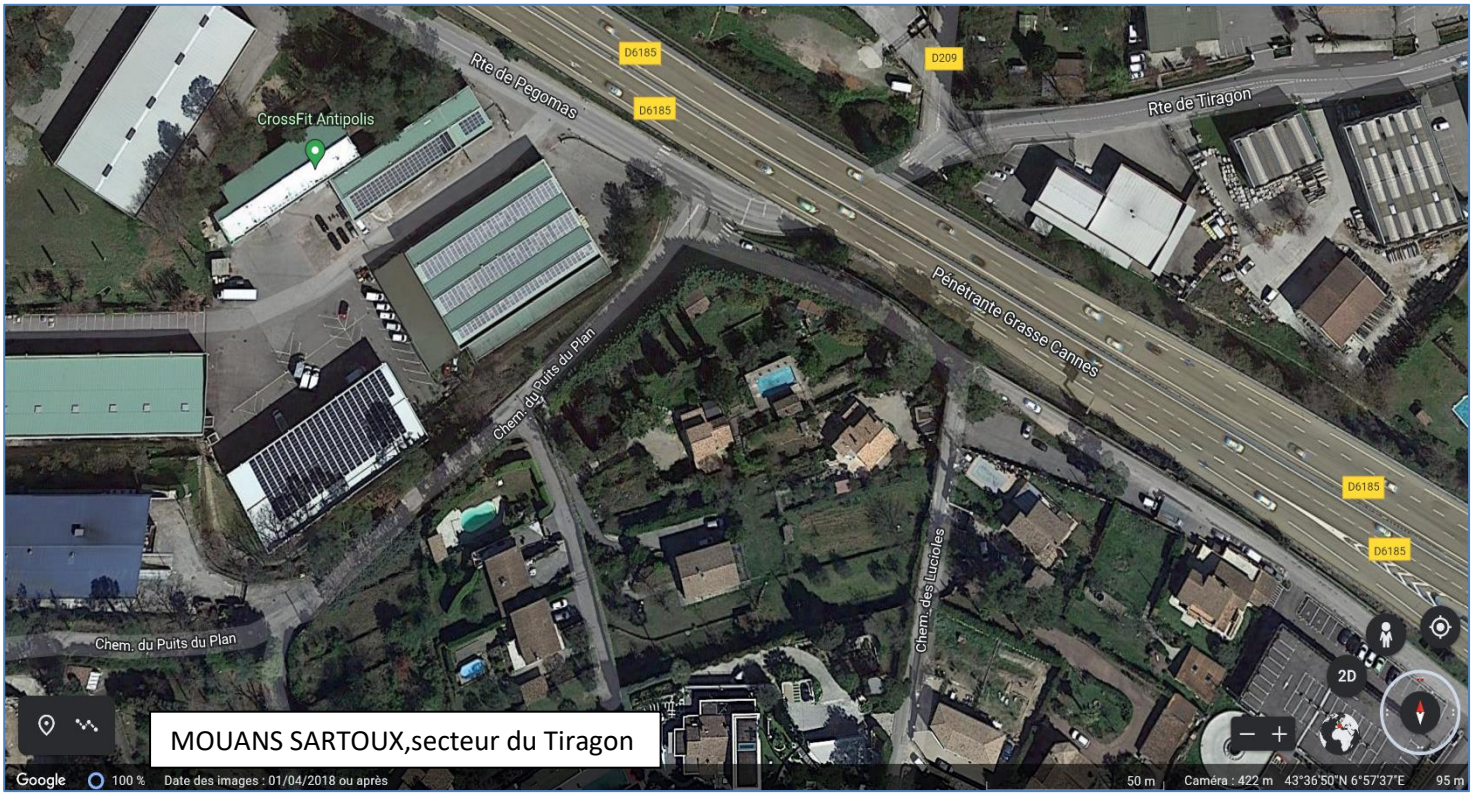
DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES

COMMUNE DE MOUANS SARTOUX

ENQUÊTE PUBLIQUE
Relative à la déclaration de projet N° 3, emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Mouans Sartoux

Enquête publique effectuée du lundi 23 mai 2022 au vendredi 24 juin 2022
prescrite par arrêté municipal du 2 mai 2022

RAPPORT
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR



F. Gardet
Commissaire enquêteur
8, rue Oscar II
06000 NICE

SOMMAIRE

I – CADRE GENERAL DE L'ENQUETE Pages 5 à 9

1.1 Préambule
1.2 Objet de l'enquête
1.3 Cadre législatif et réglementaire
1.4 Composition du dossier

II – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE Pages 9 à 16

2.1. Désignation du commissaire enquêteur
2.2 Prescription de l'enquête
2.3 Organisation de l'enquête
2.4 Publicité et information du public
2.5. Consultations préalables des services et collectivités locales
2.6. Etude du dossier, entretiens, visites des lieux
2.7. Observations du public (synthèse)
2.8. Clôture de l'enquête et PV de synthèse des observations

III – ANALYSE DU DOSSIER D'ENQUETE, DES AVIS ET OBSERVATIONS RECUEILLIES Pages 16 à 73

3.1 Dossier d'enquête publique
3.1.1 Cadre législatif et réglementaire
3.1.2. Composition du dossier d'enquête publique
3.1.3. La concertation préalable
3.1.4. Présentation du projet
3.1.5. Etude sur l'environnement……..page 24
L'état initial de l'environnement, Le résumé non technique
Les mesures envisagées, Les annexes
Avis de l'autorité environnementale
3.1.6. Mise en compatibilité du PLU…….page 28
Compatibilité avec documents d'urbanisme, documents de planification,
3.1.7. Justifications du projet
3.2 Avis exprimés et observations recueillies……..….page 33
Modalités de traitement des observations
3.2.1 Avis exprimés par les services, organismes et collectivités consultées
3.2.2 Observations formulées par le public
Observations publiées sur le registre numérique……page 35
Observation publiée sur le registre papier……..page 54
3.2.3.Analyse des observations selon les cinq thèmes identifiés…Page 58
3.2.4. PV de synthèse des observations et réponse de la commune de Mouans Sartoux au PV de synthèse…….page 63

Les conclusions et avis motivés du commissaire enquêteur sur la déclaration de projet N°3 emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, de la commune de Mouans Sartoux sont exprimés ci-après, dans un document séparé.

ANNEXES

Annexe 1. Décision du TA de Nice du 17 mars 2022 désignant le commissaire enquêteur.
Annexe 2. Arrêté municipal portant ouverture de l'enquête publique
Annexe 3. Avis d'enquête publique
Annexe 4. Certificats d'affichage
Annexe 5. Affichage avis d'enquête (constat du commissaire enquêteur)
Annexe 6. Compte rendu de la réunion d'examen conjoint du projet avec les PPA
Annexe 7. Réponse du maitre d'ouvrage à l'avis de la MRAe
Annexe 8 : Notice technique du 20 juin, auteur M. Auquier, architecte
Annexe 9 : Notice acoustique, auteur M. Auquier, architecte
Annexe 10 : Contribution de la Communauté d'agglomération du pays de Grasse (CAPG)
Annexe 11 : Contribution de la CCI Nice Côte d'Azur
Annexe 12 : Pétition du 1er mars
Annexe 13 : Mémoire de la commune de Mouans Sartoux en réponse au PV de synthèse

Liste des sigles

ADEME : Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie
AE : Autorité Environnementale
BET : Bureau d'Etudes Techniques
CAPG : Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse
CE : Code de l'Environnement
CETE : Centre d'Etudes Techniques de l'Equipement
CU : Code de l'Urbanisme
DCM : Délibération du Conseil Municipal
DDTM : Direction Départementale des Territoires et de la Mer
DOO : Document d'Orientation et d'Objectif (SCOT)
DP : Déclaration de Projet
DREAL : Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
DTA : Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes
DUP : Déclaration d'Utilité Publique
EBC : Espace Boisé Classé
ER : Emplacement réservé
ERC : Eviter, Réduire, Compenser (principe environnemental)
MEDDTL : Ministère de l'Écologie, du développement durable, des transports et du logement
MRAe : Mission Régionale d'Autorité environnementale
NATURA 2000 : Réseau écologique européen cohérent formé par les Zones de Protection Spéciales et les Zones Spéciales de Conservation
NCA : Métropole Nice Côte d'Azur
PACA (Région) : Provence-Alpes-Côte d'Azur
PCAET : Plan Climat Air Energie Territorial
PDU : Plan de Déplacements Urbains
PEB : Plan d'Exposition au Bruit
PLU : Plan Local d'Urbanisme
PPA : Personne Publique Associé
PPR : Plan de Prévention des Risques
PPR Incendie : Plan de Prévention des Risques Incendie
PPR Inondation : Plan de Prévention des Risques Inondation
SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale
SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SMIAG : Syndicat Mixte Inondation Aménagement et Gestion de l'Eau Maralpin.
SRADDET : Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durables et d'Egalité des Territoires
SRCAE : Schéma Régional Climat Air Energie
ZA : Zone d'Activités
ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

DECLARATION SUR L'HONNEUR

Enquête publique : déclaration de projet N°3 emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, de la commune de Mouans Sartoux.

Je soussigné :
Monsieur GARDET François, demeurant 8 rue Oscar II, 06000 NICE,
désigné pour l'enquête publique susvisée, déclare sur l'honneur ne pas être intéressé à l'opération à titre personnel ou en raison de mes fonctions, notamment au sein de la collectivité , de l'organisme ou du service qui assure la maitrise d'ouvrage, la maitrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumis à enquête au sens des dispositions de l'article L 123- 5 du code de l'environnement.

A Nice

Le

Signature

I – CADRE GENERAL DE L'ENQUETE

1.1 PREAMBULE

La commune de Mouans Sartoux, d'une superficie de 1 352 hectares, qui comporte une population de 9 887 habitants, est située, en partie Ouest du département des Alpes Maritimes, entre les villes de Grasse (à environ 8 kilomètres) et de Cannes (à environ 10 kilomètres).
La commune de Mouans Sartoux comprend trois zones d'activités économiques (superficie totale d'environ 50 hectares) , accueillant environ 300 établissements et 2 600 emplois.

Les deux principales zones d'activités sont celles de l'Argile et celle du Triganon.
Selon une étude réalisée en 2019 par la chambre de commerce et d'industrie des Alpes maritimes, l'offre nouvelle en matière de locaux d'activité s'avère faible, particulièrement dans le cas de Mouans Sartoux. Les zones d'activité de l'Argile et du Tiragon ne comportant plus de capacités de développement ou très résiduelle.

La société « Ixel Marine » actuellement installée dans la zone de l'Argile, est en phase de croissance et à la recherche de terrains compatible avec son activité, les locaux occupés actuellement ne pouvant faire l'objet d'une extension. Sa recherche de locaux et /ou de foncier disponible l'a conduit à identifier un terrain permettant d'accueillir son projet et de relocaliser son activité, ce terrain étant situé dans le secteur du Tiragon, à proximité de la voie pénétrante Cannes- Grasse.
Ce projet, envisagé sur une emprise foncière de 4 500 M2 environ, comporte :

- D'une part la création d'un bâtiment affecté à la société IXEL MARINE, représentant une superficie de 1 850 M2 de planchers,
- D'autre part la création d'un bâtiment à usage de bureaux, d'une superficie de 1 050 M2 de planchers.[1]

Toutefois ce projet est envisagé sur des emprises situées actuellement en zonz urbaine (UEb) à vocation résidentielle. La réalisation de ce projet nécessite donc une adaptation du zonage et des règles d'urbanisme du secteur concerné.

Une procédure de déclaration de projet, comportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) a donc été engagé par la commune de Mouans Sartoux.
Compte tenu de sa nature – opération susceptible d'affecter l'environnement- le projet est soumis, d'une part à l'avis de l'autorité environnementale (AE) et d'autre part, soumis à enquête publique.

Compte tenu de sa nature- opération susceptibles d'affecter l'environnement- le projet est soumis à l'avis de l'autorité environnementale (MRAe), et d'autre part, soumis à enquête publique (code de l'environnement, articles L 123-1 et suivants et R 123-1 et suivants).

Par courrier en date du 8 mars 2022, la commune de Mouans Sartoux a sollicité le tribunal administratif de Nice, afin de désigner un commissaire enquêteur, pour conduire l'enquête publique correspondante.

[1] Source des données : dossier d'enquête publique, pièce 2.3, page 6

1.2. OBJET DE L'ENQUÊTE

Cette enquête publique est une enquête préalable à déclaration de projet, comportant une évaluation environnementale, relative à « la procédure de déclaration de projet N°3 emportant mise en compatibilité du PLU et déclaration d'intention » sur le territoire de la commune de Mouans Sartoux.
L'autorité organisatrice de l'enquête est la commune de Mouans Sartoux.
Le maître d'ouvrage du projet immobilier est la société Ixel Marine /Fendress[2], dont les locaux sont situés dans la zone industrielle de l'Argile à Mouans Sartoux, à l'adresse suivante :

- ZI de l'Argile, lot 46, voie D
  06370 Mouans Sartoux

Cette enquête publique a fait l'objet d'un arrêté municipal d'ouverture de la part du maire de la commune de Mouans Sartoux a en date du 2 mai 2022.

NB. La dénomination Ixel Marine ou Fendress est utilisée indifféremment dans ce rapport pour désigner le maître d'ouvrage.

1.3. CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE

Ce dossier soumis à enquête publique est régi principalement par les textes suivants :
Le code de l'environnement, et notamment, les articles :

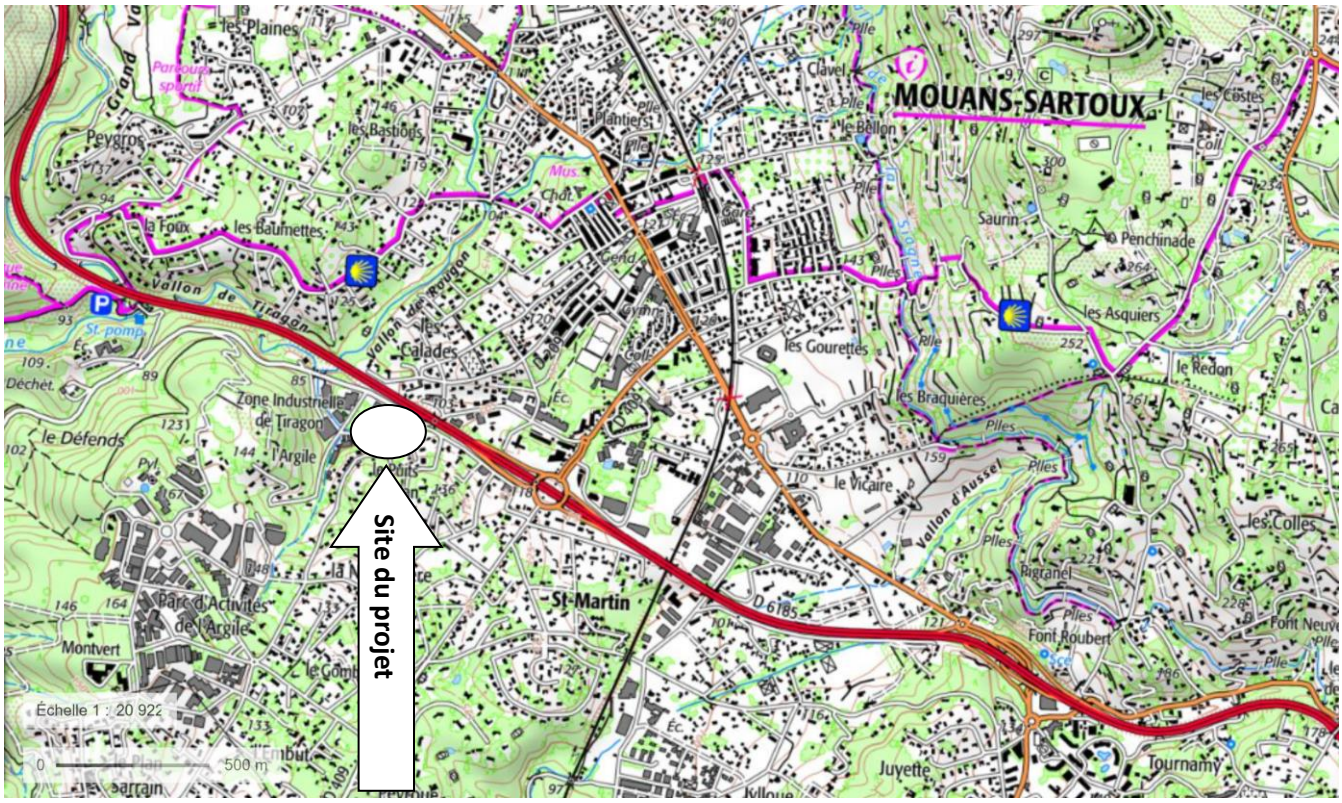
- L 123-1 (enquête publique)
- R 123-1 (procédure et déroulement de l'enquête)

Le code de l'urbanisme, et notamment, les articles :

- L 300-6 (déclaration de projet),
- L 153-54 et R 153-15 (mise en compatibilité du plan d'urbanisme)
- R 104-8 (projet soumis à évaluation environnementale)

Cette enquête publique a par ailleurs été effectuée conformément à l'arrêté municipal du 2 mai 2022, prescrivant « l'ouverture d'une enquête publique relative à « la procédure de déclaration de projet N° 3 emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Mouans Sartoux.

