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



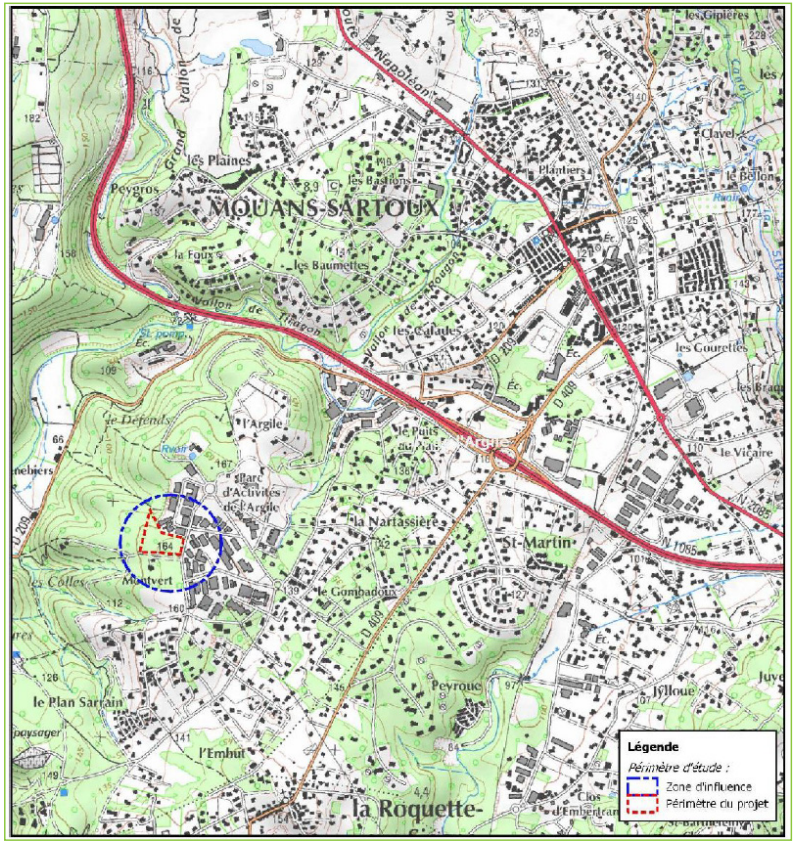
PARTIE 1 - NOTE DE PRÉSENTATION DU PROJET ET DE SON INTÉRÊT GÉNÉRAL

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 cade 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.



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..

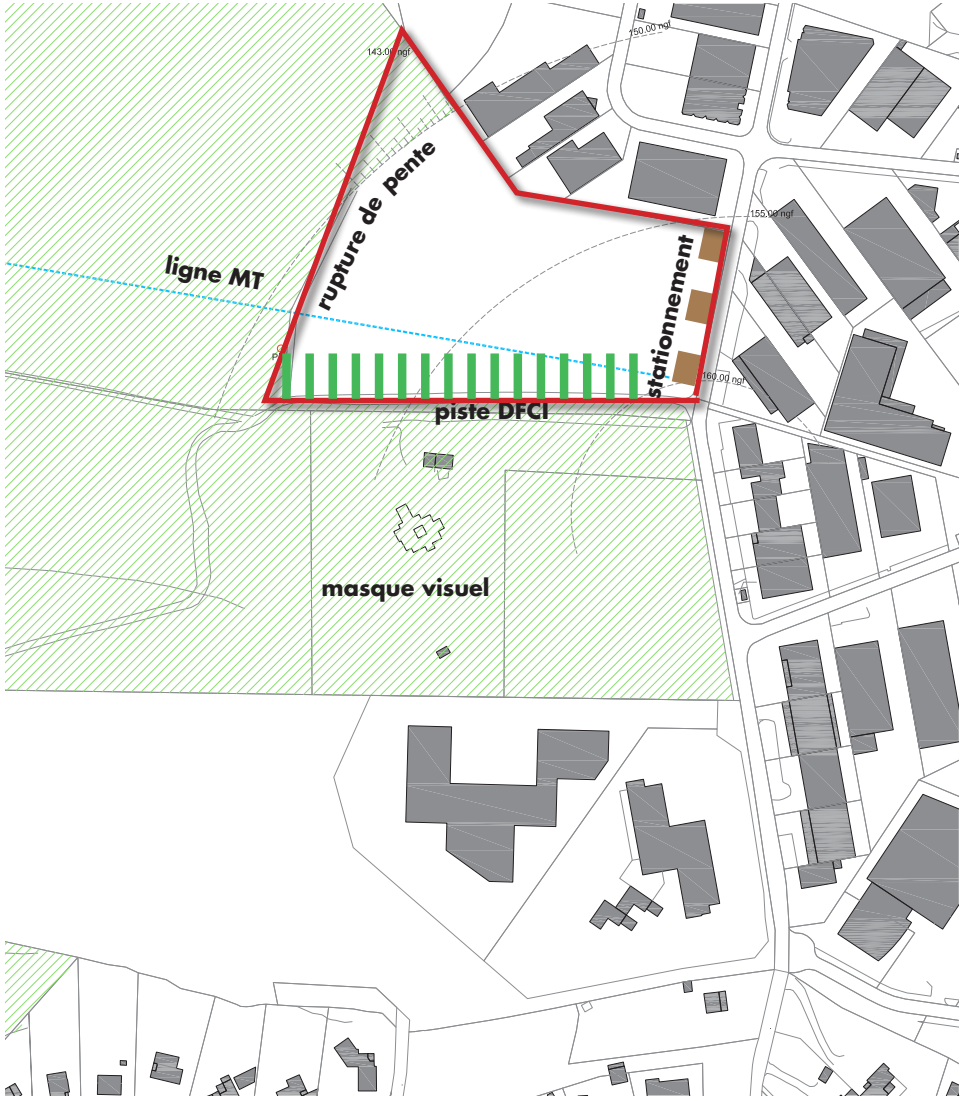


Sources : PLU de Mouans-Sartoux, Evaluation environnementale Tineetude

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'accentue ensuite et devient plus raide, rendant les constructions plus difficiles. Cette déclivité permet par contre d'ouvrir des vues sur la 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 besoin réalisée en 2019 par la CCI (Chambre de Commerce et d'Industrie Nice Cote 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 immédiate sur cette zone.

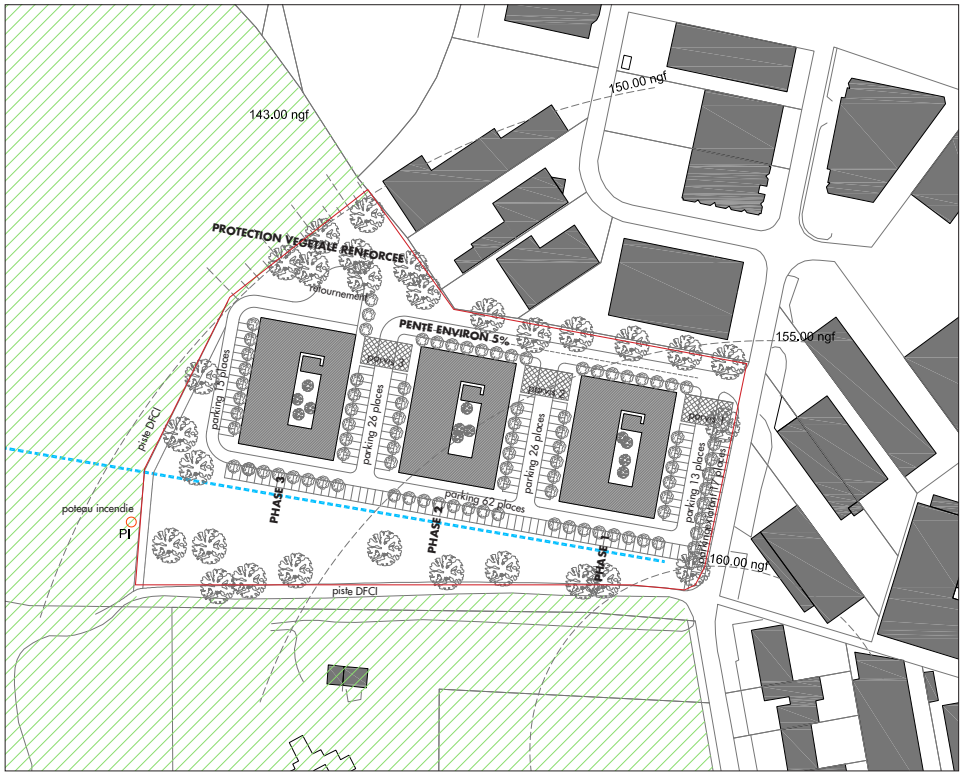
Projet

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



Sources : Etude de faisabilité CCI

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 territorial 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 le les plans de prévention des risques naturels liés aux incendies et aux mouvements de terrain (PPRF et PPRMVT), et le plan de préventions des bruits...

