

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

Déclaration d'intention relative au projet :

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

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

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

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

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

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

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

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

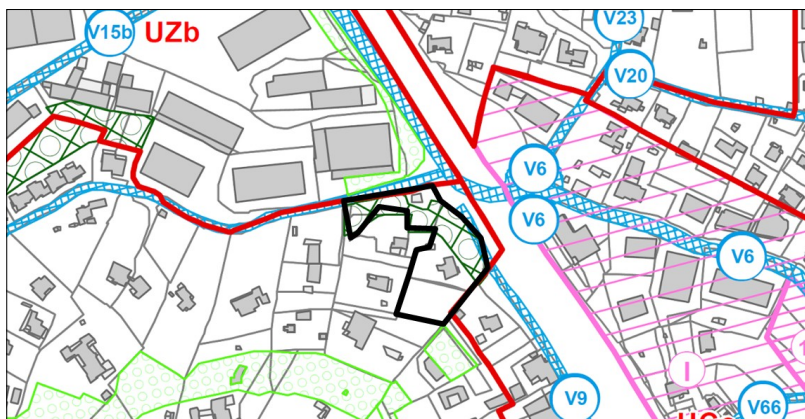
A. Les motivations et raisons d'être du projet :

Ce projet porte, d'une part, sur la réalisation de locaux d'activités, représentant une surface de plancher de plus de 1 500 m², se répartissant entre espaces de production, de stockage, de conception et de gestion administrative destinés à accueillir les activités de la société Fendress, œuvrant dans le domaine de la production d'accessoires et de matériel pour la plaisance de luxe.

D'autre part, il vise à créer un bâtiment tertiaire comportant trois plateaux de près de 300 m² de surface de plancher, notamment pour accueillir des sociétés en cours de développement.

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

L'unité foncière identifiée pour accueillir ce projet se situe sur des parcelles privées, en zone UEb du plan local d'urbanisme, à proximité de la pénétrante Cannes Grasse, de la route de Tiragon et du chemin de la Nartassière et représente une superficie d'environ 4 500 m² :



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

D. Les modalités de concertation préalable :

Une concertation préalable se tiendra du vendredi 1^{er} octobre au vendredi 15 octobre 2021. Elle recourra aux modalités suivantes :

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