[2] Fendress est la marque commerciale des produits de la société IXEL MARINE



Plan de situation du projet (Carte :source IGN)

1.4. COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE [3]

Le dossier présenté à l'enquête publique remis au commissaire enquêteur le jeudi 19 mai comprend, pour l'essentiel :

1.Eléments administratifs :

Délibération du conseil municipal n°65-99 en date du 16 septembre 2021 :

- Prescrivant l'engagement de la procédure de déclaration de projet n°3
- Approuvant l'organisation d'une concertation préalable facultative et en approuvant les modalités
- Approuvant la déclaration d'intention relative au projet.

Déclaration d'intention de projet en date du 20 septembre 2021

Désignation du commissaire enquêteur

2. Eléments techniques/ présentation du projet

2.1. Contexte règlementaire

2.2. Note présentant le contexte territorial et justifiant de l'intérêt général du projet

2.3. Note présentant la localisation du projet et ses caractéristiques.

2.4. Note décrivant la mise en compatibilité des documents d'urbanisme nécessaire au projet

[3] *Voir composition détaillée du dossier, infra, Chapitre III*

3.Etude d'impact/ évaluation environnementale

3.3. Avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale sur le projet portant la référence n°2022 APACA 7/3083 et délibéré en date du 28 février 2022.
3.4. Etat initial de l'environnement.
3.5. Résumé non technique de l'état initial de l'environnement
3.6. Note sur les incidences du projet sur l'environnement et les mesures proposées.
3.7. Annexes de l'évaluation environnementale.

4.La concertation publique.

Délibération du conseil municipal n°66-6 en date du 20 janvier 2022 portant approbation du bilan de la concertation préalable sur le projet faisant l'objet de la procédure de déclaration de projet n°3 et son annexe.
Bilan de la concertation

5.Examen conjoint du projet par les personnes publiques associées

Avis écrits formulés sur le projet par les personnes publiques associées :

- Conseil Départemental des Alpes-Maritimes.
- Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM06).

Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint

6.Publicité / affichage

Avis d'enquête publique
Publication de l'avis dans les journaux
Attestation d'affichage

7.Le registre d'enquête

Commentaires du commissaire enquêteur.

Le contenu du dossier d'enquête publique correspond aux dispositions réglementaires prescrites.

II – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1. DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Par courrier en date du 8 mars 2022, la commune de Mouans Sartoux a saisi le Tribunal Administratif de Nice en vue de désigner un commissaire enquêteur en vue de l'enquête publique relative à « la procédure de déclaration de projet N° 3 emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Mouans Sartoux ».

Par décision en date du 17 mars 2022, Madame la Présidente du Tribunal administratif de Nice a désigné monsieur François Gardet, en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus. (Voir annexe 1)

2.2. PRESCRIPTION DE L'ENQUETE

Par arrêté municipal en date du 2 mai 2022 le maire de la Commune de Mouans Sartoux a ordonné l'ouverture d'une enquête publique portant sur :
« La procédure de déclaration de projet N° 3 emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Mouans Sartoux ».
L'enquête publique est prescrite du lundi 23 mai au vendredi 24 juin 2022 inclus.
Le siège de l'enquête publique est fixé dans les locaux du service urbanisme de la mairie de Mouans Sartoux, 327, avenue de Grasse, à Mouans Sartoux. (Voir annexe 2).

2.3. ORGANISATION DE L'ENQUETE

Le calendrier de l'enquête ainsi que les permanences du commissaire enquêteur ont été préparés en accord avec les services de la commune de Mouans Sartoux, direction de l'urbanisme.
L'enquête publique a été réalisée à la fois sur support papier (dossier et registres d'enquête) et sous forme dématérialisée (dossier d'enquête et registre d'enquête dématérialisé).

2.3.1. Consultation du dossier et dépôt des observations.

Les pièces du dossier d'enquête comprenant notamment l'étude d'impact et l'avis de l'autorité environnementale ainsi que les registres, feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, ont été mises à disposition du public dans les locaux du service urbanisme de la Commune de Mouans Sartoux durant toute la période de l'enquête.
Le public pouvait prendre connaissance du dossier d'enquête et consigner ses éventuelles observations, propositions et contrepropositions, selon les modalités suivantes :

- sur le dossier d'enquête publique (sous forme « papier ») mis à la disposition du public dans les locaux du service urbanisme de la commune de Mouans Sartoux, 327 avenue de Grasse à Mouans Sartoux
- sur le dossier d'enquête numérique comportant un registre dématérialisé accessible à l'adresse internet suivante :

https ://www.registre-numerique.fr/declaration-projet-3-mouans-sartoux

Le dossier d'enquête numérique pouvait être consulté, par le public, en ligne, 7 jours sur 7 et 24h /24, depuis le premier jour de l'enquête à 8 h, jusqu'au dernier jour de l'enquête à 17h , pendant toute la durée de l'enquête.

- par courrier, au commissaire enquêteur à l'adresse suivante :

Monsieur le commissaire enquêteur
Commune de Mouans-Sartoux
Enquête publique relative à la procédure de déclaration de projet n°3
B.P n°25
06371 Mouans Sartoux Cedex

- par courriel, à l'adresse suivante :
  declaration-projet-3-mouans-sartoux@mail.registre-numerique.fr

Le dossier d'enquête numérique pouvait également être consulté, par le public pendant toute la durée de l'enquête publique sur un poste informatique, mis à disposition du public, dans les locaux du service urbanisme de la commune de Mouans Sartoux, aux heures d'ouverture de ce service.
Ces observations, courriers, courriels, devaient parvenir au commissaire enquêteur avant la date de clôture de l'enquête, c'est-à-dire vendredi 24 juin 2022, à 17 heures.

2.3.2. Permanences du commissaire enquêteur.

Les permanences ont été fixées dans les locaux du service urbanisme de la commune de Mouans Sartoux, 327 avenue de Grasse à Mouans Sartoux,
Elles ont été arrêtées en fonction des jours et heures d'ouverture au public du service urbanisme de la commune, selon les disponibilités du commissaire enquêteur, selon le calendrier suivant :

- le mardi 31 mai 2022 de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00
- le jeudi 09 juin 2022 de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00
- le vendredi 24 juin 2022 de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00

Commentaires du commissaire enquêteur..
L'avis la mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe) a été publié sur le site internet du SIDE (Système d'information Développement Durable), accessible via le site internet de l'autorité environnementale, conformément aux textes en vigueur.
Les locaux mis à la disposition du commissaire enquêteur, pour la réception du public, dans les locaux du service urbanisme de la commune de Mouans Sartoux, ont été adaptés à l'enquête publique.

2.4 PUBLICITE ET INFORMATION DU PUBLIC

L'avis d'enquête a été publié quinze jours avant le début de l'enquête et pendant toute sa durée par voie d'affichage, en mairie de Mouans Sartoux et dans les locaux du service urbanisme de la commune de Mouans Sartoux, 327 avenue de Grasse à Mouans Sartoux.

La publicité dans la presse a été faite dans deux journaux locaux, quinze jours avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête à savoir :

- Nice-Matin, éditions des 5 mai et 27 mai 2022,

- La tribune Côte d'Azur, éditions des 6 mai et 27 mai 2022.

L'avis a aussi été publié par affichage dans les mêmes conditions de délai et de durée sur les lieux situés au voisinage du projet et visible de la voie publique. (Voir annexe 3)

Une copie des avis publiés dans la presse a été annexée au dossier soumis à l'enquête publique avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion, et au cours de l'enquête pour la seconde insertion.

Des certificats de l'avis d'affichage et de l'arrêté d'enquête ont été établis par le maire de la commune ou son représentant.
(Voir annexe 4)

Des contrôles réguliers de cet affichage ont été réalisés par le commissaire enquêteur, sur le site du projet situé sur le territoire de la commune de Mouans Sartoux ainsi que sur les panneaux d'affichage administratifs de la commune, afin de s'assurer de la réalité de cet affichage lors de visites périodiques (voir annexe 5).
Commentaires du commissaire enquêteur
La publicité de l'enquête a été effectuée conformément à ce qui est prévu par les textes.

2.5. CONSULTATION DES ORGANISMES, SERVICES PUBLICS ET COLLECTIVITES (SYNTHESE).

Le projet a été soumis à l'autorité environnementale ainsi qu'à l'examen conjoint des personnes publiques associées suivantes :

Direction départementale des territoires et de la mer des Alpes maritimes
CCI des Alpes Maritimes
Conseil départemental des Alpes Maritimes
Communauté d'agglomération du pays de Grasse
Communauté d'agglomération Cannes Pays de Lérins
Communauté d'agglomération Sophia Antipolis
Commune de Châteauneuf-Grasse
Chambre des métiers et de l'artisanat des Alpes-Maritimes
Chambre d'agriculture des Alpes-Maritimes
Syndicat mixte Scot'Ouest
Conseil Régional Sud Provence Alpes Côte d'Azur
Commune de Pégomas
Commune de Mougins
Commune de Valbonne
Commune de la roquette sur Siagne

L'autorité environnementale compétente en matière d'environnement a rendu son avis en date du 28 février 2022, cet avis ayant été publié sur le site internet dédié à l'enquête publique.

L'examen du projet a fait l'objet d'une réunion avec les personnes publiques associées le 23 mars 2022.Cette réunion a fait l'objet d'un compte rendu daté du 23 mars 2022 (voir annexe 6).

Commentaires du commissaire enquêteur.

Les consultations effectuées par le maitre d'ouvrage sont conformes aux textes réglementaires.

Il est à noter que l'avis de l'autorité environnementale a fait l'objet d'une réponse du maitre d'ouvrage du projet (voir annexe 7)

L'analyse détaillée des observations formulées par les services publics et collectivités, figure en infra, au chapitre 3.2.1.

2.6. ETUDE DU DOSSIER, ENTRETIENS, VISITES DES LIEUX.

Pendant la phase préparatoire et au cours de l'enquête, le commissaire enquêteur a participé aux réunions et visites suivantes :

- **Mardi 22 mars 2022**

Première réunion préparatoire dans les locaux du service urbanisme de la commune de Mouans Sartoux, 327 avenue de Grasse à Mouans Sartoux, autorité organisatrice de l'enquête publique, avec

  - Monsieur DAWIDOWICZ, directeur de l'urbanisme de Mouans Sartoux.

Au cours de cette réunion, ont été abordé le contenu et les enjeux du projet, ainsi que la saisine de l'autorité environnementale et des collectivités territoriales concernées.

- **Jeudi 7 avril 2022**

Réunion dans les locaux du service urbanisme, avec la participation :

  - Monsieur DAWIDOWICZ, directeur de l'urbanisme de Mouans Sartoux,
  - Monsieur COLINEAUX, président de la société Ixel Marine, maitre d'ouvrage du projet immobilier.

Au cours de cet entretien, ont été évoqué :

- L'activité de la société IXEL MARINE,
- Une présentation par le maitre d'ouvrage du projet,
- Le contenu du projet immobilier, sa justification,
- Le marché foncier et immobilier d'entreprise,
- Les emplois actuels et futurs de la société Ixel Marine,
- L'environnement du projet

Cette réunion a été suivi d'une visite du site du projet, sous la conduite de M. DAWIDOWICZ.

- **Mardi 26 avril 2022**

Réunion dans les locaux du service urbanisme de la commune de Mouans Sartoux, 327 avenue de Grasse à Mouans Sartoux, avec

  - Monsieur DAWIDOWICZ, directeur de l'urbanisme de Mouans Sartoux.

Au cours de cet entretien, ont été évoqué :

- Le contenu du dossier d'enquête,

- La dématérialisation de l'enquête publique (site dédié à l'enquête, registre dématérialisé,)
- L'organisation de l'enquête publique : dossier dématérialisé, registre dématérialisé, arrêté d'ouverture d'enquête et avis d'enquête, le calendrier, etc.
- Les mesures de publicité de l'enquête,
- Le calendrier de l'enquête et notamment celui des permanences du commissaire enquêteur.

- **Mardi 3 mai 2022**

Réunion dans les locaux du service urbanisme, avec la participation :

- Monsieur DAWIDOWICZ, directeur de l'urbanisme de Mouans Sartoux,
- Monsieur COLINEAUX, président de la société Ixel Marine, maitre d'ouvrage du projet immobilier.
- Monsieur AUQUIER, architecte et maitre d'œuvre du projet.

Au cours de cet entretien ont été évoqué :

- L'organisation de l'enquête publique (publicité, affichage, dématérialisation de l'enquête)
- Le dispositif envisagé pour la dématérialisation de l'enquête, examen de la composition des différents volets du registre et arrêt en commun les dispositions à retenir.
- Les documents graphiques relatifs au projet (plan masse, coupes, etc.)
- Les justifications du projet (programme, implantation, volumétrie, etc.)
- Les bureaux d'étude intervenants dans l'opération.

- **Lundi 9 mai 2022.**

Réunion dans les locaux du service urbanisme, avec la participation :

- Monsieur DAWIDOWICZ, directeur de l'urbanisme de Mouans Sartoux,
- Monsieur AUQUIER, architecte du projet.

Cette réunion avait pour objet :

- L'examen des documents graphiques du projet (plan masse, coupes, etc.)
- Le contenu du dossier d'enquête, et les modifications et ajouts souhaités par le commissaire enquêteur,
- En Visio conférence, entretien avec le prestataire retenu par la commune pour mettre en œuvre le dossier d'enquête dématérialisé,

Cet entretien a été suivi par une visite du site du commissaire enquêteur et d'un constat de l'affichage de l'avis d'enquête sur le site du projet.

- **Jeudi 19 mai 2022**

Visite des Installations actuelles de la société Ixel Marine, situés en zone industrielle de L'Argile, à Mouans Sartoux, avec la participation de Monsieur DAWIDOWICZ, directeur de l'urbanisme de Mouans Sartoux, sous la conduite de Monsieur COLINEAUX, président de la société Ixel Marine, maitre d'ouvrage du projet immobilier.

Cette visite a été suivi d'n entretien avec Monsieur DAWIDOWICZ dans les locaux du service urbanisme, qui a porté sur les points suivants :

- Vérification du contenu du dossier d'enquête publique,
- Constitution de deux dossiers « papier » d'enquête publique,

- Vérification du dossier dématérialisé,
- la gestion du registre « papier », des lettres reçues et du poste informatique, les modalités de transmission des observations au commissaire enquêteur, l'affichage de l'avis d'enquête,
- Vérification des mesures de publicité et d'affichage (et rappel des nécessaires vérifications périodiques à effectuer par les services municipaux, concernant l'affichage des avis, sur site et sur les panneaux administratifs),
- Signature des documents et paraphes des pages du registre « papier »,

Remise d'un dossier d'enquête publique au commissaire enquêteur.

A l'issue de l'entretien, rencontre avec Madame DOULENS, élue déléguée à l'urbanisme.

Les visites effectuées.

Afin d'appréhender le projet, mais également afin d'informer le public et de répondre à ses interrogations, propositions et observations, j'ai effectué un certain nombre de visites, préalablement et pendant à l'enquête publique. Ces visites se résument ainsi :

- Jeudi 7 avril : visite du site du projet, accompagné par DAWIDOWICZ, représentant la commune de Mouans Sartoux,
- Lundi 9 mai : constat d'affichage sur site et au service urbanisme de Mouans Sartoux
- Mardi 31 mai : constat d'affichage sur site et au service urbanisme de Mouans Sartoux.

Entretiens et visites pendant l'enquête publique.

- **Mercredi 8 juin 2022**

Entretien dans les locaux de la CCI Nice Côte d'Azur, avec madame TOPOR (responsable du pôle urbanisme, foncier de la CCI).
Ont été abordé :

- L'état du marché foncier et d'immobilier d'entreprises dans le périmètre de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse, s'appuyant sur l'étude réalisée en 2021 par la CCI,
- Le marché de l'emploi, les demandes et les offres,
- La réunion des PPA et l'avis de la CCI sur le projet.

- **Lundi 14 juin 2022**

Entretien dans les locaux de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse (CAPG) avec Monsieur VANHANDENHOVEN, directeur du développement économique et touristique de la CAPG.
Les thèmes suivants ont été abordés :

- Les compétences de la CAPG (transport, mobilités, aménagement …)
- L'état du marché foncier et d'immobilier d'entreprises dans le périmètre de la CAPG
- L'étude réalisée par la CCI Nice Côte d'Azur en 2021portant sur les besoins des entreprises et des transactions en foncier et immobilier d'entreprises, dans le périmètre de la CAPG.

Lundi 14 juin après-midi, j'ai effectué une visite du site du projet et des propriétés riveraines avec l'autorisation et en présence des propriétaires.

Commentaires du commissaire enquêteur.
La mise au point du dossier d'enquête a nécessité des réunions avec le maitre d'ouvrage, et de nombreuses « relances », car le dossier initial élaboré par la commune de Mouans Sartoux présenté le 22 mars 2022 a fait l'objet d'observations, de compléments, modifications et ajouts de la part du commissaire enquêteur
Les demandes complémentaires souhaitées par le commissaire enquêteur ont concerné tant la forme que le contenu du dossier, afin de répondre à l'obligation d'information du public et également, à le rendre accessible au public.
Le commissaire enquêteur regrette toutefois que l'ensemble des modifications proposées et / ou compléments souhaités n'aient été prises en compte que tardivement par le maitre d'ouvrage.

2.7. OBSERVATIONS DU PUBLIC. BILAN COMPTABLE DE LA PARTICIPATION (SYNTHESE)

L'enquête publique a permis au public de s'exprimer dans des conditions satisfaisantes, l'étude d'impact du projet, restant toutefois d'accès difficile pour le public.

