

Recours gracieux – proposition de compléments à l'étude environnementale

Introduction

Ce recours fait suite à l'avis rendu par la Haute Autorité Environnementale de disposer d'une étude environnementale et de produire des compléments d'études permettant de juger de façon complète de l'impact du projet de réalisation d'un Hotel d'Entreprises sur un terrain situé en zone naturelle de l'Argile à Mouans Sartoux. Parmi les éléments de réponses complémentaires à apporter, le choix du site au regard du potentiel de développement de la zone de l'Argile est important.

Réponse :

CONTEXTE – EXTRACTIONS DE DIFFERENTS DOCUMENTS DE PLANIFICATION ET BAROMETRES ECONOMIQUES AFIN DE PRESENTER LES GRANDES TENDANCES

- **Situation économique à l'échelle du bassin de vie : le périmètre du SCoT'Ouest.**

Les études préalables du SCoT'Ouest ont démontré les difficultés que peuvent rencontrer les entreprises pour s'installer et se développer dans les bassins de Grasse et de Cannes. On constate en effet une saturation foncière à laquelle s'ajoute de nombreuses contraintes environnementales et réglementaires. Cela porte atteinte à l'attractivité de l'Ouest du département et donc un frein à la création d'emploi.

Les objectifs du SCoT en la matière sont donc de retrouver des conditions d'accueil favorables aux installations économiques, de régénérer les grandes zones d'activités actuelles voire d'en créer de nouvelles.

Le SCoT Prévoit ainsi la mise en œuvre prioritaire (10 ans) de l'extension ou la création de sites économiques préférentiels dans la limite du potentiel foncier maximum qu'il fixe.

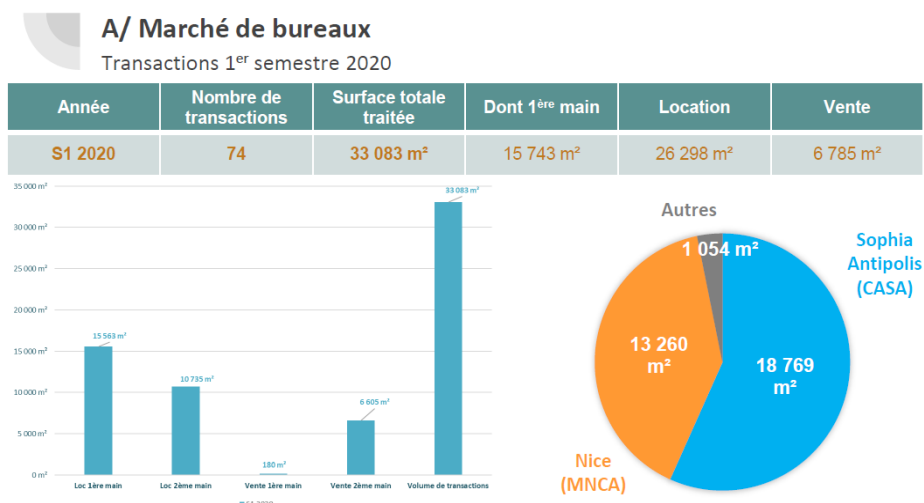
Pour la ZAE L'Argile de Mouans-Sartoux, il est prévu 1,5 hectare d'urbanisation nouvelle complémentaire (UNC). Il s'agit de sites non urbanisés en extension de l'enveloppe urbanisée actuelle.

Cette situation foncière engendre également des difficultés pour relocaliser des entreprises.

- **Quelques extractions pour mieux comprendre le contexte**

1- L'activité tertiaire dans l'ouest des Alpes-Maritimes

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 l'offre est principalement localisée sur le secteur de la CASA et de la Métropole Nice Côte d'Azur. Sur les transactions du 1er 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 1ère main sur Cannes (CACPL) et Grasse (CAPG). L'offre existante de seconde main est assez faible. A noter, aucun permis de construire déposé sur ces deux agglomérations.

A/ Marché de bureaux

Offre disponible à 12 mois

EPCI	1ère 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

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

A/ Marché de bureaux

PC obtenus et en cours

EPCI	PC obtenu	PC en cours
SOPHIA ANTIPOLIS (CASA)	63 300 m ² (1)	37 800 m ² (2)
CANNES (CAPL)		
GRASSE (CAPG)		
NICE (NCA)	63 400 m ² (3)	0 m ²

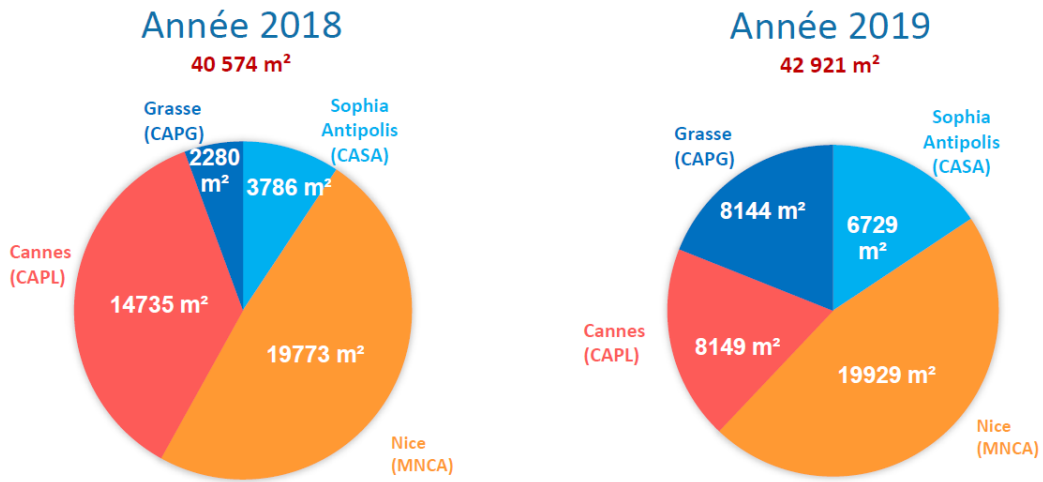
2- Locaux d'activité dans l'ouest des Alpes-Maritimes

Point marché annuel 2019 – CLUB IMMO CÔTE D'AZUR
28 janvier 2020 - Page 21



B/ Marché des locaux d'activité

Répartition géographique des transactions 2018 et 2019 sur l'ensemble du département