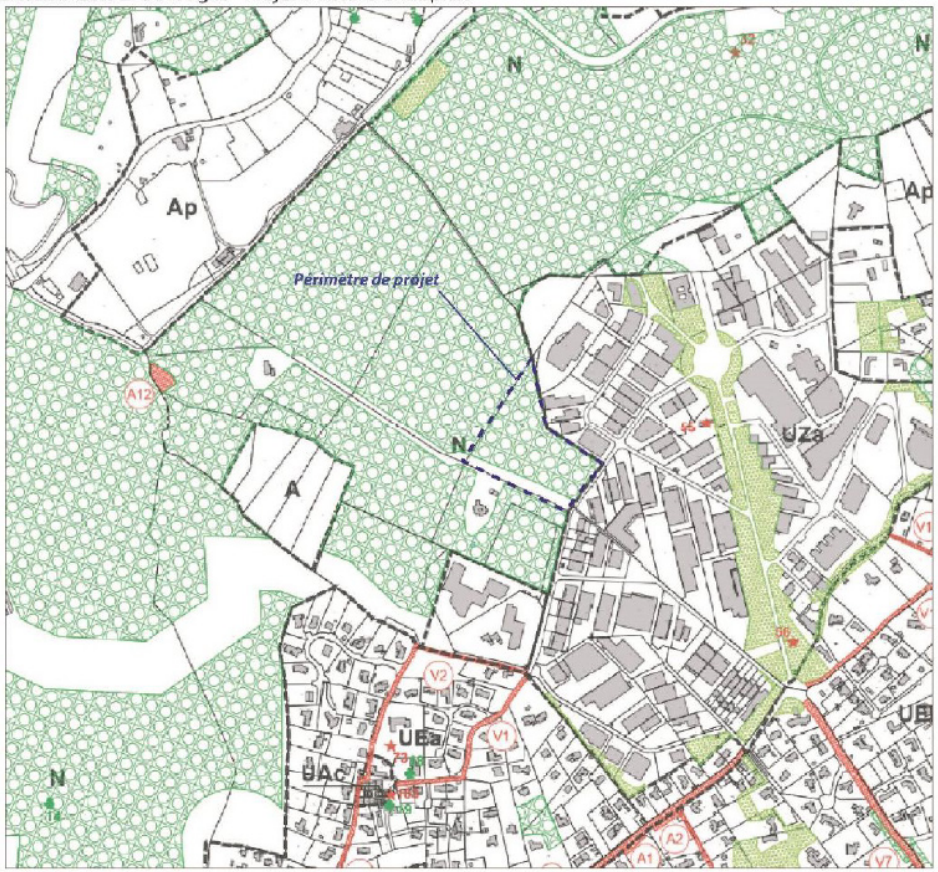
Ainsi, afin d'autoriser la création de cette opération d'aménagement, la procédure de déclaration de projet nécessite l'adaptation des dispositions réglementaires du PLU actuel.

Etat actuel du 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.

Extrait du PLU de MOUANS-SARTOUX
Secteur de la ZI de l'Argile - Projet d'hôtel d'entreprise



Source : PLU Mouans-Sartoux

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

<u>Evolutions du dossier de déclaration de projet avant son approbation</u>

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 premiere 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

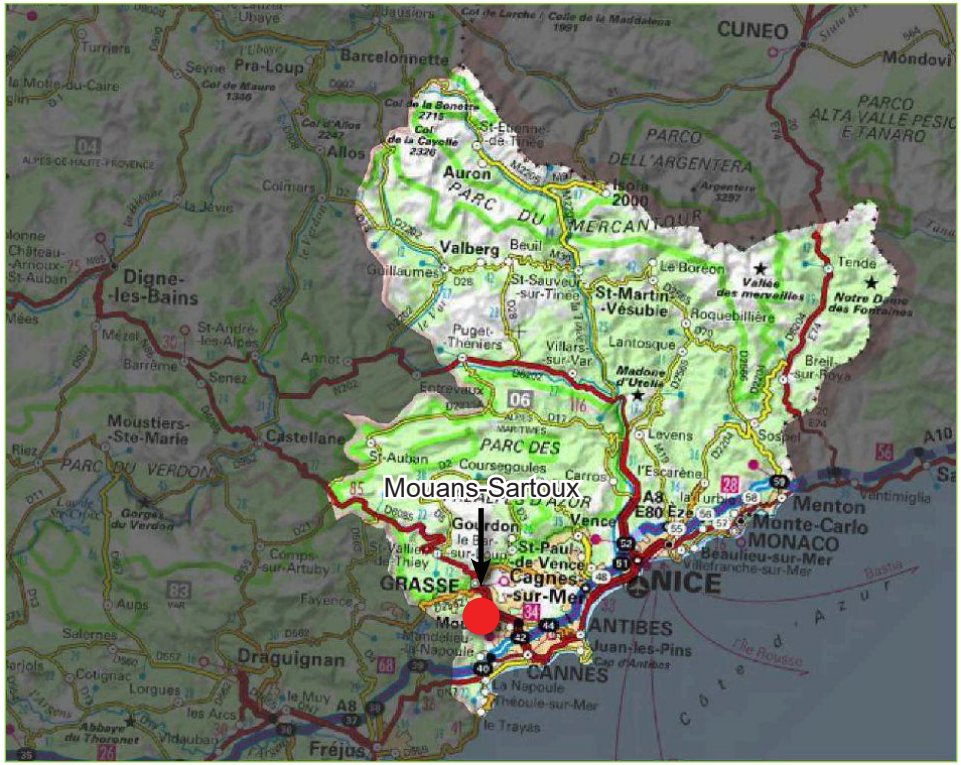
1.1 - Contexte communal

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 cade de vie durable
- Une mobilité maîtrisée
- Un rayonnement économique maîtrisé



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

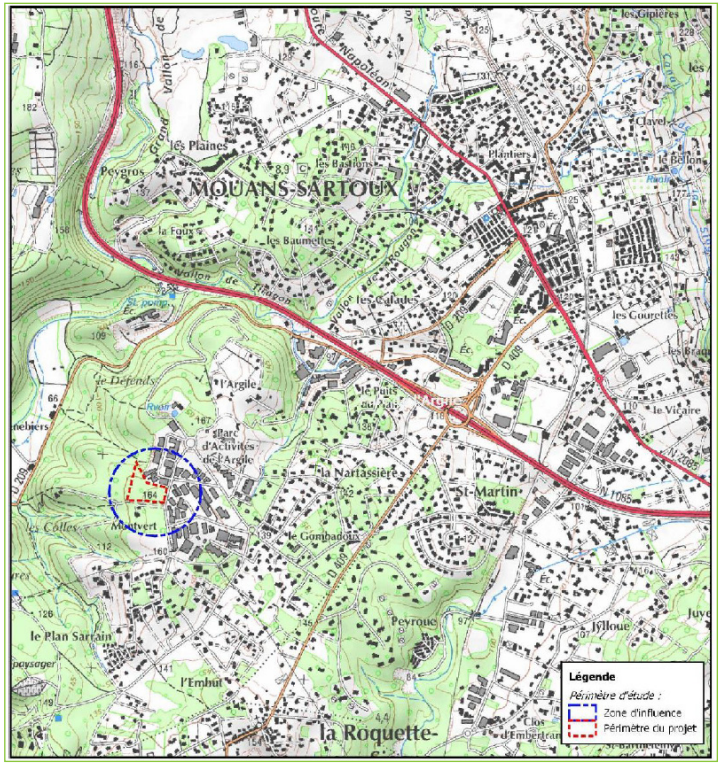
Sources : PLU de Mouans-Sartoux, INSEE, Evaluation environnementale Tineetude

