur
- Département des Alpes-Maritimes
- Chambre de Commerce et d'Industrie Nice-Côte d'Azur
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat des Alpes-Maritimes
- Chambre d'Agriculture des Alpes-Maritimes
- Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse
- Communauté d'Agglomération Sophia-Antipolis
- Communauté d'Agglomération Cannes-Pays de Lérins
- Syndicat mixte du SCOT-Ouest
- Commune de Grasse
- Commune de Châteauneuf-Grasse
- Commune de Mougins
- Commune de La Roquette-sur-Siagne

- Commune de Pégomas
- Commune de Valbonne

A noter que, compte-tenu des contingences sanitaires liées à la pandémie, l'examen conjoint du projet avec les personnes publiques associées s'est tenu de façon dématérialisée le vendredi 14 janvier 2022 à l'hôtel de ville de Mouans-Sartoux.

Indépendamment des remarques exprimées verbalement lors de cette réunion par visioconférence, deux personnes publiques ont adressé un avis écrit en mairie :

- le préfet des Alpes-Maritimes, qui a demandé des modifications dans le rapport de présentation, le règlement et le zonage, ainsi qu'une meilleure prise en compte des risques naturels.
- le département des Alpes-Maritimes qui a émis un avis favorable, mais en souhaitant des équipements pour développer la pratique du cyclisme dans la zone de l'Argile.

XXX

Le 28 septembre 2022, j'ai remis à la mairie de Mouans-Sartoux le procès-verbal de synthèse des observations recueillies en demandant que la commune me communique rapidement ses éventuelles remarques sur ces quatre observations.

Le 7 octobre 2022, j'ai reçu par voie électronique un mémoire de 18 pages dans lequel la commune répond d'abord aux observations des personnes publiques associées, puis à celles du public.

Ce mémoire est textuellement reproduit ci-après.

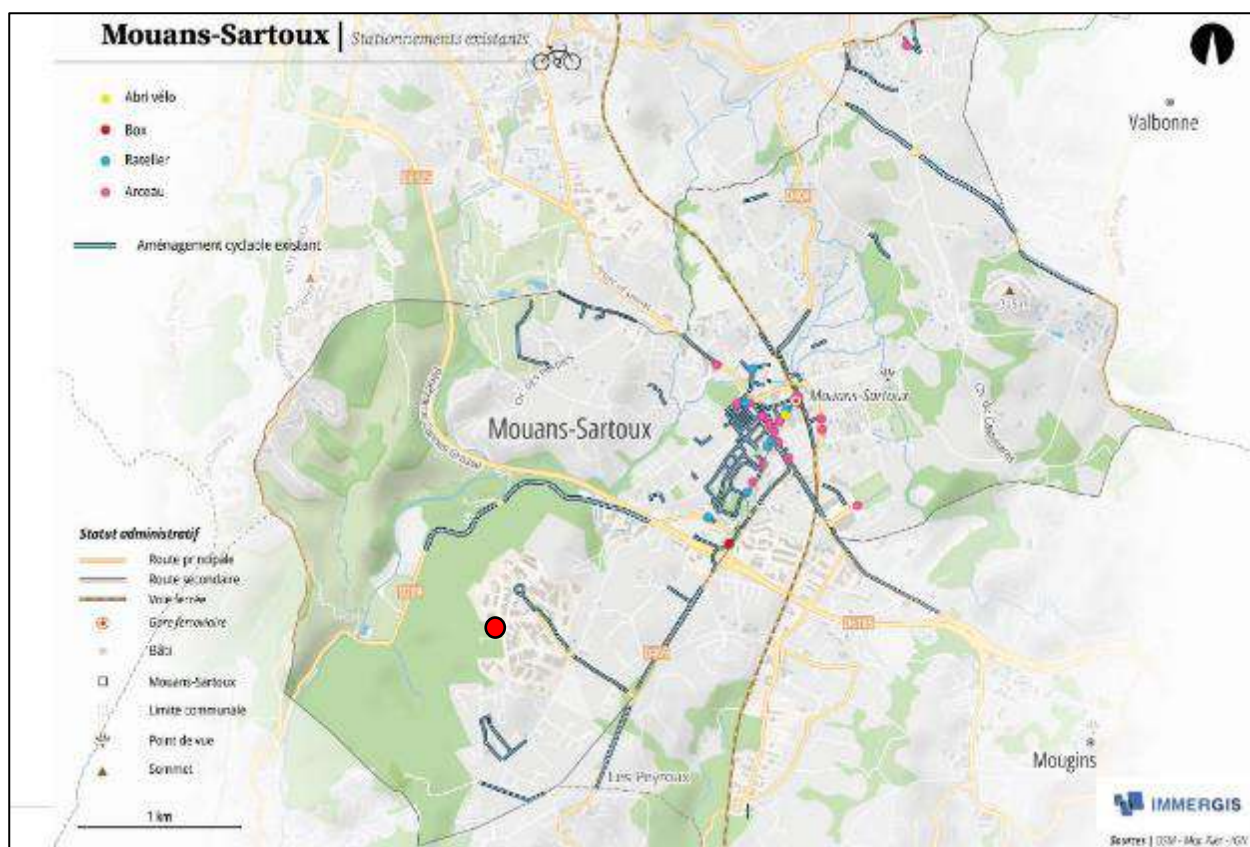
I. Réponse aux observations des personnes publiques associées

A. Avis du Conseil Départemental des Alpes-Maritimes :

Le Conseil Départemental a émis un avis favorable assorti de deux suggestions :

- *Une amélioration du maillage des aménagements cyclables au sein de la zone d'activités pour intégrer le projet.*
- *La mise à disposition des futurs utilisateurs de l'hôtel d'entreprises d'espaces de stationnement et de commodités (douches / vestiaires) permettant de favoriser la pratique du 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.



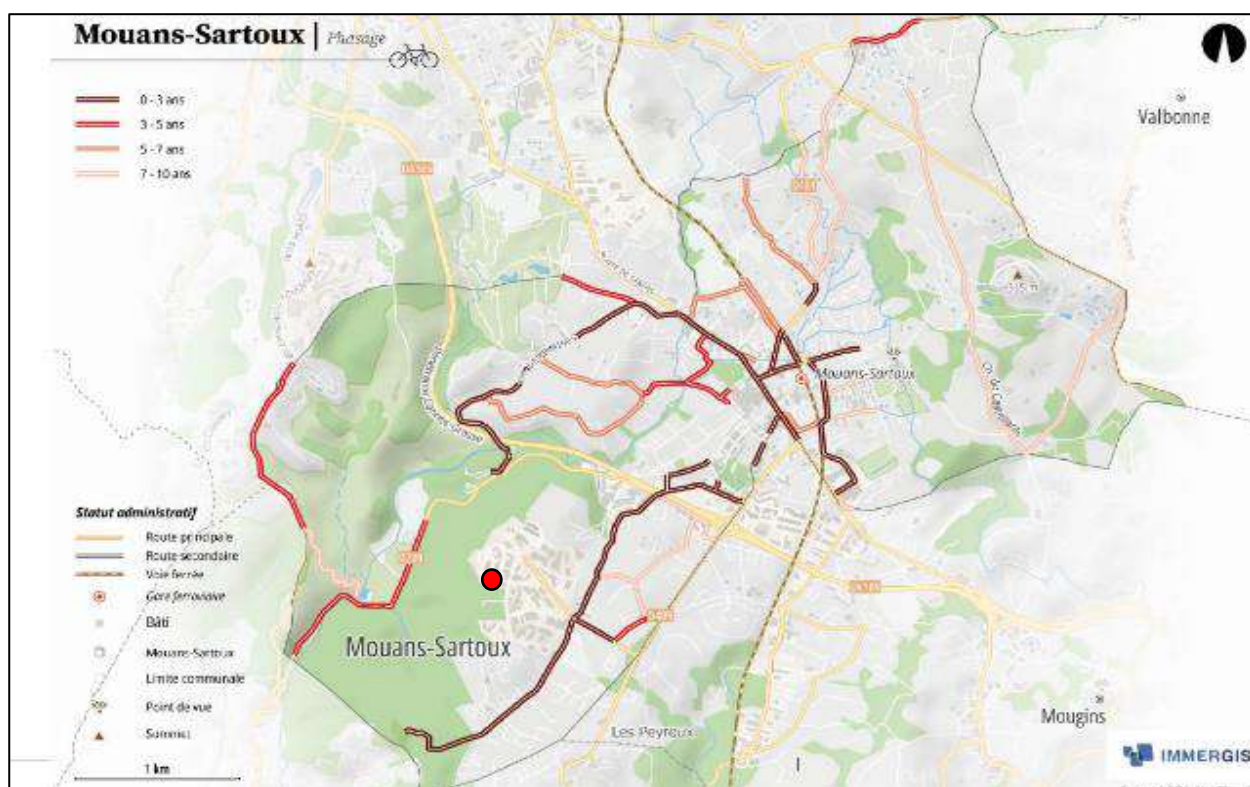
Extrait du schéma directeur cyclable – aménagements existants en faveur du vélo et positionnement du site du projet (●)

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

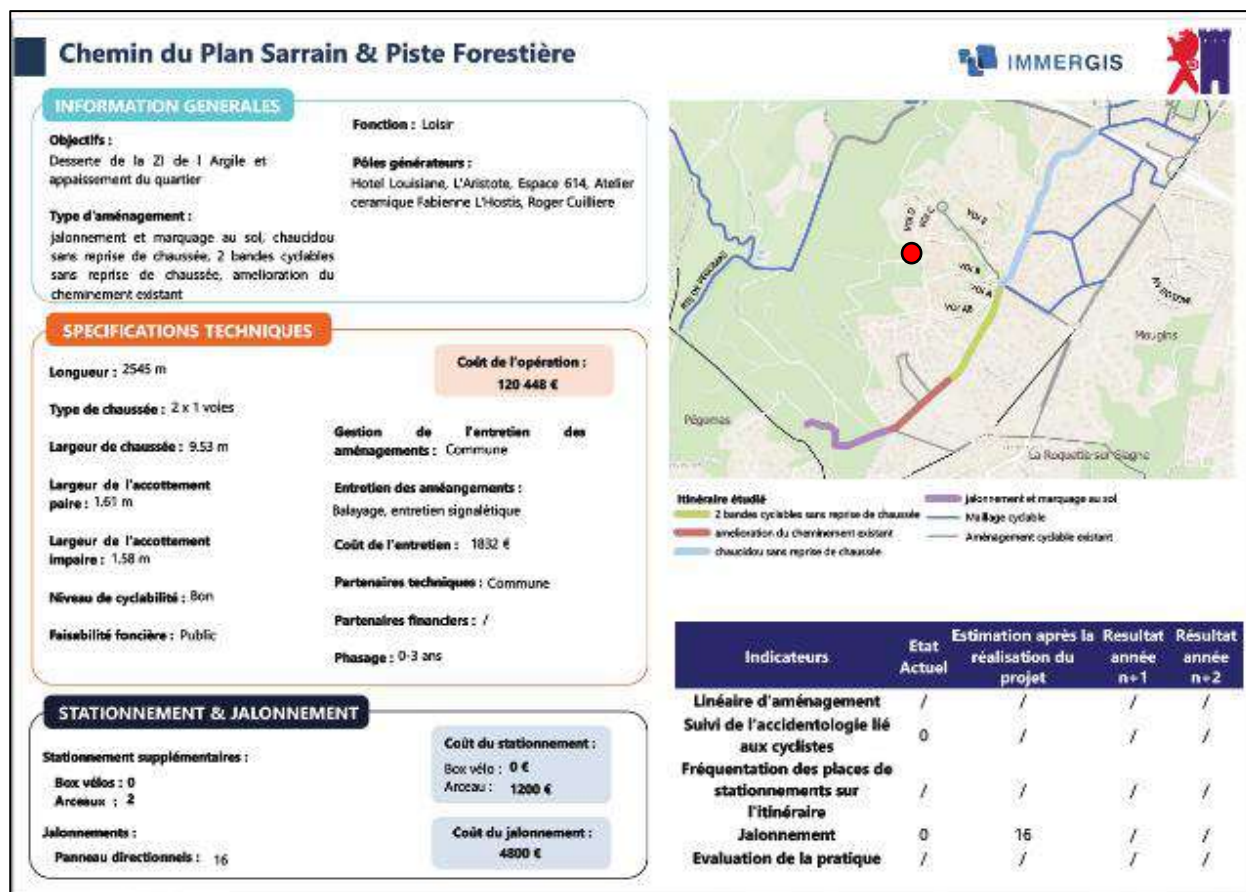
Ce schéma directeur ne constitue pas qu'un simple document programmatique sans enjeux, il s'agit d'une pièce nécessaire à solliciter des aides à l'investissement auprès des collectivités susceptibles d'accorder des subventions, prouvant le caractère utile, cohérent, et réfléchi des dépenses présentées, 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 positionnement du 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...



Extrait du schéma directeur cyclable – fiche consacrée aux abords du projet et positionnement du site (●)

La zone d'activités de l'Argile est donc concernée par des investissements à court terme qui vont améliorer le maillage des aménagements en faveur du vélo et créer un itinéraire d'accès complétant celui qui existe sur la route de la Roquette, via le chemin du Puits du Plan.

Une piste cyclable existante donne accès au cœur de la zone d'activités de l'Argile et permet de rejoindre aisément et de façon sécurisée le site du futur hôtel d'entreprises.

En ce qui concerne les aménités à prévoir dans le projet d'hôtel d'entreprise pour favoriser l'utilisation du vélo dans les déplacements domicile-travail, le règlement du plan local d'urbanisme qui s'appliquera exige la création de places dédiées aux cycles :

« 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 100m² de SP. »

En l'espèce, compte-tenu de la surface de plancher prévue au programme du projet de construction, soit environ 7 500 m², il sera nécessaire d'aménager environ 38 places de stationnement.

Concernant la suggestion de mettre à disposition des douches pour les utilisateurs de vélo, la réponse à ce besoin est bien intégrée au programme de construction de l'hôtel d'entreprises dans la mesure où les différentes cellules qui le constitueront proposeront des douches et des vestiaires, notamment la partie ateliers du programme.

B. Avis de la Direction Départementale des Territoires et de la mer :

Remarque concernant les modalités de déclassement de l'unité foncière au titre du plan de prévention des risques d'incendie de forêt.

Ce point fait l'objet d'une réponse dédiée qui a été intégrée au dossier d'enquête publique sous la forme d'une note. Suite au processus itératif évoqué par les services de l'Etat dans l'avis PPA associant des conseils juridiques une évolution des modalités de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme pour la réalisation du projet d'hôtel d'entreprises a été introduite.

Ainsi, pour permettre le déclassement de l'emprise du projet au titre du plan de prévention des risques d'incendies de forêt, la mise en compatibilité des documents d'urbanisme pour réaliser le projet se fera par le biais d'un reclassement en zone à urbaniser (AU) plutôt que U (pour urbanisée). Dans la mesure où la non-réalisation des aménagements permettant la défense incendie du site, et a fortiori leur non-réception par les services de l'Etat, doit être prise en compte comme un défaut d'équipement rendant inconstructible le terrain.

La future zone AU conditionnera la réalisation d'un projet de construction sur le site à celle des aménagements destinés à garantir sa défense incendie : implantation de points d'eau incendie (PEI), aménagement d'une piste de défense périphérique, débroussaillage du massif forestier sur une épaisseur de 100 mètres.

L'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme est à mettre à jour notamment les paragraphes 1°b, 6° bis et 8° et à compléter par un argumentaire.

Le dossier de DP doit mentionner que la mise en compatibilité est également valable pour le PADD. En effet, la carte page 5 du PADD identifie le site en espaces naturels.

Attention à bien mentionner, en complément du changement de zonage, la suppression des EBC, avec indication de la superficie des EBC supprimés notamment.

Ces éléments formels seront intégrés aux pièces du plan local d'urbanisme qui feront l'objet d'une approbation, au même titre que les nouvelles modalités de mise en compatibilité en matière de zonage, évoquées ci-avant.

Le dossier évoque un projet calibré à 7500 m² de SdP. Or il précise 4500 m² d'ateliers + 2500 m² de bureaux soit au total 7000 m². Quid des 500 m² manquants ?

L'emprise au sol et les espaces libres ne sont pas réglementés. Il conviendrait d'instaurer à minima une règle afin de cadrer la constructibilité, à ce jour connue pour ce projet.

Le dossier de déclaration de projet avait été établi sur la base d'études de faisabilité. Depuis, dans le cadre de la préparation des pièces du concours visant à désigner un maître d'œuvre en charge de la conception du projet, le programme de construction a été précisé et porte sur la réalisation de 7 500 m² de surface de plancher, se répartissant entre 4 400 m² d'espaces type ateliers, 2 500 m² de bureaux / espaces tertiaires et 600 m² d'espaces communs partagés.

Pour autant, le projet ne sera pleinement défini qu'à l'issue de la procédure de concours, après celle de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, et ne permet pas en l'état d'encadrer strictement l'emprise au sol et les espaces libres.

Le volet développement durable du projet mériterait également d'être étoffé concernant la maîtrise des consommations énergétiques, la production d'énergies renouvelables, la gestion intégrée des eaux de pluie, les végétaux mis en place et le stationnement sécurisé pour les vélos, obligatoire pour les bâtiments à usage tertiaire.

Le dossier doit préciser 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 au PLU de Mouans-Sartoux.

Concernant le risque mouvement de terrain, le rapport n'affiche pas le zonage du PPRMT en vigueur.

Le projet ainsi pensé semble maintenir une bande verte au sud du terrain. Cet espace naturel pourrait faire l'objet d'une protection type « espaces verts protégés » par exemple, si cette portion n'est en rien utile à l'aménagement et aux travaux projetés.

Les modalités de gestion des eaux pluviales de même que les dispositions concernant la consommation énergétique du ou des futurs bâtiments seront étudiées par le lauréat de la procédure de concours sur la base des exigences programmatiques en la matière et de la réglementation idoine.

La définition des modalités de traitement de la frange sud du projet incombera également à l'équipe de maîtrise d'œuvre qui sera désignée, sachant que celle-ci devra comprendre un paysagiste au regard des enjeux importants d'insertion du futur programme dans son environnement, en interface entre un espace naturel et forestier de qualité et la zone d'activités préexistante.

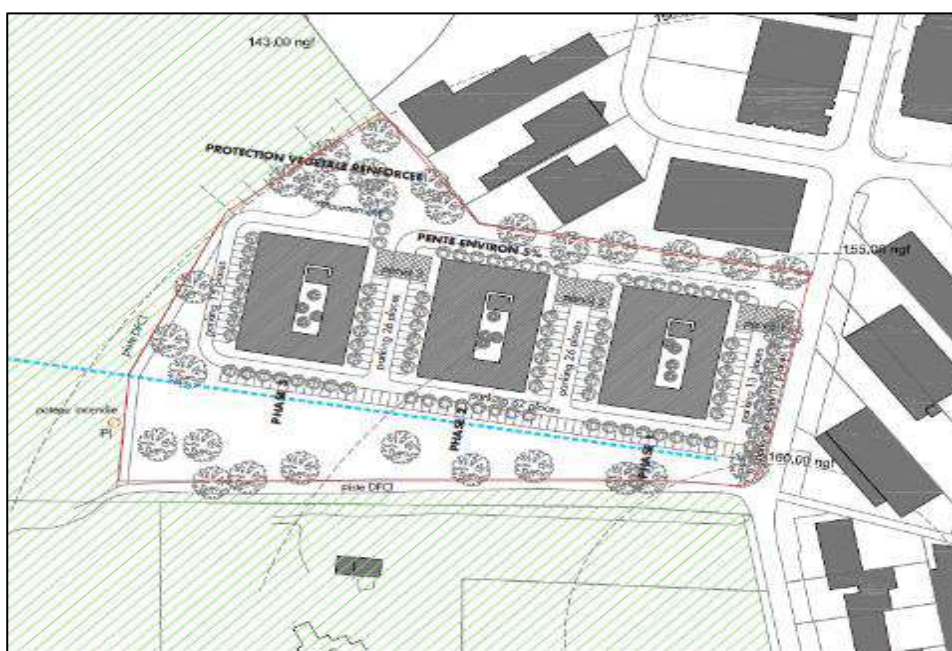
En tant que commissaire-enquêteur, il ne m'appartient pas de commenter les avis des personnes publiques associées, mais seulement d'en prendre connaissance et éventuellement d'infléchir le sens du rapport et des conclusions.

Je prends seulement acte des justifications avancées par la commune, justifications qui d'ailleurs me paraissent pertinentes.

V – Examen des observations du public recueillies au cours de l'enquête publique :

A. Observation de M. Léon Syrovatski.

M. Syrovatski met en avant le fait que l'implantation de l'hôtel d'entreprise va déprécier la valeur de sa maison et qu'il va se retrouver entouré de constructions.



Extrait de la notice de la procédure de déclaration de projet – implantation envisagée des bâtiments de l'hôtel d'entreprises.

- Avis de la commune :

Les études de conception de l'hôtel d'entreprises seront menées par l'équipe désignée à l'issue de la procédure de concours restreint pour laquelle la phase de sélection des candidatures vient de s'achever. Pour autant, une étude de faisabilité a été menée en amont de la constitution du dossier de déclaration de projet.

Celle-ci a identifié le secteur privilégié pour implanter les futurs bâtiments sur la parcelle concernée par la procédure de déclaration de projet, en tenant notamment compte de la présence d'une ligne électrique.

Quoi qu'il en soit, force est de constater que les futurs bâtiments, l'activité liée à l'hôtel d'entreprises, ne seront pas « tout contre » la propriété de M. Syrovatoski, mais qu'une distance importante sera observée, renforcée par la végétalisation du site et notamment celle présente sur la propriété de M. Syrovatoski mais aussi de celle issue du plan paysager qui sera développé pour l'hôtel d'entreprises, conservant le caractère introverti de la propriété de M. Syrovatoski.



- : propriété de M. Syrovatski.
- : unité foncière concernée par la procédure de déclaration de projet – parcelle BM19.
- : emprise où s'établira l'hôtel d'entreprises.
- : ligne électrique moyenne tension.

Entre la limite de propriété de M. Syrovatoski et l'emprise où sera implantée le futur hôtel d'entreprises la distance (↔) est d'environ 55 mètres

Pour ce qui est de la distance séparant la maison de M. Syrovatoski de l'emprise des futures constructions (↔), elle est supérieure à 105 mètres.

Force est donc de constater qu'une distance marquée sera respectée entre le futur projet et la maison, ne remettant pas en cause son caractère introverti.

Qui plus est, l'ouverture à l'urbanisation de la parcelle BM 19 est la seule consommation d'espace prévue en matière de développement économique dans le cadre du schéma de cohérence territoriale SCOT'Ouest pour Mouans-Sartoux, qui plus est en urbanisation nouvelle complémentaire, c'est-à-dire en dehors de l'enveloppe urbaine.

Cela signifie concrètement qu'au-delà de ce projet il ne sera plus possible d'urbaniser des espaces naturels. Ainsi, M. Syrovatoski ne risque en aucun cas d'être « entouré ».

Dès lors, la mise à distance des constructions et des activités du futur hôtel d'entreprises et l'absence de perspective de création de constructions supplémentaires susceptibles d'entourer sa propriété font que la dépréciation qui est évoquée, formulée par ailleurs en dehors de toute analyse de projet, n'a strictement aucun fondement.

- Avis du commissaire-enquêteur :

Les plans figurant dans le dossier d'enquête démontrent aisément que la maison du requérant sera très éloignée des bâtiments du futur hôtel d'entreprises.

De plus, la parcelle de M. SYROVATSKI possède une abondante végétation et la propriété communale restera boisée comme actuellement côté sud, en limite de la propriété de cet administré.

Les nouvelles constructions, de faible hauteur, n'auront donc qu'un impact très réduit, voire négligeable, pour les propriétés voisines.

Enfin, la dépréciation de la villa de ce Monsieur, estimée à 500 000 €, est tout à fait arbitraire et ne repose sur aucun argument sérieux.

B. Observations de M. Buscaja.

M. Buscaja déplore le déboisement de l'emprise pour accueillir le projet d'hôtel d'entreprise. Il espère que les « petits artisans » pourront y trouver leur place et il a peur d'un manque de places de stationnement.

- Avis de la commune :

Comme évoqué précédemment en ce qui concerne la situation de M. Syrovatoski, le futur hôtel d'entreprises ne sera implanté que sur une partie de la parcelle BM 19 concernée par la procédure de déclaration de projet.

Même en incluant les voies, plus de la moitié des 2,4 hectares concernés par la déclaration de projet ne seront pas artificialisés.

En effet, le développement du projet d'hôtel d'entreprise s'accompagne d'un changement de zonage du plan local d'urbanisme portant sur 2,36 hectares, soit 6,14 % de la zone d'activités de l'Argile. L'unité foncière sur laquelle sera développée le projet représente quant à elle 1,72 hectares, soit 4,5 % de la superficie de cette zone.

Enfin, au regard du projet architectural, l'emprise au sol des bâtiments à réaliser, des voies et des espaces de stationnement représente 0.6 ha, laissant donc 1,12 ha en pleine terre.

Ces surfaces pourront bénéficier d'un plan paysager permettant de minimiser l'impact des futurs bâtiments sur un site à dominante forestière, en devant néanmoins s'inscrire dans les exigences liées au plan de prévention des risques d'incendies de forêt.

Concernant le stationnement, le projet d'hôtel d'entreprises proposera suffisamment de places pour répondre à la fois aux besoins des employés présents dans les bâtiments mais également de ceux des visiteurs, tout en constituant une opportunité pour créer une offre complémentaire de stationnement sur voirie.