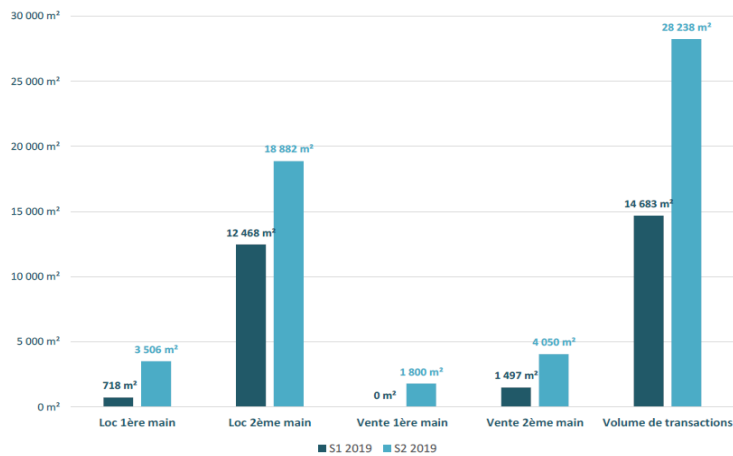


Point marché annuel 2019 – CLUB IMMO CÔTE D'AZUR
28 janvier 2020 - Page 20



B/ Marché des locaux d'activité

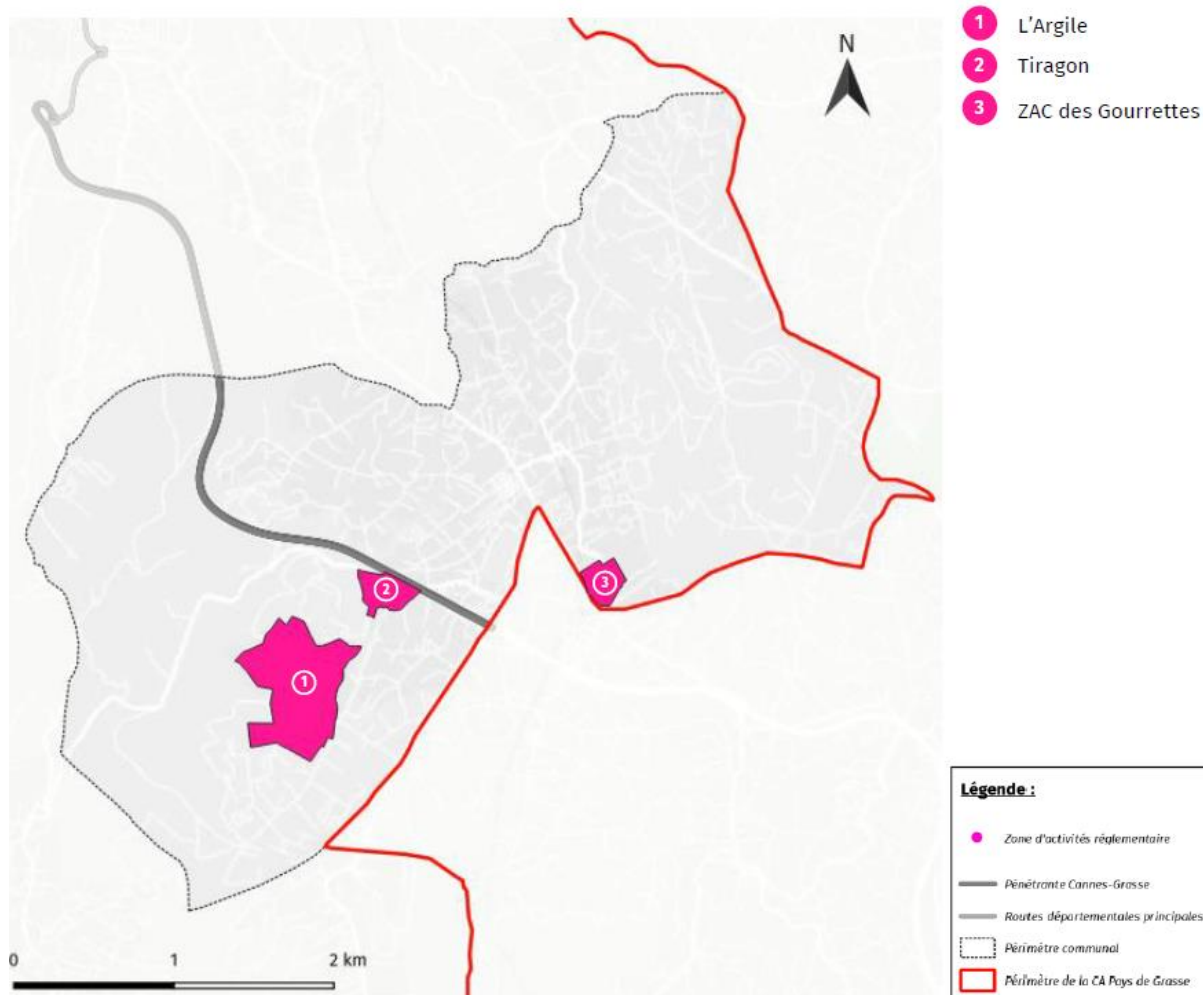
Comparatif 1^{er} semestre 2019 / 2nd semestre 2019 sur l'ensemble du département



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.

- **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'établissement en zone d'activité est estimé à 300 (sur 1000 au total) pour plus de 2000 emplois.



- **ZAE L'Argile**

Créé en 1982, le Parc d'Activités de l'Argile est occupé en quasi-totalité avec une densité assez importante. 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, ...).

La desserte interne de la zone s'effectue grâce à un important réseau de voies, adapté aux activités économiques. La signalétique est assez bonne (panneaux + dénomination alphabétique des voies). Un Plan de Mobilité Interentreprises est en projet entre les différents acteurs impliqués sur la zone.

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.

OBJECTIFS ET ENJEUX DU PROJET : INTERET GENERAL

- **Description du projet**

Réalisation d'un hôtel d'entreprises afin de proposer aux entreprises un hébergement et des services partagés. Ce projet se situe sur une parcelle en continuité du parc d'activités, sur la partie ouest.

- **Intérêt général / volet économique**

L'offre en foncier d'activité reste très faible sur le département. Les attentes des entreprises portent essentiellement sur les locaux d'activités et du bureau notamment sur l'ouest des Alpes-Maritimes. Il semble opportun de proposer une offre répondant aux besoins des entreprises du territoire.

La faible disponibilité foncière à destination d'activité économique et le taux d'occupation élevé des zones d'activités à l'échelle de la commune de Mouans Sartoux contraint le développement économique.

Dans la perspective de favoriser un développement économique équilibré et solidaire de son territoire, la commune de Mouans Sartoux accompagnée par la CCINCA propose 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.

Ce projet économique trouve parfaitement sa place au sein d'un tissu économique existant. La continuité avec les entreprises implantées permettra des synergies et la valorisation des circuits-courts, l'économie circulaire et les interactions locales.

La parcelle identifiée est facilement accessible par les futurs occupants, que ce soit en VL voire en PL.

La zone de l'Argile a une forte attractivité sur les entreprises notamment grâce sa localisation au sein de la commune, son positionnement à proximité des principaux axes routiers structurants notamment nord-sud (pénétrante Grasse / Cannes), et sa proximité avec les autres pôles dynamiques.

Cela justifie pleinement la création de ce nouvel espace économique dans le principal parc d'activité de la commune.

Le projet a pour but de créer 3 bâtiments distincts afin d'optimiser la parcelle concernée selon les règles gabaritaires en vigueur dans le PLU. Les rez-de-chaussée seront composés de locaux d'activités (entre 6 et 12) pour une surface totale d'environ 4 400 m². Les étages seront quant à eux composés de plusieurs bureaux pour une surface totale d'environ 2 900 m². Tous cela permettra d'accueillir entre 10 et 15 entreprises avec le stationnement nécessaire (141 places de parking).

Outre la création d'emploi, le projet permet,

- D'accueillir de nouvelles activités économiques ou de permettre la relocalisation d'activités économiques existantes mais contraintes dans leur développement sur leur localisation actuelle,
- De conforter le positionnement du pôle d'activité de l'Argile dans son environnement économique et son attractivité.

A-Volet Biodiversité

Extrait de l'avis :

Considérant que le diagnostic environnemental fait sur le secteur est incomplet (absence d'informations sur les chiroptères, inventaires ne couvrant pas l'ensemble des saisons...), qu'il ne qualifie pas les impacts de ce projet sur la biodiversité, qu'il ne prend pas en compte les obligations légales de débroussaillage et les effets cumulés, et que les mesures d'évitement et de réduction proposées sont uniquement génériques ;

Réponse :

1-Concernant les informations sur les chiroptères :

- Méthodologie :

L'étude des chauves-souris (chiroptères) repose sur la reconnaissance de leurs signaux ultrasonores à l'aide d'un détecteur d'ultrasons. Le matériel utilisé sera le Petterson D240X (fonctionnant en mode hétérodyne et expansion de temps) et d'un enregistreur ZOOM H2n. Des points d'écoutes et des transects ont été effectués dans plusieurs secteurs les plus attractifs pour les chiroptères et de façon à recouvrir un maximum de surface de la zone d'étude. Il s'agit principalement des potentielles zones de déplacement des chiroptères, des zones de chasse et des abords de gîtes potentiels. Les enregistrements ont ensuite été analysés à l'aide du logiciel BATSOUND afin d'identifier les espèces contactées.

Ces écoutes ont été réalisées au crépuscule jusqu'à la **période nocturne**, en conditions météorologiques favorables (absence de pluie et de vent) : **17 juin 2021 de 20h45 à 22h40**.

Cette période est la plus favorable pour observer les individus et les écouter. En effet c'est durant cette tranche d'heure que les individus sortent de leur repos diurne et viennent s'alimenter durant un laps de temps de 20 à 30 min.



ZI Argile-Mouans Sartoux (06) Photo @S. VENAT 17/06/2021 : BatBox Petterson avec enregistreurs ZOMM H2n

- Résultats :

Les prospections ont permis d'observer moins de 10 individus solitaires et 2 espèces différentes citées ci-dessous :

Taxonomie		Statut de protection						
Nom scientifique	Nom vernaculaire	Livre Rouge Mondial	Livre Rouge National	Directive habitats	Protection Nationale	Convention de Berne	Convention de Bonn	ZNIEFF
Chiroptères								
<i>Pipistrellus kuhlii</i>	Pipistrelle de Kuhl	LC	LC	An. IV	Art. 2	An. II	An. II	-
<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	Pipistrelle pygmée	LC	NT	An. IV	Art. 3	An. III	An. II	-

- Biologie de ces espèces :

Ces 2 espèces faisant partie de la famille des Pipistrelles sont inféodées aux milieux forestiers denses. **Leurs gîtes estivaux** sont généralement des cavités dans des arbres ou encore des cavités dans des bâtiments.

Leurs zones de chasse sont légèrement différentes :

La Pipistrelle de Kuhl affectionne les zones anthropisées (parcs et jardins en ville ou milieu urbain) car elle aime s'alimenter autour des éclairages publics.

La Pipistrelle pygmée s'alimente plus en lisière de forêt et en lisière de vallon et cours d'eau.

Leurs gîtes d'hivernation sont essentiellement des cavités arboricoles, des bâtiments désaffectés, ou encore des cavités cavernicoles.