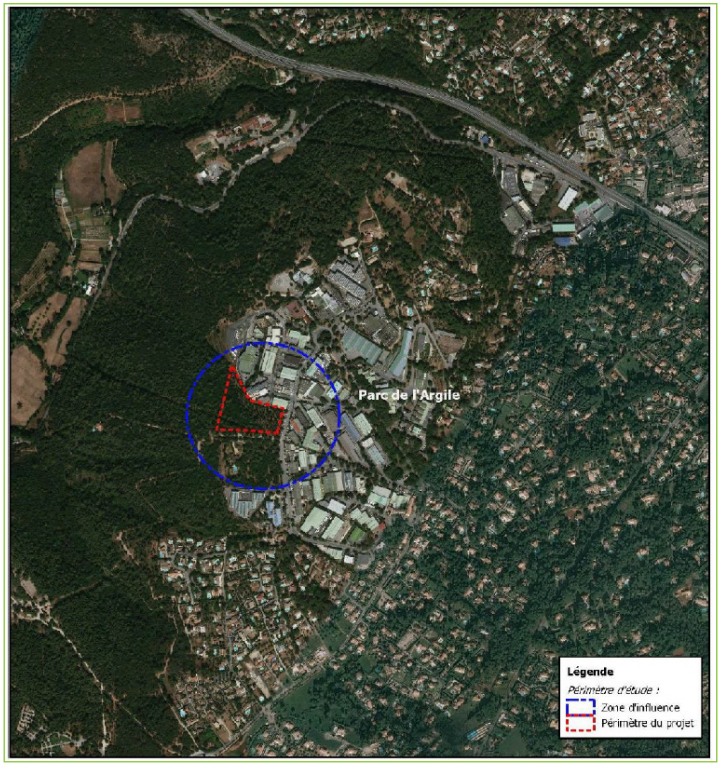
1 - POSITIONNEMENT COMMUNAL

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.





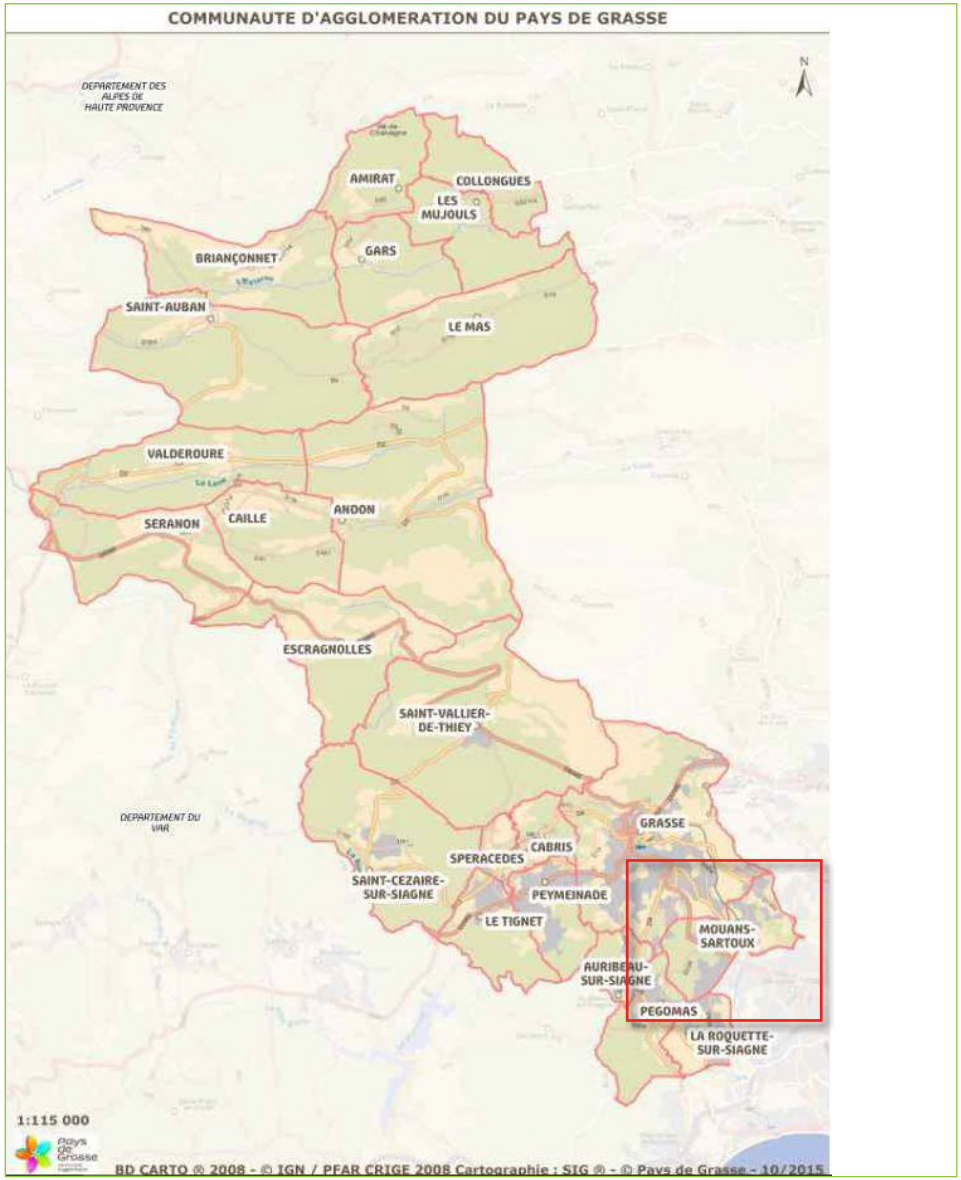
Sources : PLU de Mouans-Sartoux, Evaluation environnementale Tineetude

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, Escragnolles, Gars, Grasse, La Roquette-sur-Siagne, Le Mas, Le Tignet, Les Mujouls, Mouans-Sartoux, Pégomas, Peymeinade, Saint-Auban, Saint-Cézaire-sur-Siagne, Saint-Vallier-de-Thiey, Séranon, Spéracèdes, Valderoure.



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

Sources : Etude environnementale Tineetude

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%

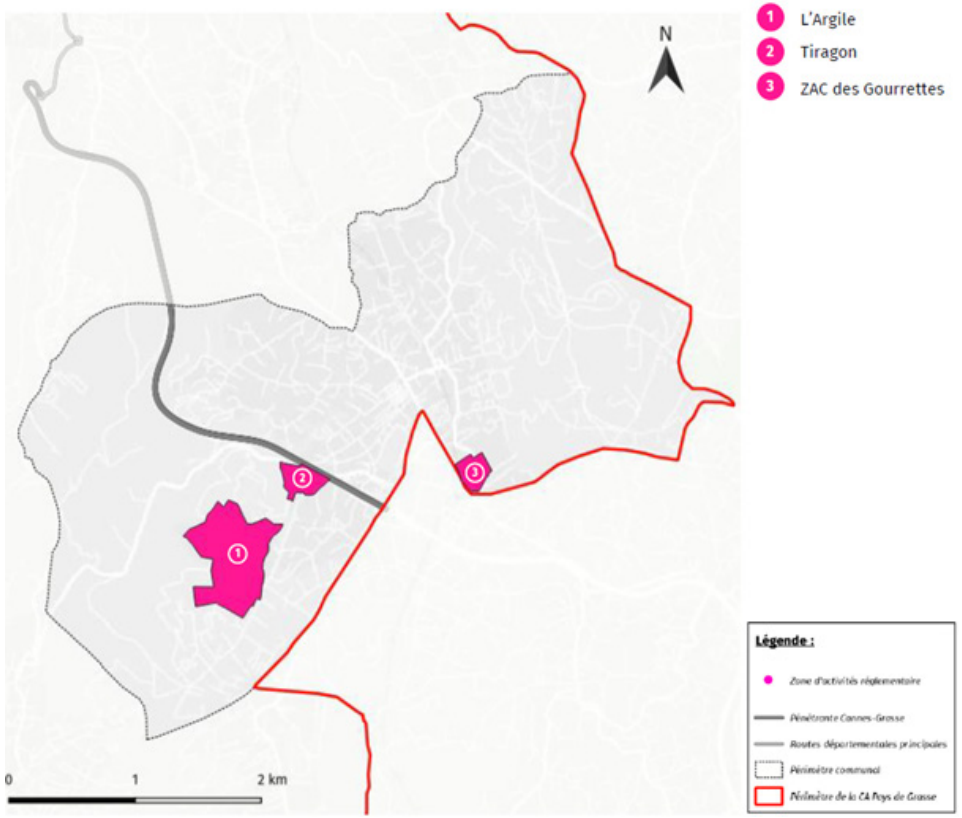
Au 1er janvier 2015, 1909 établissements sont actifs dans la commune de Mouans-Sartoux. C'est le secteur du commerces, des transports et des services divers qui compte le plus grande nombre d'entreprise avec 1293 établissements.

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.



Données : Fin 2006

Sources : INSEE, CCI – Création d'un Hôtel d'Entreprises (Mouans-Sartoux)

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.