Est ainsi envisagé l'aménagement de plus de 140 places, alors que les exigences réglementaires combinées de la partie « ateliers » du projet et de celles relevant de la dimension tertiaire de la programmation n'en imposeraient qu'environ 125.

Les modalités de commercialisation des lots, liées à la caractérisation des besoins en matière de locaux sont encore en cours de définition.

- Avis du commissaire-enquêteur :

Là aussi, les plans du dossier démontrent que la parcelle communale conservera un boisement important. J'ai d'ailleurs constaté sur place qu'à l'emplacement des futures constructions, les arbres sont clairsemés, de faible hauteur et de médiocre qualité.

C'est précisément sur le pourtour du terrain que l'on trouve le boisement intéressant qui sera conservé.

Quant aux places de stationnement prévues, elles paraissent suffisantes et même supérieures aux normes du PLU, d'autant plus que parallèlement des mesures incitatives sont prévues pour développer la pratique du cyclisme dans la zone de l'Argile.

C. Observation de M. Jérôme VIAUD, président de la communauté d'agglomération du pays de Grasse (CAPG)

Si cet avis émane d'une personne publique associée, il a été formulé après expiration du délai de deux mois imparti à ces personnes, mais pendant l'enquête publique. Il doit donc être considéré comme une observation.

Le président de la CAPG remarque qu'il existe un déficit flagrant d'offre de locaux sur le territoire communautaire, malgré la présence de 11 parcs d'activités. Il ajoute que la zone de l'Argile est saturée, que le projet d'hôtel d'entreprises est indispensable, puisqu'il permettra d'accueillir de nouvelles activités ou bien de permettre à des entreprises existantes de s'agrandir et de développer ainsi leur chiffre d'affaires.

- Avis de la commune :

Cette observation est la seule qui soit positive et il était bon que le président de la communauté d'agglomération s'exprime, démontrant ainsi que l'hôtel d'entreprises aura un impact positif, non seulement pour Mouans-Sartoux, mais aussi sur l'ensemble du territoire du pays de Grasse.

D. Observations de Mme Rastrelly – voirie et déplacements

Problématiques déjà vécues par les usagers de la zone d'Activité

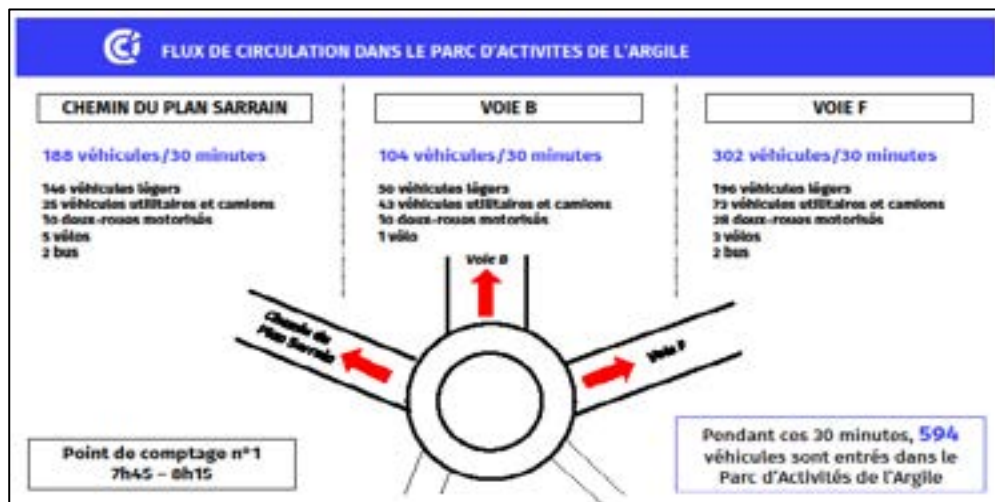
- *Circulation ponctuellement problématique - heures de pointe, lors d'intempéries*
- *Un manque important de places de stationnement, problématique générale - La réglementation actuelle n'est pas en rapport avec mode d'utilisation*

- Avis de la commune :

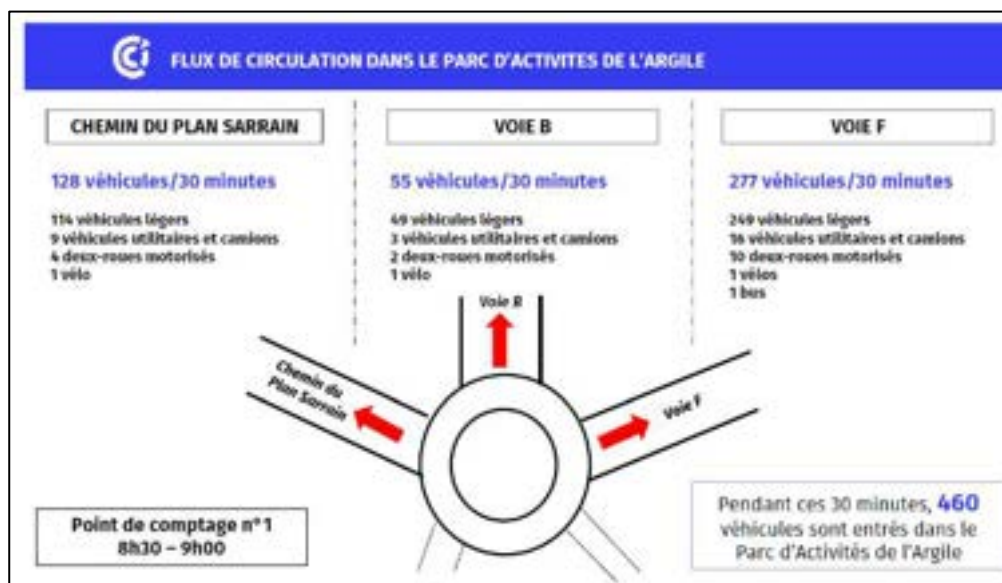
1. *Charge des voiries et conditions de circulation :*

Les incidences potentielles du projet en matière de charge des routes ont été examinées dans le cadre de la procédure de déclaration de projet, et notamment de son examen au cas par cas par la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale.

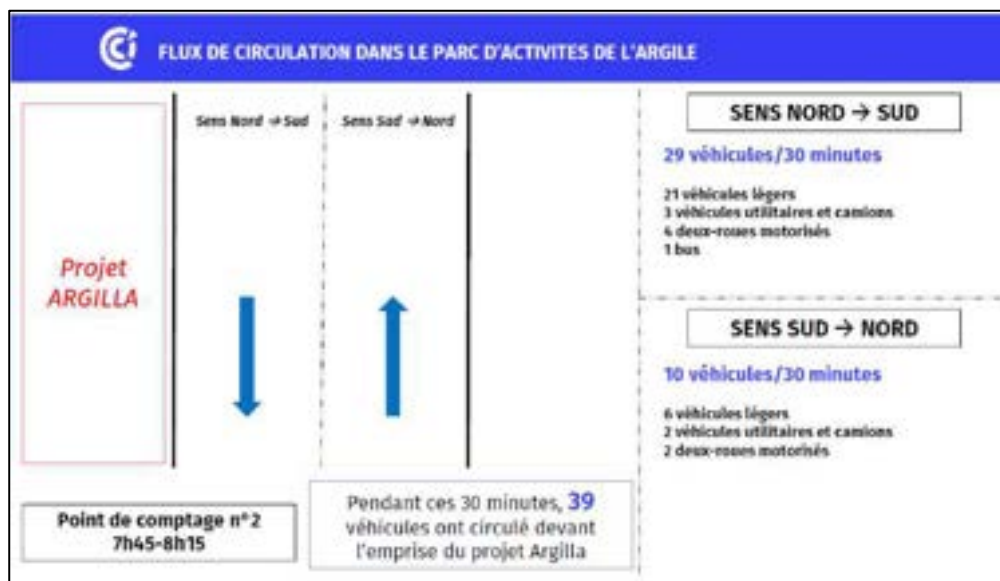
Des comptages de véhicules ont été opérés par la Chambre de Commerce et d'Industrie des Alpes-Maritimes pour calculer le nombre de véhicules entrant et sortant de la zone d'activités de l'Argile au moment des heures de pointe, ainsi que sur les voies les plus proches du futur équipement et **mettent en avant que l'implantation de l'hôtel d'entreprise n'aura pas d'incidence sur le niveau de trafic** :



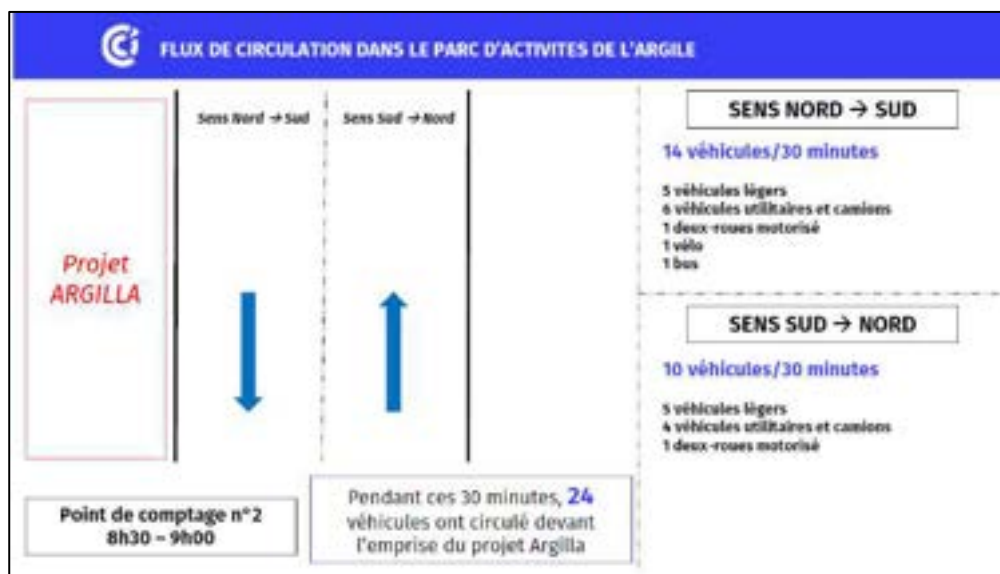
Niveau de trafic au rond-point d'entrée de la zone de l'Argile – 1^{er} créneau de comptage.



Niveau de trafic au rond-point d'entrée de la zone de l'Argile – 2^{ème} créneau de comptage.



Niveau de trafic le long du projet d'hôtel d'entreprises – 1^{er} créneau de comptage.



Niveau de trafic le long du projet d'hôtel d'entreprises – 2^{ème} créneau de comptage.

2. *Besoins de stationnement :*

Concernant le supposé manque de places de stationnement, le problème n'est pas tant à chercher du côté de la réglementation, et des exigences en matière de création de places de stationnement définies au plan local d'urbanisme, mais dans la stratégie de certaines entreprises présentes dans la zone d'activités qui se déchargent des besoins de stationnement de leurs salariés en supprimant tout ou partie des places de stationnement exigées par les règles d'urbanisme sur leurs unités foncières pour les remplacer par du stockage voire des activités productives, nonobstant le contrôle de la conformité des sites avec les règles d'urbanisme.

Ainsi, les besoins de stationnement doivent être couverts une offre présente sur la voie publique qui a été fortement développée ces dernières années par la création de places de stationnement le long des voies ainsi que par de nouveaux parkings, en fonction des opportunités foncières.

Ont ainsi été créés au fil des ans par la Commune en collaboration avec la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse et l'ASSLAICA (l'association des propriétaires de lots au sein de la zone de l'Argile) :

- Un parking dédié aux poids lourds, permettant d'en accueillir une dizaine, complété par une zone de stationnement pour véhicules légers d'une quinzaine de places.
- Deux parkings dédiés aux véhicules légers, un à l'entrée de la zone d'activités, l'autre au nord de celle-ci à proximité de la base ONF de défense contre les feux de forêt.
- Plusieurs dizaines de places sur voirie, par requalification des voies.



Parking poids-lourds au nord-ouest de la zone de l'Argile et zone de stationnement VL



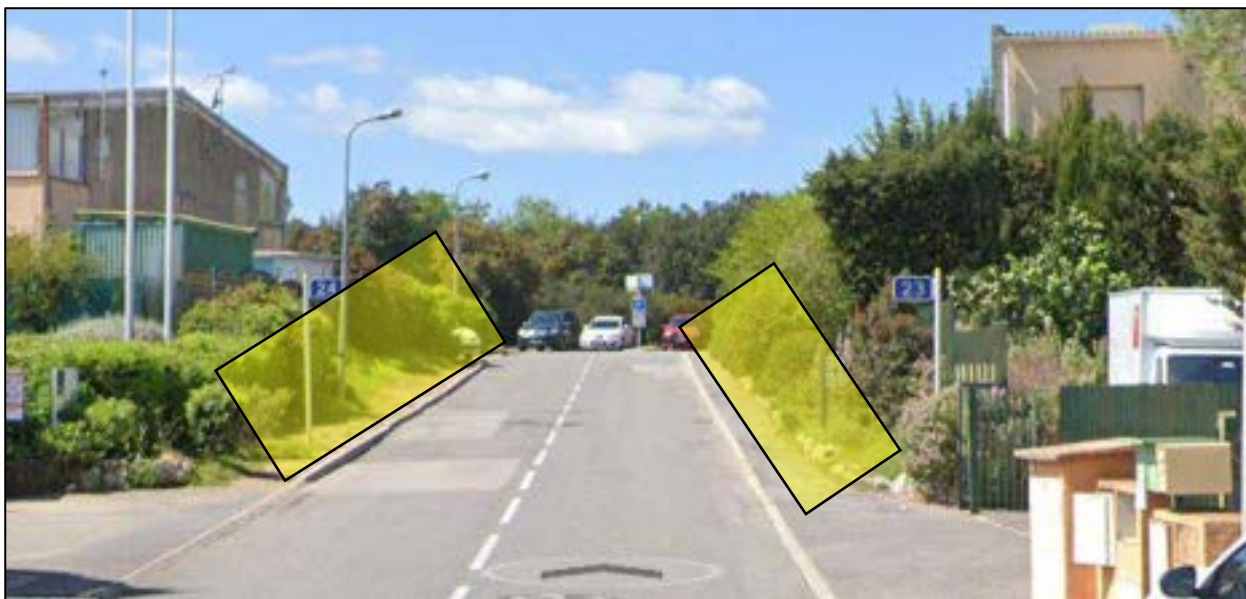
Zone de stationnement de 28 places pour les véhicules léger aménagée au nord de la zone de l'Argile, à proximité de la base de défense contre les incendies.



Parking de 27 places, plus 4 dédiés aux véhicules électriques avec bornes de recharge, à l'entrée de la zone d'activités de l'Argile



Exemple de voie requalifiée, intégrant une offre de stationnement nouvelle. Ici la voie « L », accueillant une dizaine de places de stationnement.



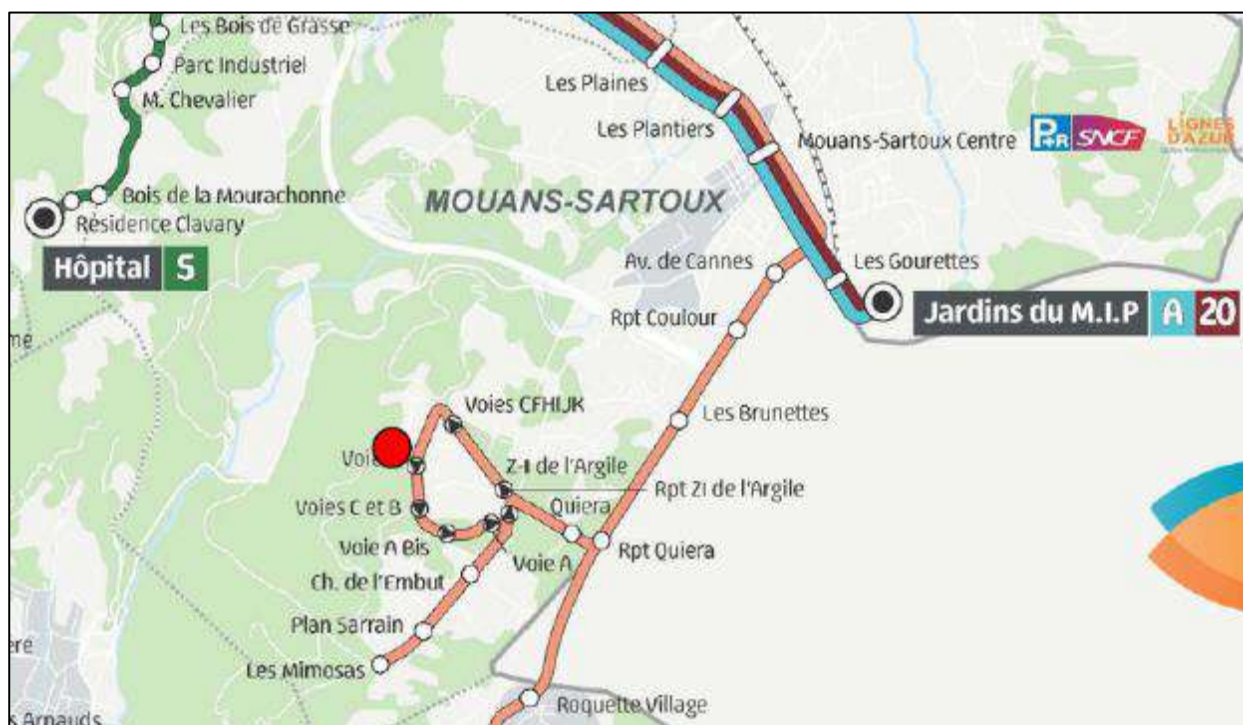
La voie B, à proximité immédiate du site du projet d'hôtel d'entreprises, sera la prochaine traitée, avec utilisation de délaissés fonciers de part et d'autre de la route pour l'aménagement d'une dizaine de places

Pour autant, la voiture individuelle et la création de places de stationnement ne peuvent constituer la seule réponse aux besoins de mobilité des travailleurs de la zone d'activités de l'Argile.

Comme indiqué précédemment dans ce mémoire, en réponse aux observations formulées par le Conseil Départemental des Alpes-Maritimes, la zone d'activités de l'Argile dispose d'ores et déjà d'aménagements cyclables permettant de faire du vélo une solution crédible pour les déplacements domicile-travail d'employés résidant à Mouans Sartoux ou à Grasse, a fortiori avec le développement exponentiel des vélos à assistance électrique.

Le réseau de pistes sera encore développé pour favoriser le maillage des infrastructures.

Une offre de transport en commun, certes perfectible, existe par ailleurs :



Extrait du plan du réseau Sillages de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse, illustrant la desserte actuelle de la zone d'activités de l'Argile par la ligne 16, reliant Grasse à Pégomas via Mouans-Sartoux.

Le réseau Sillages va faire l'objet d'une refonte en préparation à l'arrivée du projet de bus à haut niveau de service entre Grasse et Mouans. A ce titre, une concertation est organisée à compter du 6 octobre par la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse.

Les entreprises installées au sein de la zone d'activités, en tant que contributrices au versement mobilité qui constitue la base du financement des réseaux de transports en commun en matière de fonctionnement et d'investissement ont toute vocation à la solliciter une amélioration de la desserte du pôle d'emplois, dans l'intérêt qui plus de leurs salariés compte-tenu du renchérissement du coût des carburants.

Qui plus est, la réduction de l'utilisation de la voiture individuelle et des besoins en matière de stationnement, passe également par l'organisation d'une stratégie de mobilité au sein des entreprises ou entre elles, par la mise en œuvre de stratégies de mobilité durable au travers de l'élaboration de plans de déplacement d'entreprise ou plus simplement de l'organisation du covoiturage.

La Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse a toute vocation à accompagner ce type de démarche par des apports méthodologiques et/ou en organisant l'échange sur les besoins des entreprises et des salariés de l'Argile au titre de ses compétences « Développement économique » et « Transports et Mobilités ».

E. Observation de Mme Rastrelly – programme de l'hôtel d'entreprises :

Le projet ici envisagé de 7000m² soulève différentes inquiétudes, semble disproportionné et rentre en concurrence avec les acteurs de la zone.

Développement économique

- *De nombreuses sociétés déjà implantées dans la zone qui souhaitent se développer (logistique, production, administratif) n'ont pas le foncier disponible*
- *Concurrence déloyale entre les acteurs privés et l'acteur public qui n'a pas les mêmes contraintes de rentabilité (il y a une différence entre une pépinière d'entreprise pour l'accueil et l'amorçage de nouvelles sociétés sur des surfaces mesurées et optimisées, et un complexe immense).*

L'opportunité de réaliser un hôtel d'entreprise dans la zone d'activités de l'Argile s'inscrit dans le cadre de l'examen des besoins des entreprises, à l'échelle du Pays de Grasse et plus largement des Alpes-Maritimes, qui met en avant un déficit d'offre important par rapport à la demande de locaux.

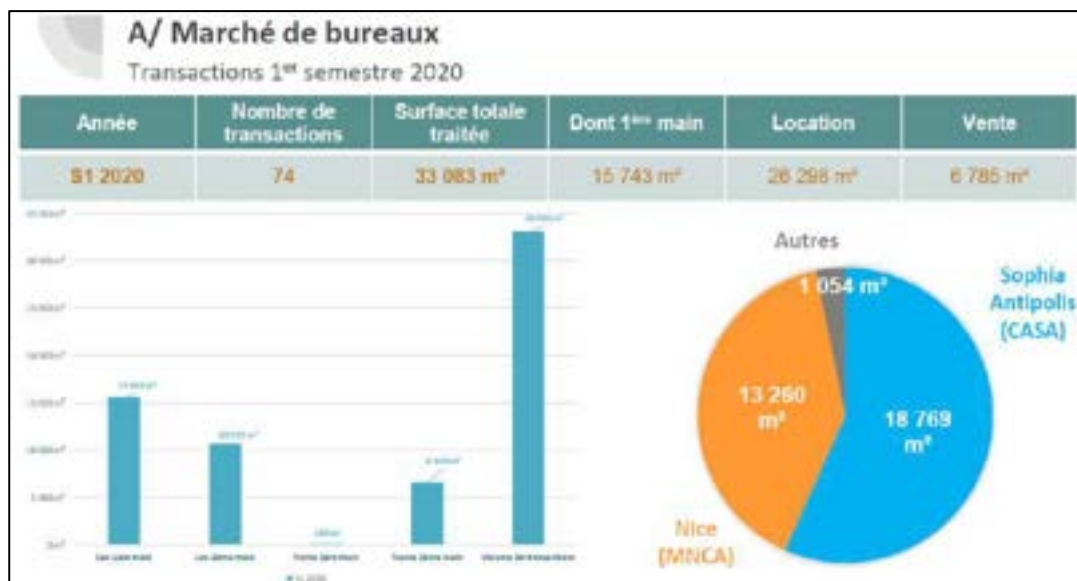
Une des raisons expliquant cette situation est à chercher dans la pression foncière, qui pousse les propriétaires à valoriser leurs terrains pour des opérations de construction de logements, bien plus rentables que celles portant sur la création de locaux d'activités ou tertiaires, pour peu que les destinations autorisées par les documents d'urbanisme le permettent.

Le SCOT'Ouest qui s'impose au plan local d'urbanisme de Mouans-Sartoux a d'ailleurs identifié cet enjeu en intégrant dans son document d'orientations et d'objectifs ceux de sauvegarder le foncier économique.

Mme Rastrelly met d'ailleurs en avant dans sa contribution les difficultés rencontrées par les acteurs économiques présents à l'Argile pour trouver des locaux disponibles : l'hôtel d'entreprise a vocation à leur permettre de trouver des espaces de production ou administratifs permettant d'accompagner une augmentation ponctuelle ou durable de leurs activités.

D'après une étude besoin réalisée en 2019 par la CCI sur 215 entreprises de la zone, 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.

Les chiffres du marché de l'offre tertiaire dans le département des Alpes Maritimes sont issus du baromètre édité par le Club Immobilier d'Entreprise 06 –1er semestre 2020 :



Concernant l'offre de bureaux, on constate que celle-ci est principalement localisée sur le secteur de la CASA et de la Métropole Nice Côte d'Azur. Sur les transactions du 1^{er} semestre 2020, seuls 3% soit 1000 m² ne se réalisent pas sur Sophia Antipolis ou la Métropole NCA. On ne constate aucune offre disponible à 12 mois en 1^{ère} main sur Cannes (CACPL) et Grasse (CAPG). L'offre existante de seconde main est assez faible.