- Analyse des enjeux et des incidences du projet sur les chiroptères :

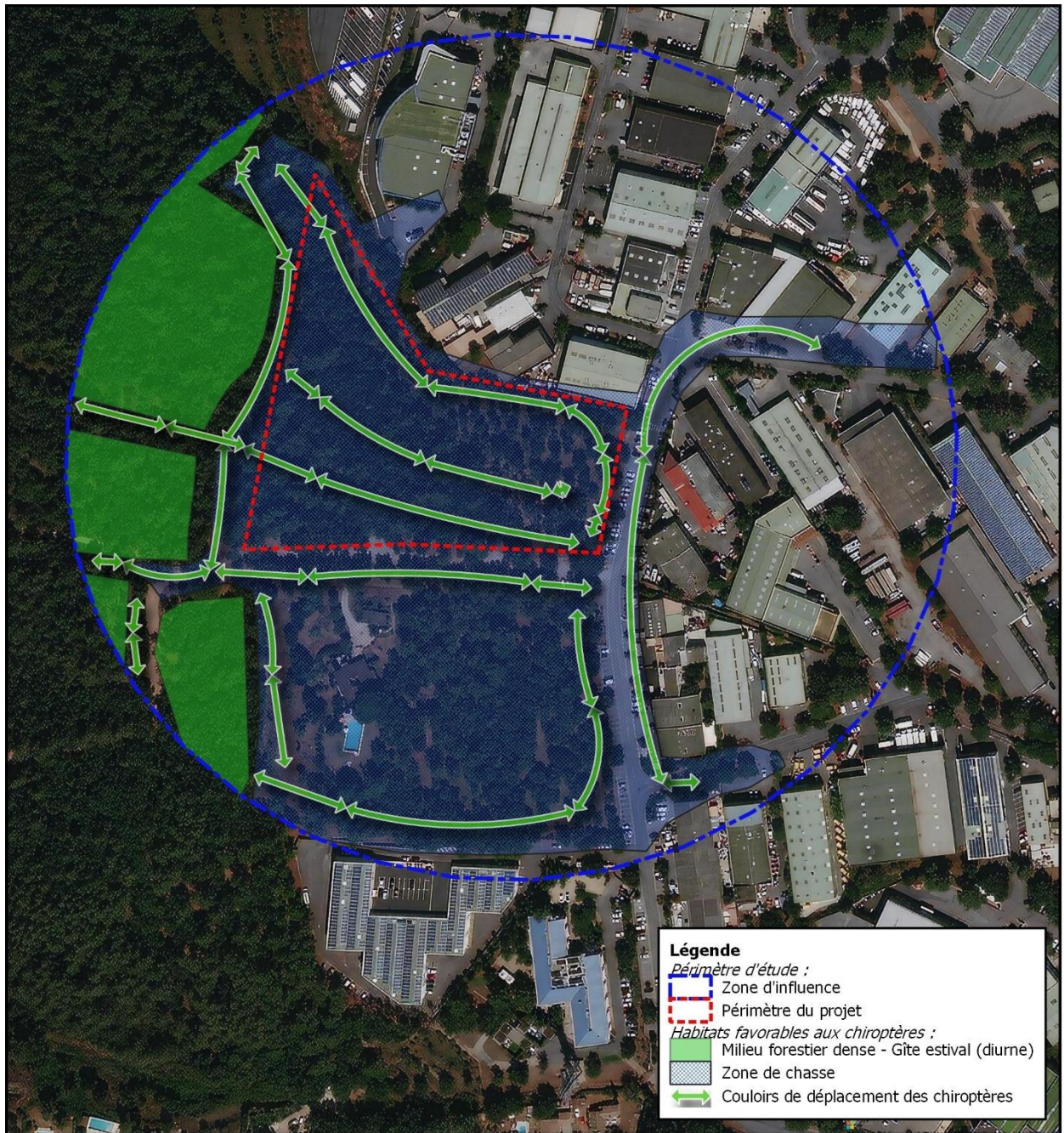
Les investigations de terrain ont permis de vérifier et confirmer les informations qui avaient été indiquées dans le diagnostic environnemental initialement présenté lors de la demande d'examen au cas par cas.

La structure linéaire de la lisière du boisement sur le pourtour du périmètre de projet ainsi que l'ouverture du milieu sous la ligne à haute tension constituent des couloirs de déplacements préférentiels pour les individus lors de leur déplacement vers les zones de chasse.

Les zones de chasses sont situées plus au niveau des milieux semi-ouverts au centre du périmètre de projet en sur les zones plus urbanisées (au-dessous des chemins et des bâtiments).

Le zone de gîte estival se situe clairement dans la zone boisée située au nord-est du périmètre de projet. Les individus au crépuscule sortent des boisements pour aller se nourrir dans les espaces plus clairsemés. La prospection de terrain a permis de vérifier de visu les déplacement des individus.

La carte ci-après localise les différents secteurs occupés et traversés par les chiroptères au sein du périmètre d'étude.



DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL
Opération "Villas d'entreprises" Parc de l'Argile (Mouans-Sartoux, 06)
Localisation des habitats favorables aux chiroptères

0 25 50 75 m



Source : BingAerial - Conception : TINEETUDE

L'emprise du projet de construction de l'hôtel d'entreprise correspondant aux 3 bâtiments et aux voies de circulation et aux zones de stationnement se situe totalement en dehors des milieux boisés denses renfermant des gîtes estivaux pour les chiroptères. En revanche, elle se situe au sein de la zone de chasse inscrit dans la zone d'influence du périmètre d'étude et en partie dans un couloir de déplacement.

Cette configuration induit des **effets négligeables sur les habitats** tant que les milieux boisés ne sont pas impactés lors des travaux.

La présence des bâtiments formant l'hôtel d'entreprises dévra partiellement le couloir de déplacement. Les espaces autour des bâtiments resteront ouverts et continueront de constituer des zones de chasse pour les chiroptères.

La Pipistrelle de Kuhl continuera de la même manière qu'aujourd'hui à se déplacer et à se nourrir dans cet espace urbanisé.

La Pipistrelle pygmée restant plus dans les milieux naturels, ne sera pas impactée par ces aménagements. Elle préfère les milieux situés au sud du périmètre de projet, secteur qui ne subira aucun changement d'occupation des sols.

- Mesures d'évitement et d'accompagnement :

Au regard de l'évaluation des incidences sur les chiroptères, il sera prévu la mise en œuvre de mesures d'évitement et d'accompagnement.

A noter que même si aucun individu ne sera impacté lors des travaux et de la phase d'exploitation, des mesures en phase chantier seront préconisées en parallèle des mesures de préservation de l'avifaune.

Mesure d'évitement en phase chantier :

<i>Périodes favorables pour le démarrage des travaux :</i>												
Taxons	Janv	Fev	Mars	Avril	Mai	Jui	Juill	Aout	Sept	Oct	Nov	Dec
REPTILES	h	h					p+e	p+e				h
OISEAUX				r+n	r+n	r+n	r+n					
CHIROPTERES	h	h				r	r	r			h	h
Période retenue												
	période favorable pour le démarrage des travaux											
	période défavorable pour le démarrage des travaux											
h : hibernation												
p : ponte												
e : éclosion												
n : nidification												
r : reproduction												

Les travaux de coupes et abattage d'arbre devront se faire en septembre, en octobre ou en mars.

Les travaux de terrassement devront commencer durant ces mêmes mois et pourront continuer après ces périodes. Les espèces sensibles ne seront pas présentes car elles seront effarouchées initialement au démarrage des travaux et trouveront refuge dans des gîtes et abris situés sur le pourtour du périmètre de projet, dans les milieux naturels préservés.

Quant aux chiroptères, durant les périodes citées ci-dessus, elles seront absentes des zones boisées et des zones de chasse. Elles seront soit en transit soit en hibernation dans des gîtes hivernaux en dehors de la zone de projet.

Mesures d'accompagnement :

Comme indiqué dans la version initiale, des gîtes artificiels seront installés dans le projet et sur le pourtour du projet dans des zones boisées préservées. Ces gîtes permettront de proposer des possibilités de repos pour les Pipistrelles soit en transit, soit en gîte estival. Ces aménagements ponctuels pourront constituer des abris supplémentaires pour d'autres colonies ou individus solitaires au sein de la ZI de l'Argile.




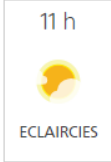
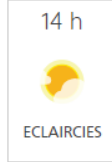
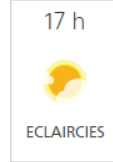
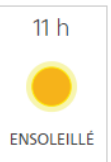





2-Concernant les inventaires et les dates de prospections :

Dans un premier temps, l'étude bibliographique sur la base SILENE et la base FAUNE.org a permis d'évaluer les enjeux sur le secteur de l'Argile.

Une pré-visite a permis également de voir que le périmètre de projet est régulièrement débroussaillé et des coupes et abattages d'arbres sont effectuées selon la progression du boisement sur cette parcelle située en zoner à risque incendie et en périphérie d'une zone d'activité existante.