Source : CCI – Création d'un Hôtel d'Entreprises (Mouans-Sartoux)

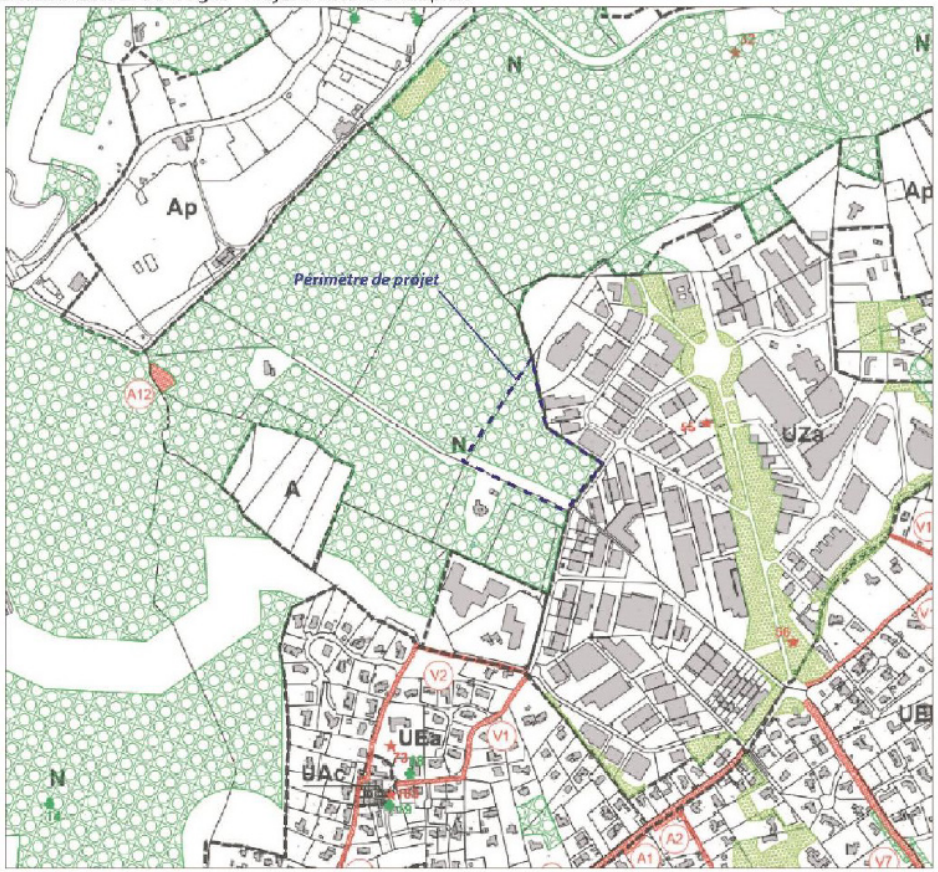
3 - CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE : DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR

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.

Extrait du PLU de MOUANS-SARTOUX
Secteur de la ZI de l'Argile - Projet d'hôtel d'entreprise



Source : PLU Mouans-Sartoux

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 :

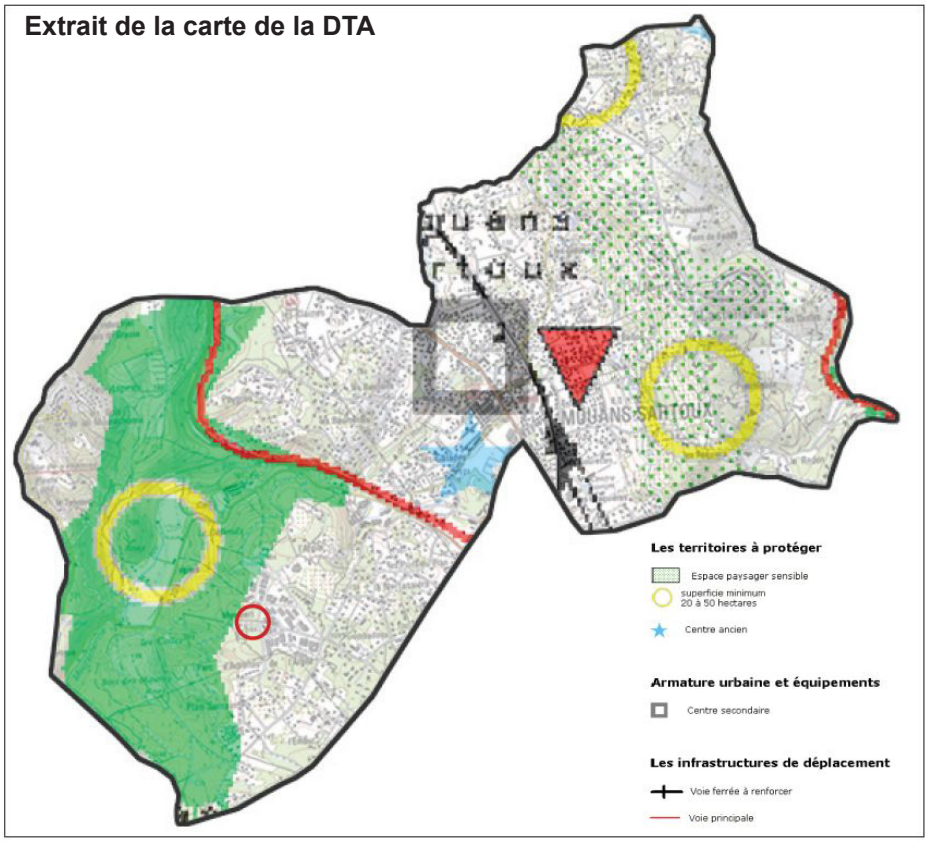
Le Moyen Pays est constitué de territoires très diversifiés ayant toutefois des caractéristiques communes. Bien qu'atteints, le plus souvent, par la «péri-urbanisation», ces territoires ont conservé une grande valeur paysagère et offrent un cadre de vie recherché. Les orientations pour le Moyen-Pays 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.

Extrait de la carte de la DTA



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

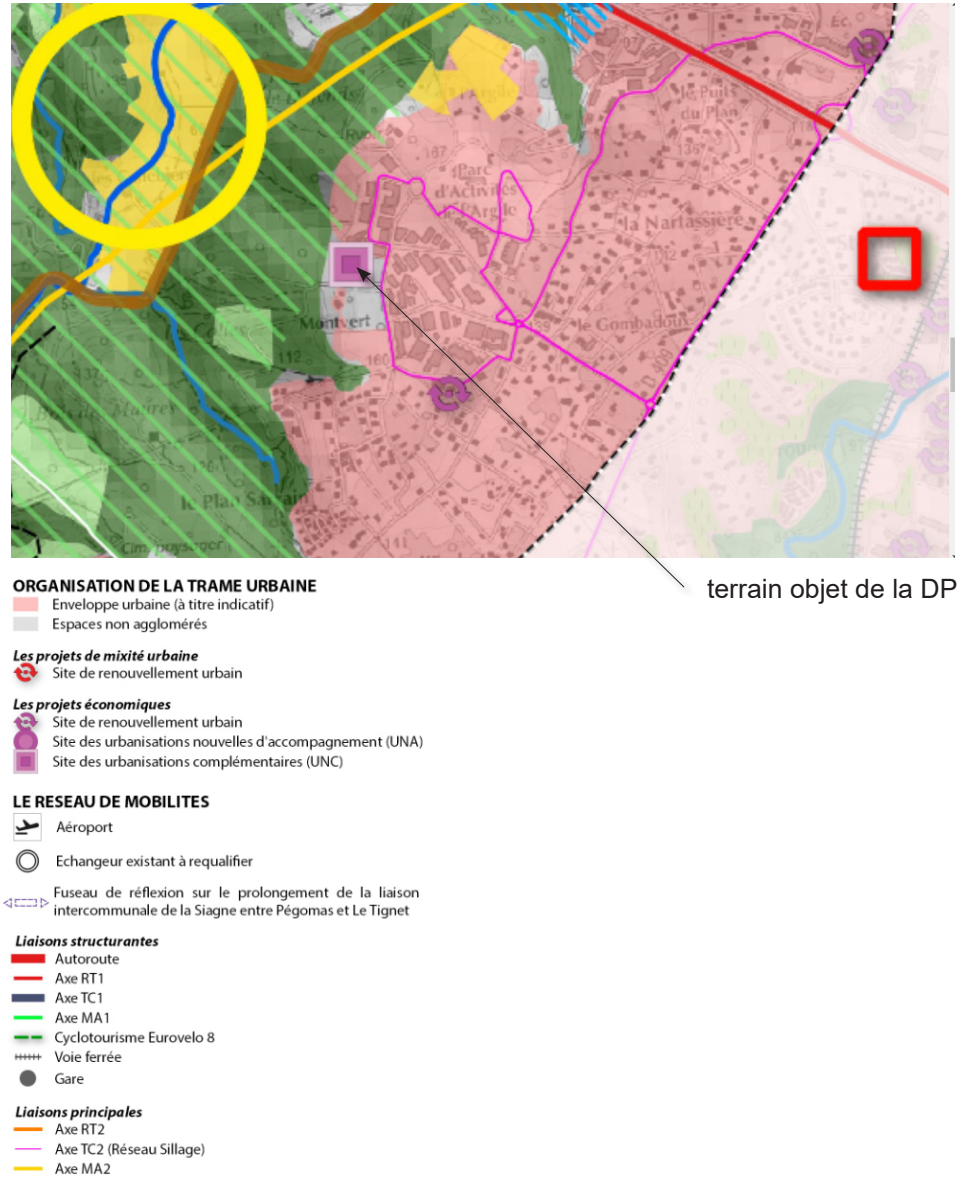
Le SCoT prévoit la mise en œuvre prioritaire (10 ans) de l'extension ou la création des sites économiques préférentiels dans la limite du potentiel foncier maximum qu'il fixe. Compte tenu du retard pris dans l'aménagement de zones économiques dédiées, elles sont réalisées sans condition de densification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