Les registres d'enquête font apparaitre le bilan suivant :

- 162 contributions déposées sur le registre numérique, répertoriées : RN1, RN2, RN3…, comprenant 147 contributions publiées,
- 10 contributions consignées le registre « papier », répertoriées : RP1, RP2, RP3…,
- 6 contributions comportant des pièces jointes (lettres+ documents), répertoriées :L 1, L 2,L3,…

A ces chiffres, il convient d'ajouter les avis transmis par les organismes et services publics et collectivités locales consultés, qui ont également fait l'objet d'un commentaire de ma part.
Aucun incident n'a été signalé, et toutes les personnes présentes qui souhaitaient rencontrer le commissaire enquêteur ont pu le faire.

2.8. CLÔTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE et PV DE SYNTHESE des observations

L'enquête publique, ouverte lundi 23 mai a été clôturée vendredi 24 juin 2022, à 17h00, par le commissaire enquêteur, dans les locaux du service urbanisme de Mouans Sartoux.

A l'issue de l'enquête, j'ai récupéré le registre d'enquête, ainsi que les lettres et documents remis par la population à l'appui des requêtes formulées, afin d'assurer leur traitement.

A l'issue de l'enquête publique, j'ai établi un procès-verbal de synthèse des observations formulées lors de l'enquête publique, comportant également mes observations et questions à l'attention du maitre d'ouvrage et de la commune de Mouans Sartoux.

III – ANALYSE DU DOSSIER D'ENQUETE, DES AVIS ET OBSERVATIONS RECUEILLIES

3.1 Dossier d'enquête publique.

3.1.1 Cadre législatif et réglementaire

Ce dossier soumis à enquête publique est régi principalement par les textes suivants :
Le code de l'environnement, et notamment, les articles :

- L 122-1 (étude d'impact)
- L 123-1 (enquête publique)
- R 123-1 (procédure et déroulement de l'enquête)
- R 12-1 et suivants (enquête publique)

Le code de l'urbanisme, et notamment, les articles :

- L 300-6 (déclaration de projet),
- L 153-54 et R 153-15 (mise en compatibilité du plan d'urbanisme)
- R 104-8 (projet soumis à évaluation environnemental

Commentaires du commissaire enquêteur.
Il est à noter que la loi du 25 mars 2009 et son décret d'application ont élargi le recours à l'article L 300- 6 aux programmes de construction.
Ainsi, la déclaration de projet de l'article L 300- 6 peut s'appliquer indifféremment « aux actions, opérations ou programmes de constructions publics ou privés ».

3.1.2. Composition du dossier d'enquête publique

Le dossier soumis à l'enquête publique comporte les pièces suivantes :

1. **Eléments administratifs :**

Délibération du conseil municipal n°65-99 en date du 16 septembre 2021 :

- Prescrivant l'engagement de la procédure de déclaration de projet n°3 emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme
- Approuvant l'organisation d'une concertation préalable facultative et en approuvant les modalités
- Approuvant la déclaration d'intention relative au projet.

Déclaration d'intention de projet en date du 20 septembre 2021

Courrier de la Commune portant la référence ID/AD n°1755, en date du 23 septembre 2021 notifiant la mise en œuvre de la procédure et la déclaration d'intention à la Direction Départementale des Territoires et de la mer des Alpes-Maritimes.

Désignation du commissaire enquêteur :

- Courrier de la Commune portant la référence ID/AD n°439, en date du 08 mars 2022, sollicitant la désignation par le tribunal administratif de Nice de la désignation d'un commissaire enquêteur
- Décision du tribunal administratif de Nice n°E22000007/06 du 17 mars 2022 désignant M. François GARDET en qualité de commissaire enquêteur.

Avis relatif au projet et à la mise en œuvre de la concertation préalable paru dans le quotidien Nice-Matin en date du 17 septembre 2021.

2. **Eléments techniques/ présentation du projet**

2.1.Contexte règlementaire
2.2.Note présentant le contexte territorial et justifiant de l'intérêt général du projet
2.3.Note présentant la localisation du projet et ses caractéristiques.
2.4.Note décrivant la mise en compatibilité des documents d'urbanisme nécessaire au projet

3.Etude d'impact/ évaluation environnementale

Courrier de la Commune portant la référence ID/AD n°4042, en date du 24 novembre 2021 consultant la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale pour avis sur le projet

Accusé de réception de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale, fixant au 29 novembre 2021 le départ du délai de 3 mois qui lui est imparti pour formuler un avis sur le projet
3.3. Avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale sur le projet portant la référence n°2022 APACA 7/3083 et délibéré en date du 28 février 2022.
3.4. Etat initial de l'environnement.
3.5. Résumé non technique de l'état initial de l'environnement
3.6. Note sur les incidences du projet sur l'environnement et les mesures proposées.
3.7. Annexes de l'évaluation environnementale.

4.La concertation publique.

Délibération du conseil municipal n°66-6 en date du 20 janvier 2022 portant approbation du bilan de la concertation préalable sur le projet faisant l'objet de la procédure de déclaration de projet n°3 et son annexe.
Bilan de la concertation

5.Examen conjoint du projet par les personnes publiques associées

Courriers de convocation des personnes publiques associées à la réunion d'examen conjoint du projet le 23 mars 2022.
Avis écrits formulés sur le projet par les personnes publiques associées :

- Conseil Départemental des Alpes-Maritimes.
- Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM06).

Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint

6.Publicité / affichage

Avis d'enquête publique
Publication de l'avis dans les journaux
Attestation d'affichage

7.Les registres d'enquête

Commentaires du commissaire enquêteur sur le dossier d'enquête publique

Sur la forme

Le dossier reste difficile d'accès pour un public non averti.

Ainsi :

- la plupart des cartes produites (voir en particulier, les documents cartographiques illustrant l'étude d'impact, les perspectives des bâtiments, etc.) comporte un (trop) grand nombre d'informations, qui en se superposant, rendent la lecture difficile, et ne permettent pas d'identifier simplement l'objet principal de la carte (superposition de périmètres, fond de plan topo, cotes, distances, code des couleurs, typographie,).

- le rédacteur utilise un certain nombre de sigles ou abréviations, qui sont spécifiques aux professionnels de la construction et de l'aménagement et de l'environnement : toutefois, à ma demande, un glossaire a été joint pour l'annexe de l'évaluation environnementale et permet d'assurer le décryptage des sigles utilisés.

- En outre, dès réception du dossier j'ai émis des réserves et présenté des propositions visant à le rendre plus cohérent et accessible pour le public.

Ainsi ont été ajouté par le maitre d'ouvrage, en particulier,

- *une notice justificative du projet et de son implantation*
- *des plans du projet , avec repérage des coupes*
- *d'une façon générale, des documents graphiques et photos lisibles et exploitables par le public.*

Sur le fond

On peut souligner les points suivants :

- *L'aire d'étude environnementale du projet n'est pas définie*
- *Le dossier comporte un certain nombre de « déclarations » sans produire de justifications.*
-

Je tiens par ailleurs à souligner mon engagement important pour la production du dossier d'enquête publique, tant pour ce qui concerne la forme que pour le fond, ayant dû intervenir auprès du service urbanisme, à différentes reprises, pour amender, modifier ou compléter un draft du dossier, afin de le rendre compréhensible pour le public.

3.1.3. La concertation publique préalable

La commune de Mouans Sartoux a souhaité organiser une concertation préalable afin de recueillir les observations du public sur la base d'un dossier présentant le projet et ses caractéristiques.

Cette concertation préalable s'est tenu du 1er octobre au 15 octobre 2021, sur la commune de Mouans Sartoux, selon les modalités suivantes :

- Publication d'un avis relatif à la procédure (presse , affichage),
- Mise à disposition d'un dossier contenant les caractéristiques du projet,
- Recueil de observations du public sur un registre de participation déposé au service urbanisme de la commune, et par mail.

Le bilan de cette concertation, approuvé par délibération du conseil municipal du 20 janvier 2022, est le suivant :

- 19 contributions ont comporté 28 observations,
- 8 contributions sont favorables au projet,
- 11 contributions ont comporté des critiques ou oppositions au projet, dont l'essentiel porte sur :
    - L'environnement, l'évolution du zonage,
    - L'insertion des constructions dans le tissu existant,
    - Les nuisances liées aux activités sur le site (sonores, la sécurité des piétons, le stationnement)

Les observations du public ont fait l'objet d'une réponse (de la part de la commune ??)qui est jointe au bilan de la concertation.

Mes commentaires

Les avis exprimés, contenant des critiques et inquiétudes, sont majoritairement défavorables au projet.

Les réponses apportées s'appuient sur le développement économique de la commune, précisant les dispositions retenues pour l'intégration du projet dans le site, et sur une limitation des surfaces imperméabilisées, ces éléments étant de nature à répondre aux inquiétudes formulées.

On peut toutefois noter que le projet génère 91 places de stationnement, source de problèmes de circulation dans le secteur, notamment vis-à-vis de la sécurité des usagers, et nécessitant la réalisation de mesures d'accompagnement sur la voirie existante.

3.1.4. Présentation du projet

Exposé des motifs

La société Fendress qui est installée actuellement dans des locaux en location, situés dans la zone d'activité de l'Argile à Mouans Sartoux, est actuellement en croissance, les locaux occupés actuellement ne pouvant pas faire l'objet d'extension, et de plus inadaptés à la croissance envisagée.

Les recherches effectuées par cette société dans le territoire des zones d'activité existantes à Mouans Sartoux n'ont pas abouti à l'identification de locaux ou de terrains compatibles avec les objectifs fixés pour une nouvelle implantation.

Le terrain retenu pour ce projet répond à ces objectifs, à savoir, pour l'essentiel, emprise adéquate, situation géographique, infrastructures existantes.

En complément des locaux liés à l'activité de la société Fendress, le programme comporte la réalisation de surfaces de bureaux destinées à accueillir des sociétés en développement, en réponse à une demande non satisfaite localement.

Contenu du projet

Le projet est situé à l'ouest du territoire de la commune de Mouans Sartoux, à proximité de la pénétrante Cannes- Grasse , du chemin de la Nartassiere, et du chemin du Puits du Plan et proche de la zone d'activité du Tiragon.

Il occupe un terrain d'une superficie de 4 500 M2 environ, le site actuel étant occupé par une villa et ses dépendances.

Le projet comporte la réalisation de deux bâtiments, regroupant d'un part les activités de la société Fendress, et d'autre part un bâtiment à usage de bureaux destinés à l'accueil d'entreprises tertiaires.

Le programme prévisionnel est le suivant (*Source : dossier d'enquête publique)* :

Bâtiment Fendress :

600 m² en sous-sol	20 places de parking et 10 places 2 roues
125 m² en aérien	10 places de parking
1150 m² en Rdc	Atelier de fabrication, stockage
	Parking visiteurs de 5 places
700 m² en R+1	Atelier et bureaux de l'entreprise

Bâtiment de bureaux :

350 m² en sous-sol	20 places parking et 27 places en toiture
1050 m² Rdc/R+1/R+2	Plateaux libres de bureaux à la location

Le bâtiment affecté à la société Fendress regroupera les ateliers de fabrication, le stockage et les bureaux.

La desserte du programme est assurée par trois accès :

- L'accès au bâtiment Fendress s'effectuera à partir du chemin du Puits du Plan
- L'accès pour les livraisons sera réalisé à partir du chemin de la Nartassiere,
- L'accès au bâtiment de bureaux sera aménagé à partir du chemin des Lucioles.

Les toitures des bâtiments seront végétalisées (essences de faible hauteur, ou couvrantes, de type méditerranéennes).

Les eaux de pluie seront récupérées dans de bassins de rétention et utilisées pour l'arrosage des espaces verts.

La production d'eau chaude sera assurée par l'énergie solaire ; de plus des panneaux photovoltaïque seront installés en toiture des bâtiments.

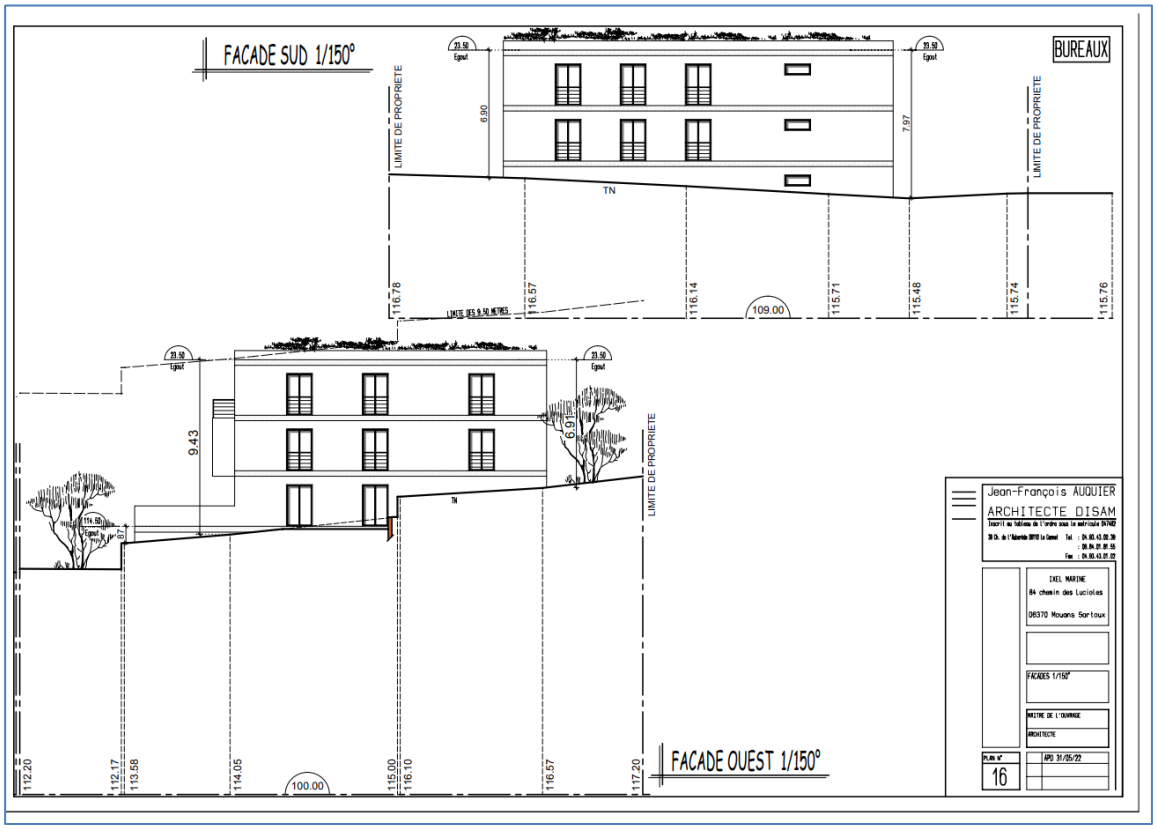
Concernant l'acoustique, la société Fendress considère que ses activités ne génèrent aucune nuisance sonore, les machines utilisées étant relativement silencieuses. Par ailleurs, les bruits générés à l'extérieur par les équipements de climatisation, de VMC (ventilation mécanique contrôlée) ou de chauffage étant équivalents au bruit produit par une climatisation de maison individuelle.

Basé sur la situation actuelle de la société, le flux des véhicules de livraison est évalué à 2 ou 3 passages par jour ; le flux des poids lourds étant estimé à 2 véhicules par mois.

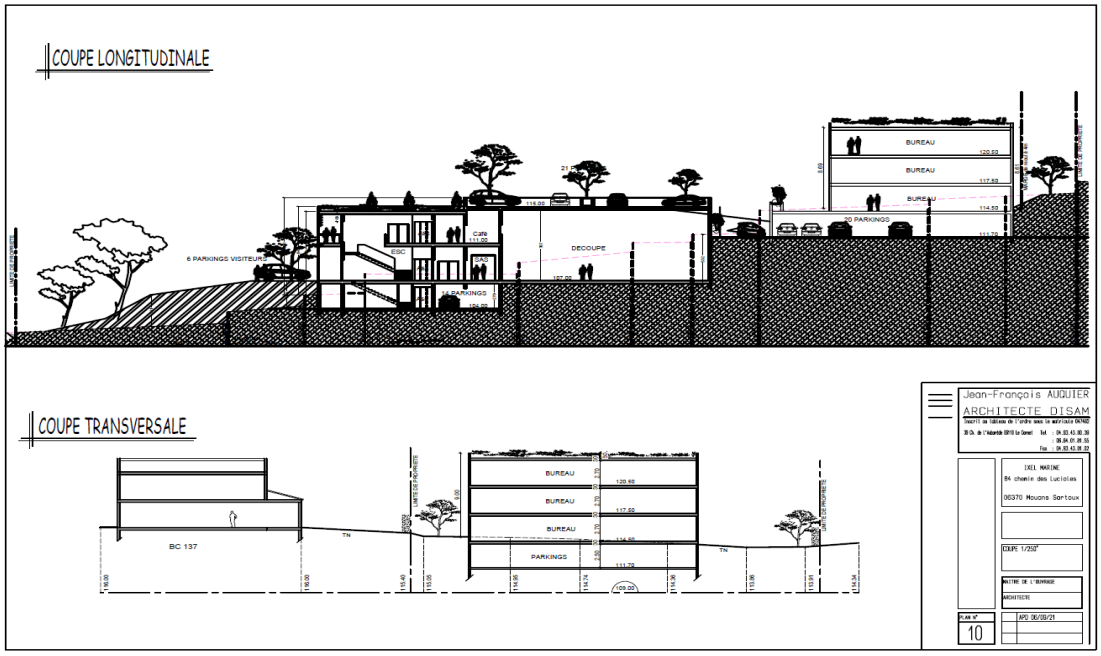
Des documents graphiques complètent la description du projet : plan masse, coupes, perspectives.