De ce fait, le choix des dates de prospections a permis de balayer les saisons favorables aux observations nécessaires à l'identifications des enjeux existants au sein du périmètre de projet, enjeux qui ont été identifiés selon l'étude bibliographique. Les 4 saisons ne sont pas forcément nécessaires sur ce secteur au vu de son caractère anthropique, du couvert végétal et des habitats identifiés.

Huit passages ont permis de mettre en évidence les espèces et les habitats présents au sein du périmètre d'étude. Le périmètre d'étude a été parcouru lors de plusieurs visites de terrain (2019 et 2021) (*cf. tableau ci-dessous*) :

Observateur	Date	Thématiques observées	Conditions météorologiques			
Séverine VENAT	01/03/2019	Faune et flore, habitats naturels Paysage	11 h  TRES NUAGEUX	14 h  ENSOLEILLÉ	17 h  ENSOLEILLÉ	<ul style="list-style-type: none"> Température minimale de la journée : 8.6°C Température maximale de la journée : 15.2°C Durée d'ensoleillement de la journée : 7h Hauteur des précipitations : 0.0mm
Séverine VENAT	15/03/2019	Faune et flore	11 h  ECLAIRCIES	14 h  ECLAIRCIES	17 h  ECLAIRCIES	<ul style="list-style-type: none"> Température minimale de la journée : 7.9°C Température maximale de la journée : 14.6°C Durée d'ensoleillement de la journée : 6h Hauteur des précipitations : 0.0mm
Séverine VENAT	22/03/2019	Faune et flore	11 h  ENSOLEILLÉ	14 h  ENSOLEILLÉ	17 h  CIEL VOILÉ	<ul style="list-style-type: none"> Température minimale de la journée : 10.0°C Température maximale de la journée : 18.5°C Durée d'ensoleillement de la journée : 12h Hauteur des précipitations : 0.0mm
Séverine VENAT	28/06/2019	Faune et flore	11 h  ENSOLEILLÉ	14 h  ENSOLEILLÉ	17 h  ENSOLEILLÉ	<ul style="list-style-type: none"> Température minimale de la journée : 23.1°C Température maximale de la journée : 30.9°C Durée d'ensoleillement de la journée : 13h Hauteur des précipitations : 0.0mm
Séverine VENAT	08/04/2020	Faune et flore	<ul style="list-style-type: none"> Température minimale de la journée : 12.0°C Température maximale de la journée : 19.5°C Durée d'ensoleillement de la journée : 12h Hauteur des précipitations : 0.0mm 			
Séverine VENAT	23/04/2020	Faune et flore	<ul style="list-style-type: none"> Température minimale de la journée : 12.4°C Température maximale de la journée : 20.7°C Durée d'ensoleillement de la journée : 13h Hauteur des précipitations : 0.0mm 			
Séverine VENAT	28/05/2020	Faune et flore	<ul style="list-style-type: none"> Température minimale de la journée : 16.5°C Température maximale de la journée : 21.9°C Durée d'ensoleillement de la journée : 10h Hauteur des précipitations : 0.6mm 			
Séverine VENAT	17/06/2021	Faune nocturne				

La méthodologie adoptée et les résultats attendue par groupe potentiellement présent est indiquée ci-après :

GROUPE	Espèces protégées selon bibliographie et pré-visite	Techniques d'études	Matériel utilisé	Actions durant le parcours des transects sur le site	Résultats attendus
FLORE	Aucune	Evaluation quantitative et qualitative des impacts relatifs sur la zone d'étude, et en termes de surface et de qualité des habitats sur l'aire d'étude	Appareil photo macro NIKON Zoom MACRO	Vérification systématique de l'absence d'espèces protégées à chaque visite Relevé systématique des orchidées éventuellement présente Quantification sur 3 types de milieux : forestiers, semi ouvert et ouvert.	Vérification des espèces communes généralement présente sur le site et géolocalisation des espèces protégées
AVIFAUNE					
Rapaces diurnes	Cortège absent du périmètre de projet	Localisation des aires dans la zone d'étude pour définir le degré de dérangement potentiel en phase travaux	Jumelles 10*42 Appareil photo NIKON Zoom AF-S 18-200 mm	3 affûts lors des visites printanières les plus favorables pour l'observation de chasse Pas de gîtes possibles sur la zone de projet	Représentation du domaine vital de chaque espèce nicheuse par rapport au projet
Rapaces nocturnes	Cortège présent, dont Petit-duc scops et la Chouette hulotte,	Localisation des aires dans la zone d'étude pour définir le degré de dérangement potentiel en phase travaux	Ecoute nocturne avec enregistreur numérique ZOOM H2n Diffusion de repasse	3 affûts lors des visites printanières les plus favorables pour l'observation de chasse Pas de gîtes possibles sur la zone de projet Possibilité de gîte dans les milieux boisés denses en dehors de la zone de projet	Représentation du domaine vital de chaque espèce nicheuse par rapport au projet
Passereaux	Cortège présent, avec essentiellement des espèces communes	Localisation des espèces nicheuses dans l'aire d'étude	Jumelles 10*42 Appareil photo NIKON Zoom AF-S 18-200 mm Diffusion de repasse	Recherche systématique à vue et sur écoute de mars à juin, période durant lesquelles les individus sont en période de reproduction. Pas de nids sur l'aire de projet, possibilité de nids dans la zone boisée en limite du périmètre de projet	Représentation du domaine vital de chaque espèce nicheuse par rapport au projet
Migrateurs et hivernants	Cortège en hivernage commun, espèces sensible absentes durant la période automnale et hivernale	Recherche d'espèces hivernantes ou en halte migratoire se nourrissant sur le site	Jumelles 10*42 Appareil photo NIKON Zoom AF-S 18-200 mm	Recherche systématique à vue et sur écoute durant les autres prospections	Sans enjeux au sein du périmètre de projet
MAMMIFERES	Ecureuil roux	Localisation des domaines vitaux de reproduction et d'alimentation	Jumelles 10*42 Appareil photo NIKON Zoom AF-S 18-200 mm	Recherches systématiques à vue et indices de présence, cônes rongés et fèces	Représentation du domaine vital de chaque espèce par rapport au projet
CHIROPTERES	Cortège très présent, dont des espèces arboricoles pouvant gîter dans les milieux	Localisation des cavités utilisées comme gîte et suivi de l'occupation des gîtes. Ecoute nocturne des individus	BatBox Petterson D240X Ecoute nocturne avec enregistreur numérique ZOOM H2n	Visite hivernale en mars puis estivale pour la recherche des gîtes d'hivernage et des écoutes nocturne en période estivale	Caractérisation de l'occupation des cavités et des espèces potentielles sur le site du projet

	boisés et dans des cavités		Perche télescopique avec tête vidéo SCOPCAM pour visionner l'intérieur des cavités		Identification des couloirs de déplacement et des zones d'alimentation.
REPTILES	Cortège assez commun présent, avec des espèces à activité nocturne	Localisation des espèces en héliothermie au printemps et prospection nocturne en été	Appareil photo macro NIKON Zoom MACRO Lampe frontale LEDS	Recherche systématique à vue	Caractérisation de la présence des espèces et degré de menaces du projet sur les populations détectées
AMPHIBIENS	Aucun enjeu particulier au vu des milieux existants en dehors de toute zone humide proche ou éloignée	Localisation des espèces à vue selon les opportunités Ecoute nocturne en période printanière	Appareil photo macro NIKON Zoom MACRO Lampe frontale LEDS	Recherche systématique à vue et sur écoute nocturne	Caractérisation de la présence des espèces et de leur site de reproduction
INSECTES	Cortège commune	Localisation des espèces à vue selon les opportunités Ecoute nocturne en période printanière	Appareil photo macro NIKON Zoom MACRO Lampe frontale LEDS	Recherche systématique à vue et sur écoute nocturne Détermination des plantes hôtes	Caractérisation de la présence des espèces et degré de menaces du projet sur les populations détectées

3-Qualification des impacts :

Les principaux enjeux environnementaux de l'aire d'étude et du périmètre de projet issus de l'analyse de l'état initial de l'environnement, ont été confrontés au projet d'aménagement de l'hôtel d'entreprise et de la voie d'accès. Cette étude s'est attachée à mettre en lumière **les incidences prévisibles négatives du projet sur la faune et la flore protégée**, tout en exposant la manière dont il prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

L'évaluation des impacts s'est faite sur la base des enjeux liés à la présence :

- d'espèces protégées et remarquables,
- des habitats naturels d'intérêt communautaire et déterminants au titre des ZNIEFF,
- des continuités écologiques fonctionnelles.

Cette évaluation a consisté à qualifier et à quantifier les conséquences (différées dans l'espace et dans le temps) négatives dudit projet sur l'environnement, et ceci à tous les stades (phase travaux, phase exploitation, etc.). La sensibilité écologique est d'autant plus grande que la valeur de l'enjeu est plus élevée et que l'impact prévisible du projet est fort et peu réductible.

