

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 3

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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
Mise à jour n°3 approuvée le	10 décembre 2018
Mise à jour n°4 approuvée le	12 mars 2020
Mise à jour n°5 approuvée le	06 juillet 2021
Déclaration de projet n°3 approuvée le	29 septembre 2022
Modification simplifiée n°1 approuvée le	13 décembre 2022
Déclaration de projet n°2 approuvée le	16 mars 2023

#signature#

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.

## SOMMAIRE

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

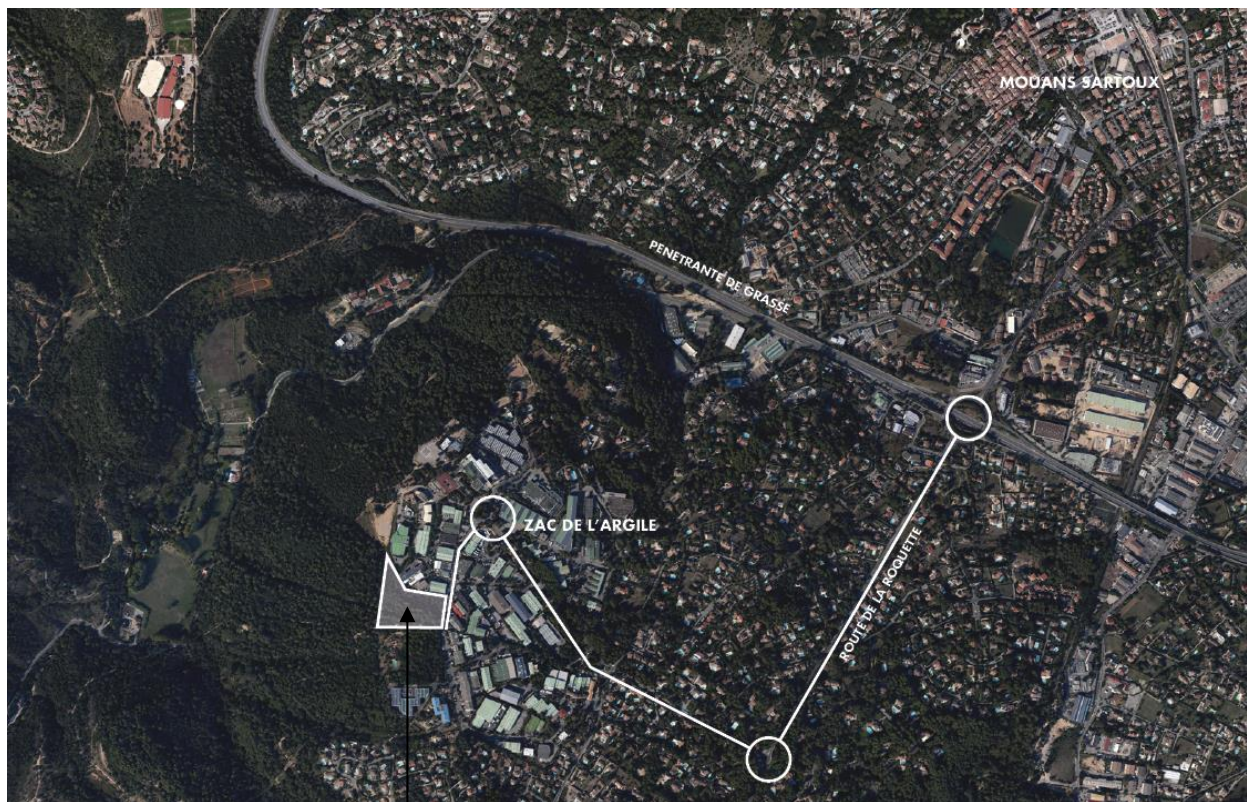
La Déclaration de Projet de l'Argila s'accompagne d'une OAP sectorielle qui définit les principes d'aménagement retenus.