Source : Architecte J-F Auquier

Source : M. Autier, architecte



Source : M. Autier, architecte



<u>*Commentaires du commissaire enquêteur.*</u>

- *Le programme comporte la réalisation d'un immeuble de bureaux, qui est indépendant de l'activité de la société Fendress : la justification de cet immeuble de bureau est évoquée mais mériterait d'être précisée.*

- *La présentation générale du dossier d'enquête qui fait l'objet de la pièce 2.3 du dossier d'enquête peut etre considérée comme succincte.*
- *Un plan d'aménagement des espaces extérieurs aux bâtiments complèterait utilement le descriptif.*
- *Concernant les toitures des bâtiments, le projet fait état de toitures végétalisées, d'installation de panneaux photovoltaïques et de surfaces affectées au stationnement des véhicules : un plan des toitures permettrait d'apprécier les aménagements envisagés.*
- *Les surfaces prévisionnelles de planchers figurant dans ce tableau sont de :*
    - *1150 m2+ 700 m2 soit 1 850 m2 pour l'immeuble Fendress,*
    - *1 050 m2 pour l'immeuble de bureaux.*

ou respectivement « plus de 1 500 m2 » et « 3 plateaux de 300 m2 » tels qu'indiqué dans d'autres documents du dossier. Des précisions s'imposent.

3.1.5. Etude sur l'environnement

Conformément a l'article R 104-8 du code de l'urbanisme, la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Mouans Sartoux, a fait l'objet d'une évaluation environnementale.
Cette évaluation environnementale comporte principalement :

- Le courrier de la Commune en date du 24 novembre 2021 consultant la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale pour avis sur le projet.
- L'avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale sur le projet (document de 12 pages, daté du 28 février 2022),
- L'état initial de l'environnement (document de 66 pages, daté du 23 novembre 2021),
- Le résumé non technique de l'état initial de l'environnement (document de 13 pages, daté du 23 novembre 2021),
- Une note sur les incidences du projet sur l'environnement et les mesures proposées (document de 17 pages, daté du 23 novembre 2021),
- Des annexes de l'évaluation environnementale (document de 27 pages, daté du 23 novembre 2021).

L'état initial de l'environnement (pièce 3.4 du dossier d'enquête publique**)**
Ce document décrit successivement :

- Le caractéristiques géophysiques du site du projet,
- Le patrimoine paysager et ses enjeux,
- La biodiversité et les continuités écologiques,
- Les ressources naturelles (eau , énergies) et ses enjeux,
- Les risques naturels et technologiques,
- Les pollutions et les nuisances (air, eaux pluviales, usées, déchets)
- Une synthèse de ces caractéristiques et des principaux enjeux.

Mes commentaires

- *Les données produites concernent essentiellement l'ensemble du territoire communal et non sont pas suffisamment ciblées sur le site du projet,*
- *La source des données n'est généralement pas présente*
- *Les documents sont difficilement compréhensibles pour un public non averti (graphes, sigles non fournis, etc.)*
- *La qualité de l'air, les nuisances sonores à l'échelle du site sont absentes de l'étude.*

Le résumé non technique (de l'évaluation environnementale) (pièce 3.5 du dossier d'enquête publique**)**

Le document précise que les données fournies datent de 2021, et résultent de visites de terrain et de données administratives).

Le document résume les forces et faiblesses du site du projet, et comporte une synthèse des enjeux (synthèse identique à celui contenu dans le document précédant, pièce 3.4)

Une synthèse des incidences prévisibles résultant de la mise en œuvre du projet, différencie la phase chantier de construction de la phase exploitation.

Mes commentaires

Selon les indications fournies :

- *Le site retenu ne semble pas avoir fait de mesures in situ (sol, air, eau, bruit, etc.)*
- *La création de surfaces imperméabilisées n'est pas examinées dans cette étude.*
- *L'environnement humain et la santé humaine (résidents dans le secteur et personnel de l'entreprise) sont également absents de l'étude.*

Les mesures envisagées (pièce 3.6 du dossier d'enquête publique**)**

Le document reprend le tableau figurant dans la pièce 3.5.

Les incidence sont estimées neutre vis-à-vis du site « Natura 2000 ».

Le document décrit sommairement les mesures d'évitement, les mesures de réduction et les mesures de compensation envisagées afin de minorer l'impact environnemental du projet.

Mon commentaire

Les dispositions envisagées pour minimiser son impact environnemental mériteraient d'etre complétées par des mesures effectuées « in situ ».

Les annexes (pièce 3.7 du dossier d'enquête publique**)**

Cette pièce regroupe des données bibliographiques et d'inventaire mesuré sur le site du projet

Mon avis

Document difficile d'accès pour un public non averti

Les sources des données bibliographiques ne sont pas fournies.

Source : dossier d'enquête publique

*

Avis de l'autorité environnementale

L'autorité environnementale (la MRAe) exprime son avis en date du 28 février 2022 en formulant des recommandations, et / ou demandes suivantes :

- Une meilleure justification du choix de la localisation du site serait utile : le choix opéré conduit à l'implantation d'une équipement industriel, source de nuisances (bruit, pollutions atmosphériques, gaz à effet de serre) à proximité d'une zone d'habitat résidentiel.
- La MRAe recommande de préciser les modalités d'aménagement du site à l'aide d'une étude paysagère adaptée et de préciser le règlement du PLU sur ce sous secteur UZ b1.
- La MRAe recommande de préciser l'état initial de la biodiversité, en particulier par des visites de terrain au printemps.
- La MRAe recommande de préciser la compatibilité du secteur du projet avec la capacité résiduelle de la station d'épuration (STEP).
- La note de présentation de la déclaration de projet ne fournit aucune information concernant l'état initial de l'ambiance sonore.
- L'état initial de la qualité de l'air est caractérisé sommairement à l'aide de données chiffrées portant sur l'ensemble de la commune de Mouans Sartoux, qui ne permettent pas une évaluation pertinente de l'état initial de la qualité de l'air sur la zone d'étude.
- La MRAe recommande d'évaluer les incidences de la mise en compatibilité du PLU sur la santé des populations concernées par le secteur de projet, exposées à la pollution atmosphériques et aux nuisances sonores.

Ces observations figurent dans la synthèse suivante :

> Malgré sa localisation dans le secteur urbanisé (zone résidentielle UEb) de la commune et son emprise limitée (0,45 ha), le projet nécessite, en raison d'un contexte naturel et humain sensible, un approfondissement de son évaluation environnementale sur certaines thématiques importantes.
>
> La MRAe recommande de préciser les modalités d'aménagement du site à l'aide d'une étude paysagère adaptée et de préciser le règlement du PLU sur le sous-secteur UZb1.
>
> La MRAe recommande d'évaluer les incidences de la mise en compatibilité du PLU sur la santé des populations voisines du secteur de projet, exposées à la pollution atmosphérique et aux nuisances sonores.
>
> Concernant l'assainissement des eaux usées, la MRAe recommande de préciser la compatibilité du projet avec la capacité résiduelle de la station d'épuration (STEP).

Source : Avis de la MRAe du 29 février 2022

<u>Mes commentaires.</u>

L'impression générale qui ressort de ces nombreuses recommandations de la MRAe fait apparaitre que ce dossier est insuffisamment documenté sur certaines thématiques ; je rejoins l'avis de l'autorité environnementale et considère qu'il importe de préciser ou compléter ce dossier par les points suivants :

- *Préciser les modalités d'aménagement des espaces libres par une étude paysagère,*
- *Fournir des informations sur l'état initial de l'ambiance sonore du site,*
- *Evaluer les incidences du projet sur la santé des populations,*
- *Préciser la compatibilité du projet avec la capacité résiduelle de traitement de la STEP.*

Réponses du maitre d'ouvrage aux recommandations de l'autorité environnementale.

Le 14 juin 2022, la commune de Mouans Sartoux a transmis à la MRAe la réponse du maitre d'ouvrage (la société IXEL MARINE / Fendress) aux recommandations et observations de l'autorité environnementale par un document de 6 pages.
(Voir annexe 7)

Modalités d'aménagement du site et règlement du PLU

Le maitre d'ouvrage précise qu'une étude paysagère sera réalisée lors du permis de construire , et qu'une part importante du site est consacrée aux espaces verts, en privilégiant la mise en œuvre d'essences méditerranéennes.

Les toitures seront végétalisées, l'idée générale étant de densifier la couverture végétale , tout en précisant que la toiture terrasse du bâtiment Fendress est consacré partiellement au stationnement des véhicules.

Le maitre d'ouvrage indique que le bâtiment tertiaire aura une hauteur de 8 mètres au dessus du terrain naturel, et considère que ce bâtiment n'est pas de nature à nuire à l'ensoleillement, les vues directes par ailleurs avec les bâtiments existant n'étant pas possible.

Etat initial de la biodiversité

Le maitre d'ouvrage précise que des inventaires ont été réalisés en juillet 2021 sur le site ,ne révélant que des faibles enjeux et ne nécessitant pas d'observations au printemps.

Capacité résiduelle de la STEP

Le maitre d'ouvrage considère que le projet est compatible avec cette capacité résiduelle, en estimant que les consommations d'eau sur les site est équivalente à celle d'une ménage sur la commune.7

Les nuisances et la santé des populations

Le maitre d'ouvrage considère que le projet n'est pas source de nuisance sonore, les installations de traitement d'air, prévues en toiture, produisant un niveau acoustique faible, estimé à 37 dBA.

Il précise également que la société Fendress ne rejette aucun polluant dans l'atmosphère.

Mes commentaires

Dans sa réponse, le maitre d'ouvrage ne mentionne pas :

- *La création de 91 places de stationnement, qui sont potentiellement source de nuisances et de pollution sur le site et dans son environnement.,*

Le plan masse fait apparaitre des plantations de hautes tiges, les espaces végétalisés paraissant très réduits.

Je note toutefois la volonté du maitre d'ouvrage d'apporter des précisions clarifiant l'exposé des impacts du projet, et regrette que ces éléments n'aient pas été présents dans l'étude d'impact initial.

3.1.6. Mise en compatibilité du PLU

La procédure de déclaration de projet engagée par la commune de Mouans Sartoux comporte la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU).

Le PLU de la commune de Mouans Sartoux a été approuvé le 3 octobre 2012. Il a fait l'objet de modifications approuvées en 2014, 2016 et 2018, une déclaration de projet (N° 1) ayant été approuvée en décembre 2018.

Le terrain d'assiette du projet est actuellement classé en zone UEb au PLU en vigueur, c'est-à-dire en zone d'habitat pavillonnaire.

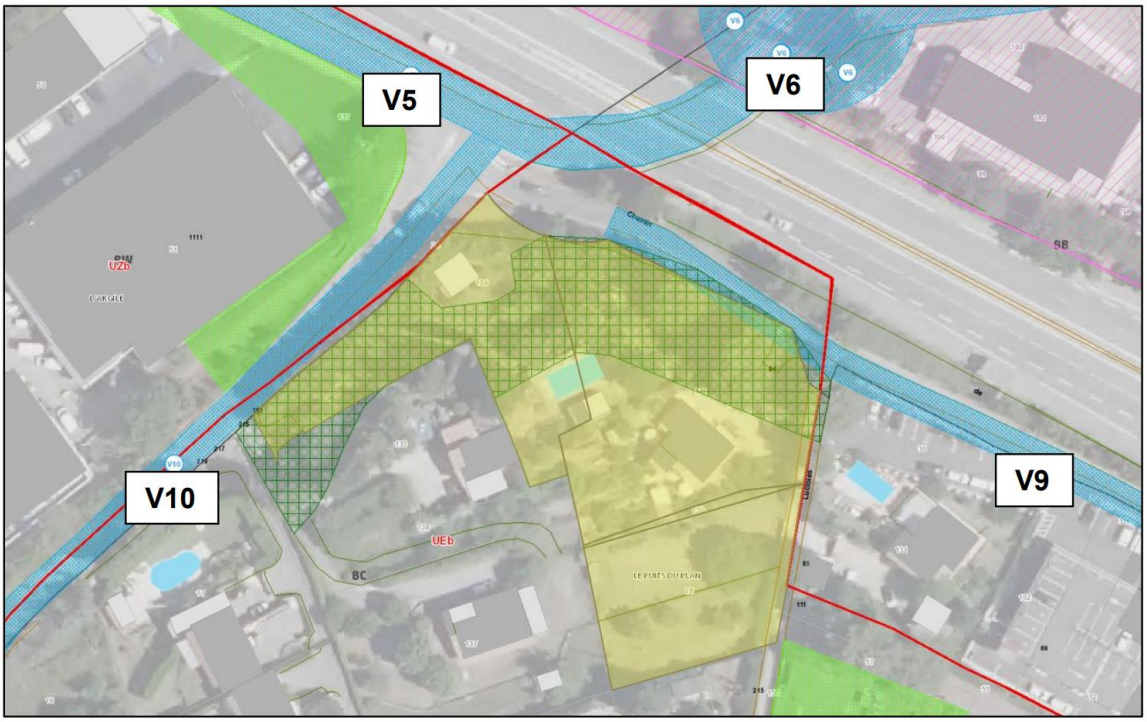
Les emplacements réservés.

Le projet est directement concerné par les emplacements réservés (ER) prévus au PLU répertoriés V9 et V10 et indirectement, par les emplacements réservés répertoriés, V5 et V6.

Ces emplacement réservés ont pour objectif de porter l'emprise du chemin de la Nartassiere à 6 mètres (ER V9) et du chemin du Puits du Plan à 6 mètres également (ER V10) , distance qui inclue la voie de circulation et les espaces piétons.

Selon la commune, ces aménagements de voirie sont en cours d'étude.

Les ER V5 et ER V6 concernent respectivement, la route de Pégomas (portée/ maintenue à un gabarit de 10 mètres, incluant une piste cyclable) et la route du Tiragon (portée/ maintenue à un gabarit de 10 mètres, incluant espaces piétons et piste cyclable).



Source : service urbanisme de Mouans Sartoux

Les principales dispositions applicables à la zone UEb sont les suivantes :

- Elle correspond aux secteurs de maisons individuelles diffuses.
- Les occupations et utilisations interdites sont (en particulier) les suivantes : les constructions destinées à l'industrie, les constructions à usage d'entrepôts, les constructions à usage artisanal.

Aussi les règles d'urbanisme de la zone UEb ne sont pas compatibles avec le projet (occupations des sols, etc.).

La proposition faite consiste à rattacher le secteur du projet à la zone UZb voisine, qui est à vocation d'activités, en créant un sous-secteur UZ b1, permettant d'adapter les règles d'urbanisme aux spécificités du projet.
Les modifications envisagées portent à la fois sur le zonage et sur le règlement d'aménagement de la zone.

Le zonage
Création d'une zone UZ b1, d'une superficie de 4 500 m2.
L'espace Boisé lassé (EBC) d'une superficie de 2 200 m2, présent sur le terrain, est supprimé.

Le règlement
Les modifications portent sur :
- Le caractère de la zone,
- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques,
- Les hauteurs maximales des constructions,
- L'aménagement des espaces libres et des plantations.

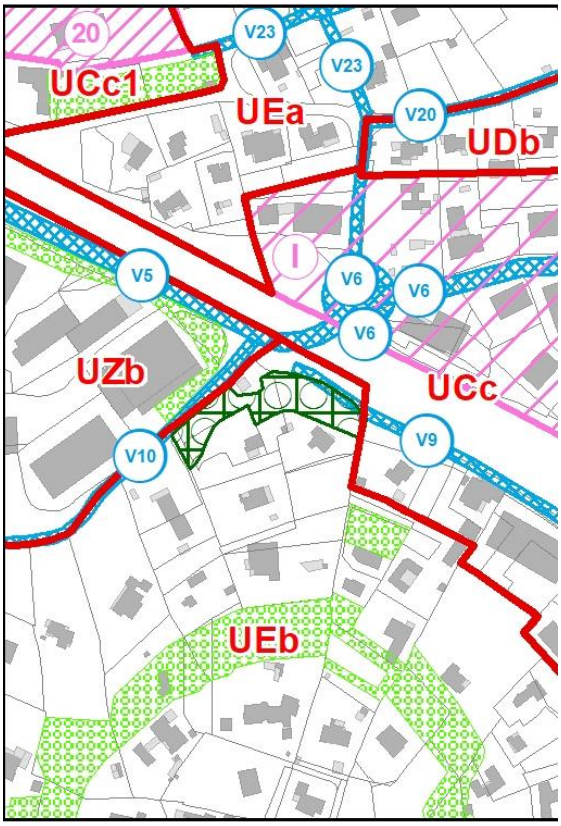
Dispositions du règlement modifié
CARACTERE DE LA ZONE La zone UZ est destinée aux activités industrielles, tertiaires, artisanales et commerciales. Elle est composée de deux secteurs : - le secteur UZa correspondant à la zone d'activités de l'Argile. - le secteur UZb correspondant à la zone d'activités de Tiragon - **le sous-secteur UZb1 correspondant à l'emprise du projet de la société Ixel Marine** - le secteur UZt correspondant à un équipement d'hébergement hôtelier
ARTICLE UZ 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de : **Secteur UZa** : 6 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur **Secteur UZb, UZb1 et UZt :** 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur. Toutefois, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale : - à 50 mètres de l'axe de la pénétrante Cannes-Grasse **à l'exception du sous-secteur UZb1 où la distance doit être au moins égale à 25 mètres de l'axe de la pénétrante Cannes-Grasse ;** - à 15 mètres de l'axe des routes départementales ;
ARTICLE UZ 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS La hauteur est comptée en tous points du bâtiment à partir de la côte du terrain naturel existant ou du terrain excavé jusqu'à l'égout du toit ou la partie supérieure de la dalle de la terrasse. **A l'exception du sous-secteur UZb1**, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder : - 9 m à l'égout du toit et 11 m au faîtage. - 9 m à la partie supérieure de la dalle en cas de toiture terrasse - 9,50 m à la partie supérieure de l'acrotère en cas de toiture végétalisée **Dans le sous-secteur UZb1, 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**