Concernant la phase travaux, les secteurs ayant fait l'objet d'une attention particulière correspondent aux **zones de chantiers** à savoir :

L'emprise du projet et des zones de travaux ;

Les zones d'impacts peuvent se situer en dehors de l'emprise directe du projet dans la mesure où cet impact nuit indirectement les habitats et espèces à proximité de la zone de travaux et de l'emprise du projet.

La définition du projet (son emprise et la zone d'influence) ainsi que de la phase chantier combiné avec l'analyse des enjeux sur la biodiversité ont donc permis de mettre en évidence plusieurs niveaux d'impact définis ci-dessous :

	Très fort
	Fort
	Modéré à fort
	Modéré
	Faible
	Null

Les impacts très forts : il s'agit des impacts induits par la destruction d'espèces protégées. Cette destruction pourrait avoir un impact direct sur la biologie et la dynamique des espèces concernées.

Les impacts forts : il s'agit des impacts induits par la destruction des espaces naturels ayant un rôle de continuité écologique fonctionnelle, des stations d'espèces floristiques protégées, du dérangement notable des espèces faunistiques sensibles et de la destruction d'habitats naturels d'intérêt communautaire ou déterminant.

Les impacts forts à modérés : il s'agit des impacts prévisibles étant évalués comme étant de modéré à fort pouvant être réduit par des mesures d'évitement ou lorsque les enjeux de conservations ne sont pas modifiés après projet.

Les impacts modérés : il s'agit des impacts prévisibles sur certaines espèces protégées ayant un bon état de conservation et dont les populations sont en nombre suffisant pour permettre leur évolution et leur reproduction.

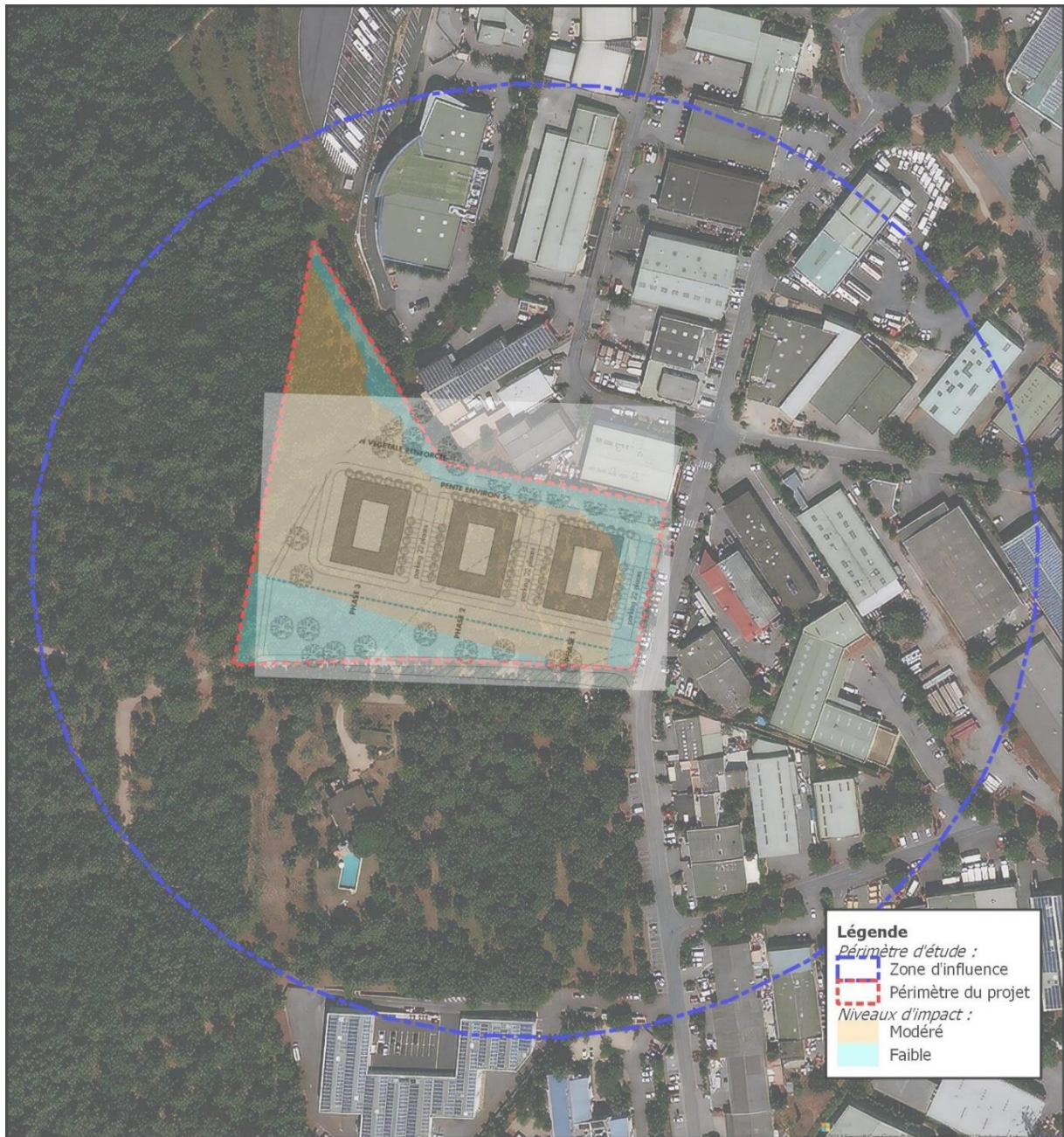
Les impacts faibles : il s'agit des impacts prévisibles sur des espèces situées en dehors de la zone de travaux n'ayant pas de statut de protection mais pouvant avoir un intérêt de conservation au titre de leur remarquabilité (espèce rare, indicateur de biodiversité).

Les impacts nuls : absence d'impact

L'évaluation des impacts au sein du périmètre de projet est la suivante :

Impact modéré au cœur de l'emprise du projet : la coupe des arbres et le terrassement induiront des incidences modérées sur les espèces communes qui seront présentes sur le site lors des travaux.

Impact nul sur le pourtour du périmètre de projet : le parti d'aménagement conserve les arbres et habitats sur le pourtour du périmètre de projet.



DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL
Opération "Villas d'entreprises" Parc de l'Argile (Mouans-Sartoux,06)
Impacts sur la biodiversité

0 25 50 75 m



Source : BDORTHO - Conception : TINEETUDE

4-Le OLD (Obligations Légales de Débroussaillage) :

Le secteur de projet se situe dans la zone 1 des massifs sensibles inscrits dans les OLD du département des Alpes Maritimes.

A ce titre, des obligations de débroussailler sur une bande de 50 m autour des constructions sont prescrites dans les massifs à risque incendie de forêt.

Le débroussaillage doit être réalisé entre le 1^{er} juin et au dernier délais le 1^{er} juillet.

Dans le cas du secteur de projet :

Si l'on considère la zone des 50 m autour du périmètre de projet en rouge sur la carte, on peut voir que la bande des 50 m à débroussailler est déjà aujourd'hui entretenue annuellement.

Afin de préserver au mieux la biodiversité et le cycle de reproduction des espèces sensibles, et de manière à respecter les OLD, il sera préconisé de réaliser l'opération de débroussaillage le plus tardivement possible, à savoir la dernière semaine de juin.

De cette manière, la plupart des espèces notamment avifauniques, auront fini leur cycle de reproduction. Les quelques buissons qui seront dans la bande des 50 m pourront alors être coupés sans impacter d'éventuels individus en repos ou au stade de nidification.

Pour les autres taxons, le débroussaillage n'aura pas d'incidences sur les espèces.

5-Mesure d'évitement et d'accompagnement :

Tableau des mesures adaptés aux milieux et au projet retenu :

GROUPE	IMPACTS	MESURES PREVUES DANS LE CADRE DU PROJET				IMPACTS RESIDUELS	
		Type de mesures (*)		Descriptifs	Impacts résiduels négatifs		Mesures d'accompagnement
		E	R				
Reptiles, chiroptères, avifaune nocturne	Dérangement en période de reproduction et d'hibernation, destruction de nids et d'individus juvéniles	X		- E1 Choix de la période de démarrage des travaux de défrichage et de terrassement (mars ou entre septembre et octobre) – Concernant les OLD : débroussaillage de la bande des 50 m autour du projet (dernière semaine de juin)	Négligeables	A1 : Recréation d'habitats favorables aux reptiles autour des constructions (murets de pierre sèche, zones de cache ponctuelles) A2 : Recréation d'habitats favorables aux chiroptères et aux oiseaux (gîtes artificiels en façade des bâtiments, sur des troncs d'arbres n'ayant pas de cavité).	
Insectes xylophages	Enlèvement des bois morts et souches formant des habitats aux insectes xylophages					A3 : à chaque opération de débroussaillage ou de coupe d'arbre, laisser des milieux favorables aux insectes xylophages	
Autres insectes	Fermeture des milieux ouverts sous la ligne à haute tension	X		E3 : Préservation des milieux ouverts sous la ligne à haute tension par un entretien des milieux évitant toute fermeture des pelouses et taillis favorables aux insectes.			
Faune nocturne	Dérangement de la faune nocturne par un éclairage					A4 : Choix d'une installation de	

	intensif des milieux en lisière de forêt					luminaire à faible intensité à l'intérieur de la zone de projet	
Continuités écologiques	Dégradation des corridors écologiques en lisière de forêt et en limite de la zone industrielle	X		E2 : Préservation des continuités écologiques sur le pourtour du périmètre de projet, formant une zone tampon entre les espaces urbanisés et les milieux forestiers			

Ci-dessous la carte de spatialisation des mesures :



Indiquer la prise en compte de ces mesures dans la modification du PLU : voir si ce sera sous la forme d'une OAP ?