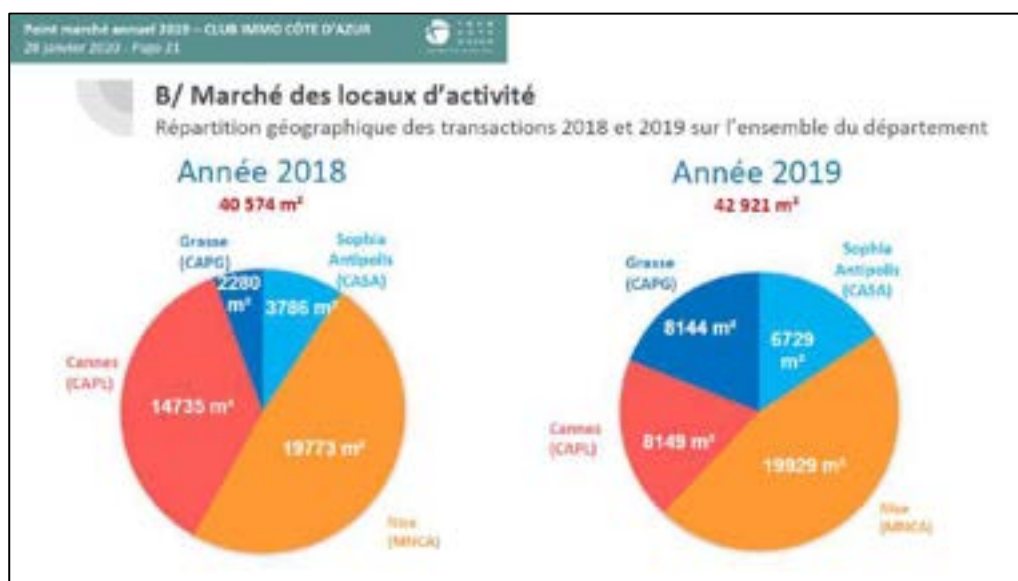
A/ Marché de bureaux
Offre disponible à 12 mois

EPCI	1 ^{ère} main (m ²)	Seconde main (m ²)
SOPHIA ANTIPOLIS (CASA)	10 000 m ²	25 000 m ²
CANNES (CAPL)		6 000 m ²
GRASSE (CAPG)		5 000 m ²
NICE (NCA)	26 000 m ²	22 000 m ²

A/ Marché de bureaux
PC obtenus et en cours

EPCI	PC obtenu	PC en cours
SOPHIA ANTIPOLIS (CASA)	55 900 m ² (1)	31 800 m ² (2)
CANNES (CAPL)		
GRASSE (CAPG)		
NICE (NCA)	57 100 m ² (3)	0 m ²

Concernant les locaux d'activités :



On constate que l'offre de première main (transaction et location) est assez faible en matière de locaux d'activité. En 2019, la CAPG est un périmètre dynamique.

La notion de concurrence « déloyale » n'a pas cours, dans la mesure où, comme les différentes données présentées ci-avant le montrent, le marché ne répond pas aux demandes des entreprises.

Qui plus est, les conditions de commercialisation qui seront proposées seront cohérentes avec les prix du marché. Le futur hôtel d'entreprise n'a pas vocation à proposer un dumping en matière d'immobilier d'activités et la rentabilité de l'opération doit être assurée.

- Avis du commissaire-enquêteur :

La commune a produit un argumentaire parfaitement étayé et je ne peux que me ranger à son avis.

Les questions de circulation ont en effet été traitées en amont et la création de l'hôtel d'entreprises ne pourra pas à elle seule entraîner une saturation du trafic.

Le développement de la pratique du cyclisme et l'amélioration des transports en commun devraient même permettre d'améliorer la situation actuelle.

Par ailleurs, plusieurs parkings ont été créés, notamment pour les poids lourds, et le futur hôtel prévoit un nombre excédentaire de places de stationnement. Il ne devrait donc pas y avoir d'inquiétude dans ce domaine.

Enfin, on peut se demander si Mme Rastrelly a étudié le dossier quand elle évoque une possible concurrence déloyale de l'hôtel d'entreprises. Il est évident que cet objectif ne ressort nullement du dossier, puisque le futur bâtiment sera créé en faveur des entreprises existantes et aussi pour en accueillir de nouvelles activités.

De plus, le gestionnaire, la Chambre de Commerce et d'Industrie, ne pourra louer les locaux qu'au prix du marché pour que l'opération soit financièrement équilibrée.

L'observation de Mme Rastrelly doit donc être totalement écartée.

Rapport fait et clos
à Cannes, le 19 octobre 2022

par le Commissaire-enquêteur

Document en trois exemplaires :

- mairie
- tribunal administratif
- archives

DEPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES

COMMUNE DE MOUANS-SARTOUX

ENQUÊTE PUBLIQUE

**Procédure de déclaration de projet n° 2 emportant mise en
compatibilité du plan local d'urbanisme**

Commissaire-enquêteur : Robert VENTURINI

PARTIE 2 : AVIS ET CONCLUSION

Après étude de la déclaration de projet n° 2 emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de Mouans-Sartoux, avoir examiné les observations des administrés, après avoir également pris connaissance de l'avis des personnes publiques associées à la procédure, ainsi que les remarques correspondantes de la commune, les avis et conclusion vont être exclusivement guidés par le souci de l'intérêt général, tout en restant dans les limites de la réglementation.

Aucune recommandation ni réserve n'ayant été formulée dans le rapport d'enquête, il n'en sera évidemment pas fait mention ici. Il convient maintenant d'examiner les principales composantes du dossier mis à l'enquête publique.

I – Avis sur le rapport de présentation

Ce document fondamental comprend quatre parties :

A) Note de présentation du projet et de son intérêt général :

Cette note analyse successivement :

- le contexte et l'objet du projet
- ses principales caractéristiques
- son intérêt général
- les règles d'urbanisme en vigueur
- le déroulement de la procédure de déclaration de projet

Avis du commissaire-enquêteur :

La note met bien en exergue les obstacles qui se présentaient, notamment vis-à-vis du PLU actuel qui s'oppose à toute urbanisation sur la parcelle communale (zone N et espace classé boisé).

B) Contexte et présentation du projet dans son environnement :

Après avoir examiné le contexte communal et intercommunal, il est exposé :

- Le contexte socio-économique
- Le contexte réglementaire
- La liste des documents, plans et programmes avec lesquels un rapport de compatibilité est exigé
- L'articulation du projet avec les servitudes d'utilité publique
- La localisation et la présentation du projet

Avis du commissaire-enquêteur :

Les différents contextes et les contraintes réglementaires sont analysés de manière claire et exhaustive.

C) Mise en compatibilité du document d'urbanisme :

La procédure implique que le PLU opposable soit modifié en matière de règlement et de zonage

Avis du commissaire-enquêteur :

Avis favorable, mais il est regrettable que le document n'ait pas été mis à jour avant l'enquête. En effet, le zonage y figurant est UZa1, alors qu'après l'avis des personnes publiques associées, notamment des services de l'Etat, il a été retenu une zone à urbaniser 1AU.

D) Explication des choix retenus :

L'évolution du PLU, puis la compatibilité du projet avec les objectifs supra-communaux sont décrits de façon détaillée.

Avis du commissaire-enquêteur :

Avis favorable, mais avec la même remarque que précédemment, cette 4^{ème} partie n'ayant pas été mise à jour.

II – Avis sur le règlement et zonage

Ces deux éléments sont la résultante des choix retenus pour mettre en œuvre le projet.

Avis du commissaire-enquêteur :

Le règlement et le zonage permettront de mettre en œuvre le projet d'hôtel, mais là encore, le document n'a pas été mis à jour, puisqu'il mentionne une zone UZa1.

III – Avis sur le diagnostic environnemental

Ce document expose la localisation du projet et la méthodologie, puis la liste des périmètres d'inventaires patrimoniaux et de protection et enfin procède à une étude écologique sur la faune, la flore et les habitats naturels.

Avis du commissaire-enquêteur :

Cette étude est très complète et détaillée et conclut que le projet évite les impacts négatifs sur la biodiversité. Grâce à des mesures d'évitement et d'accompagnement, il n'induit pas d'impacts résiduels devant faire l'objet de mesures compensatoires. Ce document constitue le fondement de la procédure de mise en compatibilité et donc de l'évolution du zonage.

IV – Avis sur les éléments techniques du projet

Ces éléments complètent le rapport de présentation. Ils comportent aussi l'étude de faisabilité de la Chambre de Commerce et d'Industrie et montrent l'insertion du projet dans son environnement, avec un photomontage.

Avis du commissaire-enquêteur :

Il apparaît clairement que le projet aura un faible impact et s'insèrera de façon harmonieuse dans la zone de l'Argile.

V – Avis sur les autres documents

- A) Le dossier comprend notamment le recours gracieux formé contre la décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale et l'acceptation de ce recours qui a abouti à dispenser le projet d'une évaluation environnementale.

Avis du commissaire-enquêteur :

L'acceptation du recours gracieux, solidement étayé, constitue un point positif supplémentaire pour la mise en œuvre du projet.

- B) Une note expose aussi la mise en compatibilité des documents d'urbanisme à la suite de la réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées. A la suite de cette réunion, il a été décidé que la parcelle communale serait classée en zone à urbaniser 1AU et non en zone urbaine UZa1. La note comporte le règlement et le zonage correspondants, avec la création sur la parcelle d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

Avis du commissaire-enquêteur :

Avis favorable, car juridiquement il était très risqué de passer d'emblée d'une zone naturelle à une zone urbaine, en cas de recours contentieux contre la procédure de mise en compatibilité du PLU.

XXX

CONCLUSION

A) Les éléments du dossier, étayés en particulier par les observations du président de la CAPG, prouvent que le projet d'hôtel d'entreprises est incontestablement d'intérêt général. En effet, la pénurie de terrains réservés aux activités, non seulement sur la zone de l'Argile, mais aussi sur tout le territoire de la CAPG, démontre que ce projet est indispensable si l'on veut développer l'activité économique du secteur, et créer ainsi des emplois.

De plus, le fait que l'opération ait été étudiée par la Chambre de Commerce et d'Industrie constitue un gage d'objectivité. La gestion du bâtiment par cet organisme consulaire garantira également la pérennité de l'hôtel d'entreprises.

B) La procédure de mise en compatibilité du PLU apparaissait a priori très difficile, en raison du zonage s'appliquant sur la parcelle communale. L'appui des services de l'Etat a heureusement permis de surmonter cet obstacle. Le classement en zone AU devrait permettre d'éviter un éventuel recours contre la procédure.

En conséquence,

- Vu les dispositions de l'article L.300-6 du code de l'urbanisme,
- Attendu que le projet d'aménagement respecte les principes posés par les articles L.101-1 et L.101-2 du code de l'urbanisme,
- Attendu que le projet est compatible avec :
 - la directive territoriale d'aménagement (DTA) des Alpes-Maritimes,
 - le schéma de cohérence territoriale (SCOT Ouest) en vigueur,
 - les dispositions en matière de risques naturels applicables sur la commune,
 - le programme local de l'habitat (PLH)
- Attendu que le projet n'est concerné par aucune servitude d'utilité publique,
- Attendu que le projet n'aura pas d'incidence notable sur la biodiversité et permettra de conserver sur la parcelle le boisement de qualité,
- Attendu que la création d'un hôtel d'entreprises est incontestablement d'intérêt général et que l'évolution du zonage est juridiquement fondée,

J'émet un avis favorable sur la procédure de déclaration de projet n° 2 emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Mouans-Sartoux, telle qu'elle a été prescrite par la délibération du conseil municipal en date du 19 juillet 2022.

Fait à Cannes, le 19 octobre 2022

et signé par le Commissaire-enquêteur

Document en trois exemplaires :

- mairie
- tribunal administratif
- archives

COMMUNE DE MOUANS-SARTOUX

DÉPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES 06

**Déclaration de projet n°2 emportant mise en compatibilité du plan local
d'urbanisme**

Création d'un hôtel d'entreprises dans la zone d'activités de l'Argile

1

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Délibération du Conseil Municipal de prescription:	URBA 65-11 du 17 février 2021
Enquête publique :	
Approuvé le :	

PARTIE 1 - NOTE DE PRÉSENTATION DU PROJET ET DE SON INTÉRÊT GÉNÉRAL.....	4
1 - CONTEXTE ET OBJET DU PROJET.....	5
2 - LES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DU PROJET	6
3 - INTÉRÊT GÉNÉRAL DU PROJET	10
4 - LES RÈGLES D'URBANISME EN VIGUEUR.....	11
5 - PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET ET SON DÉROULEMENT	12
PARTIE 2 - CONTEXTE ET PRÉSENTATION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT	13
CHAPITRE 1 - DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET ARTICULATION AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES.....	14
1 - POSITIONNEMENT COMMUNAL.....	15
1.1 - Contexte communal.....	16
1.2 - Contexte intercommunal.....	17
2 - CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE	18
2.1 - Situation communale	18
2.2 - Situation du Parc de l'Argile	19
3 - CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE : DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR	20
4 - DOCUMENT, PLAN ET PROGRAMME POUR LESQUELS UN RAPPORT DE COMPATIBILITÉ EST EXIGE ...	21
4.1 - Les Articles L.101-1 et L.102-2 du Code de l'Urbanisme	21
4.2 - La DTA des Alpes Maritimes.....	22
4.3 - Le SCOT'OUEST	23
4.4 - Les Risques Naturels	25
4.5 - Le PDU	27
4.6 - Le PLH.....	28

5 - ARTICULATION DU PROJET AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME, PLAN & PROGRAMME....	29
5.1 - Les Servitudes d'Utilité Publiques	29
CHAPITRE 2 - PRÉSENTATION DU PROJET POUR LA RÉALISATION D'UN HÔTEL D'ENTREPRISES.....	30
1 - LOCALISATION DU PROJET	31
2 - PRÉSENTATION DU PROJET	33
PARTIE 3 - MISE EN COMPATIBILITÉ DU DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE.....	37
1 - SITUATION DU PROJET AU REGARD DU PLU OPPOSABLE	38
2 - MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU OPPOSABLE	39
2.1 - Modification du règlement	39
2.2 - Modification du plan de zonage.....	40
2.3 - Superficie.....	41
2.4 - Mise à jour de la cartographie du PADD	41
PARTIE 4 - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS	42
1 - ÉVOLUTION DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	43
1.1 - Modification du plan de zonage.....	43
1.2 - Modification du règlement	44
1.3 - Prise en compte des orientations du PADD du PLU en vigueur.....	45
2 - COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LES OBJECTIFS SUPRA-COMMUNAUX	46



PARTIE 1 - NOTE DE PRÉSENTATION DU PROJET ET DE SON INTÉRÊT GÉNÉRAL

1 - CONTEXTE ET OBJET DU PROJET

La commune de Mouans-Sartoux est localisée dans la région Sud Provence-Alpes-Côte d'Azur, plus précisément dans le département des Alpes-Maritimes. Elle se localise à 10 km au Sud de l'agglomération de Grasse. Situé entre le littoral et les Préalpes de Grasse, le territoire de Mouans-Sartoux comprend des espaces naturels et urbanisés.

Mouans-Sartoux s'étend sur une superficie de 1352 hectares. La commune accueillait 9701 habitants en 2017 (*données INSEE 2017*).

La commune de Mouans-Sartoux possède un PLU approuvé le 3 octobre 2012. Il comporte notamment un PADD basé sur 4 grandes orientations :

- Dessiner la ville
- Protéger l'environnement et offrir un cadre de vie durable
- Une mobilité maîtrisée
- Un rayonnement économique maîtrisé

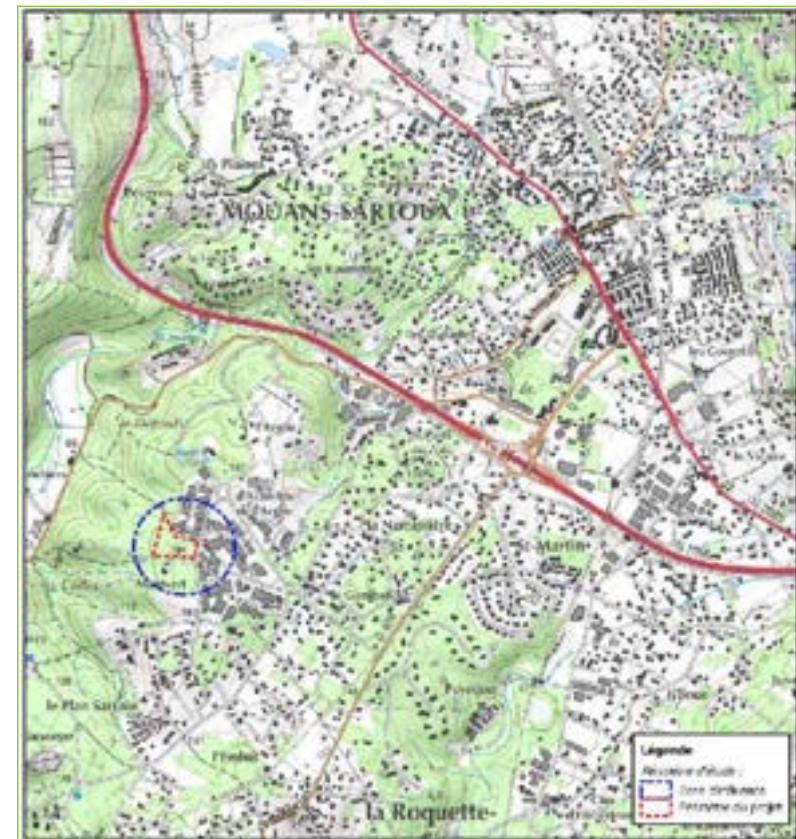
Le secteur faisant l'objet de la modification du PLU se situe au Sud-Ouest de la commune sur le plateau de l'Argile, en continuité avec la zone d'activités existante. Le périmètre d'étude correspond à la parcelle BM 19 située à l'Ouest du Parc de l'Argile.

Le Parc d'activités de l'Argile se compose d'activités économiques diverses, mais avec des filières fortes comme celle liées à la production ou au traitement de parfums et d'arômes. Elle a pour vocation de favoriser le développement économique de Mouans-Sartoux dans un souci de développement durable et d'intégration paysagère.

Le projet porte sur la création d'un hôtel d'entreprises, c'est à dire une structure permettant de proposer à des acteurs économiques, des locaux tertiaires ou d'activités de tailles variables pour des durées courtes à moyennes, afin d'accompagner la création d'une entreprise, un surcroît d'activités ou encore une dynamique d'implantation sur un territoire donné. Les hôtels d'entreprises, gérés par les chambres de commerce et d'industrie, offrent par ailleurs des services communs qui peuvent profiter à des acteurs économiques même s'ils ne louent

pas de locaux au sein de la structure (mise à disposition de salles de réunion ou de séminaire, restauration...). Cette implantation en extension d'un parc d'activités déjà existant est une opportunité pour que les entreprises accueillies puissent bénéficier des infrastructures existantes du parc d'activités (signalétique, voirie, réseaux, ...). Aujourd'hui, il n'existe plus de disponibilités foncières immédiates sur cette zone.

L'intérêt général d'un tel projet est majeur pour le renforcement de l'attractivité et de renouvellement du Parc existant.



2 - LES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DU PROJET

Positionnement

Le site de la ZI de l'Argile se situe sur la commune de Mouans Sartoux, à proximité d'une zone d'habitat pavillonnaire et en lisière de la forêt.

Cette zone, noyée dans un écrin de verdure, est peu perceptible. La recherche, en amont, d'un schéma général de composition a permis de produire une zone d'activités de qualité où les voiries sont correctement calibrées et hiérarchisées et où le parti d'aménagement paysager accompagne qualitativement les emprises d'implantation du bâti. Il faut noter enfin, la qualité architecturale de plusieurs bâtiments d'activités. (cf rapport de présentation du PLU)

Situé en bordure de la forêt, le secteur d'étude pour l'implantation de l'Hôtel d'Entreprises est un site central au cœur de la zone d'activités.

La création d'un hôtel d'entreprises dans la zone d'activité de l'Argile s'inscrit dans la volonté communale de poursuivre le développement de ce pôle économique important, en y offrant la possibilité d'accueillir des activités économiques nouvelles et en y développant les types d'offre de locaux et de services aux entreprises. Ainsi, l'hôtel d'entreprise projeté doit devenir un lieu central de la vie des entreprises du secteur et y favoriser les synergies entre acteurs économiques.

La CCI et la Commune de Mouans Sartoux envisagent de développer le site et d'y programmer la réalisation d'un Hôtel d'Entreprises.

Le site est desservi depuis la pénétrante Cannes-Grasse par la route de La Roquette sur Siagne /Pégomas de façon très lisible.

L'accès au terrain depuis l'intérieur de la ZAC se situe le long d'une des voies principales du Parc, permettant d'assurer sa desserte sans avoir à créer de voiries complémentaires.

Il dispose d'une desserte mode doux type piste cyclable depuis la ville et d'une ligne de transport en commun..



2 - LES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DU PROJET

Topographie

Le terrain se situe en position sommitale d'une butte qui descend jusqu'à la Mourachonne. Sa superficie est d'environ 2.36 ha.

On constate une déclivité d'environ 10 m entre le sud-est et le nord-ouest de la zone. Cette pente est régulière jusqu'à la piste à l'est. La pente s'accroît ensuite et devient plus raide, rendant les constructions plus difficiles. Cette déclivité permet par contre d'ouvrir des vues sur le paysage lointain intéressantes.

L'aménagement du site est prévu au niveau des pentes les plus douces, et préserve la ligne de crête.

Besoins des acteurs économiques

On constate à l'échelle du moyen pays grassois et à celle du parc d'activités, une carence en termes de foncier disponible.

D'après une étude de besoin réalisée en 2019 par la CCI (Chambre de Commerce et d'Industrie Nice Côte d'Azur), sur 215 entreprises de la zone, 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.

Ce constat souligne la pertinence de créer une structure d'hôtel d'entreprises qui permettra d'accueillir des activités en développement avec des emplois à la clé. Cette implantation en extension d'un parc d'activités existant et dont le dynamisme est patent et observable au travers du taux de vacance des locaux quasi nul et de la pérennité des aménagements et des espaces communs, est une opportunité pour que les entreprises accueillies puissent bénéficier des infrastructures existantes du parc d'activités (signalétique, voirie, réseaux, ...).

Aujourd'hui, il n'existe plus de disponibilités foncières immédiates sur cette zone.



2 - LES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DU PROJET

Projet

Le projet prévoit donc la concrétisation de cette ambition avec la programmation de locaux de type hôtel d'entreprises. Il proposera aux entreprises déjà viables (souvent de plus de 2 ans) et non éligibles au dispositif "pépinière" un hébergement et des services partagés. Les locaux proposés se répartiront entre des surfaces d'atelier et de bureaux pour une superficie globale d'environ 7500 m², ainsi que les stationnements correspondants.

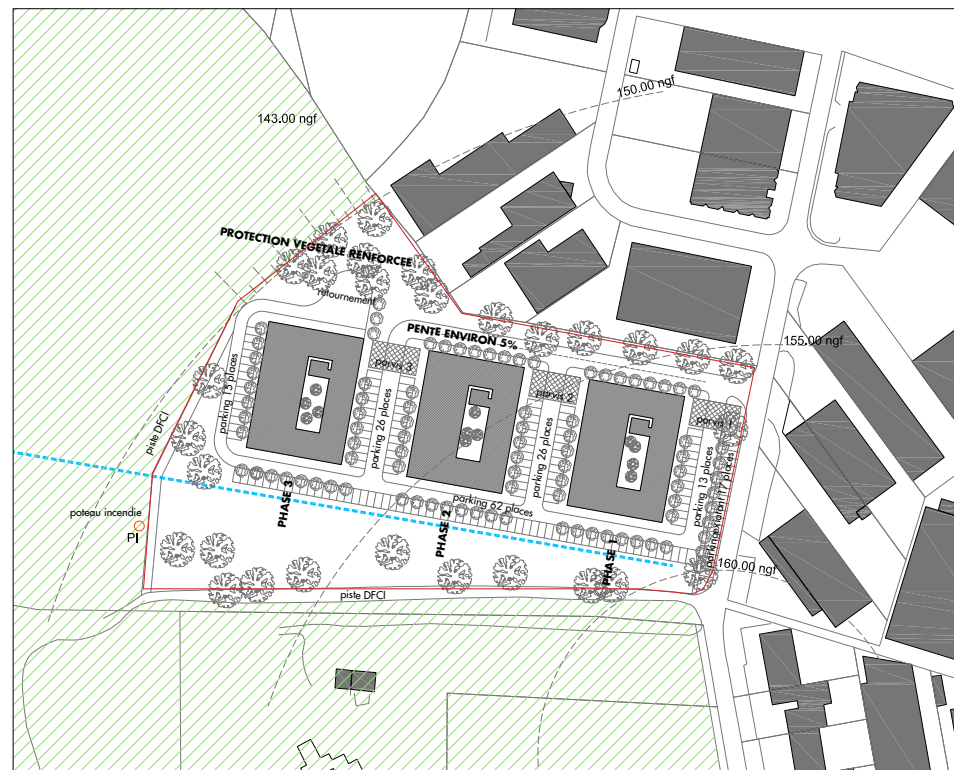
Ateliers: environ 4500 m²

Bureaux: environ 2500 m²

Stationnements: environ 140 places extérieures

Le principe proposé se compose de 3 bâtiments qui peuvent être phasés dans le temps. Chacun s'articule autour d'un patio central sur 2 niveaux. Les ateliers sont situés en rez de chaussée en lien avec les accès voiries et les bureaux à l'étage. Les aménagements intérieurs sont modulables en fonction des demandes et des disponibilités, chacun des locaux pouvant bénéficier de lumière naturelle. Les toitures pourront être végétalisées pour une meilleure intégration dans le site.

Le projet prend en compte la déclivité du terrain afin de minimiser les terrassements et est conçu pour se réaliser en 3 phases. Les stationnements paysagers feront la transition entre les zones naturelles et les bâtiments. Ils permettront à la fois la desserte poids lourds des ateliers et le stationnement des véhicules légers.



Sources : Etude de faisabilité CCI

2 - LES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DU PROJET



Sources : Etude de faisabilité CCI

3 - INTÉRÊT GÉNÉRAL DU PROJET

Partant du constat du dynamisme de la zone d'activités de l'Argile, mais aussi de sa saturation, le projet de l'Hôtel d'Entreprises est conçu pour afficher l'essor de ce secteur. Il témoigne de l'attractivité de ce secteur pour accueillir de nouvelles entreprises. Son aménagement sera fondé sur son extension raisonnée et sa requalification.