Source : SCOT'OUEST

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 inférieur 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 Sarrain, régulièrement inondé, des travaux ont été réalisés afin de remédier à ces inondations, en créant des bassins écréteurs, 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 écréteur 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'éxutoire.
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

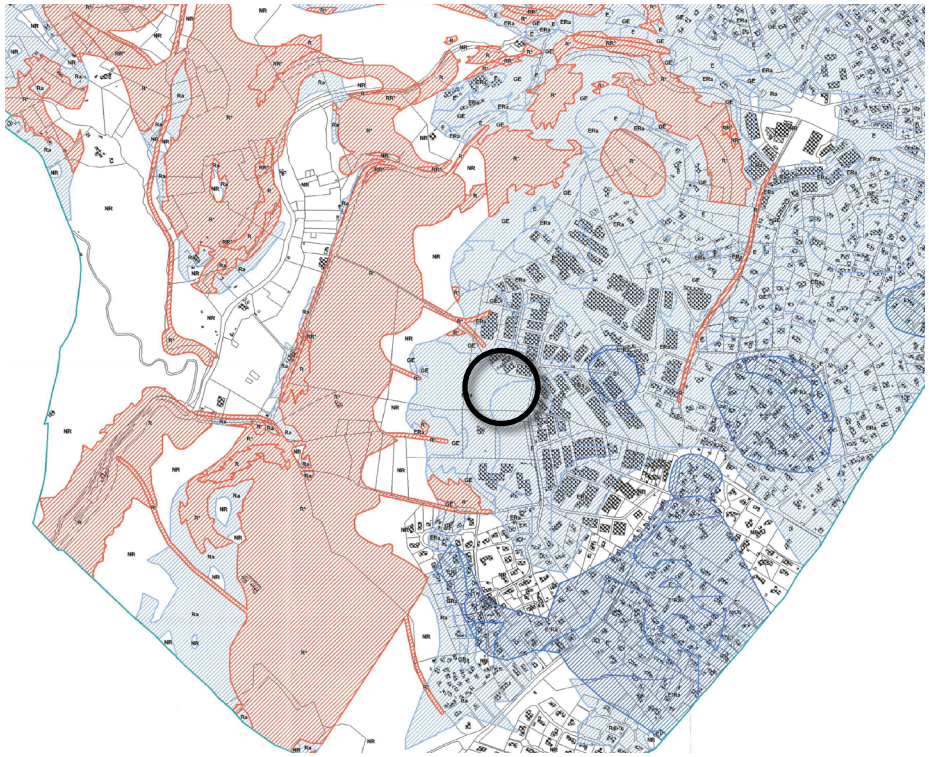
4.4 - Les Risques naturels

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.

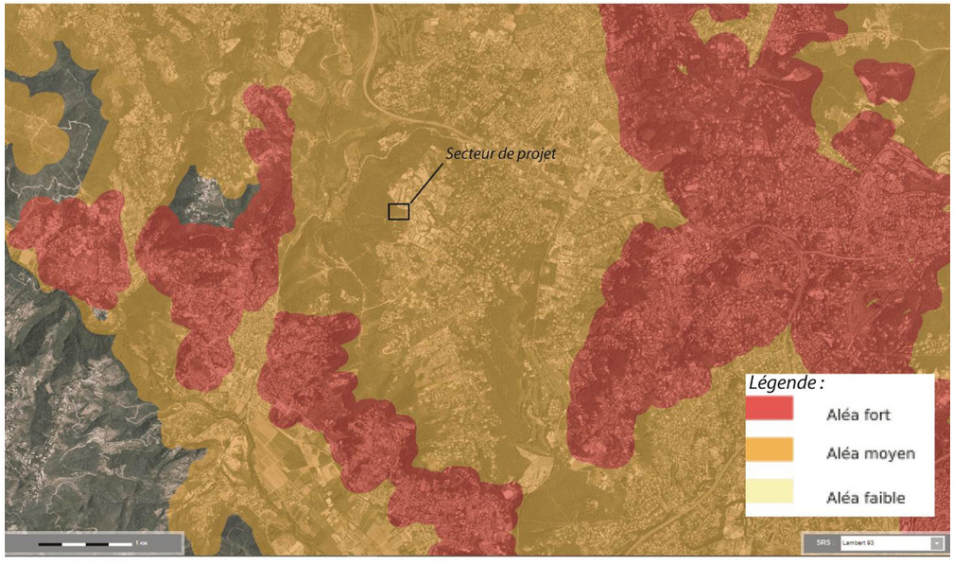


L'aléa retrait-gonflement des argiles :

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.



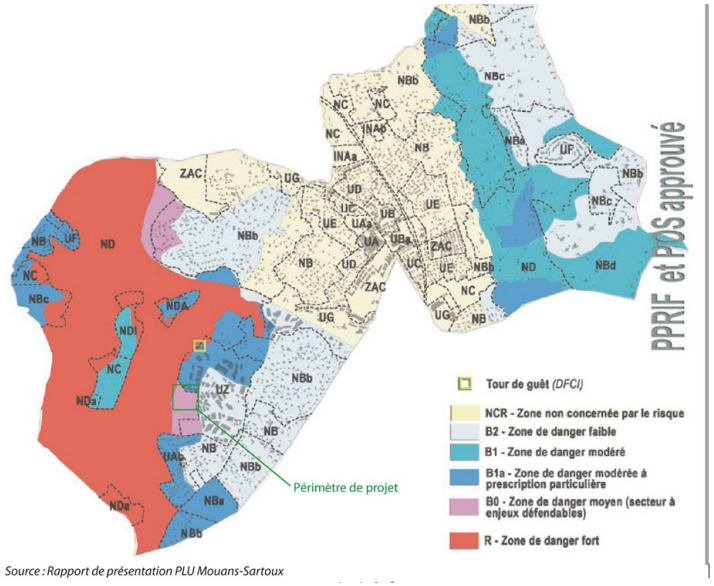
Source : BRGM Infoterre

Risques Incendies de forêt

La commune est soumise a 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 environnemental 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.