Extrait de l'avis :

Considérant que la destruction d'espèces protégées ou de leur habitat est soumise à autorisation ;

Réponse :

Dans la mesure où les impacts résiduels sont nuls, la demande d'autorisation de destruction d'espèces protégées n'est pas nécessaire.

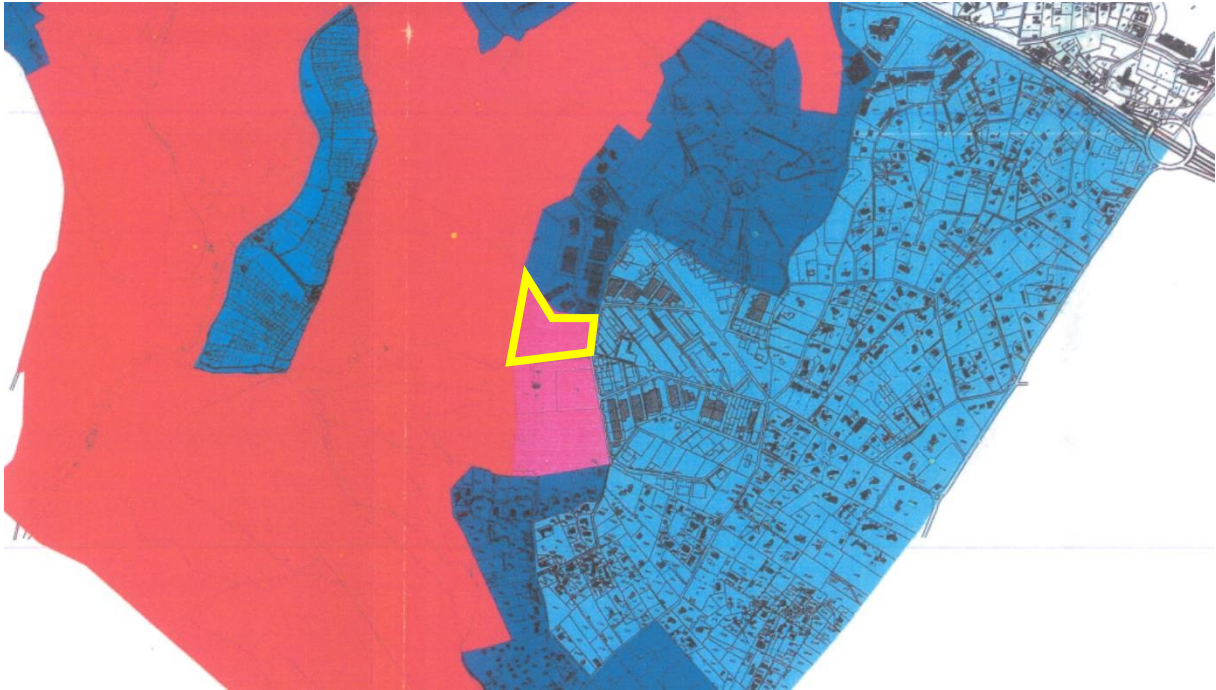
B-Volet Risque naturel : PPRIF

Extrait de l'avis :

Considérant que le secteur de projet, classé en zone de danger modérée du PPRIF;

Réponse :

Le site est classé en zone BO du Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêt (PPRif).



La zone BO correspond à une zone de danger modéré dans laquelle l'occupation et l'utilisation des sols pour des bâtiments de logements ou d'activités ne sont admises que si elles respectent les règles suivantes :

Accès et voiries :

Présence d'une voie située entre le massif et le périmètre à protéger

Toute nouvelle voie d'accès doit avoir des rayons de courbure supérieurs à 9 m, une pente en long inférieure à 15 % et une bande de roulement d'une largeur minimum de 5 m en cas de desserte mixte bâtiment, secours (3.50m si réservée aux secours).

Débroussailllements :

Le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires depuis la voie périmétrale sur une profondeur de 100 m,

Desserte par les réseaux :

Toute occupation et utilisation du sol doit être située à une distance inférieure ou égale à 150 m d'un point d'eau normalisé (300m entre hydrants).

- **Présence d'une voie située entre le massif et le périmètre à protéger équipée de 2 bornes incendie normalisées distantes d'environ 200 m**

Distance aux constructions voisines :

Tout nouveau bâtiment d'habitation ou d'activité doit être situé à proximité d'au moins deux bâtiments existants. La somme des distances par rapport aux deux bâtiments existants ne doit pas excéder 100 m et à moins de 150m d'une borne incendie normalisée.



Dispositions constructives :

Tout nouveau bâtiment doit disposer des caractéristiques techniques énoncées en annexe 1 du règlement du PPRif (matériaux...). Le bois en façade fera l'objet de prescriptions particulières.

- **Ces dispositions devront prises en compte dans le cadre du permis de construire à venir**

C- Consommation foncière liée au projet de création de l'hôtel d'entreprise

La zone d'activité de l'Argile est un parc d'activités à vocation industrielle, artisanale, tertiaire et commerciale, aménagé à partir des années 80 à l'initiative de la Commune de Mouans-Sartoux qui répondait par-là à une demande des acteurs économiques souhaitant s'implanter dans le moyen-pays.

Le traitement architectural et paysager de la zone de 38,4 hectares s'appuie sur un cahier des charges strict établi par la Commune qui a conféré une grande qualité aux implantations des entreprises, avec notamment une forte végétalisation au cœur de la zone qui lui confère un statut de parc d'activités paysager et que le plan local d'urbanisme a valorisé en au travers d'un élément paysager à conserver constituant une trame verte, complétant le boisement périphérique.

Le développement de ce parc a rencontré un grand succès, puisqu'il accueille aujourd'hui près de 274 entreprises et environ 1 900 emplois dans plusieurs filières dynamiques, comme les parfums et arômes. La zone ne comporte que des possibilités de développement réduites, fondée sur l'extension de certains lots, car tous ont été aménagés.

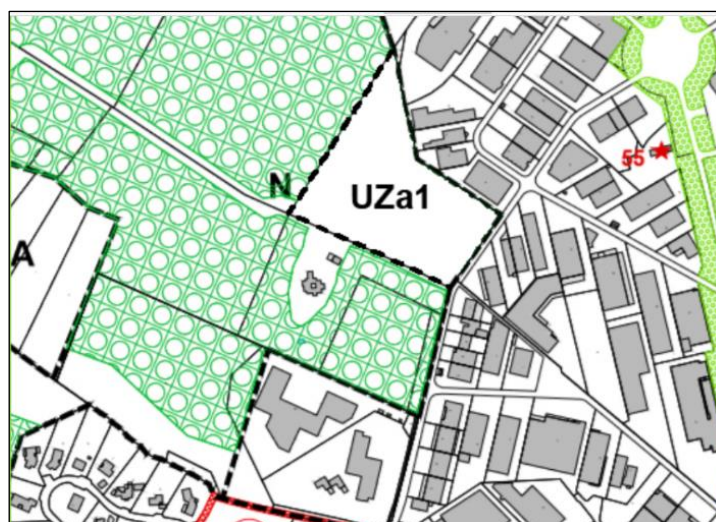
Le développement du projet d'hôtel d'entreprise s'accompagne d'un changement de zonage du plan local d'urbanisme portant sur 2,36 hectares, soit 6,14 % de la zone d'activité.

L'unité foncière sur laquelle sera développée le projet représente quant à elle 1,72 hectares, soit 4,5 % de la superficie de la 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.

Il s'agit de la dernière extension de la zone d'activité de l'Argile. En effet, au regard des dispositions relatives à la lutte contre l'artificialisation des terres et à la consommation foncière, le schéma de cohérence territoriale s'appliquant à Mouans-Sartoux (Scot'Ouest Alpes Maritimes), approuvé le 20 mai 2021 n'a identifié que ce projet au titre des urbanisations nouvelles complémentaires en matière de développement économique.