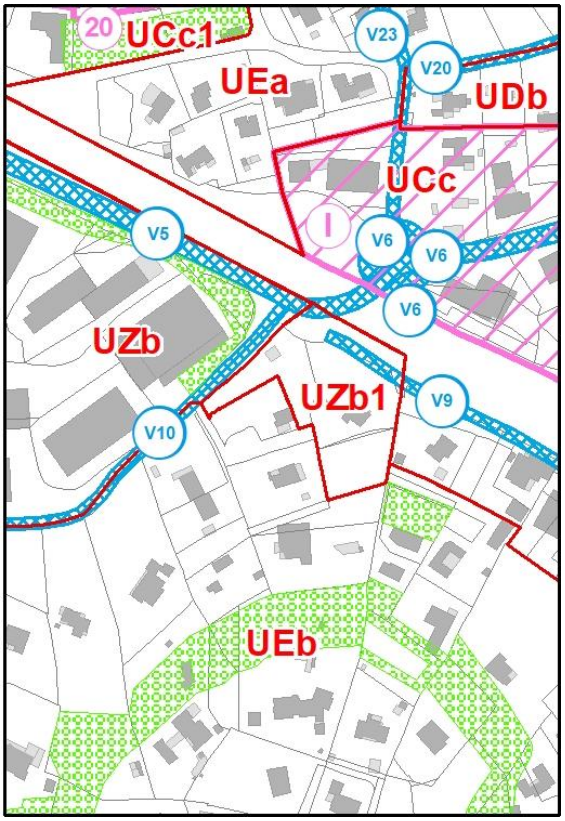
ARTICLE UZ 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres
Les espaces libres doivent être aménagés en espaces de pleine terre plantés et végétalisés, à l'exclusion des aires de stationnement, des aménagements de voirie et d'accès.
Ne sont donc pas comptabilisées dans les espaces libres, les structures alvéolées remplies de terre, pouvant être enherbées.
Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en taille et en nombre choisies parmi les espèces méditerranéennes économes en consommation d'eau, à l'exception des palmiers.
Toutes les constructions réalisées en sous-sol et ne supportant pas de bâtiment en superstructure doivent être recouvertes soit d'un dallage, soit d'une couche de terre végétale de 1 m minimum, permettant l'aménagement d'un espace vert comprenant les circulations piétonnes et les accès. **Dans le sous-secteur UZb1, la couche de terre végétale pourra être réduite jusqu'à 60 cm.**

PLU actuel PLU modifié

Source : dossier d'enquête publique





Déclaration de projet n°3 – état parcellaire de l'unité foncière du projet / références cadastrales des propriétés voisines

Référence cadastrale	Propriétaire	adresse
BC 131	Mme Frédérique TUR	85, chemin des Lucioles
BC 133	Mme Laura GATTUSO	161, chemin du Puits du Plan
BC 137	M. Léon RAVEN	317, chemin du Puits du Plan
BC 138	« SERBAT »	215, chemin du Puits du Plan
BC 20-21-22-23	Mme Nathalie BITTON	150, chemin des Lucioles
BC 28-134-135-136	**M. et Mme SERGENTI / SERPIN**	**84, chemin des Lucioles**

En gras, les parcelles correspondant à l'unité foncière du projet

Source : service urbanisme de Mouans Sartoux

<u>*Mes commentaires*</u>

Les modifications proposées pour le PLU s'appliquent strictement à l'emprise foncière du projet, exclusivement affectée à la société Ixel Marine, et sont ajustées aux caractéristiques ce projet, tant en implantation, qu'en volumétrie et que pour le traitement des espaces libres.

On peut s'interroger sur la nouvelle rédaction de l'article UZ 6 concernant la réduction de la zone de protection vis-à-vis de la pénétrante à 25 mètres (au lieu des 50 mètres fixés dans le PLU actuel).

La hauteur des constructions est sensiblement augmentée ce qui pose le problème de leur intégration dans le paysage et tissu urbain existant, notamment vis-à-vis du voisinage immédiat.

Les choix retenus pour ces modifications mériteraient d'être plus clairement explicités.

Compatibilité avec documents d'urbanisme et documents de planification.

Le PLU doit etre compatible avec le SCOT Ouest des Alpes Maritimes, qui a été approuvé le 20 mai 2021.

Ce document est chargé d'intégrer les documents de planification supérieures (SDAGE, SAGE, SRCE, SRADDET…etc.)

La déclaration de projet est considérée comme « ne remettant pas en cause les objectifs et orientations du SCOT en matière d'environnement » .

L'étude produite considère que « les incidences sont globalement neutres, voire positives pour certaines thématiques » et que les risques et nuisances sont bien pris en compte dans les aménagements futurs (risques de feux de forêt, mouvements de terrain, bruit, air et déchets)

<u>*Mes commentaires*</u>

A la suite d'un entretien, le syndicat mixte en charge du SCOT' Ouest a confirmé que « le projet est compatible avec les orientations du Document d'Orientation et d'Objectif (DOO) en vigueur, le projet s'inscrivant par ailleurs en continuité de zones autorisant les activités économiques …et présentant de part et d'autre de l'unité foncière, des activités existantes »

3.1.7. Justifications du projet

Les justifications du projet font l'objet du document (2.2) et particulièrement du paragraphe (1.5) pour ce qui concerne , d'une part, la déclaration de projet, et d'autre part, du paragraphe (1.6) pour ce qui concerne les règles d'urbanisme.

La déclaration de projet

Les justifications produites sont pour l'essentiel, les suivantes :

- Permettre le développement de la société Fendress, les locaux occupés actuellement dans la zone de l'Argile étant inadaptés.
- Développer les zones d'activités et libérer un lot sur la zone de l'Argile : le document précise que la demande en matière de locaux d'entreprise ou de foncier est supérieure à l'offres sur la commune de Mouans Sartoux.
- Fendress n'a pas pu identifier, dans ses recherches, de locaux ou terrains correspondant à ses critères.
- Un rappel de l'étude réalisée en 2019 par la CCI des Alpes Maritimes est effectué (concerne la zone de l'Argile).
- Considère que ce projet génère 70 emplois nouveaux
- Considère que le projet augmente les surfaces de foncier économiques sans réduire une zone naturelle ni obérer la possibilité de création de logements : le choix du site est considéré comme logique et cohérent.
- Considère toutefois que la réalisation des Emplacements Réservés (ER) prévus au plan d'urbanisme sera nécessaire pour adapter la voirie aux nouveaux usages résultant du projet.

Les règles d'urbanisme
Le document rappelle que le projet est implanté dans un secteur pavillonnaire, mais également dans un tissu urbain de locaux d'activités.
Le projet est qualifié « comme participant à une cohérence spatiale de locaux d'activités et tertiaires ».
L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques : la distance de recul qui existe au PLU actuel est réduite de 50 mètres à 25mètres, cette distance étant considérée cohérente avec son environnement bâti.
La hauteur des constructions : les valeurs proposées (environ 12 mètres) sont également considérées cohérentes avec les bâtiments d'activité existants.

Mes commentaires
Le projet
Le projet participe au développement économique de la région, en ayant toutefois un impact négatif sur une zone naturelle classée.
Le projet n'évoque à aucun moment l'existence à proximité d'habitations proches (à quelques mètres pour les plus proches) ou l'existence d'infrastructures actuellement inadaptées à desservir une opération de 2 900 m 2 de planchers et de 90 employés.

Les règles d'urbanisme
Les justifications de la réduction de la distance de recul par rapport à la pénétrante ne sont pas fournies, au-delà de la stricte adaptation au projet et à sa volumétrie.
Les hauteurs maximales envisagées ne prennent pas en compte l'habitat individuel présent à proximité immédiate du site. Je note par ailleurs que la marge de recul entre limites privatives n'est que de 4 mètres.

3.2. Avis exprimés et observations recueillies.

Modalités de traitement des observations.

- *Les observations formulées par les personnes publiques associées au projet (PPA).*
- *Les observations enregistrées sur le registre numérique et sur le registre « papier » déposé dans les locaux du service urbanisme de la commune de Mouans Sartoux.*

Les observations du public ont été numérotées dans l'ordre chronologique de leur dépôt, pour chacun des registres, en séparant :

- Celles publiées sur le registre numérique, répertoriées : RN1, RN2, RN3,…
- Celles consignées le registre « papier », répertoriées (RP1, RP2, RP3…),
- Les observations comportant des pièces jointes (lettres+ documents), répertoriées L 1, L 2,…)

Compte tenu des nombreuses observations relevées au cours de cette enquête, j'ai identifié cinq thèmes principaux regroupant des observations récurrentes, et qui ont servi de cadre à mon analyse :

1. Le choix du site, le programme de l'opération, l'activité et l'emploi,
2. L'environnement naturel,
3. Les nuisances, le cadre de vie,
4. Les infrastructures, la desserte de l'opération, la voirie
5. L'urbanisme, le PLU

3.2.1 Avis exprimés par les Personnes Publiques Associées.

Le projet a été soumis à l'autorité environnementale et a fait l'objet d'un examen conjoint avec les personnes publiques associées suivantes :

Direction départementale des territoires et de la mer des Alpes maritimes
CCI des Alpes Maritimes
Conseil départemental des Alpes Maritimes
Communauté d'agglomération du pays de Grasse
Communauté d'agglomération Cannes Pays de Lérins
Communauté d'agglomération Sophia Antipolis
Commune de Châteauneuf-Grasse
Chambre des métiers et de l'artisanat des Alpes-Maritimes
Chambre d'agriculture des Alpes-Maritimes
Syndicat mixte SCOT'Ouest
Conseil Régional Sud Provence Alpes Côte d'Azur
Commune de Pégomas
Commune de Mougins
Commune de Valbonne
Commune de la roquette sur Siagne
L'autorité environnementale compétente en matière d'environnement a rendu son avis en date du 28 février 2022, cet avis ayant été publié sur le site internet dédié à l'enquête publique.
L'examen du projet a fait l'objet d'une réunion avec les personnes publiques associées le 23 mars 2022.Cette réunion a fait l'objet d'un compte rendu daté du 23 mars 2022 (voir annexe 6).

Avis de la DDTM des Alpes maritimes
Rend un avis favorable sur le projet
Demande des précisions sur les surfaces de planchers des éléments du programme, au regard de l'incohérence constaté au sein du dossier.
Préciser la superficie des installations photovoltaïques et de la gestion des eaux pluviales.
Avis de du conseil départemental des Alpes Maritimes
Rend un avis favorable au projet, en regrettant la suppression de la marge de recul de 50 mètres par rapport à la voie rapide.
Souhaite l'intégration du projet dans le cadre du maillage des itinéraires doux.

Avis de la CCI des Alpes Maritimes
Formule un avis favorable au projet, qui contribue à la création d'emplois au besoins de locaux d'activités et tertiaires dans le secteur.

Avis de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse
Avis favorable au projet
Souhaite des précisions sur le programme immobilier tertiaire.

3.2.2. Avis formulées par le public.

<u>Observations déposées sur le registre numérique, répertoriées : RN1, RN2, RN3,…</u>

RN 1, Mathieu, Boulogne sur Mer
Fait part de son avis favorable, considérant que le projet est d'un intérêt majeur pérennisant l'emploi actuel, le site étant proche et visible de la voie rapide. Constate également que le paysage dans ce secteur est en cours de transformation.
Mon commentaire : voir thème n°1.

RN 2, Michel et Dominique Serpin, Mouans- Sartoux
Font part de leur avis favorable, le projet s'inscrivant dans la zone artisanale existante, assurant l'emploi sur la commune.
Considèrent que le projet participe à la réduction de la pollution issue des transports, l'entreprise étant proche des lieux de vie
Mon commentaire : voir thèmes n°1 et n°3

RN 3, Michel Gschwind, Grasse
Fait part de son avis favorable, le projet étant à échelle humaine, porté par une personne très engagée à développer son activité sur le territoire communal.
Mon commentaire : voir thème n°1.

RN 4, Anabelle Itasse, Nice
Fait part de son avis favorable, le projet de création de bureaux favorisant les initiatives de création d'entreprises.
Mon commentaire : voir thème n°1.

RN 5, Didier Courquin, Mouans -Sartoux
Avis favorable, le projet correspondant aux besoins de locaux favorisant la création d'entreprises et l'emploi local
Mon commentaire : voir thème n°1.

RN 6, Nicolas, La Roquette sur Siagne
Avis favorable, le projet participant au maintien de l'emploi localement, qui s'intègre dans le tissu urbain existant et qui est de nature au développement de sociétés naissantes.
Mon commentaire : voir thème n°1.

RN 7, Valérie Bousiges, Mouans- Sartoux
Avis favorable, projet s'inscrivant dans la zone tant par son architecture que par son implantation géographique, renforçant le tissu économique de la commune ; considère que l'offre de bureaux à louer est réduite , ce projet étant le bienvenu.
Mon commentaire : voir thème n°1.

RN 8, Marie-Josée, Le Cannet
Avis favorable au projet

RN 9, Laure Lerouge Selvini
Joint un courrier d'opposition au projet

RN 10, Valérie Higuero, Villeneuve Loubet

Avis favorable, considère le programme de bureau favorable au développement des entreprise et à la création d'emploi.
Considère que la filière nautique mérite d'etre soutenue.
Mon commentaire : voir thème n°1.

RN 11, Andy Vanhandenhoven, Grasse
Avis favorable, constate une pénurie de locaux d'activités pouvant accueillir des entreprises en création, l'offre très limitée ne permettant pas de répondre à la demande.
Considère que les bureaux créés par le projet s'inscrivent dans la politique de développement du territoire.
Mon commentaire : voir thème n°1.

RN 12, Nicolas Poirieux, Mouans- Sartoux
Opposition au projet, considérant que les axes routiers sont déjà saturés, la sécurité des usagers n'étant pas assurée.
Mon commentaire : voir thèmes n°3 et n° 4.

RN 13, Sophie Muller, Mouans-Sartoux
Opposition au projet, car il détruit la qualité de la vie
Mon commentaire : voir thème n°3.

RN 14, Patrick Porta, Mouans-Sartoux
Opposition au projet, considérant la commune saturée de constructions et de circulation, en estimant qu'il existe des locaux vides dans le secteur.
Mon commentaire : voir thème n°3.

RN 15, Claire Larocca, Mouans -Sartoux
Opposition au projet , considérant un bâti très dense sur la commune, nuisant au cadre de vie de ses habitants.
Mon commentaire : voir thème n°3.

RN 16, Jeanne, Mouans- Sartoux
Opposition au projet

RN 17, Julien, Mouans-Sartoux
Opposition au projet, car situé trop proche des habitations ; estime que des locaux sont disponibles dans la zone de l'Argile, le projet ayant par ailleurs un impact négatif sur une circulation considérée déjà comme compliquée dans le secteur.
Mon commentaire : voir thèmes n°1, n°3 et n°4.

RN 18, Véronique
Opposition au projet, faisant état d'un cadre de vie déjà détérioré par des problèmes de circulation, de stationnement, de pollution.
Mon commentaire : voir thèmes n°3 et n° 4.

RN 19, Gwendoline , Mouans-Sartoux
Opposition au projet, considérant qu'il est « inutile » pour les habitants de la commune, ayant un impact négatif sur la sécurité des riverains, et notamment des scolaires. Opposition aux modifications envisagées pour le PLU ; considère que, les valeurs écologiques de la ville de

Mouans Sartoux ne sont plus respectées ; estime que ce projet de constructions constitue une pollution visuelle.
Mon commentaire : voir thèmes n°1, n°2, n°3 et n°5.

RN 20, Sylvie Rosso, Mouans-Sartoux
Opposition au projet, considérant que des bureaux et hangars sont disponibles , le projet étant générateur de nuisances et de dégradation de la vie.
Mon commentaire : voir thèmes n°1 et n°3

RN 21, Magalie, Mougins
Opposition au projet, qui ne correspond pas aux valeurs de la ville, et perturbant la vie des riverains.
Mon commentaire : voir thème n°3.

RN 22, Association GADSECA, Antibes
Formule des réserves
Rappelle que « l'intérêt » du GADSECA est la préservation des zones naturelles résiduelles dans les Alpes maritimes.
Précise que l'urbanisation de Mouans Sartoux a conduit à l'artificialisation de 40hectares ce 10 dernières années ; considère :

- que les modifications proposées ne sont pas conformes au SCOT Ouest ;
- que le marché de la plaisance est incertain ;
- que le principe (ERC : éviter, réduire, compenser) n'est pas pris en compte
- que le projet devrait etre réalisé dans la zone de l'Argile, en précisant que des surfaces de bureaux sont disponibles dans cette zone
- que le bâtiment de bureaux n'est pas justifié

Fait état d'une contre proposition : déduire le foncier du projet (4 500 m2) des surfaces économiques du SCOT en compensation de la suppression de l'EBC(espace boisé classé sur le site)
Document de 2 pages jointes à cette contribution
Mon commentaire : voir thèmes n°1, n°2 et n° 5

RN 23, Yann Delplace
Estime que la société Fendress est une entreprise performante dans son secteur d'activité , concernant la filière nautique.