### **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.

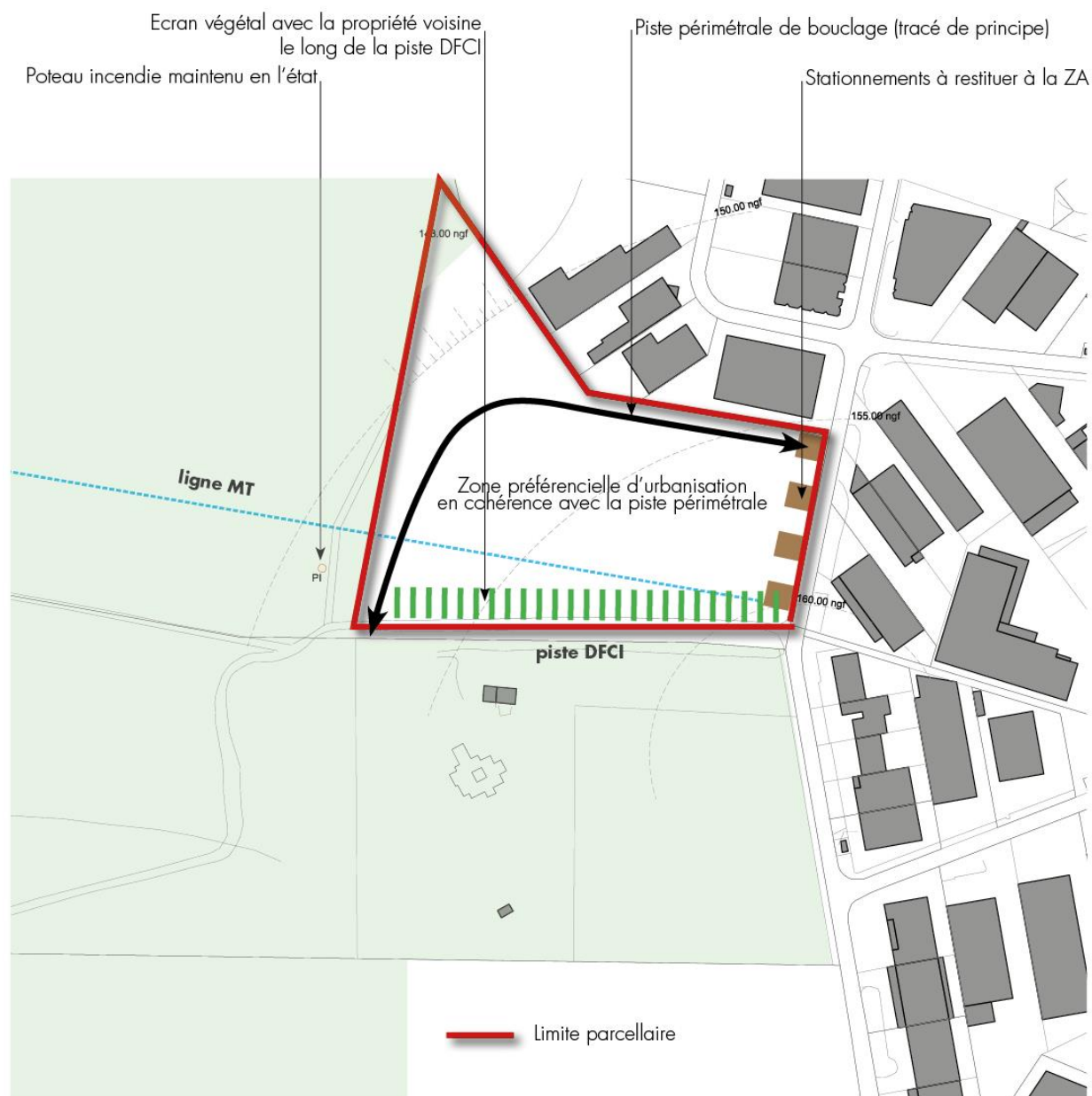
### **- Prendre en compte les risques et en particulier le PPRIF**

*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.