Aucune autre extension du parc de l'Argile n'est donc possible ou prévue. Ainsi, l'emprise au sud du projet d'hôtel d'entreprise, qui pourrait être perçue comme une dent creuse, n'est pas concernée par le présent projet et conservera les dispositions du plan local d'urbanisme garantissant sa protection : classement en zone naturelle (N) et présence d'un espace boisé classé.



D- Nuisances sonores et qualité de l'air

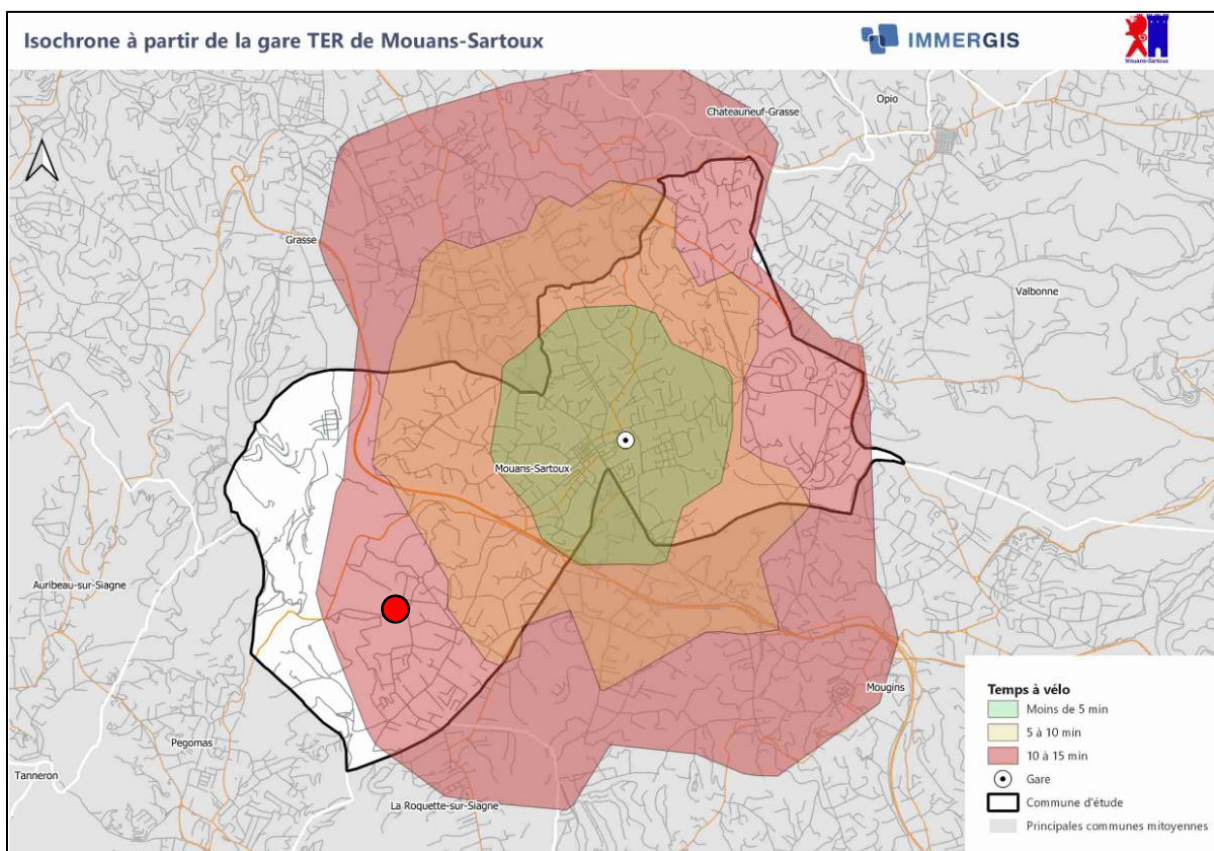
Extrait de l'avis :

Considérant que les incidences sur les nuisances potentielles sonores et la qualité de l'air suite à l'augmentation du trafic routier engendré par le projet ne sont pas évaluées ;

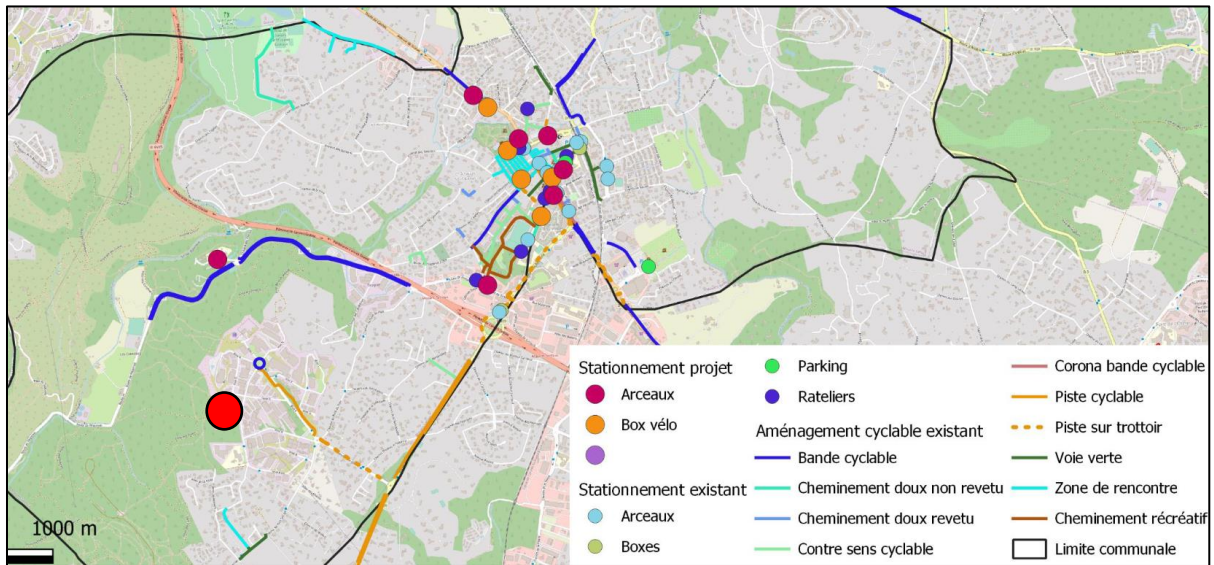
Réponse :

Le nombre d'emplois et les activités accueillis dans le futur hôtel d'entreprise ne vont entraîner qu'une suractivité d'environ 0,5 %. Les impacts induits par ce nouveau projet sont donc marginaux au regard d'un parc existant très qualitatif.

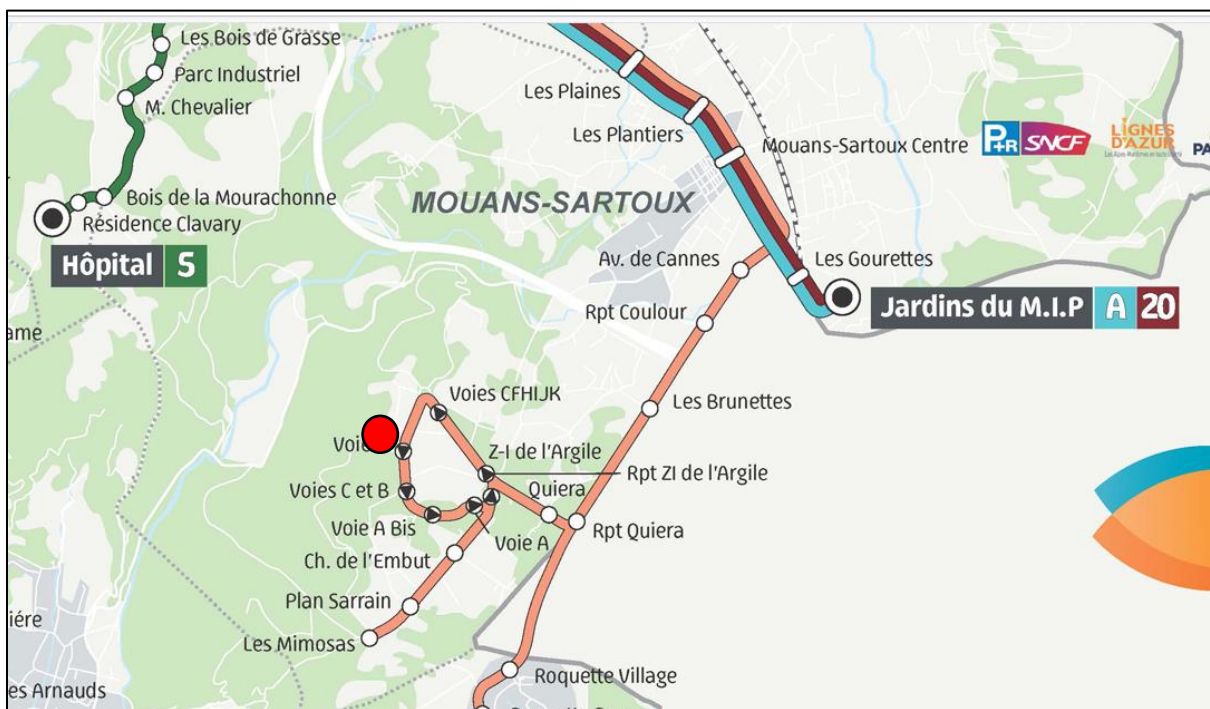
En outre, la Commune de Mouans-Sartoux et la Communauté d'agglomération du pays de Grasse conduisent une politique volontariste pour favoriser les mobilités douces



La carte ci-dessus illustre le temps de parcours depuis la gare de Mouans-Sartoux et le centre-ville : la zone d'activités de l'Argile et le site du projet s'établissent dans le domaine de pertinence de la desserte en vélo, d'autant plus qu'un itinéraire cyclable complet a été aménagé le long de la route de la Roquette et de l'avenue de la Quiera



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.