RN 24, Laure, Mouans-Sartoux
Opposition au projet , considérant que le principe ERC n'est pas pris en compte et que l'extension de Fendress doit etre envisagée sur la zone de l'Argile, des bureaux étant par ailleurs disponibles sur la commune.
Mon commentaire : voir thèmes n°1et n°2

RN 25, Patrick , Mouans-Sartoux
Formule des réserves : considère que le projet doit etre équipé de toitures photovoltaïques, sur les bureaux et sur les parking.
Mon commentaire : voir thème n°2

RN 26, Nicole, Saint Cézaire sur Siagne
Favorable au projet, car il participe au maintien de l'activité Fendress et de l'emploi sur la commune. Considère que ces activités ne sont pas polluantes ou nuisances, le site choisi étant par ailleurs d'accès facile et situé dans un secteur qui n'est pas propice à l'habitat.

Mon commentaire : voir thèmes n°1, n°3, n°4 et N° 5.

RN 27, Xavier Huet, Mouans-Sartoux
Avis réservé, s'interrogeant sur l'existence d'une compensation relative à l'EBC supprimé, par exemple, panneaux photovoltaïques, plantations,)
Mon commentaire : voir thème n°2

RN 28, Augusta et François Savelli, Mouans-Sartoux
Réserves formulées par lettre jointe : souhaitent un amélioration des voies routières, en proposant une mise en sens unique du chemin du Puits du Plan et en réexaminant la signalisation par feux tricolores.
Font par ailleurs état de nuisances sonores à solutionner (cf la pénétrante)
Mon commentaire : voir thèmes n°3et n°4

RN 29, Leonardus Raven, Mouans-Sartoux
Opposition au projet, pour de multiples raisons :
- Destruction du paysage, de la biodiversité, de la qualité de la vie,
- Augmentation des nuisances (bruit) des surfaces imperméabilisées,
- Impact négatif sur la sécurité des usagers de la voirie,
- Dévalorisation des biens immobiliers (les bureaux projetés étant en limite de propriété

Considère qu'il existe des locaux disponibles dans la zone de l'Argile, et que le site peut etre affecté au logement, la modification du PLU n'étant pas acceptable.
Mon commentaire : voir thèmes n°1, n°2, n°3,n°4 et n°5.

RN 30, Didier Ouzillou
Opposition au projet (courrier joint), car génère une augmentation des nuisances, du trafic routier dans le secteur. Dévalorise par ailleurs les biens immobiliers.
Mon commentaire : voir thèmes n°3 et n°4

RN 31, Le Kelly, Mouans-Sartoux
Opposition au projet, considérant le site affecté à l'habitation, inapproprié conduisant à la destruction d'espaces verts et mettant en jeu la sécurité des enfants par l'augmentation du trafic routier.
Mon commentaire : voir thèmes n°1, n°3 et n°4

RN 32, Elodie, Saint Brieuc
Avis défavorable, car le projet ne prend en compte que les aspects économiques ; le projet augmentera le trafic routier dans le secteur, la pollution et les espaces minéralisés.
Considère qu'il existe d'autre solutions pour produire localement, sans changer le PLU actuel.
Mon commentaire : voir thèmes n°2, n°3, n°4 et n°5

RN 33, Christophe, La Roquette sur Siagne
Avis favorable, car la société IXEL MARINE produit en France avec des fournisseurs majoritairement français , le marché de la plaisance étant en plein essor; projet qui contribue à la création d'emploi à favorise l'apprentissage.
Projet permettant de réaliser des aménagements sécurisés (trottoirs).
Mon commentaire : voir thèmes n°1 et n°4

RN 34, Gilbert, Mouans-Sartoux

Avis favorable, car le projet répond à un besoin de création d'emploi et de soutien aux entreprises naissantes.
Mon commentaire : voir thème n°1

RN 35, jean Jacques Segui, Le Cannet
Opposition au projet, car il est implanté dans un quartier résidentiel, avec création de nuisances et de trafic routier.
Mon commentaire : voir thèmes n°1 et n°3

RN 36, Stephane, Mougins
Avis défavorable, le projet étant situé dans une zone résidentielle, et qui va générer des nuisances.
Mon commentaire : voir thèmes n°1et n°3

RN 37, Livia, Saint Tropez
Opposition, car projet situé en zone résidentielle ; s'oppose par ailleurs à l'industrialisation du pays
Mon commentaire : voir thème n°1

RN 38, Céline, Nice
Opposition au projet , car il conduit à la destruction d'une zone naturelle protégée au projet de l'industrie
Mon commentaire : voir thème n°2

RN 39, Jean Pierre Serret, Peymeinade
Opposition au projet, considérant que son implantation dans la ZA de l'Argile serait plus appropriée, le projet détruisant la qualité de vie des riverains.
Mon commentaire : voir thèmes n°1et n° 3

RN 40, Bernard, Nice
Opposition au projet, considérant que te « tel complexe » devrait faire l'objet d'un débat préalable avec les riverains.

RN 41, Jean Claude, Nice
Avis négatif, considérant que le projet est source de nuisances pour les résidents du quartier (bruit, trafic routier, etc.) et conduisant à la destruction d'un EBC pour une opération dédiée au « luxe » et aux intérêts financiers.
Mon commentaire : voir thèmes n°1, n°2 ,n°3

RN 42, Laure Sophie, Les Adrets de l'Esterel
Opposition au projet, considérant que son implantation en quartier résidentiel est « absurde »,justifié par des intérêts financiers et nécessitant la suppression d'espaces verts .
Mon commentaire : voir thèmes n°1, n°2

RN 43, Christophe
Opposition au projet, au vu de son implantation en secteur résidentiel, créant des nuisances pour ses habitants.
Mon commentaire : voir thèmes n°1et n°3

RN 44, Didi, Mouans-Sartoux

Opposition au projet, car il conduit à la destruction d'un EBC ; propose une implantation dans la zone de l'Argile.
Mon commentaire : voir thèmes n°1et n°2

RN 45, Alexandrine Eude, Mougins
Avis favorable, le projet contribuant au développement de l'artisanat ; son implantation est jugée adaptée à proximité de la pénétrante ; souhaite la réalisation de pistes cyclables et l'amélioration du réseau routier dans le secteur.
Mon commentaire : voir thèmes n°1et n°4

RN 46, Rémy Galland, Mouans-Sartoux
Avis favorable, l'implantation du projet étant jugée adaptée (la pénétrante) , mais nécessitant des aménagements de voirie pour améliorer la circulation et la sécurité des piétons ; ce projet est de nature a améliorer l'image de cette entrée de ville, la création d'emplois en site urbain étant bénéfique.
Mon commentaire : voir thèmes n°1et n°4

RN 47, Charlotte Hellsten, Valbonne
Avis favorable, l'architecture du projet étant appréciée, son implantation près de la pénétrante étant adaptée.
Mon commentaire : voir thème n°1

RN 48, Eric, Biot
Avis favorable, l'implantation du projet étant adapté au site à vocation d'activité (pénétrante), la création d'emplois et le maintien des compétences et des savoirs faire dans la région étant apprécié.
Mon commentaire : voir thème n°1

RN 49, Michel, Nice
Opposition au projet ,car situé dans une zone résidentielle ; les modifications du PLU sont effectuées « sur mesure »et considérées comme une « agression » au secteur.
Le projet entrainera une dévalorisation des biens immobiliers, une modification du paysage et des vues. Les accès envisagés sont considérés comme inadaptés, ainsi que les voies environnantes.
Mon commentaire : voir thèmes n°1,n°2, n°4 et n°5

RN 50, Martine Napoli, Mouans Sartoux
Apporte des précisions sur l'historique de la vente du foncier concerné par le projet, la proximité de la pénétrante étant un frein à la vente de ces parcelles
Mon commentaire : voir thème n°3

RN 51, Christophe Bordron, Grasse
Avis favorable , considérant que la société IXEL MARINE est un acteur majeur sur la zone de l'Argile, intervenant avec le CEP de la Nartassiere, l'hébergement d'entreprises en développement étant apprécié ainsi que la création d'emplois.
Précise que la société IXEL MARINE envisage de créer un potager autour du site.
Mon commentaire : voir thème n°1

RN 52, Julien Negri, Grasse
Avis favorable, considérant l'importance du secteur du nautisme pour le département, et justifiant le projet de la société Fendress et le maintien de l'emploi localement. Considère que

l'implantation du projet est adapté à son environnement (à dominante industrielle , pénétrante) Estime que le projet est de nature à faire émerger des structures de start up et comble un manque de locaux d'accueil pour ces structures.
Mon commentaire : voir thème n°1

RN 53, Ronan
Avis défavorable, le projet nécessitant la suppression d'espaces verts et étant situé à proximité de zone résidentielle, créant des nuisances pour les habitants.
Mon commentaire : voir thèmes n°1et n°3

RN 54, Sylvie, Vallauris
Opposition au projet, qui conduit à la suppression de l'EBC, et générateur de nuisances sonores ; estime que de tel projet devrait etre implanté dans la ZA de l'Argile.
Mon commentaire : voir thèmes n°1,n°2 et n°3

RN 55 , Jacky Varnusson , Mouans-Sartoux
Avis favorable, le projet étant adapté au site ;
Informe que le CEP (Conseil en Evolution Professionnelle) a créée un partenariat avec l'entreprise (Fendress) qui intègre des stagiaires dans son activité.
Mon commentaire : voir thème n°1

RN 56, Frédérique
Formule des réserves : constate que l'urbanisation n'a pas été suivi de mesures relatives aux voiries(circulation , stationnement) ; considère qu'il existe des locaux disponibles dans les zones d'activité et que le projet présente des risques vis-à-vis des nappes phréatiques.
Mon commentaire : voir thèmes n°1,n°3 et n°4

RN 57, Le Quangdao, Grasse
Avis favorable, le projet étant de nature à créer des emplois proche des zones d'habitation
Mon commentaire : voir thème n°1

RN 58 , Michel
Opposition au projet (voir RN 49 , contribution consistant en un « copié-collé »)

RN 59, Maria Russo
Avis favorable, le projet étant qualifié de « belle intégration paysagère »
Mon commentaire : voir thème n°1

RN 60, Michel
Contribution qui est un doublon de RN 49

RN 61, Michel
Contribution qui est un doublon de RN 58

RN 62, Michele Santiago, Châteauneuf de Grasse
Opposition au projet, qui est considéré comme générateur de nuisances (trafic routier) et qui se réalisera au détriment des zones résidentielles
Mon commentaire : voir thèmes n°1, n°3 et n°4

RN 63, Marlène Alsat, Montauroux

Avis favorable, le projet étant de nature à créer des emplois, par ailleurs, l'architecture du bâti étant appréciée.
Mon commentaire : voir thème n°1

RN 64, Corine, Nice
Formule des réserves, considérant que le projet est situé dans « un milieu de résidences privées » et s'interroge sur les nuisances potentielles résultant du projet et sur le solutions alternatives possibles.
Mon commentaire : voir thèmes n°1et n°3

RN 65, Gabriel, Mouans-Sartoux
Avis favorable, le projet s'intégrant dans son environnement, son emplacement étant proche de la pénétrante et des zones d'activité du Tiragon et autres locaux d'activités.
Mon commentaire : voir thème n°1

RN 66, Franck, Mouans-Sartoux
Avis défavorable, considérant que les modifications du PLU doivent faire l'objet d'une unanimité, le projet supprimant un espace vert est générateur de nuisances (bruit, trafic routier augmenté) et de baisse de la qualité de la vie.
Considère que les valeurs sociales et écologiques de la ville ne sont plus respectées et que l'avis des riverains n'est pas pris en compte.
Mon commentaire : voir thèmes n°1, n°2, n°3, n°4 et n°5

RN 67, Maxime Sermesant (lettre jointe), Mouans Sartoux
Opposition au projet, considérant comme implanté au cœur d'une zone résidentielle et générateur de nuisances pour les habitants, dégradant leurs conditions de vie (trafic routier, bruit) Considère que la volumétrie des bâtiments projetés est incompatible avec les habitations existantes qui sont proches, et que le projet conduit à la destruction d'espaces naturels en augmentant les surfaces imperméabilisées.
Mon commentaire : voir thèmes n°1,n° 2, n°3 et n°4

RN 68, Patricia Gorrias, Mouans-Sartoux
Avis favorable, constatant qu'il n'existe pas de possibilités de développement des entreprises dans la zone de l'Argile ; le projet est jugé intéressant, constituant une opportunité pour les emplois, son architecture étant appréciée.
Mon commentaire : voir thème n°1

RN 69, Marine, Mouans-Sartoux
Avis défavorable, considérant que le projet concerne la construction de véhicules et que son implantation dans un quartier résidentiel est inappropriée.
Mon commentaire : voir thèmes n°1et n°3

RN 70, Laura Camps, Mougins
Avis défavorable, le projet étant inadapté à la zone résidentielle, et qui aura un impact négatif sur la qualité de vie des résidents.
Mon commentaire : voir thèmes n°1et n°3

RN 71, Maud, Mougins
Avis défavorable, car considère que le projet ne devrait pas être implanté dans ce quartier, déjà suffisamment construit.
Mon commentaire : voir thème n°1

RN 72, Antony, Mouans-Sartoux
Avis favorable car ce projet est en adéquation avec son environnement, car situé en prolongement de secteurs d'activités existants. Constate que le manque de locaux actuellement conduit les entreprises à se délocaliser dans le département du Var ; ce projet permettant par ailleurs la création d'emplois et renforce l'attractivité de la commune de Mouans Sartoux
Mon commentaire : voir thème n°1

RN 73, Marie Turi, Vallauris
Avis favorable, le projet permettant le développement des emplois dans la région, et concerne également les apprentis. Constate que la rareté des offres conduit à délocaliser les « talents » dans le Var pour le développement de leurs business.
Mon commentaire : voir thème n°1

RN 74, Marie Turi, Vallauris
Contribution en doublon de RN 73

RN 75, Eliane Boccaron
Avis favorable en précisant qu'il est difficile de trouver des locaux dans la zone de l'Argile ; considère que l'implantation du projet est adaptée au site.
Mon commentaire : voir thème n°1

RN 76, Carole Legay, Mouans-Sartoux
Avis favorable avec réserves, considérant que le projet doit comporter suffisamment de parking et que les sociétés ayant quitté la zone de l'Argile ne soient pas remplacées.
Mon commentaire : voir thème n°1

RN 77, Marie Laure Victorin- Pinotti, Mouans-Sartoux
Avis défavorable, considérant que le quartier comporte déjà des activités générant des nuisances vis-à-vis des logements proches (bruit, trafic routier) ; le réseau routier étant par ailleurs inadapté aux activités présentes sur le site ; le projet entrainera une dégradation de la qualité de la vie des résidents et une dévalorisation des biens immobiliers.
Mon commentaire : voir thème n°1, n°3 et n°4

RN 78, Véronique, Grasse
Avis défavorable, regrettant l'urbanisation de la zone de l'Argile.
Mon commentaire : voir thème n°3

RN 82, Leticia Pouchain, Mouans-Sartoux
Avis défavorable, s'opposant à tous nouveaux projets de construction.

RN 83, Christophe, Mouans-Sartoux
Opposition au projet, considérant qu'il existe des locaux vides sur le territoire communal. Considère que les voies déjà saturées, ne comportent pas de trottoirs ; estime que l'image de la ville est dégradée, par les nuisances et incivilités (déchets, stationnement, livraisons…) au profit d'entreprises polluantes et au détriment de la qualité de vie des nombreuses familles qui résident dans le quartier.
Mon commentaire : voir thèmes n°1, n°2, n°3 et n°4

RN 84, Guillaume Bigot, Courbevoie
Avis favorable, considérant qu'il est difficile de trouver un emploi ; le projet contribue au dynamisme de la commune de Mouans Sartoux et permet de créer des emplois ; estime que la mixité en matière d'activités est positive.
Mon commentaire : voir thème n°1

RN 86, Anne, Mougins
Avis favorable, le projet participant au développement des activités et au dynamisme économique, en s'intégrant par ailleurs dans son environnement.
Mon commentaire : voir thème n°1

RN 87, William Delavarenne, Mouans-Sartoux
Opposition au projet, considérant que le secteur supporte actuellement de nombreuses nuisances (bruit, trafic routier) supportées par les résidents du quartier, qui entraine une dégradation de leur qualité de vie.
Mon commentaire : voir thème n°1, n°3 et n°4

RN 88, Franck Viale, Mouans Sartoux
Favorable au projet, qui participe à l'amélioration du paysage urbain du secteur, le bâti étant bien intégré, et d'une hauteur acceptable. Recommande une intervention sur la voirie et les trottoirs ; estime que le projet est de nature à atténuer les nuisances sonores engendrées par la pénétrante ; favorable à la suppression des cyprès ; favorable au maintien des emplois et des activités sur la CAPG.
Mon commentaire : voir thème n°1, n°3 et n°4

RN 89, Pauline, Biot
Avis favorable, considérant que le projet participe au dynamisme du Pays de Grasse et constitue une solution pour l'accueil des entreprises de taille réduite.
Mon commentaire : voir thème n°1

RN 90, Stéphanie, Mouans Sartoux
Favorable, le projet étant bien intégré dans le paysage, sa localisation ne constituant pas une gêne pour les riverains ; le programme valorisant le quartier.
Mon commentaire : voir thème n°1

RN 91, Yann, Mouans Sartoux
Formule des réserves, considérant l'activité Fendress comme polluante, les emplois ne profitant pas aux « mouansois » ; le projet étant de nature à augmenter le trafic routier ; s'interroge sur la raison des bureaux disponibles actuellement et sur l'emprise écologique du projet.
Mon commentaire : voir thème n°1, n°3 et n°4

RN 92, Laurence Pelloux, Mouans Sartoux
Favorable, le projet participant au développement de l'emploi dans la région (et près du centre-ville) ; considère que le site n'est pas propice à l'habitation (proximité de la pénétrante), par ailleurs qui n'est pas entretenu , donnant une image négative de la ville de Mouans Sartoux.
Mon commentaire : voir thème n°1et n°2

RN 93, Sophie Roux

Avis favorable, le projet étant de nature à répondre à une demande de locaux de la part d'entreprises locales (start up ou autres) ; estime que le projet participe au développement de l'emploi industriel (et autres) en offrant des conditions favorables à leur développement ; estime que ce projet est bénéfique pour le territoire , les entreprises , les salariés,..