Source : Evaluation Environnementale TINEETUDE Ingenierie

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

4.6 - Le PLH 2017-2022 DE LA CAPG

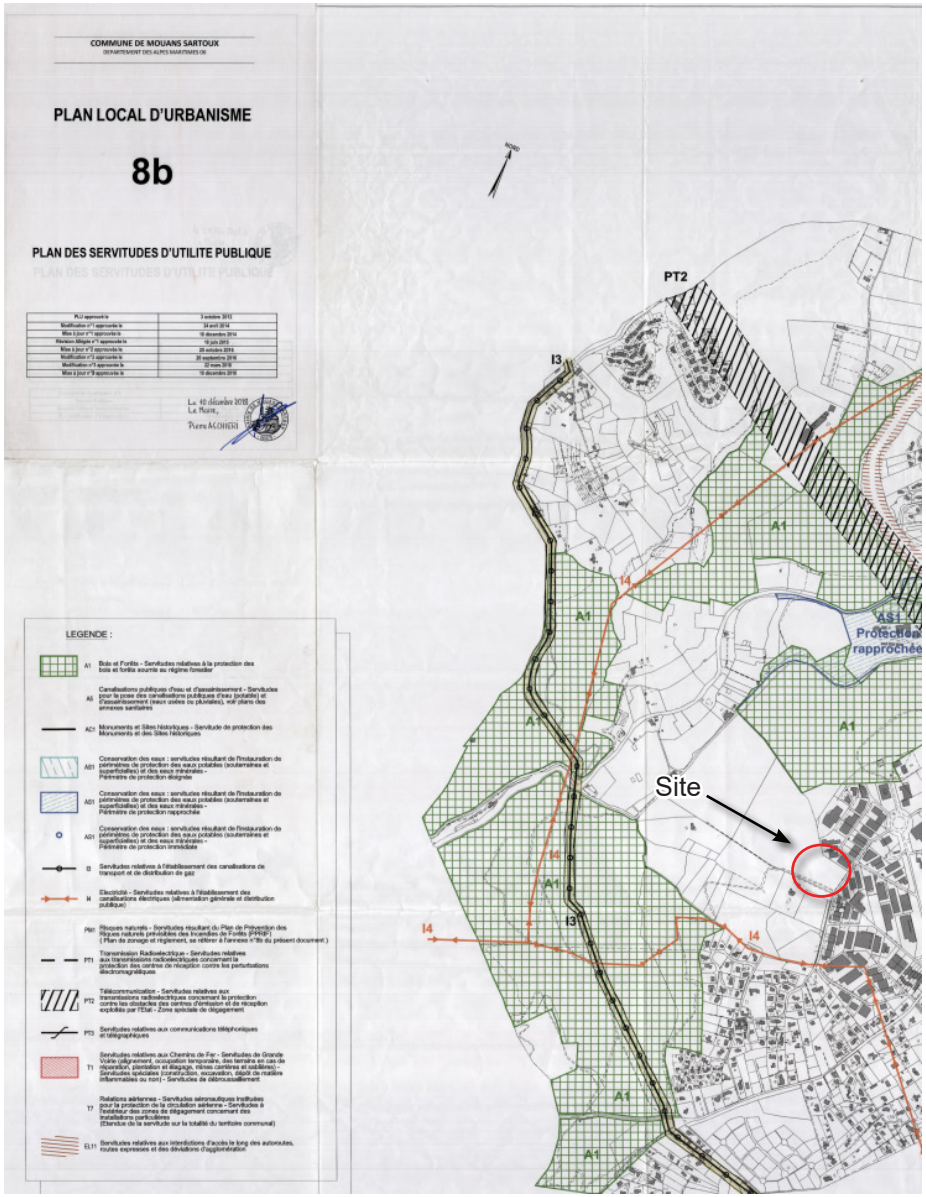
Dès 2014, la nouvelle Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse (CAPG), composée des 23 communes issues de la Communauté d'Agglomération Pôle Azur Provence, de la Communauté de Communes des Terres de Siagnes et de la Communauté de Communes des Monts d'Azur, a lancé l'élaboration de son PLH.

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.

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 surcroit 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..





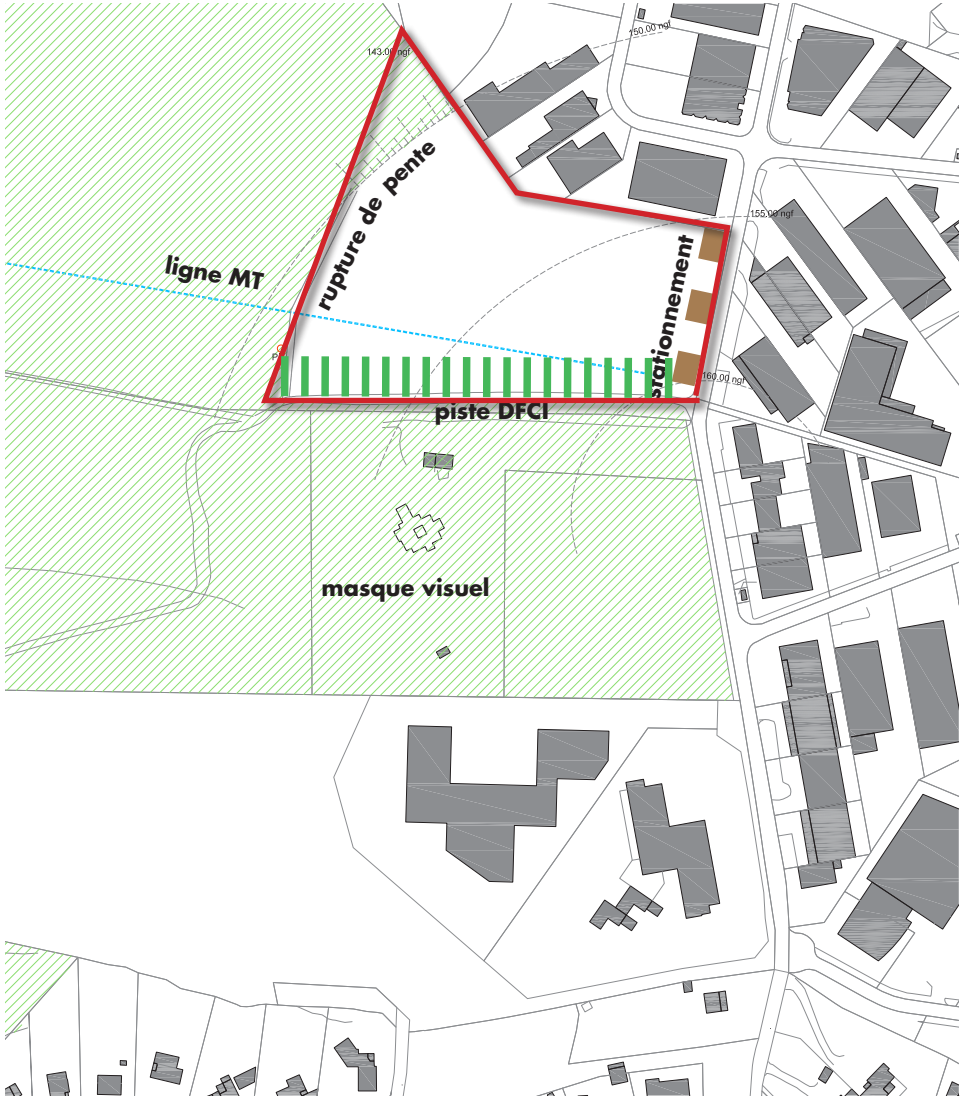
Sources : géoportail, Cadastre.gouv


MOUANS SARTOUX
PENETRANTE DE GRASSE
ZAC DE L'ARGILE
ROUTE DE LA ROQUETTE

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'accentue ensuite et devient plus raide, rendant les constructions plus difficiles. Cette déclivité permet par contre d'ouvrir des vues sur la 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 besoin réalisée en 2019 par la CCI (Chambre de Commerce et d'Industrie Nice Cote 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 immédiate sur cette zone.

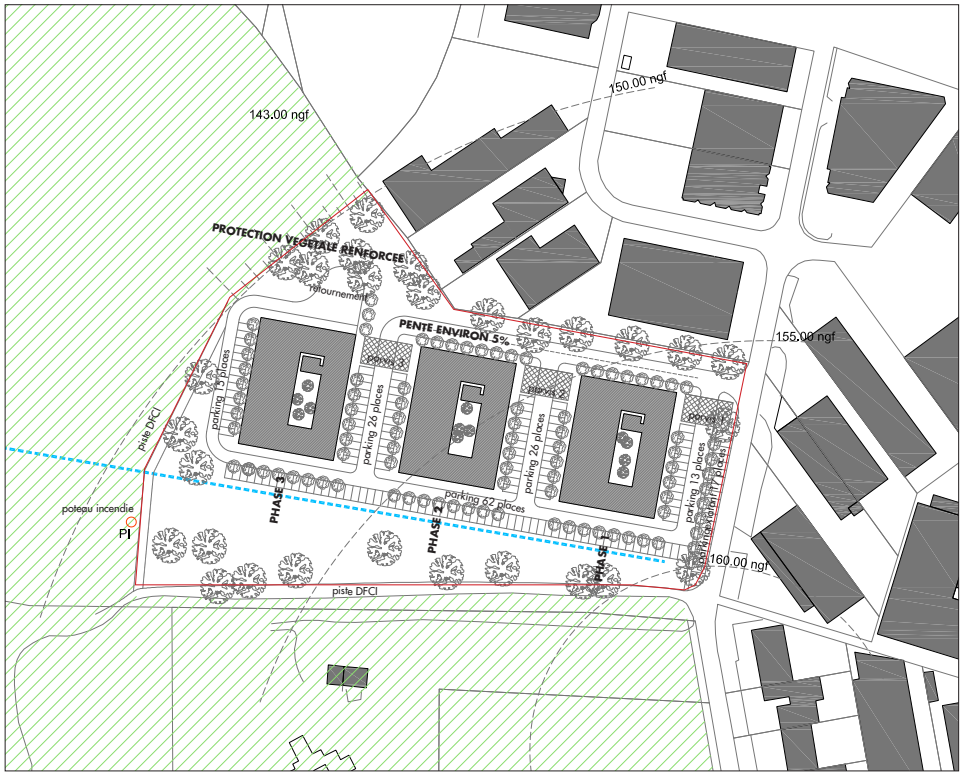
Projet

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



Sources : Etude de faisabilité CCI



Sources : Etude de faisabilité CCI



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 réglement 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.