Le site est accessible à partir des voiries existantes et est doté de tous les réseaux nécessaires à sa viabilisation : eau potable, eaux usées, électricité, éclairage. Au travers des aménagements proposés, le projet s'inscrit donc dans les objectifs de développement durable : il vise la restructuration de l'espace, il propose une diversité des fonctions urbaines et sociales (activités, tertiaire, services, stationnements, équipements...) et ne dégrade pas outre mesure la biodiversité et les espaces naturels environnants.

Motifs liés à l'économie

Le projet relève de l'intérêt général en matière de développement économique dans la mesure où il participe à la création d'emplois en développant l'offre de locaux dans un secteur tendu en la matière où les acteurs économiques peinent à trouver des sites d'implantation, que cela soit d'un point de vue quantitatif avec un programme de près de 7 500 m² de surface de plancher en situation finale, mais également qualitatif avec une typologie diversifiée de plateaux et de surfaces dévolues à des activités tertiaires ou artisanales, permettant la recherche et le développement...

En effet, comme le démontre le diagnostic du schéma de cohérence territoriale (SCOT'Ouest) dont dépend Mouans-Sartoux, le territoire se caractérise par les faiblesses voire les menaces suivantes en matière de développement économique :

- 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

Ainsi, le dossier est cohérent avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du SCOT'Ouest 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.

En outre, vis à vis des orientations du schéma de cohérence territoriale, le projet contribuera à protéger le foncier économique (orientation 3A2) et à 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. »

Motifs liés à l'environnement naturel et urbain

- Requalifier les franges de la zone d'activité et valoriser le paysage,
- Avoir une démarche exemplaire en matière d'impact environnemental,
- Utiliser les réseaux existants pour desservir le nouveau secteur.

Par ailleurs, le site de projet répond aux objectifs et orientations du schéma de cohérence territoriale SCOT'Ouest ainsi qu'aux enjeux déterminés dans la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Alpes-Maritimes ainsi qu'aux objectifs de développement durable de la commune de Mouans-Sartoux.

Le projet de PLU modifié est compatible avec la DTA, les SUP, le SDAGE.

Il respecte notamment les orientations et objectifs du PDU, PLH ainsi que les plans de prévention des risques naturels liés aux incendies et aux mouvements de terrain (PPRF et PPRMVT), et le plan de prévention des bruits...

Ainsi, afin d'autoriser la création de cette opération d'aménagement, la procédure de déclaration de projet nécessite l'adaptation des dispositions réglementaires du PLU actuel.

5 - PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET ET SON DÉROULEMENT

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Mouans Sartoux dans le secteur de l'Argile est mise en oeuvre 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,
- R123-2 à R123-23 du Code de l'Environnement en ce qui concerne la procédure et le déroulement de l'enquête publique.

Dans le cadre de la déclaration de projet dans le secteur de la zone d l'Argile, 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 par délibération du Conseil de la Ville de Mouans Sartoux

A noter que le dossier a fait l'objet d'un cas par cas transmis à l'Autorité Environnementale. qui a statué en date du 09/09/2021 que le projet de mise en compatibilité du document lié à la présente Déclaration de Projet d'urbanisme n'est pas soumis à évaluation environnementale.

L'avis de l'AE et l'étude environnementale figurent en annexe du dossier.

Le plan de prévention des risques d'incendies de forêt, classe la zone en secteur BO ce qui la rend inconstructible avant réalisation et réception des équipements et aménagements qui doivent assurer sa défense vis à vis du risque d'incendies.

Dès lors, elle ne peut directement être reclassée en zone U du plan local d'urbanisme dans le cadre de la procédure de déclaration de projet, l'absence des équipements et aménagements prescrits par le PPRIF devant être considérée comme un défaut d'équipements imposant un classement en zone à urbaniser (AU) conditionnant la possibilité d'y construire l'hôtel d'entreprises objet de la présente procédure à la réalisation et à la réception des équipements exigés par le PPRIF

Evolutions du dossier de déclaration de projet avant son approbation

Concernant l'enquête publique, la modification principale concerne la prise en compte des remarques liées classement du secteur en zone B0 du PPRIF. Le zonage UZa1 qui avait été proposé a été redéfini en zonage 1AU. Ce dernier permet de prendre en compte dans une première étape les aménagements nécessaires à la mise en sécurité de la zone et d'obtenir l'agrément de la Préfecture pour ouvrir à l'urbanisation. La deuxième étape permettra la réalisation du projet tel que présenté.



PARTIE 2 - CONTEXTE ET PRÉSENTATION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT

CHAPITRE 1

DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET ARTICULATION AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES

1 - POSITIONNEMENT COMMUNAL

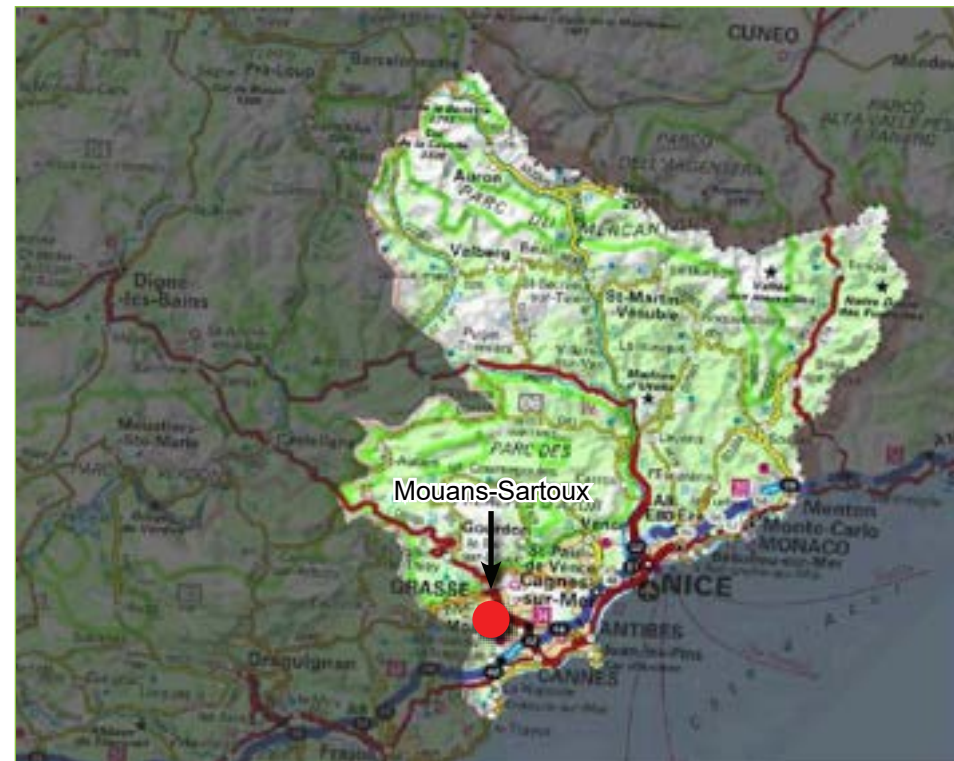
1.1 - Contexte communal

La commune de Mouans-Sartoux est localisée dans la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, plus précisément dans le département des Alpes-Maritimes. Elle se localise à 10 km au Sud de l'agglomération de Grasse. Situé entre le littoral et les Préalpes de Grasse, le territoire de Mouans-Sartoux comprend des espaces naturels et urbanisés.

Mouans-Sartoux s'étend sur une superficie de 1352 hectares. La commune accueillait 9701 habitants en 2017 (*données INSEE 2017*).

La commune de Mouans-Sartoux possède un PLU approuvé le 3 octobre 2012. Il porte notamment un PADD basé sur 4 grandes orientations :

- Dessiner la ville
- Protéger l'environnement et offrir un cadre de vie durable
- Une mobilité maîtrisée
- Un rayonnement économique maîtrisé



Localisation du territoire de Mouans-Sartoux au sein des Alpes-Maritimes

1 - POSITIONNEMENT COMMUNAL

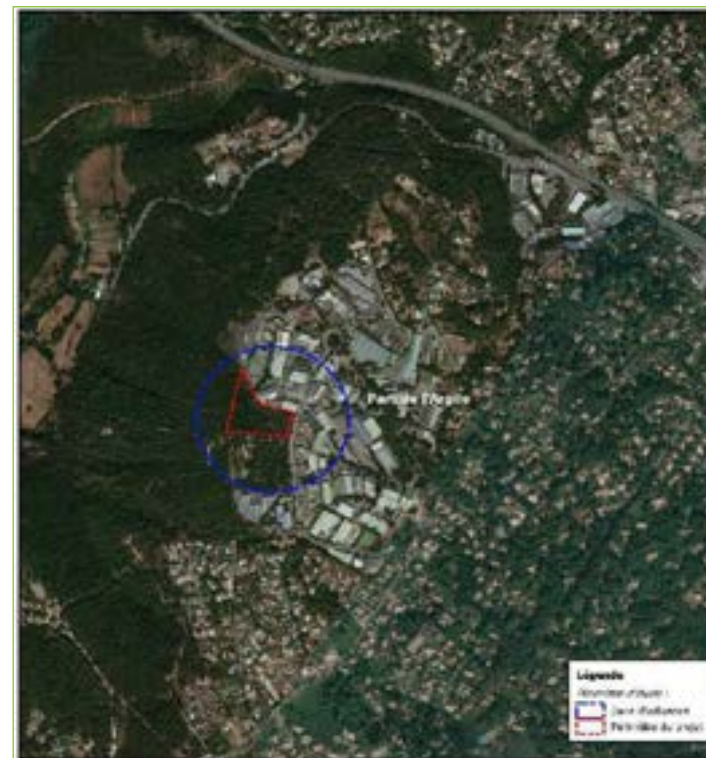
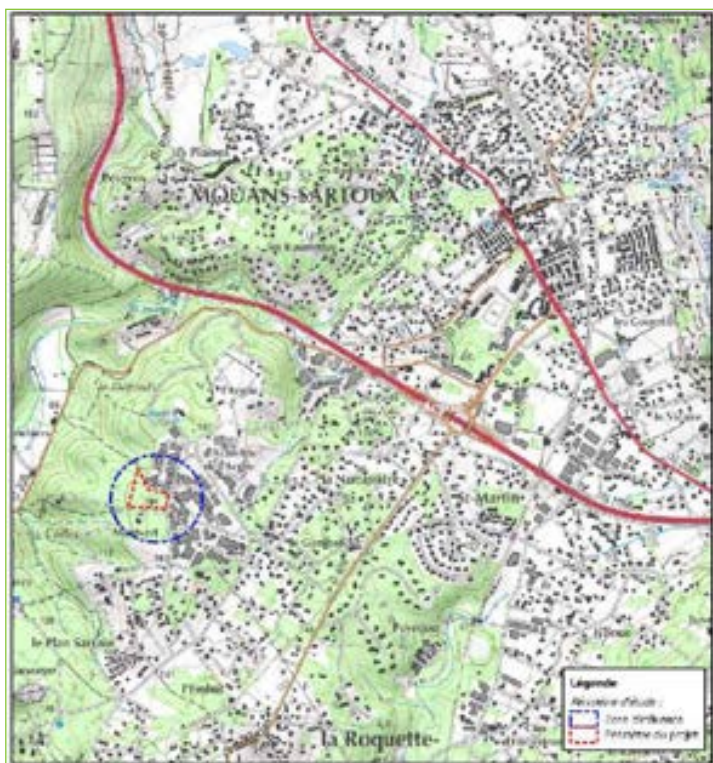
1.1 - Contexte communal

Le secteur faisant l'objet de la modification du PLU se situe au Sud-Ouest de la commune sur le plateau de l'Argile, en continuité avec la zone industrielle existante.

Le périmètre d'étude correspond à la parcelle BM 19 située à l'Ouest de la zone industrielle Parc de l'Argile.

La zone industrielle Parc de l'Argile se compose d'activités économiques hétéroclites.

Elle a pour vocation de favoriser le développement économique de Mouans Sartoux dans un souci de développement durable et d'intégration paysagère.



Sources : PLU de Mouans-Sartoux, Evaluation environnementale Tineetude

1 - POSITIONNEMENT COMMUNAL

1.2 - Contexte intercommunal

La commune de Mouans-Sartoux appartient à la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse (CAPG).

La CAPG, née de la fusion entre la communauté d'agglomération Pôle Azur Provence, la Communauté de Communes des Terres de Siagne et la Communauté de Communes des Monts d'Azur, a vu le jour le 1er janvier 2014. Elle regroupe 23 communes sur une superficie de 490 km² avec une population de plus de 100 000 habitants. Les communes membres sont : Amirat, Andon, Auribeau-sur-Siagne, Briançonnet, Cabris, Caille, Collongues, Escagnolles, Gars, Grasse, La Roquette-sur-Siagne, Le Mas, Le Tignet, Les Muijols, Mouans-Sartoux, Pégomas, Peymeinade, Saint-Auban, Saint-Cézaire-sur-Siagne, Saint-Vallier-de-Thiery, Séranon, Spéracèdes, Valderouze.



Positionnement communal dans le territoire
de l'agglomération du Pays de Grasse

2 - CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

2.1 - Situation communale

Données sur l'emploi et les activités

La commune de Mouans-Sartoux enregistre 5377 emplois en 2017.

Les secteurs économiques les plus dynamiques à Mouans-Sartoux sont l'industrie et le secteur de l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale avec respectivement une hausse de 157 et 163 emplois.

	2012		2017	
Ensemble	5195	100%	5346	100%
Agriculture	35	0.7%	45	0.8%
Industrie	596	11.5%	753	41.6%
Construction	629	12.1%	495	9.3%
Commerces, transports, services divers	2759	53.1%	2715	41.7%
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	1176	22.6%	1339	25%

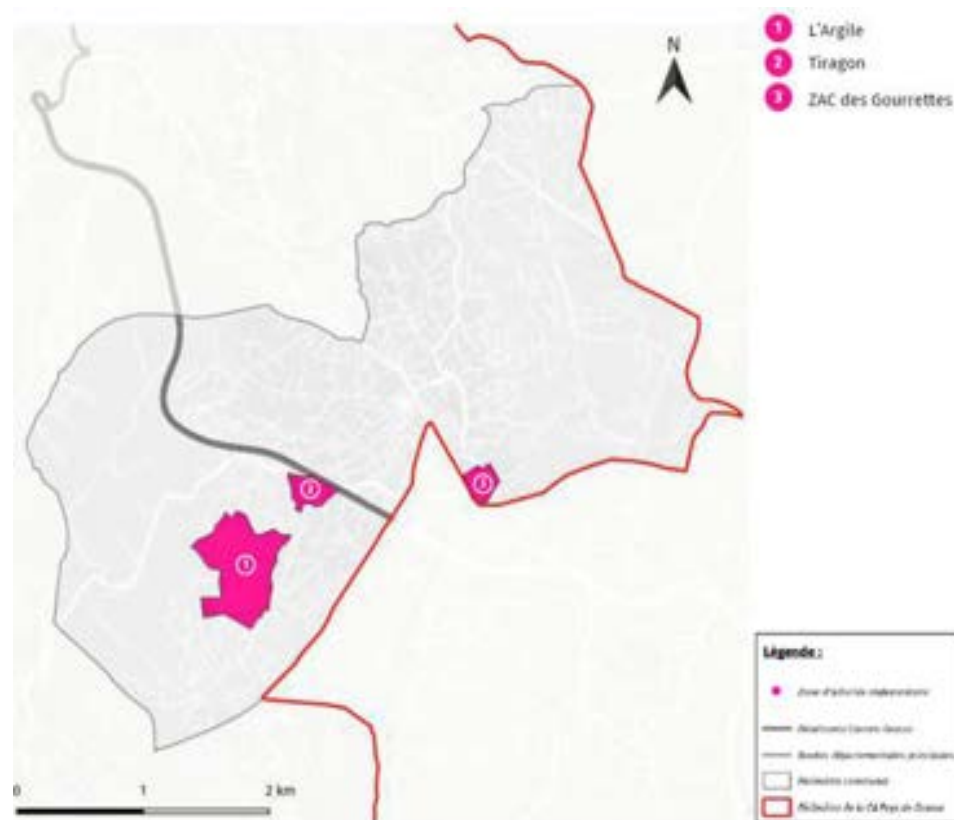
Au 1er janvier 2015, 1909 établissements sont actifs dans la commune de Mouans-Sartoux. C'est le secteur du commerces, des transports et des services divers qui compte le plus grande nombre d'entreprise avec 1293 établissements.

La totalité du tissu économique de Mouans-Sartoux est composé de PME. Le socle d'emplois est notamment pouvu par les entreprises de moins de 9 salariés (25%) et les entreprises individuelles (70%).

La dynamique entrepreneuriale de la commune est positive avec 192 entreprises créées en 2019. Cette dynamique souligne la pertinence de créer un hôtel des entreprises qui a pour objectif d'apporter des solutions locatives professionnels aux entrepreneurs débutants leurs activités.

Les ZAE de la commune

La commune de Mouans-Sartoux compte 3 zones d'activités économiques sur son territoire, ce qui représente environ 50 hectares de foncier dédiés aux entreprises. Le nombre d'établissements en zone d'activité est estimé à 300 (sur 1000 au total) pour plus de 2000 emplois.



2 - CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

2.1 - Situation du Parc de l'Argile

Zoom sur la zone industrielle de l'Argile

Créé en 1982, le Parc d'Activités de l'Argile fait l'objet d'une occupation dense. Il est entouré d'habitat à l'Est et d'un espace forestier à l'Ouest.

Le Parc d'Activités regroupe une grande partie des entreprises de la commune avec environ 270 activités implantées sur 38 hectares pour 1900 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, ...).

On constate à l'échelle de cette zone d'activités, une carence en termes de foncier disponible.

D'après une étude besoin réalisée en 2019 par la CCI sur 215 entreprises de la zone, 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.

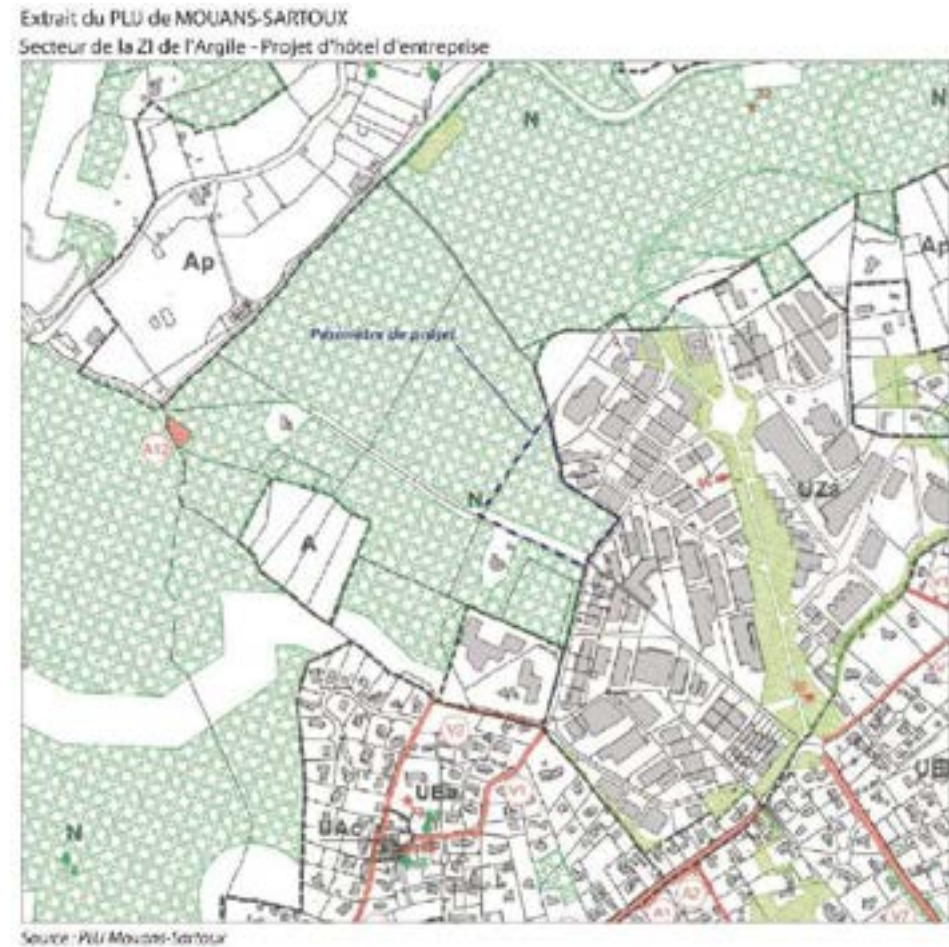
Ce constat souligne la pertinence la création d'une structure d'hôtel d'entreprises qui permettra d'accueillir des activités en développement avec des emplois à la clé. Cette implantation en extension d'un parc d'activités déjà existant est une opportunité pour que les entreprises accueillies puissent bénéficier des infrastructures existantes du parc d'activités (signalétique, voirie, réseaux, ...). Aujourd'hui, il n'existe plus de disponibilités foncières immédiate sur cette zone.

3 - CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE : DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR

Le PLU opposable

Le PLU de Mouans Sartoux approuvé classe le site d'étude en zone N. La totalité du terrain est couvert par des EBC (Cf. carte ci-contre)

A ce titre aucune construction n'est possible.



4 - DOCUMENTS, PLANS & PROGRAMMES POUR LESQUELS UN RAPPORT DE COMPATIBILITÉ EST EXIGÉ

4.1 - Articles L.101-1 et L.102-2 du Code de l'Urbanisme

Le projet d'aménagement dans le secteur de l'Argile devra respecter les principes énoncés dans les articles L.101-1 et L.101-2 du Code de l'Urbanisme.

L'article L.101-1 du Code de l'Urbanisme

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L.101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »

L'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme

« Dans le respect des objectifs de développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*

e) Les besoins en matière de mobilité.

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publique ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

4 - DOCUMENTS, PLANS & PROGRAMMES POUR LESQUELS UN RAPPORT DE COMPATIBILITÉ EST EXIGÉ

4.2 - La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Alpes-Maritimes

La DTA des Alpes-Maritimes a été approuvée par décret interministériel en Conseil d'Etat, le 2 décembre 2003. Elle fixe les orientations fondamentales et les principaux objectifs de l'Etat sur le département. La DTA précise également des modalités d'application de certaines dispositions de la Loi «littoral».

Les orientations de la DTA qui doivent contribuer à « réduire les dysfonctionnements et à favoriser une croissance maîtrisée et un développement équilibré, respectueux du cadre et de la qualité de vie des habitants du département », concernent l'ensemble du département divisé en « Bande côtière et Haut Pays ».

La commune de Mouans-Sartoux a été identifiée comme appartenant au «Moyen Pays hors zone montagne ». Il se caractérise par les communes non côtières, et où les dispositions de la Loi Montagne ne s'appliquent pas.

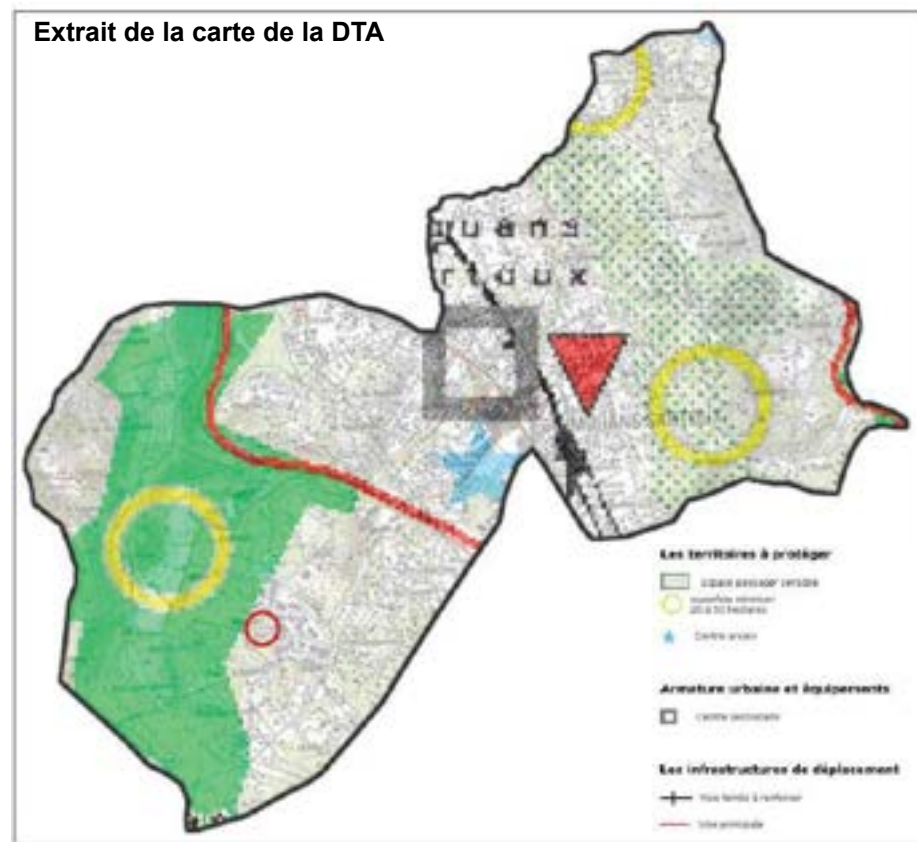
Les orientations pour l'aménagement et le développement du Moyen Pays :

Le Moyen Pays est constitué de territoires très diversifiés ayant toutefois des caractéristiques communes. Bien qu'atteints, le plus souvent, par la «péri-urbanisation», ces territoires ont conservé une grande valeur paysagère et offrent un cadre de vie recherché. Les orientations pour le Moyen-Pays doivent favoriser un développement modéré, maîtrisé et moins dépendant du littoral, en affirmant :

- la structure polycentrique : le renforcement des centres - notamment les centres principaux et secondaires identifiés dans la carte hors texte n° I - et le confortement ou la création de pôles d'habitat, mais aussi de pôles de services et d'activités, doivent répondre aux besoins des habitants en limitant les déplacements de nécessité, et en assurant un meilleur équilibre entre l'habitat et l'emploi ainsi qu'une plus grande cohérence entre le développement urbain et les transports ;
- la mise en valeur des espaces naturels dans leurs diverses fonctions qu'elles soient forestières, agricole, de loisirs, de protection ou de préventions des risques naturels : cette organisation limitera l'étalement urbain et devra permettre de préserver l'identité des villes et villages, leurs patrimoines, leurs cultures et leurs paysages.