Mon commentaire : voir thème n°1

RN 94, Claude, Saint Vallier de Thiey
Avis favorable (NB. Copié -collé de RN 93)
Mon commentaire : voir thème n°1

RN 95, Clémence, Mouans Sartoux
Avis favorable, constatant le manque de locaux adaptés aux besoins des entreprises ; considère que le projet respecte l'environnement, car les bâtiments sont aux nouvelles normes en vigueur (énergies, thermiques) sa localisation étant adaptée à son environnement (présence d'axes routiers)
Mon commentaire : voir thème n°1

RN 96, Alexis, Grenoble
Avis favorable, le projet étant cohérent avec son environnement ; considère que le projet participe à la création d'emplois, et n'obère pas le foncier affecté aux logements.
Mon commentaire : voir thème n°1

RN 97, Nell, Gourdon
Avis favorable, le site du projet n'étant pas propice à l'habitat (présence de la pénétrante) et étant proche du centre-ville.
Mon commentaire : voir thème n°1

RN 98, Paola, Mouans Sartoux
Avis défavorable, le projet étant de nature à dégrader la qualité de vie des habitants de Mouans Sartoux. (nuisances sonores, trafic routier, constructions).
Mon commentaire : voir thèmes n°3 etn°4

RN 99, Antoine, Mouans Sartoux
Avis défavorable, considérant le projet trop important à proximité de la zone résidentielle, les axes routiers étant déjà saturées ; considère que le projet doit etre réalisé dans la zone de l'Argile (en extension ou en réhabilitation) ; projet qui détériore la qualité de la vis des résidents.
Mon commentaire : voir thèmes n°1, n°3 et n°4

RN 100, Sylvie, Mouans Sartoux
Avis favorable, projet bien intégré et qui respecte la nature, participant à la création d'emplois.
Mon commentaire : voir thèmes n°1 et n°2

RN 101, Thierry Caracci, Mouans Sartoux
Avis favorable, le projet respectant la nature et participant à la création d'emplois.
Mon commentaire : voir thèmes n°1 et n°2

RN 102, Théo Héritier, Mouans Sartoux

Avis favorable , projet participant à la croissance de l'économie locale, créateur d'emplois et donc positif pour le développement de la commune ; améliore le paysage urbain de l'entrée de ville , et améliorera la sécurité des piétons dans le secteur.
Mon commentaire : voir thèmes n°1,n°4 et n°5

RN 103, CCI Nice Côte d'Azur (mail de M. Quentin Viannes)
Lettre jointe de 2 pages, auteur : M. SAVARINO (Président de la CCI) (voir annexe 11)
Avis favorable au projet, s'appuyant sur 3 éléments :

- L'intérêt général du projet, qui est démontré par sa compatibilité avec le SCOT, les créations d'emplois)
- Les besoins des entreprises : rappelle l'étude de 2021 de la CAPG/ CCI, concernant l'offre foncière et de locaux d'entreprises qui ne peut répondre à la demande,
- La localisation du projet, dans un environnement d'activités, proche de la pénétrante, les zones d'activités actuelles étant déjà saturées.

Mon commentaire : voir thème n°1

RN 104, Julien , Mandelieu la Napoule
Favorable , le projet permettant la création d'emplois, considérant que la création de zones d'activités se heurte au foncier non disponible ; le projet permet le maintien de l'activité dans la région.
Mon commentaire : voir thème n°1

RN 105, Aurélien, Mougins
Favorable, le projet participant au développement économique, au soutien de l'emploi, sa localisation permettant de minimise les dégradations environnementales ; considère que la préservation de l'habitat et de l'environnement ne doit pas etre un dogme rigide, face à de nombreux projets, les menaces ne devant pas être les seules raisons à évoquer pour analyser un projet.
Mon commentaire : voir thèmes n°1 etn°2

RN 106, Laeticia Hugues, Mouans Sartoux
Favorable, considérant qu'il est difficile de trouver un emploi sur la commune, le cout des transports étant un élément à considérer dans la localisation des entreprises et des logements.
Mon commentaire : voir thème n°1

RN 107, Yoann, Bourg les Valence
Avis défavorable, le projet étant générateur de nuisances (trafic routier, pollution de l'air) et mettant en jeu la sécurité des piétons.
Considère que le projet, tout en étant bénéfique pour l'emploi, devrait être réalisé en périphérie de la commune.
Mon commentaire : voir thèmes n°1 et n°3

RN 108, Jessica, Mougins.
Avis défavorable, le projet entravant entraînant une dégradation de la vie des habitants, une augmentation de la circulation ,un impact négatif sur la sécurité des riverains ,les infrastructures actuelles étant inadaptées.
Mon commentaire : voir thèmes n°1, n°3 et n°4.

RN 109, Norah
Avis favorable le projet mettant en lumière les entrepreneurs.
Mon commentaire : voir thème n°1

RN 110, Sandrine
Favorable, le projet offrant un lieu d'accueil pour les entreprises en développement, et ne pouvant rester en pépinière ,sa localisation étant adaptée ce projet étant bénéfique pour tous.
Mon commentaire : voir thème n°1

RN 111, Marylène, Mouans Sartoux
Défavorable, considérant que l'activité de Fendress n'est pas pérenne car son avenir est liée à la consommation ; projet détruisant un espace vert et dégradant la qualité de la vie avec un fort impact visuel ; projet créant des nuisances(trafic routier ,sécurité des usagers) ;estime que le projet détruira un « point » important de la zone résidentielle ; considère que les trottoirs actuels n'assurent pas la sécurité des piétons(dimension ,entretien défectueux)
Mon commentaire : voir thèmes n°1, n°2, n°3 et n°4

RN 112, Maxime, Saint Etienne
Défavorable, la localisation dans une zone pavillonnaire étant regrettable, le projet ayant des conséquences négatives sur la qualité de la vie des résidents ,sur la circulation (bâtiment de dimension gigantesque, poids lourds).
Mon commentaire : voir thèmes n°1et n°3

RN 113, Elodie, Peymeinade
Défavorable, le projet entraînant une dégradation de la qualité de vie des habitants du quartier ; considère que de tels projets doivent être réalisés dans la zone d'activité de l'Argile proche.
Mon commentaire : voir thèmes n°1 et n°3

RN 114, Marine, Saint Cézaire sur Siagne
Contre le projet, estimant qu'il y aura des incidences négatives sur la circulation (camions, utilitaires)
Mon commentaire : voir thème n°4

RN 115, Rémi, Saint Agnin dur Bion
Défavorable car le projet conduit à la destruction de végétation, augmentant les nuisances (pollution de l'air, bruit) augmentant le trafic(poids lourd et voitures particulières) et mettant en cause la sécurité des usagers ;ce projet s'oppose à l'image d'une ville verte.
Mon commentaire : voir thèmes n°2, n°3, et n°4

RN 116, Philippe Carbonie
Avis favorable car le projet répond à la croissance de la société IXEL broderie dont les locaux actuels ne correspondent plus à son développement.
Mon commentaire : voir thème n°1

RN 117, Hélène, Grasse
Défavorable, regrettant le bétonnage de la commune la priorité devant être donnée à la préservation des zones d'habitation
Mon commentaire : voir thèmes n°1et n°3

RN 118, Luna Tassi Carbonie, Fayence
Avis favorable, estimant que le projet permettra à Ixel broderie de produire dans des conditions plus industrielles.

Mon commentaire : voir thème n°1

RN 119, Mathieu , Mouans Sartoux
(contribution modérée)

RN 120, Mathieu, Mouans Sartoux,
(doublon avec RN 119)

RN 121, Françoise Jochum, Mouans Sartoux
Avis favorable, estimant essentiel le secteur nautique dans l'activité du territoire ,créant des interactions nombreuses avec d'autres sociétés ;fait état d'une pénurie de locaux disponibles, la localisation du projet étant adaptée, la qualité du bâti améliorant l'image du quartier.
Mon commentaire : voir thème n°1

RN 122, Corine, Saint Cézaire sur Siagne
Défavorable, considérant qu'un tel projet devrait se situer en zone d'activité ,car créant des nuisances dans un secteur résidentiel.
Mon commentaire : voir thèmes n°1 etn°3

RN 123, Jean Pierre Calliano, Biot
Défavorable, car trop de nuisances actuellement, de constructions et de routes saturées.
Mon commentaire : voir thèmes n°3 et n°4

RN 124, Stéphanie, Mouans Sartoux
Défavorable, car il faut favoriser l'utilisation du bâti existant, le changement de PLU n'étant pas justifié.
Mon commentaire : voir thèmes n°1et n°5

RN 125, Céline, Villeneuve Loubet
Défavorable, car le projet ne devrait pas être situé en zone résidentielle, le secteur choisit comportant des routes trop fréquentées.
Mon commentaire : voir thèmes n°1et n°4

RN 126, Jérome Viaud, Président de la CAPG , Grasse (voir annexe 10)
Avis favorable, considérant que Fendress doit conduire ses activités dans des locaux adaptés à son besoin de croissance ; concernant les locaux tertiaires inclus dans le projet : ce programme répond aux besoins de sociétés en cours le développement et qui ne peuvent bénéficier d'offres de type « pépinière d'entreprise » ; ces sociétés étant dans l'obligation de se délocaliser et de s'éloigner de leur écosystème d'origine.
Mon commentaire : voir thème n°1

RN 127, Gisèle Durero, Mouans Sartoux
Défavorable, regrettant le déclassement de la zone pavillonnaire au profit de zone industrielle ; regrettant l'évolution de la commune considérée comme la banlieue industrielle de Cannes ou de Mougins et une dégradation des conditions de vie.
Mon commentaire : voir thèmes n°3 et n°5

RN 128, Marc Moscivicchi, Mougins

Défavorable, considérant qu'il existe des bureaux disponibles à proximité (et à Sophia Antipolis) le besoin de bureau n'étant pas clairement justifié ; considère que le projet ne respecte pas les règles du SCOT.
Mon commentaire : voir thème n°5

RN 129, Claire Santiago
(Contribution modérée)

RN 130, Alexander, Cannes
Favorable, le projet bénéficiant aux emplois et à l'activité, estimant que le site n'est pas approprié à la construction de logements (pollution sonore visuelle).
Mon commentaire : voir thèmes n°1et n°3

RN 131, Joel Onfray, Vallauris
Favorable, projet permettant aux jeunes entrepreneurs de trouver des locaux sur le pays de Grasse, le site est par ailleurs impropre à l'habitation ; la création d'un potager avec le CEP étant une belle initiative.
Mon commentaire : voir thème n°1

RN 132, Delphine, Nice
Favorable, le site retenu entre deux zones d'activité, près de la pénétrante ,sans intérêt écologique étant adapté au projet.
Mon commentaire : voir thème n°1

RN 133, Geoffrey Chiche,
Opposition, le projet d'extension de la société Fendress devrait se situer dans la zone d'activité de l'Argile ,le projet conduisant à la destruction de la nature et l'artificialisation des sols ,générant des nuisances(bruit ,air, véhicules) et augmentant la circulation sur des routes considérées actuellement comme dangereuses ; par ailleurs le projet conduit à une dévalorisation des biens.
Mon commentaire : voir thèmes n°1, n°2, n°3 et n°4

RN 134, Gautier Aubry, Mougins
Soutien et avis favorable, projet positif pour le développement économique de la commune ; Fendress/ Ixel Marine étant en croissance le projet est justifié ;le projet constitue un soutien à la création et à l'accompagnement d'entreprises , répondant ainsi à une forte demande.
Mon commentaire : voir thème n°1

RN 135, Aude Baraba, La Roquette sur Siagne
Favorable, projet ambitieux et moderne, contribuant au développement de la ville de Mouans-Sartoux, étant bénéfique pour l'emploi et pour l'image de la ville.
Mon commentaire : voir thème n°1

RN 136, Patrizia Rebel, Nice
Favorable, projet intéressant s'intégrant son environnement et étant innovant.
Mon commentaire : voir thème n°1

RN 137, Guy Malet-Vigneaux, Nice
Favorable, projet s'intégrant dans son environnement (esthétique, volumétrie) et participant à l'activité économique.

Mon commentaire : voir thème n°1

RN 138, Eloïse, Le Cannet
Défavorable, la zone devenant de plus en plus urbanisée ; la suppression des espaces verts étant néfaste à l'écoulement des eaux.
Mon commentaire : voir thèmes n°1 et n°3

RN 139, Delphine, Saint Etienne
Non publié

RN 140, Sophie, Mouans Sartoux
Favorable, le projet s'intégrant dans son environnement et créateur d'emploi.
Mon commentaire : voir thèmes n°1 et n°2

RN 141, Michael, Mouans Sartoux
Réserves, concernant le gabarit actuel des routes qui est considéré comme inadapté.
Mon commentaire : voir thème n°4

RN 142, Audrey, Mouans Sartoux
Favorable, le projet valorisant le site, créateur d'emplois et favorisant le développement d'entreprises ; le lieu n'étant pas favorable à l'habitation proche du centre-ville et des services ; Signale le projet de création d'un potager en lien avec le CEP de la Nartassiere.
Mon commentaire : voir thème n°1

RN 143, Jean, Boulogne sur Mer
Favorable, le projet respectant l'environnement et créateur d'emplois.
Mon commentaire : voir thème n°1et n°2

RN 144 , Benoit, Valbonne
(Contribution modérée)

RN 145, Alexandre, Mouans Sartoux
Favorable, considérant qu'il faut développer les trottoirs et les pistes cyclables et supprimer la fracture entre ville et zone d'activité(route du Tiragon, chemin de la Nartassiere), rappelle que la densification des espaces urbains est un enjeu du développement durable ; évoque la proximité du projet avec les transports urbains.
Mon commentaire : voir thèmes n°1, n°4 et n°5

RN 146, CCI Côte d'Azur
(lettre de 2 pages ,datée du 22juin , de **M. SAVARINO**, président de la CCI)
Avis favorable considérant :
- la compatibilité du projet avec le SCOT'Ouest
- les besoins des entreprises non satisfaits (étude CAPG / CCI de 2021)
- la saturation des zones d'activité existantes sur Mouans Sartoux qui ne permet pas l'accueil d'activités nouvelles
- la localisation du projet en extension avec la zone d'activité du Tiragon.

Mon commentaire : voir thème n°1

RN 147, Francine Chapuis, La Roquette sur Siagne

Opposition, considérant la région très bétonnée où l'emploi ne manque pas ; la modification proposée pour le PLU conduisant à supprimer une zone de forêt indispensable à tous.
Mon commentaire : voir thèmes n°1, n°2 et n°3

RN 148, Aurélie Ciprut, Mougins
Favorable, précise qu'elle collabore avec IXEL Broderie, souhaitant conserver la proximité avec cette entreprise : considère que la création d'emplois sur le territoire est une nécessité ,la localisation du projet dans une zone d'activité proche de la pénétrante étant justifiée.
Mon commentaire : voir thème n°1

RN 149, Antony, La Roquette sur Siagne
Favorable, considérant la localisation du projet adaptée à l'activité de l'entreprise ; cette entreprise n'étant pas polluante, le projet d'aménagement prévoyant un maximum de végétalisation.
Mon commentaire : voir thèmes n°1et n°3

RN 150, Mathieu
Favorable, le projet participant au développement économique de Mouans-Sartoux ,sa localisation à proximité de la pénétrante et de zones d'activité étant cohérente ; estime que le porteur de projet participe au développement économique local en accueillant des sociétés en croissance dans une partie des locaux(les bureaux) , l'aménagement projeté comportant un maximum de végétalisation.
Mon commentaire : voir thème n°1

RN 151, William, Mouans Sartoux
Défavorable considérant que le secteur subit déjà de nombreuses nuisances (sonore, trafic de poids lourds, lumière nocturne) le projet conduisant à un impact négatif sur la qualité de vie du quartier.
Mon commentaire : voir thème n°3

RN 152, Elena Semenova, Mougins
Favorable

RN 153, Tiphaine, Mouans Sartoux
Favorable

RN 154, Leonardus Raven
(PJ : une photo aérienne)
Défavorable, considérant que le bâtiment de bureaux envisagé ne concerne pas l'activité de Fendress, des locaux étant disponibles sur la commune de Mouans-Sartoux ; S'interroge sur les lieux de résidence des employés et leur nombre dans l'entreprise ; considère que le projet doit se situer en zone industrielle ; considère que le projet détruit la nature et le cadre de vie des habitants du quartier en générant des nuisances sonores.
Mon commentaire : voir thèmes n°1, n°2 et n°3

RN 155, Mathilde, Mouans Sartoux
Défavorable, le projet engendrera une augmentation du trafic routier et doit nécessiter une amélioration des pistes cyclables et du transport urbain ; estime que le projet a un impact négatif sur l'environnement le paysage et l'écologie et n'apportera pas d'emploi à la population locale ,en engendrant une pollution supplémentaires (sonore). Considère que le projet devrait

être localisé en périphérie de Mouans-Sartoux la modification du PLU n'étant pas souhaitable ni souhaitée par les habitants du quartier.
Mon commentaire : voir thèmes n°1, n°2, n°3, n°4et n°5

RN 156, Léon Raven, Mouans Sartoux
Défavorable, considérant que le projet entraînera une dévalorisation de son bien (pièce jointe : estimation ORPI du 12 octobre 2021)
Mon commentaire : voir thème n°5

RN 157, Eric, Mouans Sartoux
Défavorable, considérant que la situation actuelle est déjà très difficile, occasionnant pollution et insécurité routière ; estime que le secteur est suffisamment urbanisé, le projet entraînant une augmentation du trafic de camions et des nuisances sonores.
Mon commentaire : voir thèmes n°3 et n°4

RN 158, Eric Fredercksen, Peymeinade
Favorable, le projet s'y intégrant dans son environnement est participant à l'économie locale.
Mon commentaire : voir thème n°1

RN 159, Maia Pereira Andreia, Grasse
Favorable, estimant que le développement des logements doit être suivi par le développement des emplois, ce projet répondant à ces critères.
Mon commentaire : voir thème n°1

RN 160, Laura Gattuso, Mouans Sartoux
(PJ : lettre jointe)
Opposition, le projet ne respectant pas la zone verte et participant à la destruction de l'environnement et de l'écosystème.
Mon commentaire : voir thème n°2

RN 161, Jérome Breuillet, Grasse
Favorable, considérant la localisation du projet adaptée à son environnement (pénétrante).
Mon commentaire : voir thème n°1

RN 162, Geoffrey
Opposition, le projet étant « nuisible » à la nature.