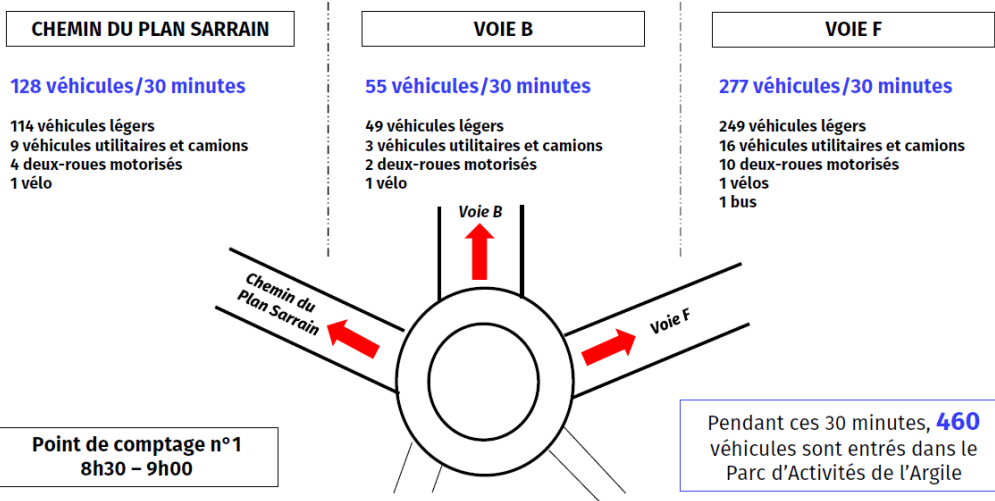


Au regard de ces informations, il apparaît que le projet du nouvel hôtel d'entreprises de l'Argile n'a pas d'incidences sur la santé humaine ni sur l'environnement.

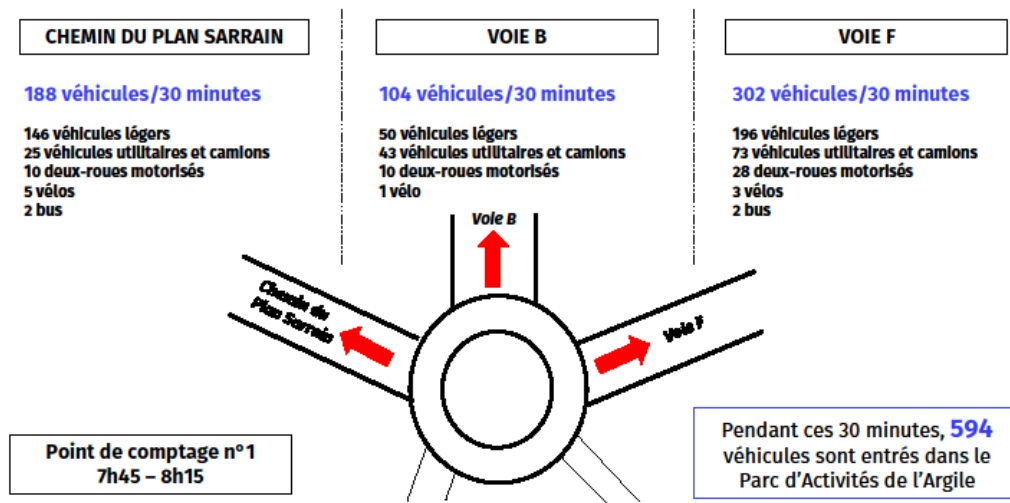
Cet avis est conforté par les comptages effectués à proximité du projet. Au regard des nombres de passages identifiés et qui concernent l'ensemble des 200 entreprises présentes sur site, l'augmentation du trafic pour le seul hôtel d'entreprises de l'Argilla n'aura qu'un effet très minime.



FLUX DE CIRCULATION DANS LE PARC D'ACTIVITES DE L'ARGILE

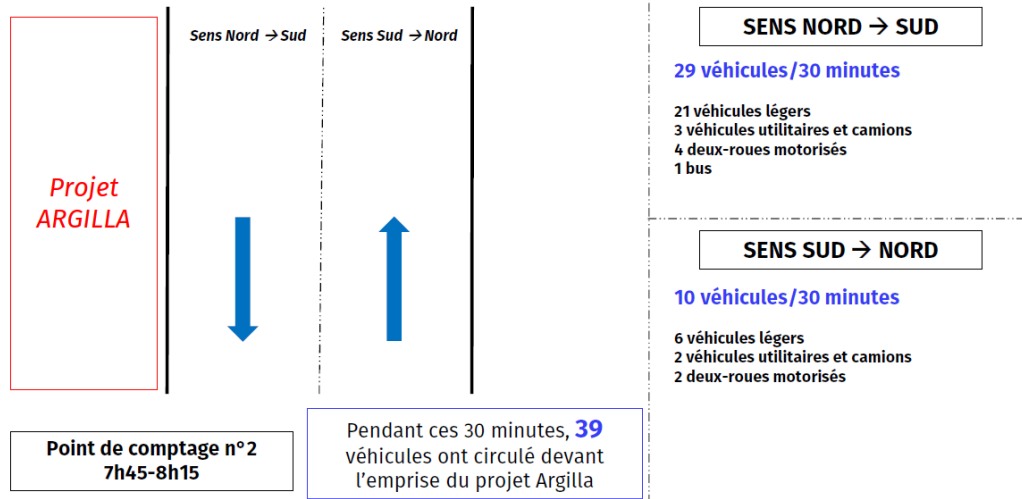


FLUX DE CIRCULATION DANS LE PARC D'ACTIVITES DE L'ARGILE

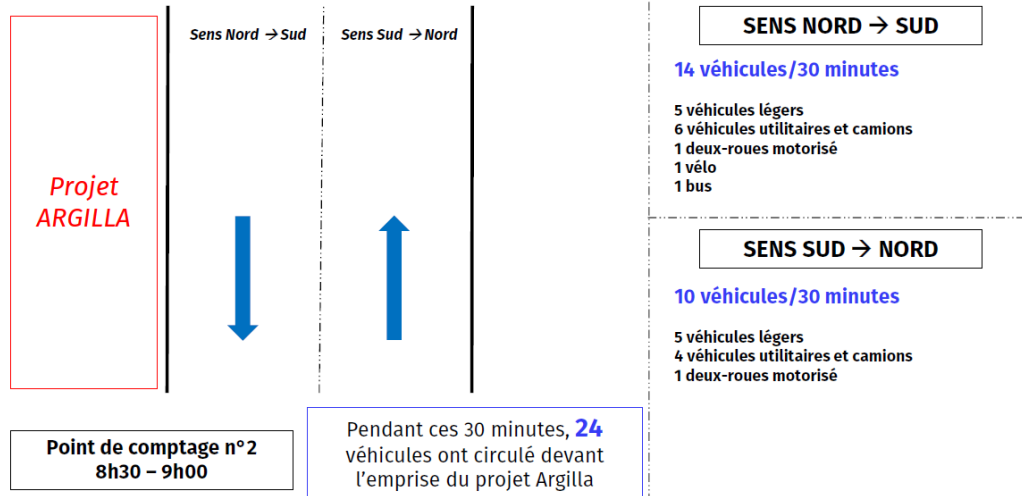




FLUX DE CIRCULATION DANS LE PARC D'ACTIVITES DE L'ARGILE



FLUX DE CIRCULATION DANS LE PARC D'ACTIVITES DE L'ARGILE



Conclusion

Au vu de la prise en compte des principaux enjeux liés aux espèces faunistiques et floristiques, aux continuités écologiques, au paysage, aux pollutions et nuisances, aux risques naturels (incendies de forêt) et de la traduction dans la Déclaration de Projet de cette prise en compte au travers des mesures précises et adaptée, il nous semble que la modification du PLU sur le secteur de la ZI de l'Argile n'est pas soumise à évaluation environnementale. En effet, la mise en place de mesures d'évitement et d'accompagnement permet d'éviter toute incidence notable sur l'environnement et la biodiversité.