Ces orientations tendent à valoriser les atouts spécifiques du Moyen-Pays, en confortant son armature urbaine - il ne doit pas devenir la «banlieue» des villes du littoral - et en préservant les paysages naturels et urbains qui fondent la qualité de son cadre de vie.

La carte ci-dessous présente les orientations de la DTA sur le territoire de Mouans-Sartoux.



Sources : DTA 06 ; Evaluation Environnementale TINEETUDE Ingenierie

4 - DOCUMENTS, PLANS & PROGRAMMES POUR LESQUELS UN RAPPORT DE COMPATIBILITÉ EST EXIGÉ

4.3 - Le SCOT'OUEST

Le SCOT'OUEST a été approuvé en date du 20 mai 2021, prend en charge la justification de sa compatibilité avec les dispositions du SRADDET de la Région Sud PACA. .

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est un document de planification stratégique qui permet de mettre en cohérence, dans une perspective de développement durable, les politiques sectorielles d'un bassin de vie en matière d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, de développement économique, d'équipements commerciaux et de préservation de l'environnement à l'horizon 15-20 ans.

LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS RELATIFS AU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET TOURISTIQUE

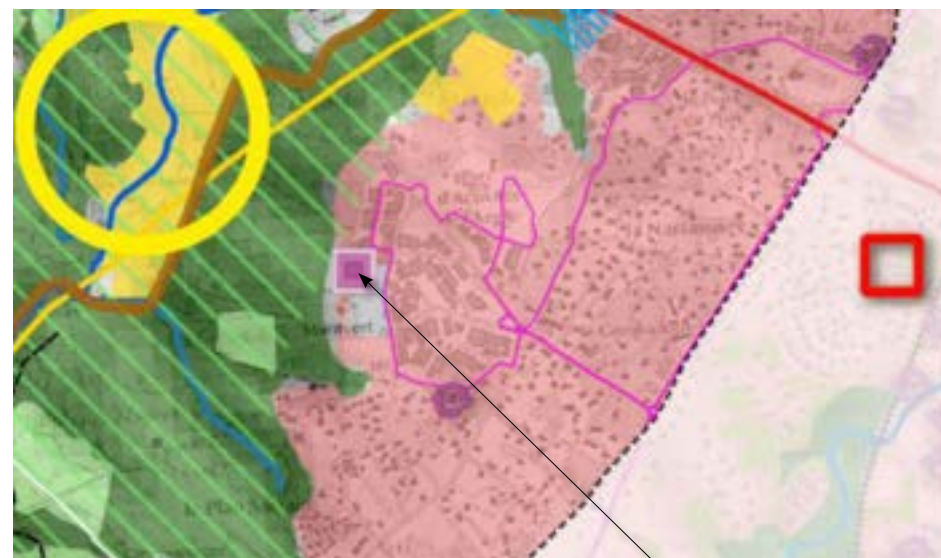
Le SCoT prévoit la mise en œuvre prioritaire (10 ans) de l'extension ou la création des sites économiques préférentiels dans la limite du potentiel foncier maximum qu'il fixe. Compte tenu du retard pris dans l'aménagement de zones économiques dédiées, elles sont réalisées sans condition de densification préalable des unités prioritaires de renouvellement urbain et des urbanisations nouvelles d'accompagnement

LES CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE DES ZONES ECONOMIQUES NOUVELLES

Les nouvelles zones économiques sont dédiées prioritairement à l'accueil des activités incompatibles avec l'habitat et n'accueillent aucune fonction commerciale autre que la restauration et les services nécessaires au fonctionnement de la zone d'activités lorsque cette dernière accueille beaucoup d'emplois. Leur compacité, leur intensification, leur urbanisation en profondeur tendent à l'exemplarité.

Le SCOT prévoit une réduction drastique de la consommation d'espace au sein et en dehors de l'enveloppe urbaine sur la période 2020-2040 et limite drastiquement les possibilités d'urbanisations nouvelles. Pour autant, il intègre bien le projet d'hôtel d'entreprises de l'Argile qui est pris en compte par le document d'orientation et d'objectifs du SCOT au titre des urbanisations complémentaires en faveur du développement économique

Le présent dossier de DP de l'Argile prend acte, répond à ce positionnement et occupe les espaces dédiés à cette extension.



terrain objet de la DP

Source : SCOT'OUEST

Parc d'Activités de l'Argile

Commune de Mouans-Sartoux

4 - DOCUMENTS, PLANS & PROGRAMMES POUR LESQUELS UN RAPPORT DE COMPATIBILITÉ EST EXIGÉ

4.4 - Les Risques naturels

Risques

La commune de Mouans-Sartoux est soumise à de nombreux risques naturels dont les mouvements de terrain, incendie de forêt et les risques sismiques. On y recense un Plan de Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPR) approuvé concernant les risques incendie de forêt et prescrit concernant les risques de mouvement de terrain. Leurs principales dispositions réglementaires sont synthétisées ci-dessous.

Risque sismique

L'ensemble du territoire de la commune de Mouans-Sartoux est classé en zone 3 au titre du risque sismique, par le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010. Il s'agit d'une zone de « Sismicité modérée », où soit une secousse d'intensité supérieure à IX a été observée historiquement, soit les périodes de retour d'une secousse d'intensité supérieure ou égale à VIII et d'une secousse d'intensité supérieure ou égale à VII sont respectivement inférieure à 250 et 75 ans. En application de l'article 41 de la loi n°87-567 du 22 juillet 1987, des règles parasismiques doivent être prises en compte pour l'édification de tout bâtiment. Il s'agit des règles PS 92 applicables à toute construction (dans le cas général) et PS MI 89 révisées 92 applicables aux maisons individuelles.

Le zonage sismique français actuellement en vigueur pour l'application du Code de la Construction et de l'Habitation constitue une référence réglementaire depuis la publication du Décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français. Cinq zones de niveau de sismicité croissante y sont distinguées : 1 (très faible), 2 (faible), 3 (modéré), 4 (moyen) et 5 (fort).

L'aire d'étude est en zone de sismicité 3, correspondante à un risque sismique modéré.

Risque Inondation

La commune n'est pas concernée par un PPR inondation, pour autant, sur le secteur de Plan Sarraïn, régulièrement inondé, des travaux ont été réalisés afin de remédier à ces inondations, en créant des bassins écrêteurs, des busages ainsi que des bassins de rétention.

En 1994, suite à d'importantes inondations ayant provoquées l'éboulement des berges de la Mourachonne, des travaux de confortement ont été réalisés afin de réduire les risques de débordement.

Dans le cadre de la construction du Casino, du collège, de la ZAC de la Grand'Pièce et de la ZAC Saint-Martin, plusieurs études hydrauliques ont indiqué la nécessité de réaliser de nombreux travaux visant à réduire les impacts d'imperméabilisation :

- rééquilibrage du vallon du Tiragon au niveau de l'école de l'Orée du Bois
- dérivation des eaux pluviales de La Gourette vers le vallon du Tiragon
- réalisation d'un bassin écrêteur sur le terrain de la Grand'Pièce.

Les principaux vallons présents sur la commune (vallon Saint-Marc, de Grasse, du Rougon, du Tiragon et autres vallons non pérennes) drainent une part importante des eaux de ruissellement du bassin versant, dont Mouans-Sartoux en constitue l'exutoire.

Lors d'épisodes pluvieux importants, ces différents vallons peuvent présenter un risque de débordement lors des franchissements de voiries et/ou de zones urbaines.

Le secteur de projet se situe en dehors des vallons et cours d'eau à risque inondation.

Sources : Etude Environnementale TINEETUDE Ingénierie ; Prim.net, BD CARMEN - DREAL PACA, InfoTerre – BRGM, Dossier Départemental sur les Risques Majeurs dans les Alpes-Maritimes, Plan Départemental de Protection des Forêts Contre les Incendies, PPRn, DDTM06

4 - DOCUMENTS, PLANS & PROGRAMMES POUR LESQUELS UN RAPPORT DE COMPATIBILITÉ EST EXIGÉ

4.4 - Les Risques naturels

Risques de mouvements de terrain naturels

Le PPR Mouvement de terrain a été approuvé le 09/08/2019.

Le site est classé en zone de risque faible à moyen ERa (effondrement et Ravinement)

Une étude géologique et géotechnique a été réalisée par le CETE en 1976 afin de déterminer l'aptitude à la construction des différents secteurs communaux.

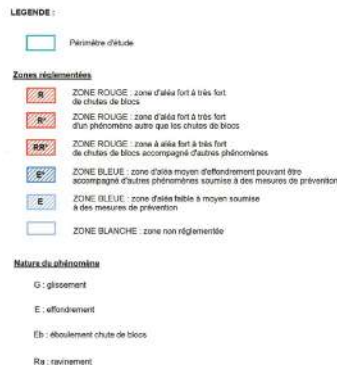
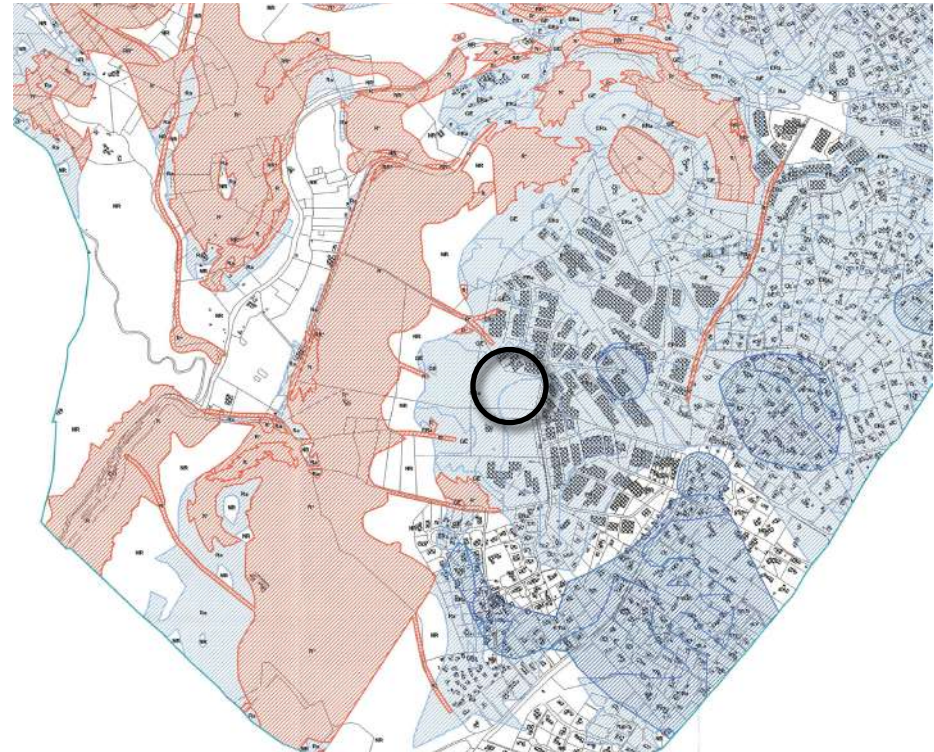
Cette étude révèle que l'aptitude des sols et des sous-sols est particulièrement défavorable dans :

- certains secteurs des coteaux offrent une aptitude nulle à très faible et où toute nouvelle construction doit être prohibée ;
- la vallée de la Mourachonne et celle des Groulles nécessitent une étude géotechnique préalablement à tout projet de construction.

Toutefois, depuis quelques années, dans le secteur des coteaux, des études géotechniques réalisées à la parcelle pour des projets individuels ont invalidé à plusieurs reprises, par les résultats obtenus, les conclusions de cette étude réalisée à l'échelle de la commune.

Une nouvelle étude devra probablement être réalisée pour préciser les risques sur ces secteurs.

Le périmètre de projet se situe dans une zone marquée par des risques de mouvements de terrain faibles à moyens.



4 - DOCUMENTS, PLANS & PROGRAMMES POUR LESQUELS UN RAPPORT DE COMPATIBILITÉ EST EXIGÉ

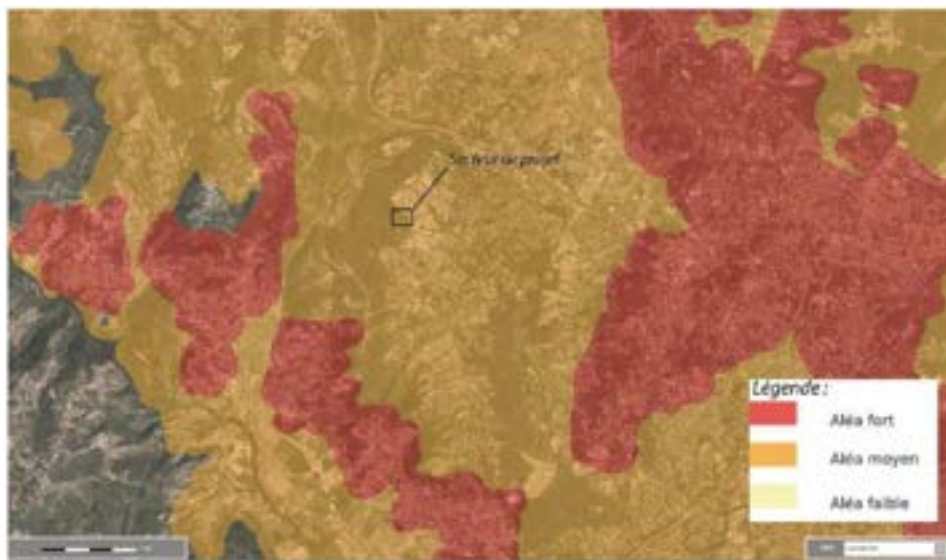
4.4 - Les Risques naturels

L'aléa retrait-gonflement des argiles :

Enfin, la commune de Mouans-Sartoux est également soumise au risque de retrait-gonflement des argiles.

A ce titre, la DDTM06 a publié une carte d'aléa, présentée ci-dessous. Il en ressort que presque toutes les zones urbanisées sont soumises à un aléa jugé moyen, ou au minimum faible. De nombreux dégâts sont ainsi attribués au phénomène de retrait et gonflement des argiles.

D'après la carte ci-dessous relative aux aléas retrait et gonflement d'argile (Infoterre), le secteur de la ZI de l'Argile se situe en zone d'aléa moyen lié au risque de retrait - gonflement d'argile.



Source : BRGM Infoterre

Risques Incendies de forêt

La commune est soumise à un PPRIF approuvé le 30 juin 2009. La commune a été divisée en 3 zones de risques avec 2 zones exposées aux risques et 1 non exposée :

- 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 :

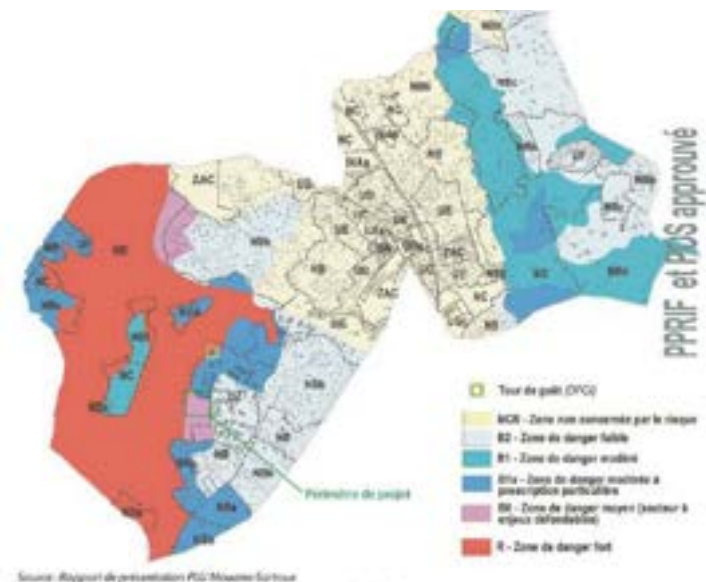
- Secteur BO de danger moyen : secteurs à enjeux défendables après équipement L'unité foncière prévue pour le projet relève de ce zonage, ce qui la rend inconstructible avant un déclassement de ce zonage, permis par la réalisation et la réception des aménagements nécessaires à y prévenir le risque d'incendies de forêt

- Secteur B1 de danger modéré (avec un sous secteur B1a)

- Secteur B2 de danger faible

- Une zone jaune non exposée au risque ou à risque très faible à nul.

Le secteur de projet se situe en zone BO : zone de danger moyen défendable par les équipements de lutte contre les incendies.



Source : Rapport de présentation PLU Mouans-Sartoux

Sources : Etude environnementale Tineetude, Rapport de présentation PLU Mouans-Sartoux

4 - DOCUMENTS, PLANS & PROGRAMMES POUR LESQUELS UN RAPPORT DE COMPATIBILITÉ EST EXIGÉ

4.5 - Le Plan de Déplacement Urbain (PDU)

Le PDU concerne les 23 communes du Pays de Grasse et vise à optimiser l'organisation des déplacements et de la circulation sur son territoire. Elaboré en 2011, il a été révisé sur la période 2017 et 2019 et approuvé le 28 juin 2019. Il couvre la période 2017-2027.

Les principaux enjeux du PDU sont :

- 1 . Améliorer la sécurité de tous les déplacements
- 2 . Diminuer le trafic automobile
- 3 . Développer l'usage des transports collectifs, des moyens de déplacements économes et moins polluants, comme les modes doux, piétons, vélos, rollers...
- 4 . Aménager et exploiter le réseau principal de voirie d'agglomération afin de rendre plus efficace son usage
- 5 . Organiser le transport et la livraison des marchandises de façon à réduire les impacts sur la circulation et l'environnement
- 6 . Organiser le stationnement sur voirie et dans les parcs publics
- 7 . Encourager les entreprises et les collectivités publiques à établir un plan de mobilité et à favoriser le transport de leur personnel par les transports en commun et le covoiturage
- 8 . Mettre en place une tarification et une billettique intégrées pour l'ensemble des déplacements
- 9 . Réaliser, configurer et localiser des infrastructures de charge favorisant l'usage des véhicules électriques ou hybrides

Sur la commune de Mouans-Saroux, les déplacements et trafics induits par l'hôtel des entreprises devront être compatibles avec les objectifs du PDU.

4 - DOCUMENTS, PLANS & PROGRAMMES POUR LESQUELS UN RAPPORT DE COMPATIBILITÉ EST EXIGÉ

4.6 - Le PLH 2017-2022 DE LA CAPG

Dès 2014, la nouvelle Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse (CAPG), composée des 23 communes issues de la Communauté d'Agglomération Pôle Azur Provence, de la Communauté de Communes des Terres de Siagnes et de la Communauté de Communes des Monts d'Azur, a lancé l'élaboration de son PLH.

Ainsi, le PLH 2017-2022 du Pays de Grasse a été adopté le 15.12.2017 par le Conseil Communautaire.

Le projet d'Hotel d'entreprises est destiné exclusivement à l'accueil d'activités et n'intègre pas de logements.

5 - ARTICULATION DU PROJET AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME, PLAN ET PROGRAMMES

Servitudes d'Utilité Publique (SUP)

Le site du projet n'est concerné par aucune servitude d'utilité publique.



CHAPITRE 2

PRÉSENTATION DU PROJET POUR LA REALISATION D'UN HOTEL D'ENTREPRISES

1 - LOCALISATION DU PROJET

Positionnement

Le site de la ZI de l'Argile se situe sur la commune de Mouans Sartoux, à proximité d'une zone d'habitat pavillonnaire et en lisière de la forêt.

Cette zone, noyée dans un écrin de verdure, est peu perceptible. La recherche, en amont, d'un schéma général de composition a permis de produire une zone d'activités de qualité où les voiries sont correctement calibrées et hiérarchisées et où le parti d'aménagement paysager accompagne qualitativement les emprises d'implantation du bâti. Il faut noter enfin, la qualité architecturale de plusieurs bâtiments d'activités. (cf rapport de présentation du PLU)

Situé en bordure de la forêt, le secteur d'étude pour l'implantation de l'Hôtel d'Entreprises est un site central au cœur de la zone d'activités.

Le projet porte sur la création d'un hôtel d'entreprises, c'est à dire une structure permettant de proposer à des acteurs économiques des locaux tertiaires ou d'activités de tailles variables pour des durées courtes à moyennes, afin d'accompagner la création d'une entreprise, un surcroît d'activités ou encore une dynamique d'implantation sur un territoire donné. Les hôtels d'entreprises, gérés par les chambres de commerce et d'industrie, offrent par ailleurs des services commun qui peuvent profiter à des acteurs économiques même s'ils ne louent pas de locaux au sein de la structure (mise à disposition de salles de réunion ou de séminaire, restauration...).

La CCI et la Commune de Mouans Sartoux envisagent de développer le site et d'y programmer la réalisation d'un Hôtel d'Entreprises.

Il est desservi depuis la pénétrante Cannes-Grasse par la route de La Roquette sur Siagne /Pégomas de façon très lisible.

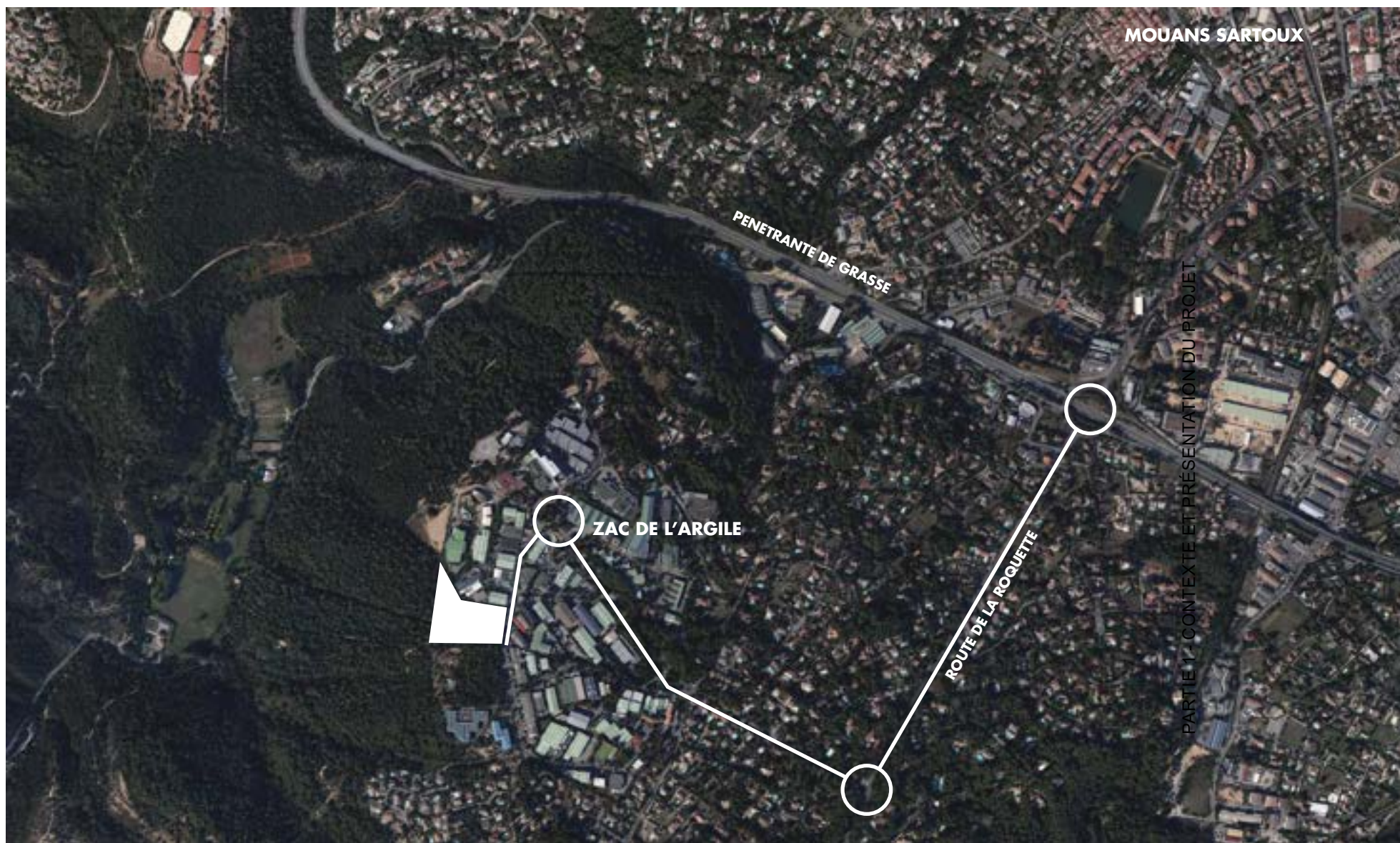
L'accès au terrain depuis l'intérieur de la ZAC est moins évident. Hormis sa position sommitale, il n'est pas perceptible depuis les voies principales.