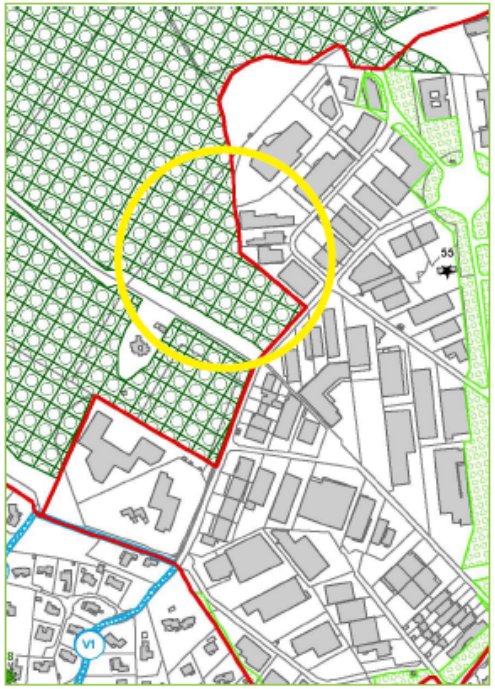
2- MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU OPPOSABLE

2.2 - Modification du plan de zonage

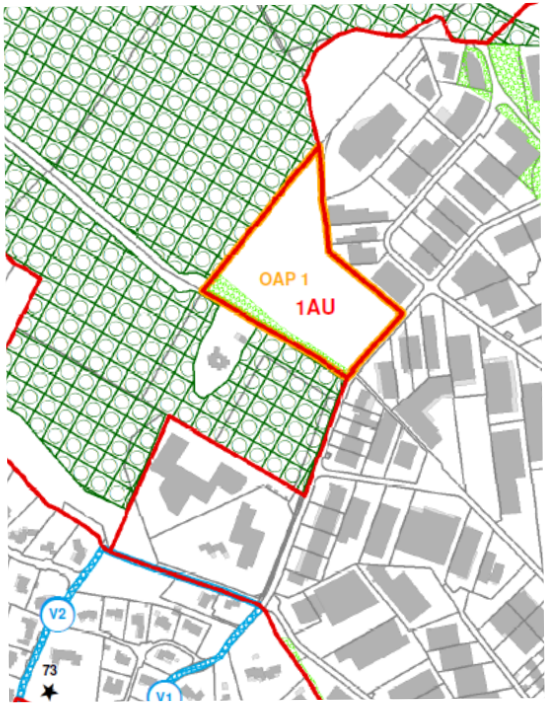
Les parcelles concernées par le projet sont actuellement vierge de toute construction est occupées par de la végétation.
Le projet prévoit d'ouvrir à l'urbanisation ce secteur économique afin de compléter l'offre de terrains constructibles pour l'implantations de nouvelles entreprises sur la zone d'activités 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 oeuvre des protections nécessaires requises pour une zone B0 du PPRIF et obtention de l'agrément préfectoral.



Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur



Mise en compatibilité du plan de zonage du PLU

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

- Emplacement concernant les chemins piétonniers
- 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

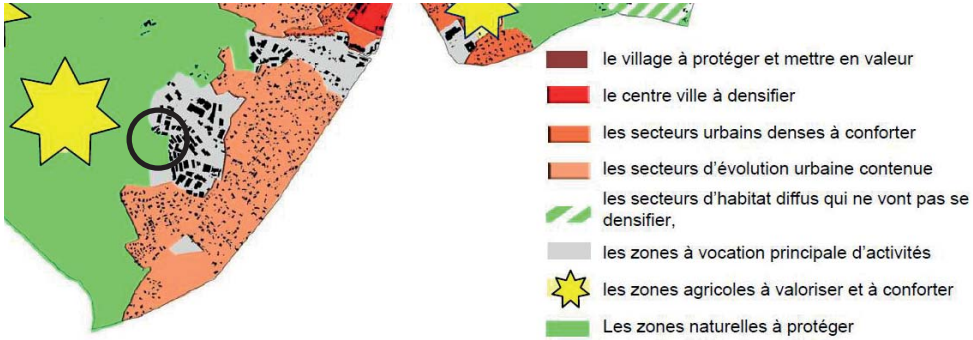
La mise en compatibilité du plan de zonage du PLU approuvé modifie la superficie des zones urbaines et des zones naturelles :

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

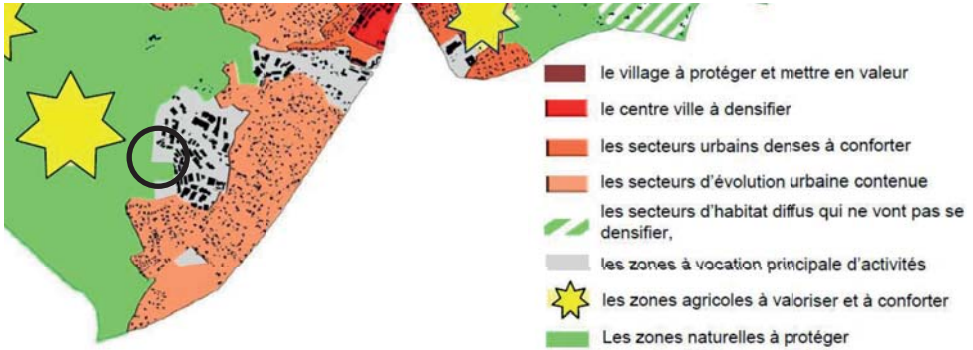
2.4 - Mise à jour de la cartographie du PADD

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) :