Il dispose d'une desserte mode doux type piste cyclable depuis la ville et d'une ligne de transport en commun..



Sources : géoportail, Cadastre.gouv

1 - LOCALISATION DU PROJET



2 - PRÉSENTATION DU PROJET

Topographie

Le terrain se situe en position sommitale d'une butte qui descend jusqu'à la Mourachonne. Sa superficie est d'environ 2.36 ha.

On constate une déclivité d'environ 10 m entre le sud-est et le nord-ouest de la zone. Cette pente est régulière jusqu'à la piste à l'est. La pente s'accroît ensuite et devient plus raide, rendant les constructions plus difficiles. Cette déclivité permet par contre d'ouvrir des vues sur le paysage lointain intéressantes.

L'aménagement du site est prévu au niveau des pentes les plus douces, et préserve la ligne de crête.

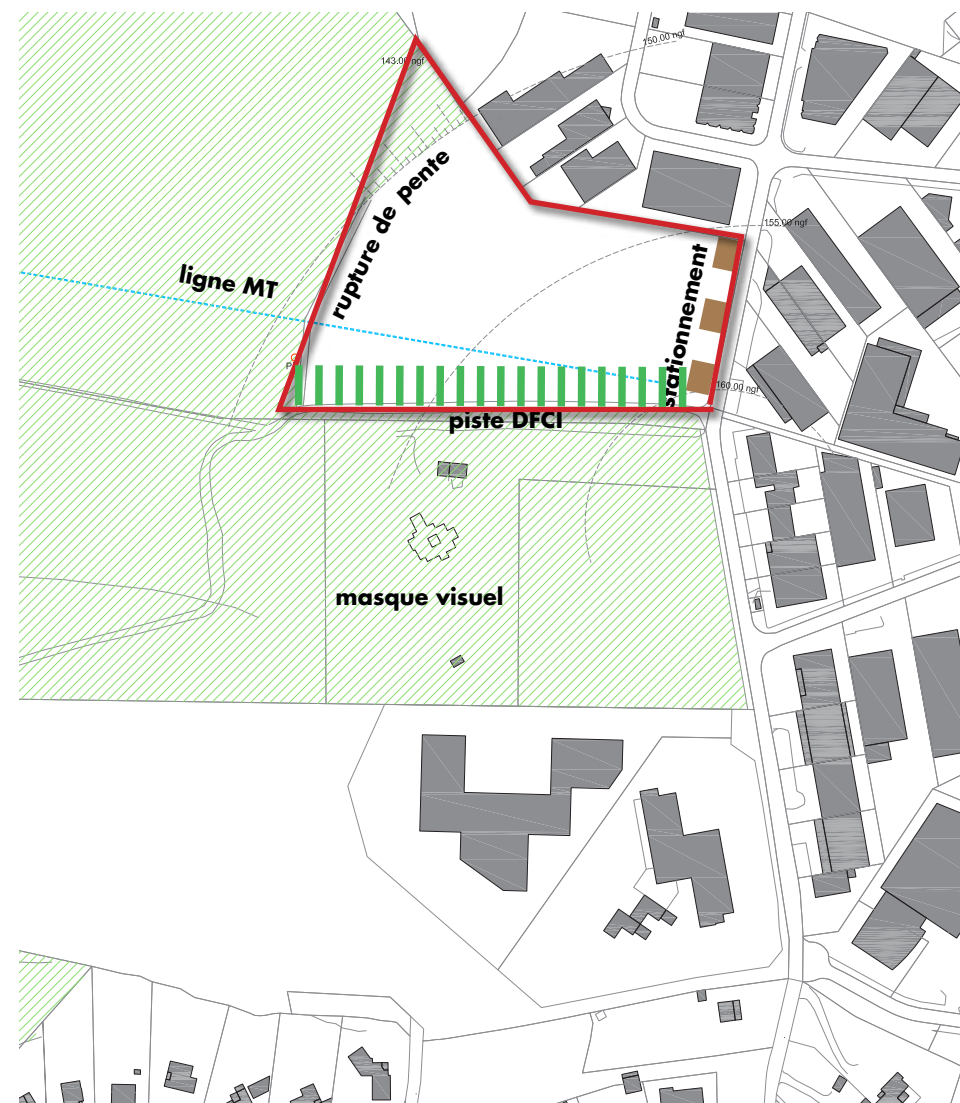
Besoins des acteurs économiques

On constate à l'échelle du moyen pays grassois et à celle du parc d'activités, une carence en termes de foncier disponible.

D'après une étude de besoin réalisée en 2019 par la CCI (Chambre de Commerce et d'Industrie Nice Côte d'Azur), sur 215 entreprises de la zone, 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.

Ce constat souligne la pertinence de créer une structure d'hôtel d'entreprises qui permettra d'accueillir des activités en développement avec des emplois à la clé. Cette implantation en extension d'un parc d'activités existant et dont le dynamisme est patent et observable au travers du taux de vacance des locaux quasi nul et de la pérennité des aménagements et des espaces communs, est une opportunité pour que les entreprises accueillies puissent bénéficier des infrastructures existantes du parc d'activités (signalétique, voirie, réseaux, ...).

Aujourd'hui, il n'existe plus de disponibilités foncières immédiates sur cette zone.



2 - PRESENTATION DU PROJET

Projet

Le projet prévoit donc la concrétisation de cette ambition avec la programmation de locaux de type hôtel d'entreprises. Il proposera aux entreprises déjà viables (souvent de plus de 2 ans) et non éligibles au dispositif "pépinière" un hébergement et des services partagés. Les locaux proposés seront soit des surfaces d'atelier ou de bureaux pour une superficie globale d'environ 7500 m², ainsi que les stationnements correspondants.

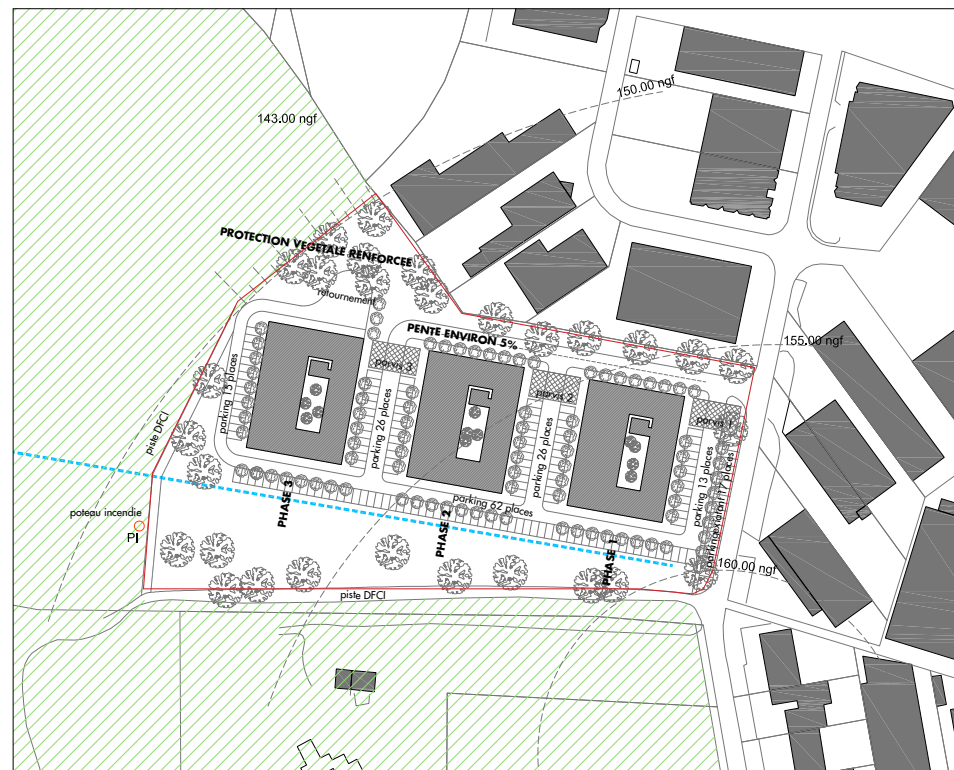
Ateliers: environ 4500 m²

Bureaux: environ 2500 m²

Stationnements: environ 140 places extérieures

Le principe proposé se compose de 3 bâtiments qui peuvent être phasés dans le temps. Chacun s'articule autour d'un patio central sur 2 niveaux. Les ateliers sont situés en rez de chaussée en lien avec les accès voiries et les bureaux à l'étage. Les aménagements intérieurs sont modulables en fonction des demandes et des disponibilités, chacun des locaux pouvant bénéficier de lumière naturelle. Les toitures pourront être végétalisées pour une meilleure intégration dans le site.

Le projet prend en compte la déclivité du terrain afin de minimiser les terrassements et est conçu pour se réaliser en 3 phases. Les stationnements paysagers feront la transition entre les zones naturelles et les bâtiments. Ils permettront à la fois la desserte poids lourds des ateliers et le stationnement des véhicules légers.



Sources : Etude de faisabilité CCI

2 - PRESENTATION DU PROJET



Sources : Etude de faisabilité CCI

2 - PRESENTATION DU PROJET





PARTIE 3 - MISE EN COMPATIBILITÉ DU DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE

1 - SITUATION DU PROJET AU REGARD DU PLU OPPOSABLE

Au Plan Local d'Urbanisme, approuvé par le Conseil Municipal du 03 octobre 2012, le 23 décembre 2010 et modifié le 24 avril 2014, le 26 septembre 2016, mis à jour le 18 décembre 2014, révisé par révision allégée le 18 juin 2015.

La parcelle BM 19, concernées par le projet d'extension du secteur économique de la zone de l'Argile, sont classées en zone N avec des Espaces Boisés Classés.

Etat des lieux :

Les principales contraintes à prendre en compte sont:

Les règles fixées par la zone N du PLU en vigueur ne permettent pas la mise en oeuvre de l'opération projetée qui nécessite des dispositions permettant la constructibilité.

Ainsi, pour assurer la mise en compatibilité du PLU avec le projet, le PLU doit être revu :

- **Le règlement** : Il reprend le règlement de la zone UZa limitrophe en permettant la création d'un niveau supplémentaire en hauteur.
- **Le plan de zonage**, délimiter une zone 1AU qui sera ouverte à l'urbanisation après mise en oeuvre des protections nécessaires pour répondre aux enjeux de la zone B0 du PPRIF et obtention de l'agrément préfectoral.
- **Le PADD**. Il s'agit de mettre à jour la cartographie du PADD pour y intégrer la nouvelle parcelle rendue constructible suite à cette Déclaration de Projet.

Une orientation d'aménagement et de programmation doit être créée compte-tenu de la mise en place de cette zone à urbaniser

2 - MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU OPPOSABLE

2.1 - Modification du règlement

Le site de l'opération concerne plusieurs parcelles. Celles-ci sont soumises à la réglementation de la zone N du PLU en vigueur.

Le projet d'extension de la zone d'activités de l'Argile conduit à réduire la zone naturelle au profit d'une zone 1AU, adapté au parti d'aménagement, et qui conditionne l'urbanisation à la réalisation des aménagements et équipements destinés à prévenir le risque d'incendies de forêt, conformément aux dispositions du PPRIF.

	Occupations interdites	Occupations admises	Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	Implantation par rapport aux limites séparatives	Emprise au sol	Hauteur	Espaces verts
Zone N PLU en vigueur	Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.	Néant : EBC	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
Zone 1AU Déclaration de projet	- habitation, commerces, installations classées, affouillements et exhaussements à l'exception de ceux admis à l'article 2. - stationnement isolé de caravanes, garages collectifs - terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage, - parcs résidentiels de loisir (PRL), - habitations légères de loisirs, - garages collectifs de caravanes, - parcs d'attractions, - dépôts de véhicules non soumis à autorisation, - exploitation agricole ou forestière.	- commerces liées à des activités de production en lien avec les activités existantes de la zone concernée, - installations classées soumises à déclaration, - logements de fonction (<25% de la SdEP totale limitée à 100 m²) - affouillements et les exhaussements des sols, indispensables aux constructions à leur desserte, où s'ils sont justifiés la rétention des eaux pluviales.	6 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur de l'emprise publique.	4 mètres des limites séparatives. - L'implantation sur une des deux limites est autorisée.	Sans objet	12 m à l'égout du toit et 11 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.	Les espaces libres doivent permettre l'infiltration directe de l'eau dans le sous-sol et ainsi contribuer à réduire les phénomènes de ruissellement. Toutes les constructions réalisées en sous-sol et ne supportant pas de bâtiment en superstructure doivent être recouvertes soit d'un dallage, avec couche de terre végétale de 1m minimum, Sur les aires de stationnement à l'air libre : 1 arbre d'une hauteur minimum de 2,50m pour deux places.

2- MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU OPPOSABLE

2.2 - Modification du plan de zonage

Les parcelles concernées par le projet sont actuellement vierge de toute construction et occupées par de la végétation.

Le projet prévoit d'ouvrir à l'urbanisation ce secteur économique afin de compléter l'offre de terrains constructibles pour l'implantation de nouvelles entreprises sur la zone d'activités de l'Argile.

Le plan de zonage du PLU en vigueur de la commune Mouans-Sartoux doit être modifié :

Il crée une zone 1AU dans la continuité de la zone UZa existante, autorisant un niveau supplémentaire en hauteur. Cette zone sera ouverte à l'urbanisation après mise en œuvre des protections nécessaires requises pour une zone B0 du PPRIF et obtention de l'agrément préfectoral.

Légende

	Limites de zones
	Elément paysager à préserver
	Emplacement réservé concernant la voirie
	Emplacement réservé pour aménagement
	Espaces Boisés Classés
	Périmètre d'attente
	Périmètre de mixité sociale au titre de l'article L.123-1-5 II.4 du CU relatives à la mixité sociale
	Servitude urbaine au titre de l'article L.123-b du CU relatives au périmètre d'attente
	Zones non aedificandi
	Zone non aedificandi pour risque de grande ampleur Mouvement de Terrain



Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur



Mise en compatibilité du plan de zonage du PLU

	Emplacement concernant les chemins piétons
	Servitude de vue
	Elément du patrimoine identifié au sens de l'article L.123-1-57° et R*123-11 (CU)
	Elément du patrimoine paysager identifié au sens de l'article L.123-1-57° et R*123-11 (CU)
Cadastre - PCI Vecteur © - © DGFIP - 2017	
	Bâti dur
	Bâti léger
	Parcelles

2- MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU OPPOSABLE

2.3 - Superficie

La mise en compatibilité du plan de zonage du PLU approuvé modifie la superficie des zones urbaines et des zones naturelles :

- création d'une nouvelle zone 1AU : 2.36 hectares ;
- réduction de la zone naturelle au profit de la nouvelle zone 1AU : 2.36 hectares.

2.4 - Mise à jour de la cartographie du PADD

Sans changer les objectifs du PADD opposable, sa mise en compatibilité se traduit par la modification de sa cartographie et le déclassement de la zone verte au profit d'une zone à urbaniser. Deux cartes ont été mises à jour :

1- Orientation 1 - Les grandes évolutions du territoire (extrait) :

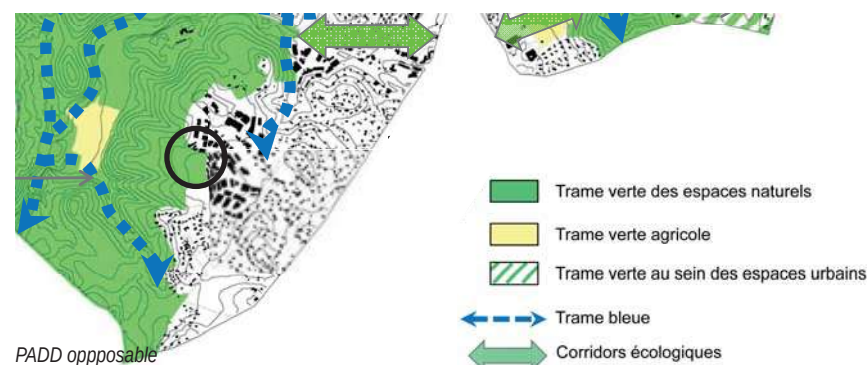


PADD opposable

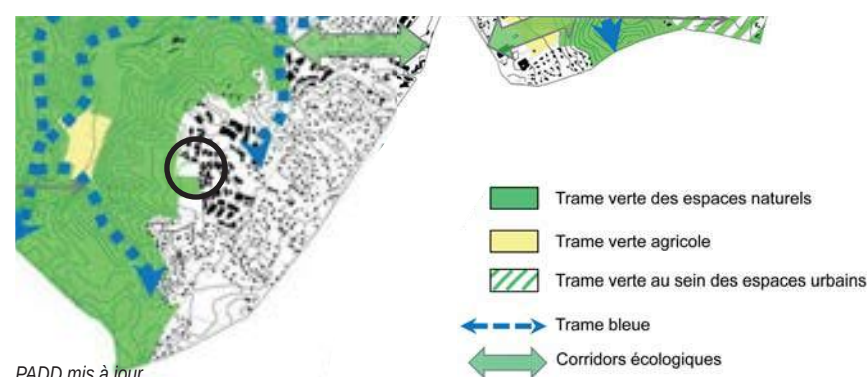


PADD mis à jour

2- Orientation 2 - Trames vertes et bleues (extrait) :



PADD opposable



PADD mis à jour



PARTIE 4 - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

1 - ÉVOLUTION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1.1 - Modification du plan de zonage

Zonage

La mise en compatibilité prévue par le Code de l'Urbanisme ne peut porter que sur le périmètre d'une déclaration de projet et en aucun cas sur ses abords.

L'extension du pôle économique de l'Argile, nécessite la création d'un nouveau sous-secteur 1AU, pris sur la zone naturelle du PLU en vigueur.

La zone naturelle, l'espace boisé classé et les exigences du plan de prévention des risques d'incendies de forêt ne permettent pas en l'état la réalisation des constructions envisagées.

Le développement et plus particulièrement l'extension de la zone d'activités de l'Argile justifie ainsi la création d'un nouveau secteur, ayant vocation à accueillir de nouvelles activités, tel que délimité dans le zonage proposé et qui sera réalisé après prise en compte des mesures de protection liées à la zone B0 du PPRIF.



PLU en vigueur



Intégration du projet dans le nouveau plan de zonage

1- ÉVOLUTION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1.2 - Modification du règlement

Règlement

L'extension de la zone d'activités de l'Argile s'appuie sur une adaptation des dispositions réglementaires et notamment :

- la volumétrie du projet ;

Les principaux changements apportés au règlement du PLU sont explicités ci-dessous. Les articles non mentionnés restent inchangés.

Le caractère de la zone

Ce zonage s'explique par le fait que l'urbanisation est conditionnée à la réalisation des équipements et aménagements exigés par le plan de prévention des risques d'incendie et leur réception par les services de l'État.

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AU est une zone où l'urbanisation est conditionnée à la réalisation et à la réception des aménagements exigés par le plan de prévention des incendies de forêts

♦ Création d'une voie située entre le massif et le périmètre à protéger, répondant aux caractéristiques suivantes :

- bande de roulement de largeur minimum de 3,5 mètres, pente en long inférieure à 15%, rayons de courbure supérieurs à 9 mètres si elle est réservée au seul usage des pompiers. Si cette voie sert aussi de desserte des constructions la largeur minimale de la bande de roulement est portée à 5 mètres.

- deux issues sur des voiries du réseau public, elles mêmes de caractéristiques telles qu'elles permettent le croisement de deux véhicules sans ralentissement.

♦ une bande débroussaillée et maintenue en état débroussaillé de 100 mètres de large coté espace naturel, à partir de la voie ci-dessus,

♦ un réseau de points d'eau normalisés le long de cette voie avec au minimum un point d'eau normalisé à chaque extrémité de celle-ci et, si sa longueur dépasse

300 mètres, une succession de points d'eau normalisés dont l'espacement devra être inférieur à 300 mètres,

♦ des sur-largeurs de 3 mètres de large sur 15 mètres de long au niveau de chaque point d'eau normalisé.

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur

Article 10 - Hauteur

Par rapport au gabarit actuellement permis dans la zone d'activités de l'Argile, correspondant à la zone UZa du PLU, la zone 1AU retient les dispositions réglementaires suivantes :

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.

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.

1- ÉVOLUTION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1.3 - Prise en compte des orientations du PADD du PLU en vigueur

Le projet d'extension de la zone d'activités de l'Argile, s'inscrit dans les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de Mouans-Sartoux.

Elles ne contreviennent pas au développement économique souhaité dans l'orientation n°4, la maîtrise de la mobilité dans l'orientation n°3 et n'affectent pas la cohérence globale du développement urbain et de la trame verte et bleue de la commune.

Les objectifs énoncés dans l'orientation n°3 - Une mobilité maîtrisée - sont respectés.

Le nouveau site ne demande aucune création de voie nouvelle pour être desservi. Il bénéficie donc des infrastructures existantes et ne porte pas atteinte aux stationnements existants.

En matière de transports en commun, la zone d'activités est desservie par la ligne 16 du réseau Sillage dont l'autorité organisatrice est la Communauté d'agglomération du Pays de Grasse, la reliant avec Grasse en passant par le centre-ville de Mouans-Sartoux. La fréquence de desserte est d'environ un bus par heure.

Il est desservi de plus par une piste cyclable le reliant au centre ville. Un itinéraire cyclable complet a été aménagé le long de la route de la Roquette et de l'avenue de la Quiera

Sur la parcelle, un principe de voirie porteuse des stationnements permet la desserte de tous les bâtiments. Un seul accès est nécessaire pour la totalité du projet minimisant les impacts circulatoires.

Les objectifs énoncés dans l'orientation n°4 - un rayonnement économique de qualité - sont respectés.

En effet, par son ambition, le projet d'extension participe au rayonnement économique de Mouans-Sartoux. Il contribue également à accompagner la requalifier du parc d'activités existant et d'accompagner sa reconversion, tout en veillant à la qualité de l'environnement et du paysage environnant.

Dans le contexte remarquable du site d'accueil de la zone d'activités de l'Argile, les nouvelles hauteurs imposées pour les futures constructions visent à travailler un épanelage en rapport avec la configuration du site.

Concernant l'éclairage urbain, le projet vis à proposer un éclairage à faible consommation d'énergie et pérenne que ce soit dans le choix du matériel, son implantation ...

Ainsi, au travers des différents principes d'aménagement le projet d'extension de la zone d'activités de l'Argile a pour objectif de conforter la zone de l'Argile tout en préservant le paysage et l'environnement du site dans son ensemble, afin de permettre un développement durable du secteur.

2 - COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LES OBJECTIFS SUPRA-COMMUNAUX

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Mouans-Sartoux doit être compatible et prendre en compte les éléments suivants :

- La Directive Territoriale de l'Aménagement,
 - Le SCOT'OUEST compatible avec le SRADDET
 - Le Plan de Déplacements Urbains,
 - Le Programme Local de l'Habitat.
 - Les principes du développement durable
 - Les risques
-
- **La DTA sur la commune de Mouans-Sartoux** concernent principalement la protection des espaces naturels et agricoles, le renforcement des centres et le confortement des pôles d'habitats, de services ou d'activités. La présente mise en compatibilité n'affecte pas la protection des espaces naturels protégés au titre de la DTA. Le projet d'extension de la zone d'activités de l'Argile se trouve à l'extérieur de ces espaces de protection, et s'inscrit au sein d'un « espace neutre ». La présente mise en compatibilité ne remet donc pas en cause les objectifs de la DTA.



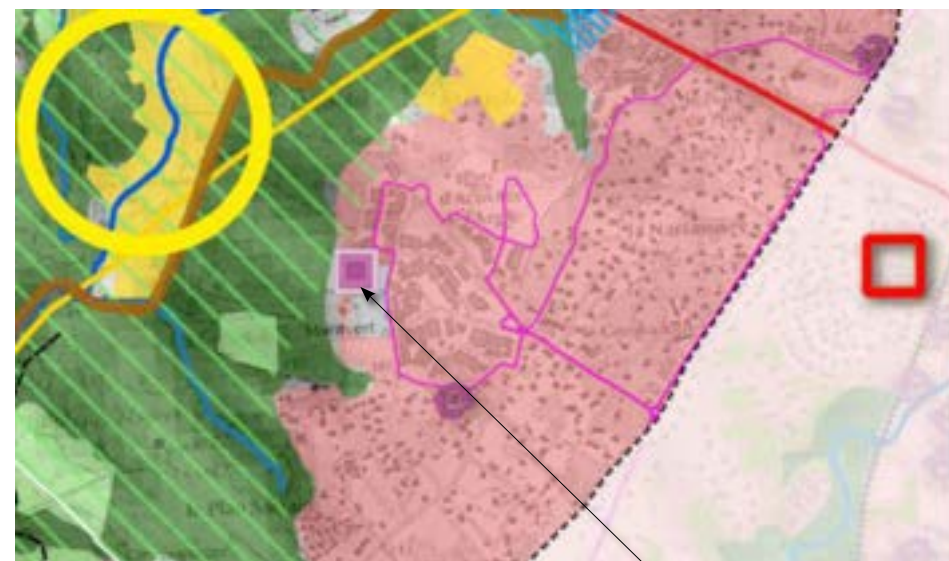
Extrait de la carte DTA



Source : Etude Environnementale TINEETUDE Ingénierie

2 - COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LES OBJECTIFS SUPRA-COMMUNAUX

- **Le SCOT'OUEST** identifie un pôle d'urbanisation nouvelle au droit du secteur étudié afin de conforter l'activité économique. Le projet de l'Hotel d'entreprises vient confirmer cet engagement et s'intègre dans les espaces dédiés à cette urbanisation nouvelle, assurant la mise en compatibilité avec les objectifs du SCOT sur ce secteur.
- En termes d'habitat, la présente mise en compatibilité qui conforte l'activité économique, n'a aucun impact sur **les objectifs du PLH approuvé qui devront être traités sur l'ensemble du territoire communal.**
- En termes de mobilité, la présente mise en compatibilité ne remet pas en cause **les objectifs du PDU** et n'affecte pas les solutions mise en oeuvre pour les atteindre.
- **En termes de protection des paysages**, la qualité paysagère du projet sera quant à elle favorisée par une architecture intégrée au site et entremêlée d'espaces végétalisés. L'architecture des bâtiments sera soigneusement réfléchi et choisie de manière à utiliser des matériaux durables et écologique ainsi que des couleurs et matières adaptées au secteur et à son environnement paysager.
- En matière de consommation d'espaces, le projet d'hôtel d'entreprises est pris en compte dans le quota des surfaces accordées à Mouans-Sartoux au titre des urbanisations complémentaires en faveur du développement économique



terrain objet de la DP



2 - COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LES OBJECTIFS SUPRA-COMMUNAUX

• **Prise en compte des principes de développement durable**

Le projet, objet de cette mise en compatibilité du PLU en vigueur, permettra d'étendre la zone d'activités de l'Argile afin d'accueillir de nouvelles activités et renforcer l'économie de la ville de Mouans-Sartoux.

Au travers des différents aménagements proposés, le projet s'inscrit dans les objectifs de développement durable énoncés à l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme :

« 1° L'équilibre entre :

- a. *Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b. *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- c. *Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d. *La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel*
- e. *Les besoins en matière de mobilité ; »*

Le projet se situe à proximité de grandes infrastructures de transport, permettant déjà de desservir la ZA de l'Argile.

La réalisation du projet participera à valoriser un secteur économique important, tout en répondant aux objectifs de **gestion économe de l'espace**. La surface de l'extension représente environ 7500 m² dédiées à des ateliers et des bureaux intégrés dans une typologie de bâtiment favorisant la compacité des locaux.

Par ailleurs, l'intégration d'un réseau de cheminements doux, l'accessibilité aux transports en commun (bus) apparaît comme une **réponse aux besoins en matière de mobilité**.

Enfin, le programme d'aménagement s'attachera à **préserver le paysage** urbain

du secteur par une typologie urbaine adaptée, participant ainsi à la **protection des sites, des milieux et paysages naturels**. Les espaces verts seront préservés et renforcés au travers de principes d'aménagements.

Le site pour réaliser l'extension de la ZI de l'Argile a été choisi dans l'objectif de réduire au maximum l'atteinte aux espaces naturels tout en respectant les contraintes d'urbanisme.

« 2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ; »

Associé à une recherche de démarche architecturale et environnementale, le projet veillera également au **maintien d'une qualité urbaine, architecturale et paysagère**.

« 3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ; »

Le projet, au travers des différents aménagements prévus, offre une véritable opportunité à la commune de renforcer l'emploi sur place et donc réduire les déplacements.

« 4° La sécurité et la salubrité publiques ; »

Le secteur de projet bénéficie de l'ensemble des réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement, ainsi que des systèmes de traitement des déchets. **Le projet envisagé participe donc à la sécurité et à la salubrité publique.**

2 - COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LES OBJECTIFS SUPRA-COMMUNAUX

« 5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ; »

Prise en compte du Plan de Prévention des Risques naturels (PPR) Incendies
Le projet fera l'objet d'autorisation du SDIS en termes de défense contre les incendies.

La piste existante longeant la parcelle étudiée est équipée de 2 bornes incendies normalisées. Ce point sera vu avec les services des secours le statut de la piste à l'ouest. Tout complément jugé nécessaire devra faire l'objet d'une validation des services avant tout dépôt d'autorisation de construire.

Concernant la tenue des sols et la gestion des eaux de surface : Pour éviter toute incidence sur la tenue des sols et les eaux de surface, il est prévu de réaliser un réseau de collecte provisoire des eaux pluviales.

Prise en compte du Plan de Prévention du bruit dans l'environnement

La commune de Mouans-Sartoux est soumise à l'application du Plan de Prévention du Bruit généré par les transports terrestres et aériens sur son territoire.

Le projet d'aménagement prend en compte l'ensemble des prescriptions réglementaires en termes d'isolation acoustique.

« 6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ; »

Afin de réduire les impacts du projet sur l'environnement, le projet prévoit la conservation des alignements d'arbres sur le pourtour de la parcelle qui recevra le projet de village d'entreprises, véritable zone tampon et continuités écologiques entre les espaces boisés et les milieux plus urbanisés, éviterait la destruction des espaces favorables aux oiseaux et aux chiroptères.

La préservation des milieux ouverts à prairies favorables aux insectes permettra

de conserver les zones de chasse pour les rapaces et les chiroptères, ce qui évitera la destruction des aires de nourrissage des oiseaux et des mammifères volants.

L'entretien de cet espace sera également favorable à la conservation de ces milieux ouverts où le cortège d'insectes doit rester diversifié.

Le projet d'aménagement du site prendra en compte les enjeux paysagers au sein de la zone d'activités. Une étude paysagère sera réalisée au cours de la phase projet.

« 7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

Cette extension de la ZI de l'Argile permettra :

- de ne pas aggraver la circulation automobile ;
- le développement des déplacements doux par la large place redonnée aux espaces piétons.

Ces actions concourront à compenser les effets de l'opération sur le climat en recherchant la limitation de production de gaz à effet de serre.

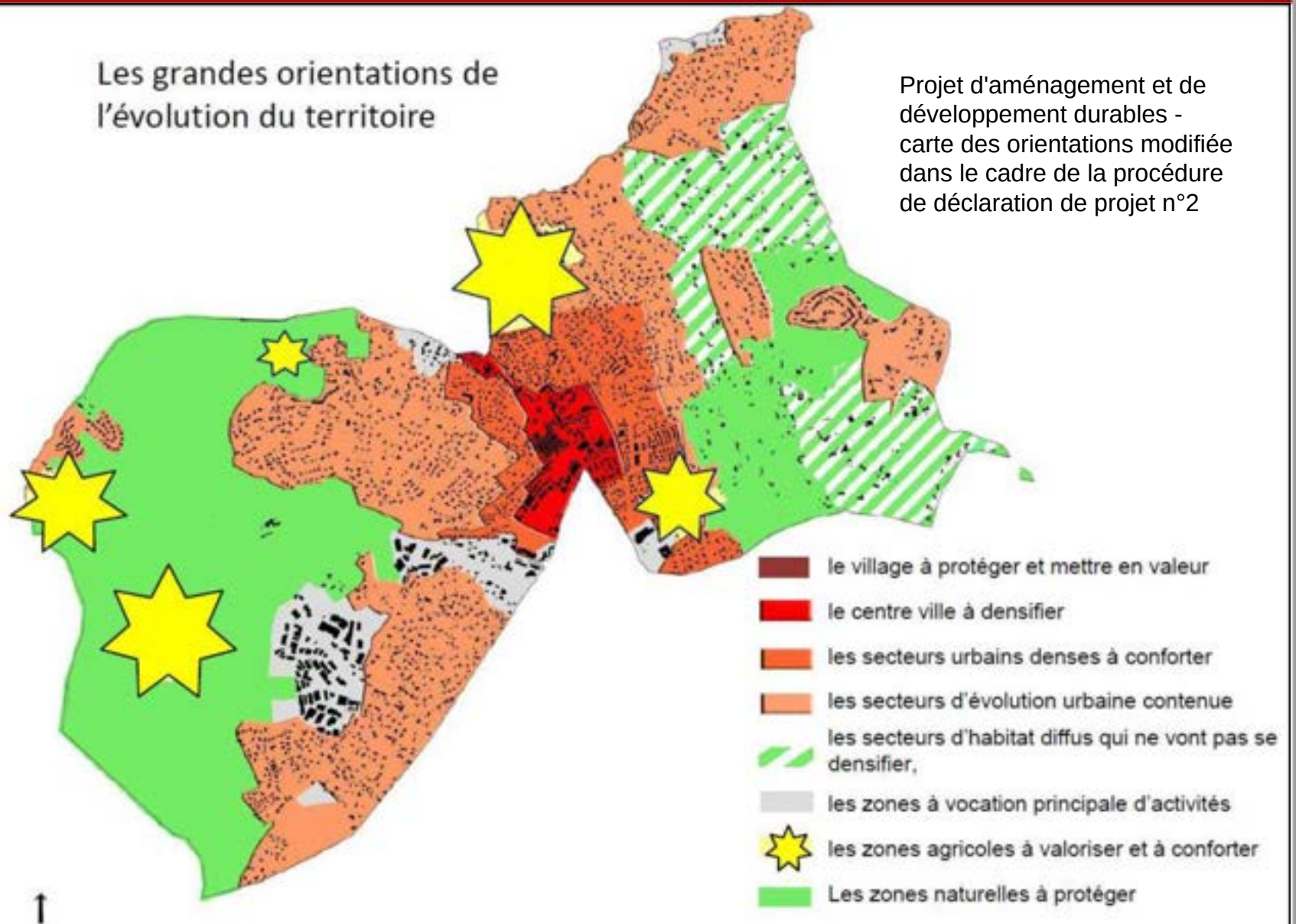
Plus globalement, le projet répond aux cinq finalités du développement durable définies à l'article **L.110-1 du Code de l'Environnement** :

- La lutte contre le changement climatique ;
- La préservation de la biodiversité, des milieux, des ressources ainsi que la sauvegarde des services qu'ils fournissent et des usages qui s'y rattachent ;
- La cohésion sociale et la solidarité entre les territoires et les générations ;
- L'épanouissement de tous les êtres humains ;
- La transition vers une économie circulaire.

Orientation n° 1 - Dessiner la ville

Les grandes orientations de l'évolution du territoire

Projet d'aménagement et de développement durables -
carte des orientations modifiée
dans le cadre de la procédure
de déclaration de projet n°2



COMMUNE DE MOUANS SARTOUX
DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES 06

**Déclaration de projet n°2 emportant mise en compatibilité
du plan local d'urbanisme**

**Création d'un hôtel d'entreprises dans la zone d'activités
de l'Argile**

5

**Orientation d'Aménagement et de
Programmation - OAP**

Délibération du conseil municipal de prescription :	URBA 65-11 du 17 février 2021
Enquête publique :	
Approuvé le :	

L'article L.151-2 du Code de l'urbanisme stipule que « le *PLU comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. [...] Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. [...]* ».

Les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme précisent également que « *Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17».

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.».*

Portée réglementaire et représentation des orientations d'aménagement par secteurs

Les modes de représentation utilisés sont schématiques. Il s'agit bien d'indiquer les orientations, les principes d'aménagement avec lesquels les projets de travaux ou d'opérations doivent être compatibles. Ces schémas n'ont donc pas pour objet de délimiter précisément les éléments de programme de chaque opération, ni d'indiquer le détail des constructions ou des équipements qui pourront y être réalisés. Leur finalité est de présenter le cadre d'organisation et d'armature urbaine dans lequel prendront place les projets d'aménagement. Ces schémas constituent un guide pour l'élaboration des projets d'aménagement.

Temporalité et phasage des opérations d'aménagement

Les diverses opérations d'aménagement se réaliseront à plus ou moins long terme, certaines en plusieurs phases, en fonction des initiatives publiques ou privées, de l'avancement de la maîtrise foncière et des études opérationnelles. La présentation des orientations d'aménagement et de programmation par secteurs ne précise donc pas d'échéance de réalisation. Parfois, une partie seulement du projet indiqué sur les schémas d'orientations pourra se réaliser à court ou moyen terme. La représentation de l'ensemble du secteur de projet est cependant importante car elle donne une vision globale de l'aménagement envisagé à plus longue échéance, permettant ainsi de mieux comprendre la cohérence du projet d'ensemble.

Les orientations d'aménagement et de programmation inscrites dans ce document, prises en application de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme, s'appuient sur les éléments de diagnostic et sont en cohérence avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Deux types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation se distinguent :

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques qui ont pour vocation de fixer des orientations sur n'importe quelle thématique du Plan Local d'Urbanisme et qui peuvent porter sur l'ensemble du territoire communal. Elles permettent notamment de décliner les objectifs fixés dans des documents plus généraux.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles, qui permettent de définir des objectifs sur un secteur visé (densité, mixité, desserte, qualité...) et les principes de l'organisation urbaine qui en découlent. Elles permettent que les futurs projets opérationnels s'inscrivent bien dans la cohérence d'ensemble du territoire.

AR Prefecture

006-21060047-20230016-DL-20-DE
Mouans-Sartoux - Déclaration de projet valant mise en compatibilité
Reçu le 20/03/2023

OAP

SOMMAIRE

OAP Sectorielle relative au projet « Argila ».....	5
--	---

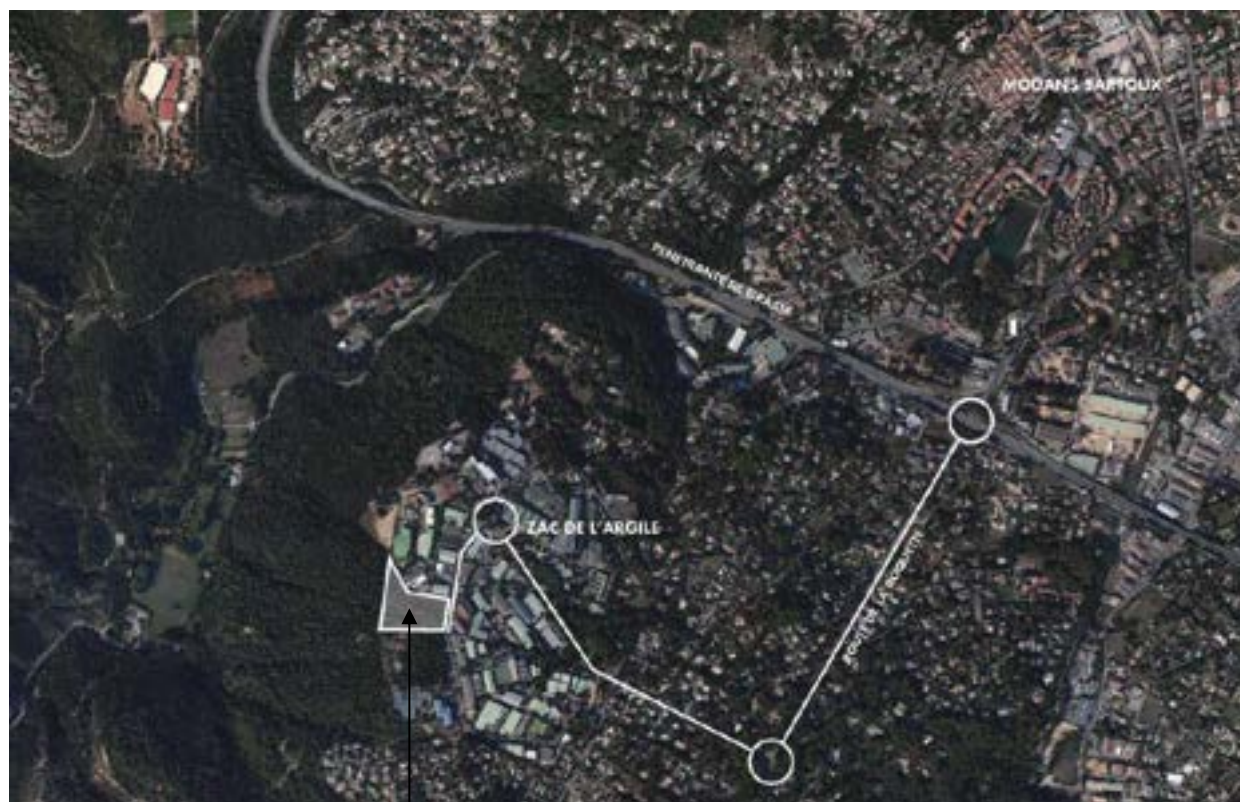
La Déclaration de Projet de l'Argila s'accompagne d'une OAP sectorielle qui définit les principes d'aménagement retenus.

Localisation, composition, desserte et environnement

La commune de Mouans-Sartoux est localisée dans la région Sud Provence-Alpes-Côte d'Azur, plus précisément dans le département des Alpes-Maritimes. Elle se localise à 10 km au Sud de l'agglomération de Grasse. Situé entre le littoral et les Préalpes de Grasse, le territoire de Mouans-Sartoux comprend des espaces naturels et urbanisés.

Le secteur faisant l'objet de la modification du PLU se situe au Sud-Ouest de la commune sur le plateau de l'Argile, en continuité avec la zone d'activités existante. Le périmètre d'étude correspond à la parcelle BM 19 située à l'Ouest du Parc de l'Argile.

Le Parc d'activités de l'Argile se compose d'activités économiques diverses, mais avec des filières fortes comme celle liées à la production ou au traitement de parfums et d'arômes. Elle a pour vocation de favoriser le développement économique de Mouans-Sartoux dans un souci de développement durable et d'intégration paysagère.



Périmètre du projet

Enjeux globaux

Le projet porte sur la création d'un hôtel d'entreprises, c'est à dire une structure permettant de proposer à des acteurs économiques, des locaux tertiaires ou d'activités de tailles variables pour des durées courtes à moyennes, afin d'accompagner la création d'une entreprise, un surcroît d'activités ou encore une dynamique d'implantation sur un territoire donné.

Cette implantation en extension d'un parc d'activités déjà existant est une opportunité pour que les entreprises accueillies puissent bénéficier des infrastructures existantes du parc d'activités (signalétique, voirie, réseaux, ...). Aujourd'hui, il n'existe plus de disponibilités foncières immédiates sur cette zone.

L'intérêt général d'un tel projet est majeur pour le renforcement de l'attractivité et de renouvellement du Parc existant.

Partant du constat du dynamisme de la zone d'activités de l'Argile, mais aussi de sa saturation, le projet de l'Hôtel d'Entreprises est conçu pour afficher l'essor de ce secteur. Il témoigne de l'attractivité de ce secteur pour accueillir de nouvelles entreprises. Son aménagement sera fondé sur son extension raisonnée et sa requalification.

Le projet s'inscrit dans les objectifs de développement durable : il vise la restructuration de l'espace, il propose une diversité des fonctions urbaines et sociales (activités, tertiaire, services, stationnements, équipements...) et ne dégrade pas outre mesure la biodiversité et les espaces naturels environnants.

Enjeux économiques

Le projet relève de l'intérêt général en matière de développement économique dans la mesure où il participe à la création d'emplois en développant l'offre de locaux dans un secteur tendu en proposant, typologie qualitative et diversifiée de plateaux et de surfaces dévolues à des activités tertiaires ou artisanales, permettant la recherche et le développement...

Enjeux liés à l'environnement naturel et urbain

- Requalifier les franges de la zone d'activité et valoriser le paysage,
- Avoir une démarche exemplaire en matière d'impact environnemental,
- Utiliser les réseaux existants pour desservir le nouveau secteur,
- Intégrer les risques et sécuriser cette frange de l'Argile.

Concernant le traitement du risque mentionné au PPRIF zone B0, il est convenu d'une intervention phasée.

- La première phase met en œuvre une piste permettant un bouclage du secteur en prenant appui sur la piste DFCl existante. Les poteaux incendie existants sont conservés en l'état et sont accompagnés d'un débroussaillage sur une bande de 100 m en zone rouge.

Après constat par les services de secours et obtention de l'agrément préfectoral, la réalisation de cette phase permettra le déclassement afin de recevoir le projet.

- La seconde phase définit le projet d'aménagement qui intègre de façon définitive la piste périmétrale. Celle-ci pourra être utilisée dans le cadre du fonctionnement normal de l'hôtel d'entreprise sous réserve de laisser libre un passage pour les services de secours.

Objectifs et principes d'aménagement

Le parti d'aménagement retenu est traduit dans les orientations d'aménagement et de programmation suivantes :

- **Renforcement de l'attractivité de la zone d'activité**

Création d'un hôtel d'entreprise à vocation mixte activités et bureaux desservi par la voirie et les réseaux existants.

On constate à l'échelle du moyen pays grassois et à celle du parc d'activités, une carence en termes de foncier disponible. Croisé avec le dynamisme de la ZA de l'Argile, ce constat souligne la pertinence de créer une structure d'hôtel d'entreprises qui permettra d'accueillir des activités en développement avec des emplois à la clé.

- **Disposer d'une démarche environnementale et paysagère forte**

Confortement des franges paysagères afin de diminuer les impacts et profiter de la pente pour dégager des vues.

Un équilibre est à trouver entre la zone d'activité et l'environnement au sein duquel elle s'insère. Ainsi, le projet devra composer avec cet environnement forestier en conservant les boisements sur les limites en particulier le long de la piste DFCI afin de préserver la tranquillité du voisinage. La pente permet de travailler les vues sur le grand paysage et d'offrir un projet disposant d'impacts limités.

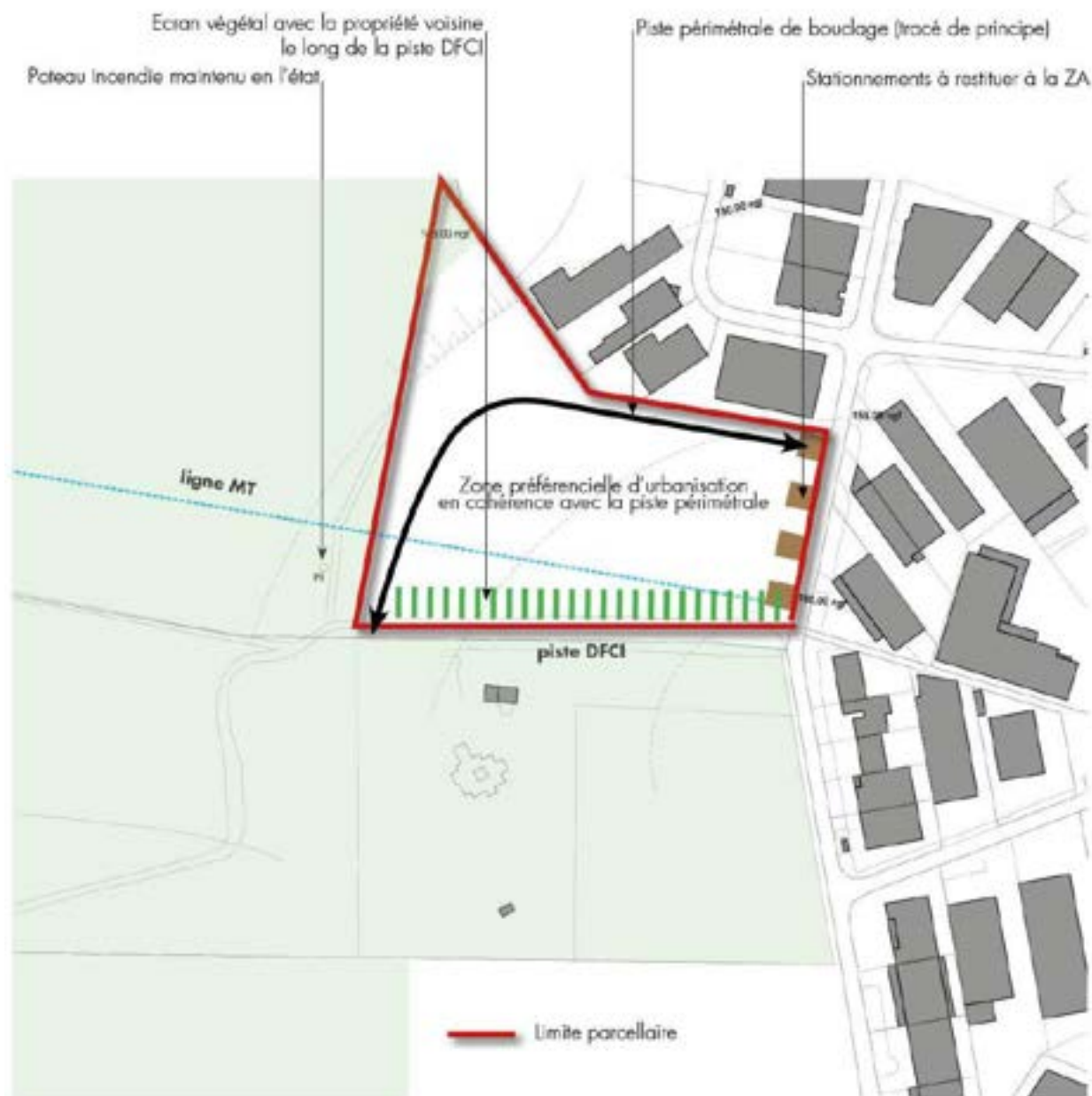
- **Prendre en compte les risques et en particulier le PPRIF**

Création d'une piste périmétrale définitive en limite de la zone rouge sur l'emprise parcellaire et réalisation d'un bouclage.

Le classement en zone B0 du PPRIF impose une démarche en 2 étapes comme décrit ci-dessus. Le site ainsi sécurisé renforcera la protection de cette frange de l'Argile.

Le schéma ci-dessous reprend ces grands principes et précise l'accessibilité du site depuis la voie C existante de l'Argile, la piste DFCI restant une voie dédiée aux secours.