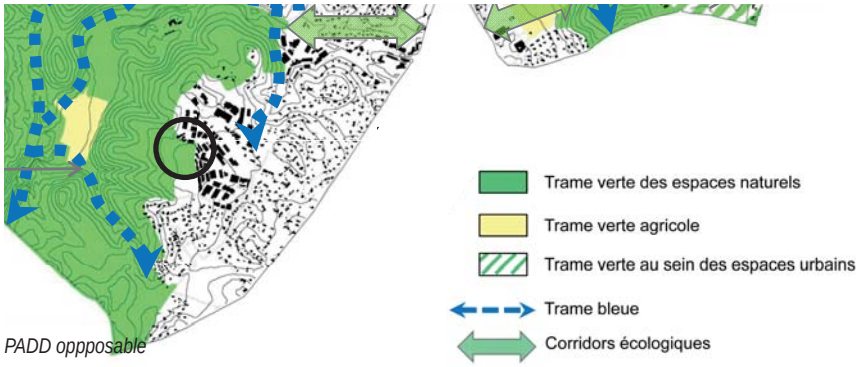


PADD oppposable

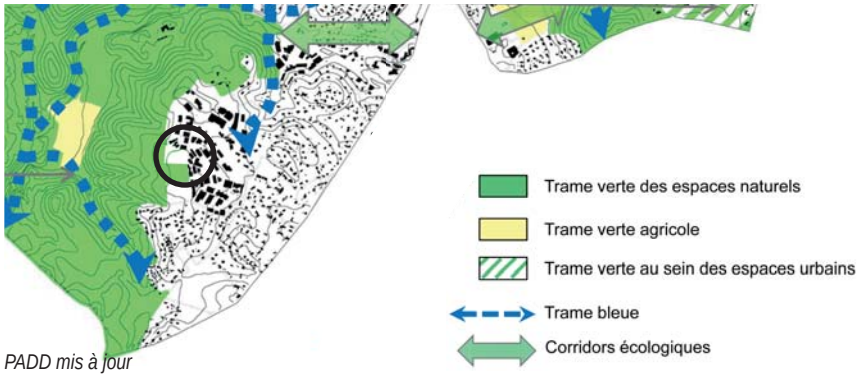


PADD mis à jour

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



PADD oppposable



PADD mis à jour



PARTIE 4 - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

1 - ÉVOLUTION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

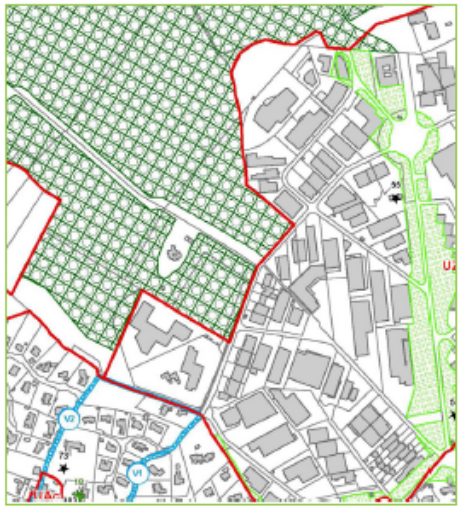
1.1 - Modification du plan de zonage

Zonage

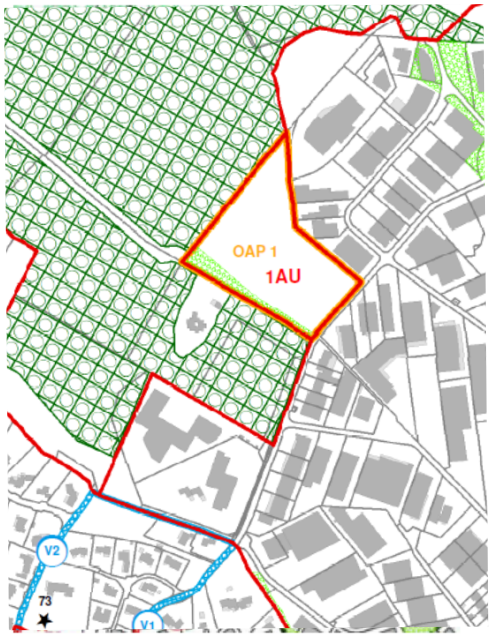
La mise en compatibilité prévue par le Code de l'Urbanisme ne peut porter que sur le périmètre d'une déclaration de projet et en aucun cas sur ses abords.

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

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.

1.3 - 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 désservi. 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.

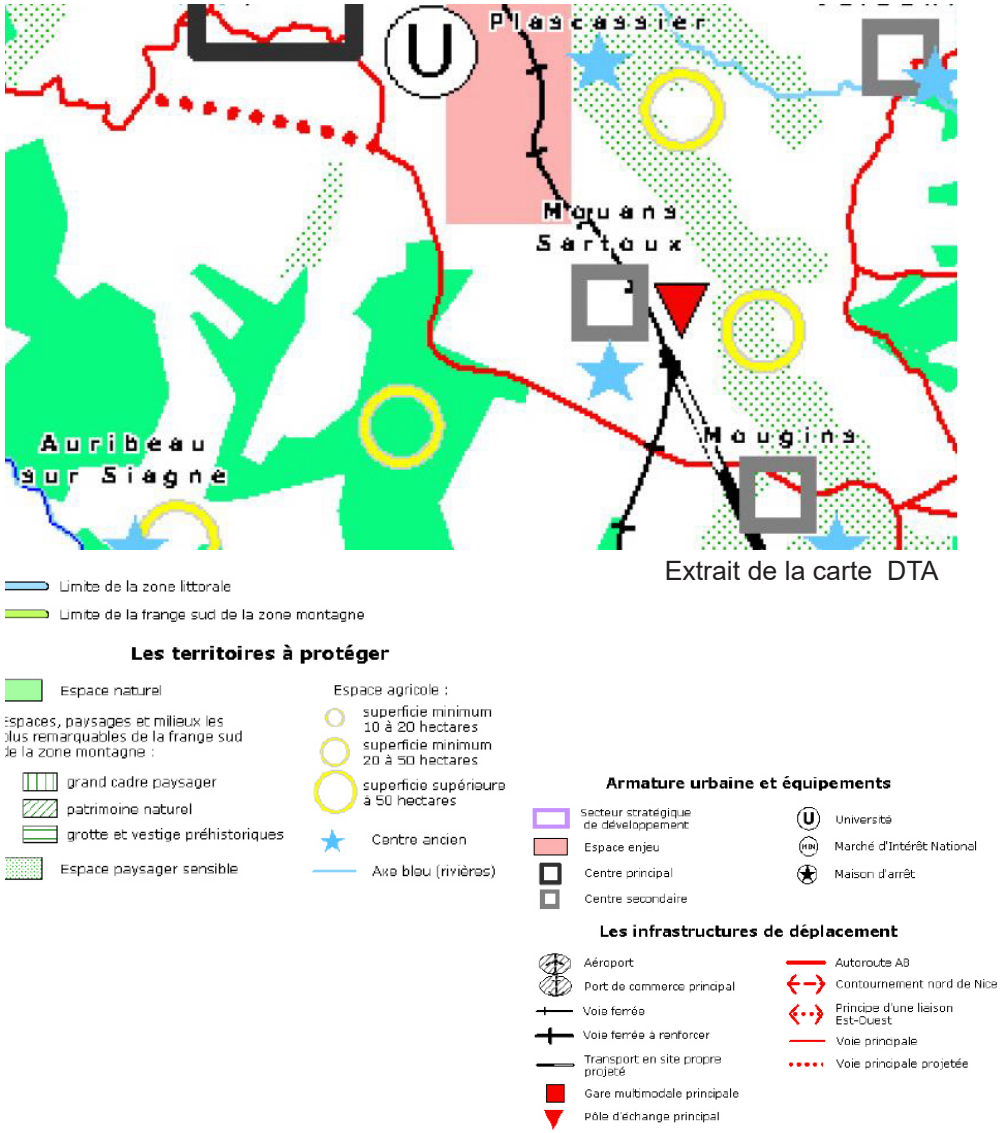
Dans le contexte remarquable du site d'accueil de la zone d'activités de l'Argile, les nouvelles hauteurs imposées pour les futures constructions visent à travailler un épanelage en rapport avec la configuration du site.
Concernant l'éclairage urbain, le projet vis à proposer un éclairage à faible consommation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

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

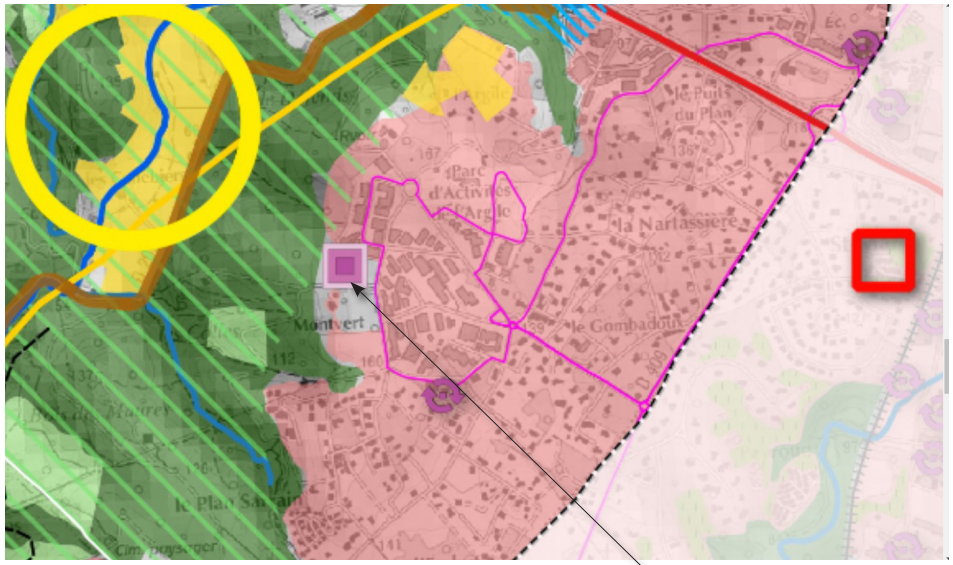
- **Le SCOT'OUEST** identifie un pôle d'urbanisation nouvelle au droit du secteur étudié afin de conforter l'activité économique. Le projet de l'Hotel d'entreprises vient confirmer cet engagement et s'intègre dans les espaces dédiés à cette urbanisation nouvelle, assurant la mise en compatibilité avec 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 réfléchie 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



Source : SCOT'OUEST

- **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.

« 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 agraver 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.