A noter que les stationnements présents le long de la voie seront conservés ou restitués afin de composer avec les habitudes en place.



Planning Prévisionnel

Conformément avec les dispositions de l'article L 151-6-1 du Code de l'urbanisme, il est défini un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements.

Après l'approbation de la Déclaration de projet envisagée début 2023, il est prévu dans un premier temps la réalisation des équipements de défense contre l'incendie, intégrant l'agrément préfectoral, durant la première année. L'ouverture à l'urbanisation sera effective dans le courant de l'année 2023.

A cette date, le projet de construction pourra être validé et sa réalisation lancée.

COMMUNE DE MOUANS SARTOUX

DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES 06

**Déclaration de projet n°2 emportant mise en
compatibilité du plan local d'urbanisme**

**Création d'un hôtel d'entreprises dans la zone
d'activités de l'Argile**

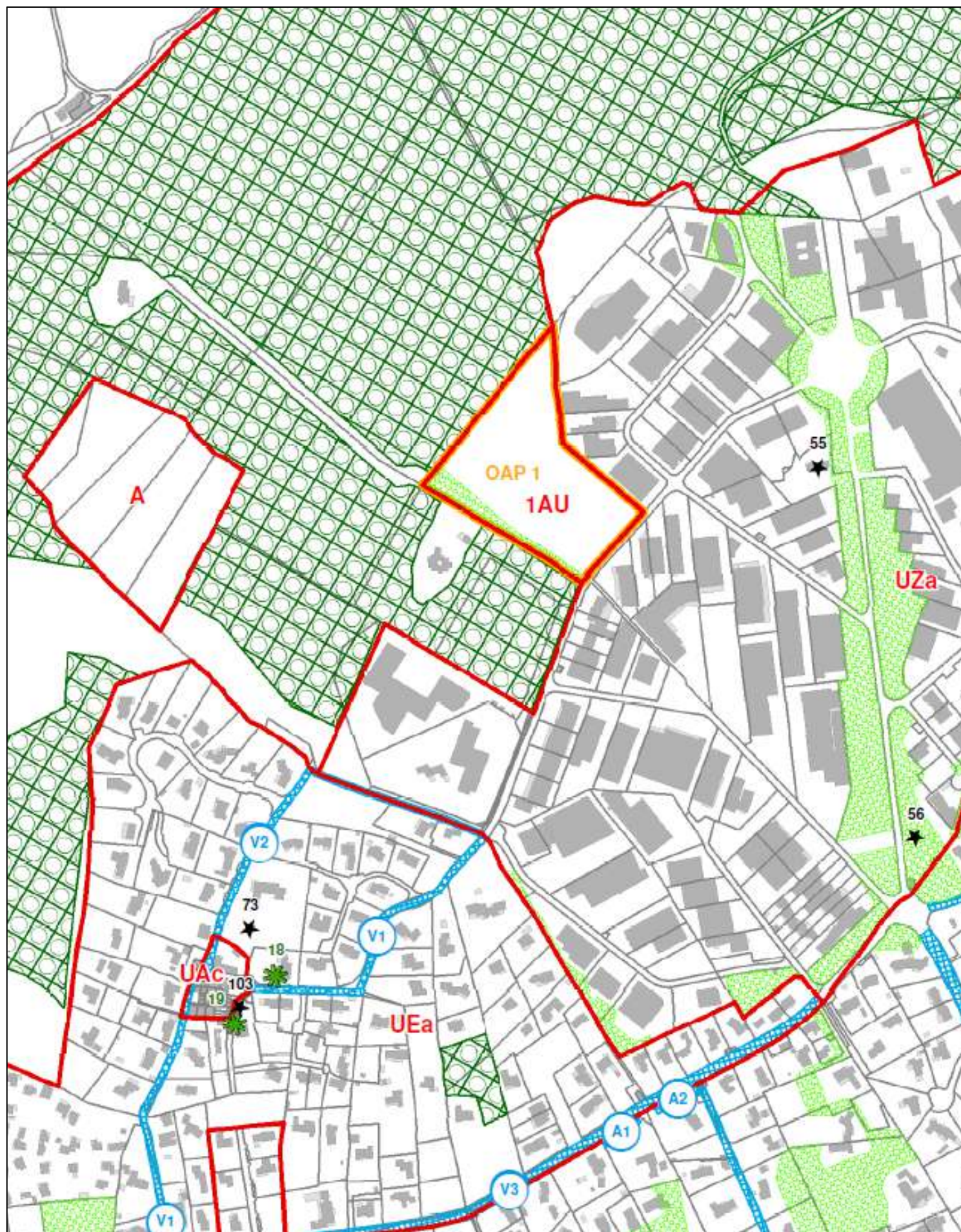
2

ZONAGE

Délibération du conseil municipal de prescription :	URBA 65-11 du 17 février 2021
Enquête publique :	
Approuvé le :	

AR Prefecture

006-210600847-20230316-DL67_28-DE
Reçu le 20/03/2023



COMMUNE DE MOUANS SARTOUX

DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES 06

**Déclaration de projet n°2 emportant mise en
compatibilité du plan local d'urbanisme**

**Création d'un hôtel d'entreprises dans la zone d'activités
de l'Argile**

3

REGLEMENT

Délibération du conseil municipal de prescription :	URBA 65-11 du 17 février 2021
Enquête publique :	
Approuvé le :	

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AU est destinée aux activités industrielles, tertiaires, artisanales et commerciales de l'Argile.

C'est une zone à urbaniser où l'urbanisation est conditionnée à la réalisation et à la réception des aménagements exigés par le plan de prévention des incendies de forêts :

- Création d'une voie située entre le massif et le périmètre à protéger, répondant aux caractéristiques suivantes :
 - Bande de roulement de largeur minimum de 3,5 mètres, pente en long inférieure à 15 %, rayons de courbure supérieurs à 9 mètres si elle est réservée au seul usage des pompiers. Si cette voie sert aussi de desserte des constructions la largeur minimale de la bande de roulement est portée à 5 mètres.
 - Deux issues sur des voiries du réseau public, elles-mêmes de caractéristiques telles qu'elles permettent le croisement de deux véhicules sans ralentissement.
- Une bande débroussaillée et maintenue en état débroussaillé de 100 mètres de large coté espace naturel, à partir de la voie ci-dessus,
- Un réseau de points d'eau normalisés le long de cette voie avec au minimum un point d'eau normalisé à chaque extrémité de celle-ci et, si sa longueur dépasse 300 mètres, une succession de points d'eau normalisés dont l'espacement devra être inférieur à 300 mètres,
- Des surlargeurs de 3 mètres de large sur 15 mètres de long au niveau de chaque point d'eau normalisé.

ARTICLE 1 – 1AU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles admises à l'article 2-1AU,
- Les constructions à usage de commerces à l'exception de celles admises à l'article 2-1AU,
- Les installations classées à l'exception de celles admises à l'article 2-1AU,
- Les affouillements et exhaussements à l'exception de ceux admis à l'article 2-1AU,
- 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.

ARTICLE 2 – 1AU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

L'urbanisation de ce secteur sera conditionnée par la réalisation et l'agrément préfectoral des travaux et aménagements prévus en application du PPRif en zone B0.

Seront alors possibles :

- 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 :
 - si elles sont directement liées et nécessaires au fonctionnement, à la gestion, à la surveillance des occupations, installations et constructions autorisées dans la zone,

- . si leur surface de plancher n'excède pas 25% de la surface de plancher des constructions principales, dans la limite de 100 m² 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 et des piscines soit adaptée aux principes suivants :
 - . la plus grande longueur de façade des bâtiments doit être implantée parallèlement aux restanques.

ARTICLE 3 – 1AU - 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 4 – 1AU - 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.

Assainissement des eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement des 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 5 – 1AU - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 6 – 1AU - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur.

ARTICLE 7 – 1AU - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées sur l'une des deux limites séparatives latérales au moins. En cas d'implantation en retrait, une distance minimum de 4 mètres doit être respectée.

Limite de fond de terrain :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 4 mètres.

ARTICLE 8 – 1AU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 9 – 1AU - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 10 – 1AU - 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.

La hauteur maximum des constructions ne doit pas excéder :

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

La hauteur des restanques et des murs de soutènement est limitée à 1,50m. Au regard de la pente, plusieurs restanques ou murs de soutènements peuvent être cumulés afin de créer un effet de terrasses. La distance entre deux restanques ou murs de soutènement 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 11 – 1AU - 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.

ARTICLE 12 – 1AU – 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 m² de SP,
- Les constructions à usage industriel : 1 place pour 100 m² de SP,
- Les hôtels : 1 place par chambre,
- Les restaurants : 3 places pour 10 m² 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 m² de SP, plus 1 aire pour les poids lourds par tranche de 500 m² de SP.
- Pour les constructions et installations d'intérêt général : 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 100m² de SP.

ARTICLE 13 – 1AU – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent permettre l'infiltration directe de l'eau dans le sous-sol et ainsi contribuer à réduire les phénomènes de ruissellement.

Ne sont donc pas comptabilisés en espaces libres :

- Les surfaces imperméabilisées ;
- Les aires de stationnement, et les aménagements de voirie et d'accès sauf s'ils sont réalisés en pavés drainants ou à joints poreux ou toute autre technique ou solution garantissant la perméabilité des surfaces *

* les surfaces en bétons de résines drainants ou bétons drainants et les enrobés poreux ne sont néanmoins pas admis comme espaces libres.

Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et 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.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'un arbre d'une hauteur minimum de 2,50m pour 2 places de stationnement.

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,

AR Prefecture

006-210600847-20230316-DL67_28-DE

Reçu le 20/03/2023 MOUANS-SARTOUX – Déclaration de projet valant mise en compatibilité

Règlement

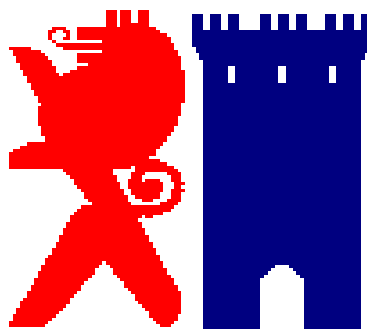
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale du bâti existant,
- Proscrire la pose d'éléments extérieurs qui serait incompatible avec le caractère du bâti existant, et notamment les supports publicitaires,
- Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats 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 14 – 1AU - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

COMMUNE DE MOUANS-SARTOUX
DEPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES 06



Déclaration de projet n°2 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°2 emportant mise en compatibilité du PLU de Mouans-Sartoux
Réunion d'examen conjoint par les Personnes Publiques Associées du vendredi 14 janvier 2022

Compte-tenu des contingences sanitaires liées à la pandémie et en cohérence avec la loi n° 2021-1465 du 10 novembre 2021 *portant diverses dispositions de vigilance sanitaire* 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 et à qui le dossier relatif à la procédure avait été soumis pour avis.

AR Prefecture

006-210600847-20230316-DL67_28-DE
 Reçu le 20/03/2023

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
Agence ES-space	Denis ESCHARD	Architecte-urbaniste
Direction départementale des territoires et de la mer 06	Myriam DAMBREVILLE	Chef du pôle aménagement et planification
Direction départementale des territoires et de la mer 06	Amélie ZOLLVER	Chargée de mission - pôle aménagement et planification
Communauté d'agglomération du Pays de Grasse	Gilles GAVEAU	Chef du service aménagement foncier
Communauté d'agglomération du Pays de Grasse	Andy VANHANDENHOVEN	Directeur du développement économique
Chambre d'agriculture des Alpes-Maritimes	Aileen GABERT	Conseillère en urbanisme et territoire - Pôle Economie et Territoires
Conseil Départemental des Alpes-Maritimes	Franck GILLIO	Chef de projet urbanisme - Direction de l'attractivité territoriale
Conseil Départemental des Alpes-Maritimes	Aurélie VERDU	Chargée de mission - Direction de l'Attractivité du Territoire
Chargée de mission – direction de l'aménagement	Nadia MESLI	Communauté d'Agglomération Cannes Pays de Lérins
Commune de Mougins	Cécile LAPORTE	Responsable de l'urbanisme
Commune de Valbonne	Laurence TOURNEIX	Chargée de mission Aménagement du territoire et Planification

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 de Commerce et d'Industrie des Alpes-Maritimes
Syndicat mixte Scot'Ouest
Conseil Régional sud Provence Alpes Côte d'Azur
Commune de la Roquette sur Siagne
Commune de Pégomas

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°2 emportant mise en compatibilité du PLU de Mouans-Sartoux pour la réalisation d'un hôtel d'entreprises dans la zone d'activités de l'Argile.

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 documents liés à l'examen au cas par cas du projet par la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale et les avis liés.

2) Déroulement de la réunion.

La réunion est ouverte par M. le Maire de Mouans-Sartoux qui rappelle les objectifs du projet pour lequel une mise en compatibilité du plan local d'urbanisme est nécessaire, à savoir la création d'un hôtel d'entreprise sous maîtrise d'ouvrage de la Chambre de Commerce et d'Industrie des Alpes-Maritimes, dans la zone d'activités de l'Argile, permettant à la fois de répondre à des besoins en locaux tertiaires et d'activités non satisfaits à l'échelle du moyen pays maralpin notamment pour accompagner le développement de structures jeunes qui ne sont plus éligibles aux dispositifs de pépinières, mais aussi aux attentes d'entreprises établies dans la zone d'activités de l'Argile qui peuvent avoir besoins de locaux de manière plus ou moins pérenne en fonction de leur charge de travail tout en souhaitant disposer d'espaces particuliers pour des séminaires, des assemblées.

M. le Maire rappelle également le soutien dont bénéficie ce projet de la part de l'Etat, suite notamment à sa présentation lors d'un comité ad-hoc présidé par le sous-Préfet et le Directeur de la DDTM 06 qui avait permis de valider les procédures nécessaires à sa mise en œuvre.

M. Arnaud Dawidowicz indique en complément que le projet est d'ores et déjà pris en compte par le schéma de cohérence territoriale de l'Ouest des Alpes Maritimes au titre de la consommation foncière et des urbanisations nouvelles complémentaires en matière de développement économique.

M. Denis Eschard l'architecte-urbaniste en charge de la production du dossier de déclaration préalable indique en outre que le projet ne nécessite pas d'évaluation environnementale selon la décision rendue par la mission régionale de l'Autorité Environnementale suite à son examen au cas par cas à l'appui d'un dossier intégrant un diagnostic de l'état initial de l'environnement très détaillé, identifiant l'ensemble des incidences potentielles du projet sur les milieux naturel et humain et les mesures mises en œuvre pour les éviter, les réduire ou les compenser.

En ce qui concerne la mise en compatibilité des documents d'urbanisme nécessaire au projet, celle-ci passe par la réduction d'une zone N (naturelle) pour créer un sous-secteur de la zone UZa (zone urbanisée correspondant à la zone d'activités économique de l'Argile) et par la réduction de l'emprise d'un espace boisé classé.

3) Les avis exprimés lors de la réunion.

Les personnes présentes expriment tour à tour leur avis et les interrogations de l'organisme qu'elles représentent sur le dossier de déclaration de projet.

Mme Myriam Dambreville – DDTM 06 :

Mme Dambreville indique que des observations formelles sur le dossier seront transmises par mail ultérieurement. Elle souhaite avant tout mettre en avant une difficulté liée aux contingences du plan de prévention des risques naturels d'incendies de forêt, qui classe l'unité foncière nécessaire au projet en zone B0, inconstructible en l'absence des dispositifs de défense contre l'incendie définis dans le règlement du PPRIF : aménagement de voies périphériques de défense d'un gabarit déterminé, présence de bouches d'incendie régulièrement espacées, débroussaillage sur une profondeur déterminée...

Ces aménagements doivent en outre franchir plusieurs étapes avant qu'un projet de construction puisse bénéficier de la délivrance d'une autorisation d'urbanisme :

- Echanges techniques entre le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS), la DDTM et la Commune autour de définition et de la validation d'un programme de travaux.
- Réalisation des travaux puis réception des aménagements par le SDIS et la DDTM.
- Délivrance d'un arrêté préfectoral d'agrément.

Cette contrainte serait de nature à empêcher le reclassement en zone U de l'emprise du projet relevant actuellement de la zone N l'absence d'aménagements de défense incendie réceptionnés constituant un défaut d'équipements.

Mme Dambreville indique que la question a été soumise à une expertise juridique pour déterminer la solution la plus simple pour conduire la procédure de déclaration de projet à son terme et qu'un avis favorable était donné au projet sous réserve disposer d'apporter la réponse idoine aux difficultés inhérentes au plan de prévention des risques d'incendies de forêt ci-avant évoquées. Elle invite en outre la Commune à lancer une telle analyse juridique afin de pouvoir comparer les appréciations des juristes sur le dossier.

Une notice complémentaire au dossier de déclaration de projet qui sera soumis à l'enquête publique pourra intégrer ces analyses juridiques et décrire la solution procédurale retenue.

M. Denis Eschard indique que le terrain est d'ores et déjà défendu au regard de la présence de bornes d'incendies à ses extrémités.

M. Arnaud Dawidowicz précise que les contraintes du plan de prévention des risques d'incendies de forêt n'ont pas été ignorées, qu'elles ont alimenté les aménagements prévus pour le projet et que l'appréciation qui avait été retenue jusque-là était que les contingences du PPRIF, servitude d'utilité publique, pesaient sur le projet de construction et non sur la mise en compatibilité des documents d'urbanisme, dans la mesure où celle-ci constitue un préalable pour pouvoir réaliser les aménagement de défense incendie ce qui n'est pas possible actuellement au regard de la présence de l'espace boisé classé.

Mme Cécile Laporte – commune de Mougins :

Mme Laporte s'interroge sur l'appréciation des incidences du projet en matière de circulation routière sur les voies du secteur, et notamment la route de la Roquette, qui ne semblent pas être évoquées dans le dossier.

M. Arnaud Dawidowicz précise que cette question avait été soulevée par la mission régionale de l'autorité environnementale dans le cadre de l'examen au cas par cas et qu'elle a fait l'objet de précisions qui apparaissent bien dans le dossier de déclaration de projet, plus précisément dans la réponse à la décision initiale de la MRAE de soumettre le projet à évaluation environnementale.

En synthèse, au regard des effectifs maximum envisagés dans l'hôtel d'entreprises et des déplacements générés, les incidences sur la circulation sont jugées négligeables.

M. Franck GILLIO Conseil départemental des Alpes-Maritimes :

M. Gillio confirme l'analyse relative à l'absence d'incidences sur la charge des voiries.

En matière de déplacements doux, il souhaiterait que le dossier soit plus précis sur les fonctionnalités offertes par le projet pour y recourir dans les déplacements des futurs occupants de l'hôtel d'entreprise, que cela soit dans les liaisons domicile-travail ou pour les déplacements professionnels depuis le site.

Ainsi, il conviendrait que le dossier indique clairement quelle est l'offre de stationnements dédiés aux cycles et qu'il précise son positionnement dans les bâtiments et s'il existe des locaux dédiés aux utilisateurs du vélo pour se changer / se laver.

Au-delà de ces éléments, le Conseil Départemental émet un avis favorable sur le projet qui sera complété par une contribution écrite.

M. Andy Vanhandenhoven – Communauté d'agglomération du Pays de Grasse

M. Vanhandenhoven souhaiterait savoir quelles sont les activités ou les filières prévues pour occuper l'hôtel d'entreprise.

M. Arnaud Dawidowicz indique qu'il n'y a pas d'engagements à ce stade mais que les cibles prioritaires pour occuper les locaux seront les entreprises présentes actuellement sur la zone d'activités de l'Argile, qui souffrent de la raréfaction de l'offre immobilière tertiaire et d'activités, et des structures locales en développement de plus de 2 ans.

4) Les avis exprimés par écrit.

Deux contributions écrites ont été reçues à ce stade et sont jointes à ce procès-verbal, de la part de la Direction Départemental des Territoires et de la Mer des Alpes Maritimes et une émanant du Conseil Départemental des Alpes-Maritimes

5) Suite de la procédure.

Le dossier sera modifié avant mise à enquête publique pour tenir compte des observations émises par la DDTM et de conclusions de l'analyse juridique conjointe qui sera menée sur les contingences du plan de prévention des risques d'incendies de forêt pour le changement de zone et des solutions qui en émergeront pour y parvenir.

Les dates de l'enquête publique, d'une durée d'un mois, ne sont pas fixées à ce stade

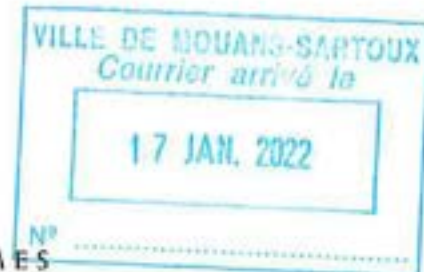
A l'issue de celle-ci le commissaire enquêteur disposera d'un délai d'un mois pour rendre son rapport. Ce rapport et l'avis motivé du commissaire enquêteur pourront éventuellement nécessiter des modifications mineures au dossier.

La déclaration de projet n°2 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.



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

Service Urbanisme

Place du Général de Gaulle

BP 25

06371 MOUANS-SARTOUX CEDEX

*Original : Urban
copie : Anne Arnaud
N. de Noz*

Nice, le 11 JAN. 2022

Monsieur le Maire,

Par courriel reçu le 10 décembre 2021, vous avez adressé, pour avis, au Département des Alpes-Maritimes, la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°2 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 :

- Le maillage cyclable au sein de la ZI nécessiterait d'être mieux organisé et d'intégrer le nouveau projet.
- Il est nécessaire de prévoir des équipements de stationnement cyclable 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.

Christelle BIZET

Directrice de l'attractivité territoriale

**Direction Départementale des Territoires
et de la Mer****Service Aménagement Urbanisme et Paysage
Pôle aménagement et planification**

Déclaration de projet valant MEC du PLU de Mouans-Sartoux n°2
zone d'activités de l'Argile

Examen conjoint organisé en visioconférence le 14/01/2022 à 09h30.

La principale observation de la DDTM réside dans le souhait de classer la parcelle BM19, actuellement en zone naturelle et grevée d'EBC, en zone urbaine alors que ce foncier reste à ce jour inconstructible au titre du PPRIF en l'absence de réalisation des aménagements prévus par le PPR, après validation du programme de travaux par le SDIS et la DDTM/pole risques (zone B0 : secteur à enjeux défendables après équipement).

La DDTM va demander une expertise juridique afin d'expertiser les différentes hypothèses envisageables et définir les éléments du dossier à faire évoluer. Cette expertise sera partagée dès que possible avec la commune de Mouans-Sartoux, qui est invitée à faire de même de son côté pour co construire la solution à retenir.

Dans le cadre de la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Mouans-Sartoux, une notice complémentaire expliquant cette difficulté pourra utilement être jointe au dossier d'enquête publique. Elle pourra par ailleurs faire état des échanges ultérieurs avec la DDTM et de la solution retenue, en complément au PV d'examen conjoint. Sur cette base, le dossier pourra être modifié pour son approbation.

Au-delà de ce point, vous trouverez ci-dessous les éléments d'analyse du pôle planification permettant d'améliorer le dossier à porter au compte rendu de la réunion, et à intégrer dans le dossier pour son approbation :

- Rapport de présentation

L'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme est à mettre à jour notamment les paragraphes 1°b, 6° bis et 8° et à compléter par un argumentaire.

Le dossier de DP doit mentionner que la mise en compatibilité est également valable pour le PADD . En effet, la carte page 5 du PADD identifie le site en espaces naturels.

Attention à bien mentionner, en complément du changement de zonage, la suppression des EBC, avec mention de la superficie des EBC supprimés notamment.

L'intérêt général aurait pu être davantage développé en précisant notamment le nombre d'emplois créés (ou fourchette). Le dossier évoque un projet calibré à 7500 m² de SdP. Or il précise 4500 m² d'ateliers + 2500 m² de bureaux soit au total 7000 m². Quid des 500 m² manquants ?

Le volet développement durable du projet mériterait également d'être étoffé concernant la maîtrise des consommations énergétiques, la production d'énergies renouvelables, la gestion intégrée des eaux de pluie, les végétaux mis en place et le stationnement sécurisé pour les vélos, obligatoire pour les bâtiments à usage tertiaire.

Risques naturels :

La commune de Mouans-Sartoux ne dispose pas, à ce jour, de PPR Inondation. Néanmoins, l'imperméabilisation des sols reste une problématique importante d'autant plus que le terrain d'assiette du projet est actuellement en zone naturelle. Le dossier doit préciser 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 au PLU de Mouans-Sartoux.

Concernant le risque mouvement de terrain, le rapport n'affiche pas le zonage du PPRMT en vigueur.

En ce qui concerne le risque incendies de forêt, il convient de se référer à l'observation en préambule.

Enfin, le terrain n'est concerné par aucune SUP en dehors des PPRIF et PPRMT. La phrase page 29 du rapport est donc à corriger.

- Règlement

La rédaction de l'article 2 concernant les constructions à usage d'habitation est à reformuler afin d'être compréhensible par tous (« *si leur surface de plancher n'excède pas 25 % de la surface de plancher des constructions principales, dans la limite de 100m² par unité foncière* »)

L'emprise au sol et les espaces libres ne sont pas réglementés. Il conviendrait d'instaurer à minima une règle afin de cadrer la constructibilité, à ce jour connue pour ce projet.

- Zonage

Le projet ainsi pensé semble maintenir une bande verte au sud du terrain. Cet espace naturel pourrait faire l'objet d'une protection type « espaces verts protégés » par exemple, si cette portion n'est en rien utile à l'aménagement et aux travaux projetés.