Orientation des observations et des contributions publiées sur le registre numérique

Observations par thématiques principales

Copy Excel CSV PDF

Rechercher :

Thématique	Codification	Nombre d'observations	dont favorable	dont défavorable	dont neutre	dont non défini
Choix du site, programme, activité , emploi	Th 1	115	69	41	4	1
Environnement,	Th 2	31	6	21	3	1
Nuisances, cadre de vie	Th 3	58	6	47	4	1
Infrastructures, voirie	Th 4	35	7	23	4	1
PLU	Th 5	14	3	9	1	1
Thématique	Codification	Nombre d'observations	dont favorable	dont défavorable	dont neutre	dont non défini

Affichage de l'élément 1 à 5 sur 5 éléments

*Registre numérique : orientations des **observations** par thème (source : registre numérique, Publilégal)*

Orientation des contributions

Copy Excel CSV PDF

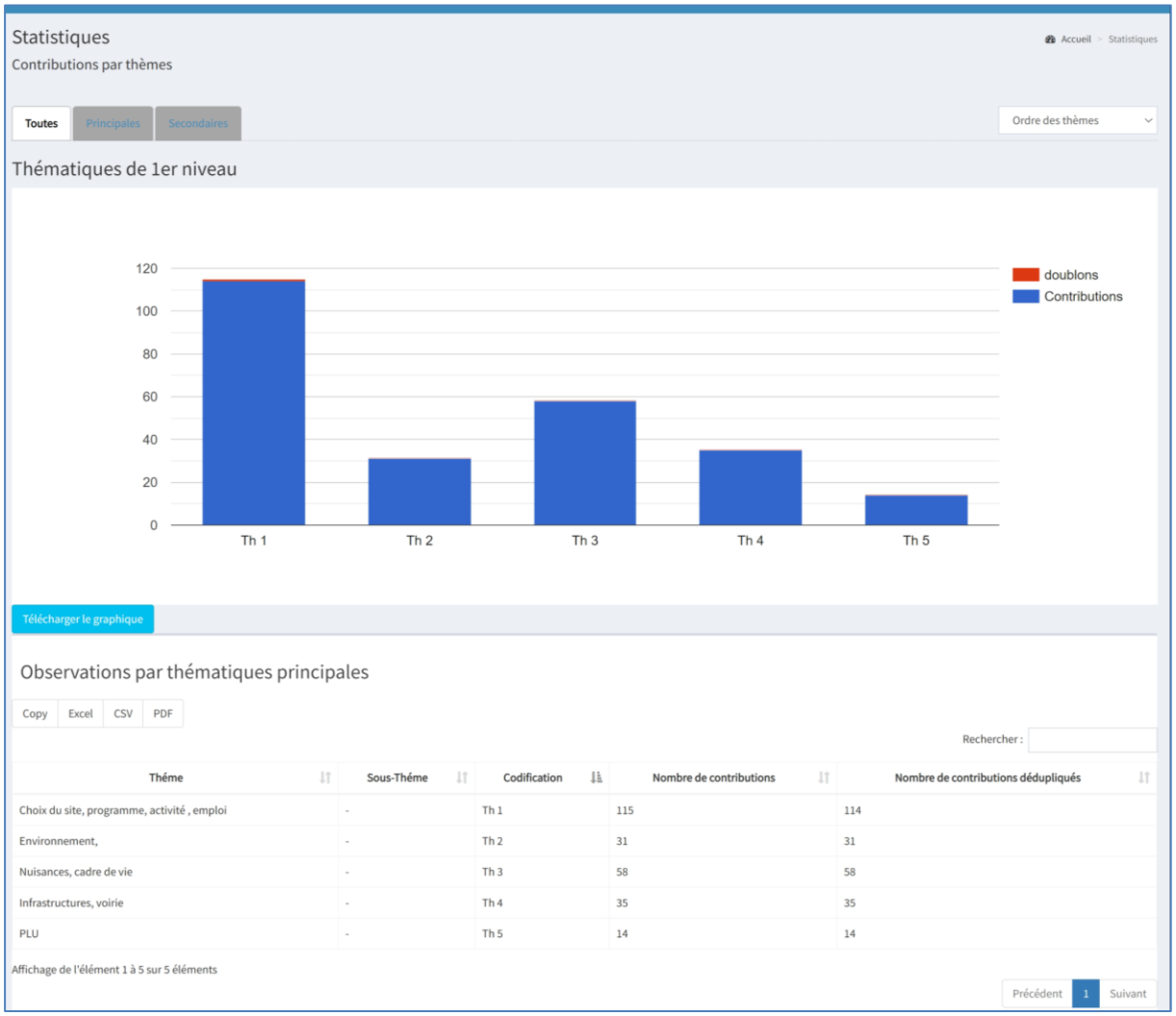
Rechercher :

Orientation	Nombre de contributions	Nombre de contributions dédupliqués (doublons)	Nombre de contributions dédupliqués (doublons et pétitions)
Autres	2	2	2
Défavorable	68	66	66
Favorable	72	71	71
Favorable avec réserve(s)	1	1	1
Neutre / demande de précision	1	1	1
Réserves / inquiétudes sans prise de position tranchée	8	8	8

Affichage de l'élément 1 à 6 sur 6 éléments

Précédent 1 Suivant

*Registre numérique : orientations des **contributions** (source : registre numérique, Publilégal)*



Thème	Sous-Thème	Codification	Nombre de contributions	Nombre de contributions dédupliqués
Choix du site, programme, activité , emploi	-	Th 1	115	114
Environnement,	-	Th 2	31	31
Nuisances, cadre de vie	-	Th 3	58	58
Infrastructures, voirie	-	Th 4	35	35
PLU	-	Th 5	14	14

Registre numérique : observations par thème (source : registre numérique, Publilégal)

<u>Observations publiées sur le registre « papier », déposé dans les locaux du service urbanisme de la commune de Mouans Sartoux , répertoriées : RP1, RP2, ,…</u>

RP 1, Richard Laures, Mouans Sartoux
Défavorable au projet.

RP 2, Léon Raven, Mouans Sartoux

Dépose une pétition de 4 pages, datée du 1er mars 2022, comportant 23 signatures, et adressée à monsieur le maire de Mouans-Sartoux.
Voir L1
Opposition au projet
(Joint un mémoire de 4 pages, daté du 9 juin, comportant ses observations)
Voir L 2

RP 3, Christiane Basso, Mouans Sartoux
Émet des réserves

Accepté l'agrandissement de la zone industrielle compte tenu de la pénurie des terrains mais en souhaitant le maintien des activités des nouveaux projets.
Mon commentaire : voir thème n°1

RP 4, Jean Claude Gibert, Mouans Sartoux
S'interroge sur l'impact du projet sur la circulation routière dans le secteur.
Mon commentaire : voir thème n°4

RP 5, René Péré, Mouans Sartoux
Avis défavorable, le projet entraînera une augmentation du trafic automobile, une dévalorisation du quartier et de la qualité de la vie.
Mon commentaire : voir thème n°3

RP 6, Claire Santiago, Mouans Sartoux
Opposition au projet, fera part de ses observations par mail ou par lettre.

RP 7, Reine Laures, Mouans Sartoux
Avis défavorable le projet détruisant une zone verte et juger trop important, compte tenu des accès déjà considérés comme saturés : précise que le changement d'activité d'un établissement peut être source de nuisances importantes.
Mon commentaire : voir thèmes n°1, n°2 et n°4

RP 8, Anonyme
Favorable au projet qui contribue au développement économique de Mouans Sartoux tout en respectant l'environnement.
Mon commentaire : voir thèmes n°1 et n°2

RP 9, Louis Triat, Mouans Sartoux
Avis défavorable, le projet supprimant une zone verte et augmentant un trafic routier déjà difficile sur les voies existantes.
Mon commentaire : voir thèmes n°1, n°3 et n°4

RP 10, Laure Selvini, Gérard Chuit, Nicolas Poirieux.
Opposition au projet, car :
- Voies d'accès non adaptées à une zone d'activité,
- Localisation inadaptée (le projet devrait être proche d'une autoroute et du littoral)
- Le projet entraîne une dévalorisation des biens
- Souhaitent que le projet soit inclus dans la révision du PLU.

Mon commentaire : voir thèmes n°1, n°2 et n°4

<u>Observations publiées par lettres, déposées dans les locaux du service urbanisme de la commune de Mouans Sartoux , répertoriées : L1,L2,L3 ,…</u>

L 1, Léon Raven, Mouans Sartoux
Dépose une pétition de 4 pages, datée du 1er mars 2022, comportant 23 signatures, et adressée à monsieur le maire de Mouans-Sartoux.
Cette pétition est intitulée : « Contestation contre le projet de modification du plan d'urbanisme à proximité de la route de Pégomas, chemin de la Nartassiere et chemin du Puy du Plan. »

Opposition au projet et à la création de la zone UZb1, car la demande n'émane pas du quartier, le projet n'étant pas d'intérêt collectif, les parcelles concernées étant résidentielles et en zone verte.
Le projet sera source de nuisances (bruit, trafic routier, mise en jeu de la sécurité des enfants) et conduira à la dégradation de la qualité de la vie.
Mon commentaire : voir thèmes n°1, n° 2, n°3 et n°5
(voir annexe 12)

L 2, Léon Raven, Mouans Sartoux
Mémoire de 4 pages, daté du 9 juin, comportant les observations suivantes :

Précise que sa résidence a été choisie pour son environnement (nature espace tranquillité)
Rappelle que le projet Fendress aura 3 accès dont l'un en particulier sera source de difficultés pour les résidents du secteur ; estime que le projet créera des problèmes de circulation et de sécurité pour les usagers (piétons) ; Précise qu'une des limites de sa parcelle comportera un mur de 10 mètres de hauteur ,l'immeuble de bureau ayant des vues directes sur sa propriété.
Estime que les constructions futures détruiront le caractère paysager du quartier, conduisant à la destruction de zones vertes, de l'espace boisé classé, de la biodiversité en augmentant l'imperméabilisation des sols ; considère que le projet entraînera une augmentation des nuisances(bruit) : estime que le projet dévalorisera la valeur des biens des résidents du quartier et qu'il existe des locaux disponibles dans la zone d'activité de l'argile ou au Tiragon.
Estime que le site peut accueillir des constructions de logements et que les terrains proches de la pénétrante ne sont pas destinés à l'industrie.
Informe qu'une pétition montre que 21 avis sont défavorables (sur 24 avis exprimés).
L'implantation d'activités doit être effectuée en zone d'activités.
Conteste la création de la nouvelle zone UZb1 et son règlement.
Mon commentaire : voir thèmes n°1, n°2, n°3, n°4 et n°5

L 3, Didier Ouzillou, Mouans Sartoux
Lettre de 1 page, datée du 1er juin
Opposition au projet de PLU, considérant que celui-ci va générer des nuisances liées à l'augmentation du trafic et conduira à une dévalorisation des biens immobiliers.
Mon commentaire : voir thèmes n°4 et n°5

L 4, Famille Allegrucci, Mouans Sartoux
Lettre d'une page, datée du 10 juin
Opposition, considérant que le projet entraînera une dégradation des conditions de vie, des nuisances supplémentaires (trafic routier, bruit) et augmentant l'insécurité des piétons empruntant les routes actuelles.
Mon commentaire : voir thèmes n°3 et n°4

L 5, Augusta Savelli, François Savelli, Mouans Sartoux
Lettre de 2 pages, datée du 8 juin
Formulent des réserves
(voir RN 28)

L 6, CCI Nice Côte d'Azur
Lettre de 2 pages, du 22 juin du président de la CCI, monsieur **Savarino**
(voir RN 146)

Récapitulatif des contributions recueillies sur le registre papier et sur les lettres reçues.
Au total, ce sont 10 contributions qui ont été recueillies sur le registre papier, et 6 lettres ont été réceptionnées, dont une pétition de 23 signataires, conduite par M. Raven.

Le nombre des observations recueillies sur le **registre papier et par lettres**, classées selon les 5 thèmes identifiés, figure dans le tableau joint :

Thème N°	1	2	3	4	5	Total
Thèmes	Choix du site, le programme, l' activité, les emplois	L' environnement	Les nuisances, le cadre de vie	Les infrastructures, la voirie	L' urbanisme	
Registre papier et lettres	7	6	4	5	2	24

Résultat du dépouillement pour l'ensemble des <u>observations</u> déposées sur les registres et par lettres (nombre des observations) :

Thèmes N°	1	2	3	4	5	Total
Registre papier et lettres	7	6	4	5	2	24
Registre numérique	114	31	58	35	14	252
Total	121	37	62	40	16	276

Synthèse des orientations de l'ensemble des <u>contributions</u> déposées sur les registres et par lettres (nombre des contributions) :

Orientations	Registre numérique	Registre papier et lettres	Total	Observations
Favorable	71	2	73	
Défavorable	66	11[4]	77	
Réserve /Autre	12	3	15	
Total	147[5]	16	163	

<u>NB. Une contribution peut comporter plusieurs observations.</u>

[4] Hors pétition conduite par M. Raven, comportant 23 signataires.
[5] Les contributions publiées : ne comprennent pas les doublons et les contributions « modérées », évalués à 15 contributions.

Récapitulatif des contributions recueillies sur les registres et par lettres.
Au total, ce sont 163 contributions qui ont été recueillies et publiées sur les registres et par lettres.

Compte tenu des nombreuses observations relever au cours de cette enquête j'ai identifié 5 thématiques principales regroupant les diverses observations.
Selon la synthèse figurant dans le tableau ci-dessus, on constate que les 3 thèmes qui ont été le plus souvent évoqués sont : le **thème 1** portant sur « le choix du site, le programme, l'activité et les emplois » (121 fois cité), le **thème 3**, portant sur les nuisances et le cadre de vie (62 fois cité) et le **thème 4** , portant sur « la voirie et les infrastructures » (40 fois cité) .

Il convient de préciser que ces chiffres ne sont que des ordres de grandeur et ne doivent pas être pris comme traduisant très précisément toutes les observations, et qu'une contribution peut comporter plusieurs observations.

Il convient de noter également que le nombre de contributions défavorables au projet est sensiblement supérieur au nombre de contributions favorables au projet.

Les observations **défavorables** concernent principalement les thèmes 1 (Choix du site) , 3 (Nuisance et cadre de vie) et 4 (infrastructures voirie).

Les observations **favorables** se rapportent principalement au thème 1 (choix du site, activité, emplois).

3.2.3. Analyse des observations selon les cinq thèmes identifiés.

Mes commentaires sur les observations formulées, figurent ci-dessous, pour chacun des thèmes identifiés.

Thème n°1 : Choix du site, le programme, l'activité de la société, l'emploi

La société Fendress intervient dans le domaine de la production de matériel pour la plaisance. Son activité se répartit entre espaces de conception, de production, stockage, gestion administrative et commerciale.
Cette société est installée actuellement, en location, dans des locaux situés dans la ZA de l'Argile, qui ne peuvent faire l'objet d'extension. Compte tenu de l'activité croissante de l'entreprise, ces locaux sont devenus inadaptés et trop petits.

Les critères principaux de la recherche engagée, concernant le bâtiment principal Fendress étaient les suivants :

- Avoir un rez-de-chaussée de 1000 m² minimum afin de pouvoir avoir les ateliers de production de plein pied,
- En complément, une surface de bureau 2 au moins 300 m² permettant d'assurer la croissance notamment du bureau d'études,
- Disposer d'une partie du bâtiment en grande hauteur pour le stockage des matière première et produits finis,
- Garder une proximité de 10 km autour du site actuel pour éviter un déplacement des salariés.

Dans ses recherches entreprises depuis 3 ans ,Fendress n'a pas pu identifier de locaux ou de terrains correspondant à ses critères.

La pénurie de locaux et / ou de foncier disponibles pour les entreprises a été confirmée par l'étude de la CCI /CAPG effectuée en 2021, la demande en matière de locaux d'entreprise ou de foncier étant largement supérieure à l'offre sur le territoire de la communauté d'agglomération du pays de Grasse.

Etude CCI/CAPG de mars / avril 2021(extrait)
L'objectif de l'étude et de confronter l'offre et la demande en matière de foncier d'activité d'immobilier d'entreprise sur le territoire de la CAPG.

Synthèse (base 12 données)
Les types de biens recherchés par les porteurs de projet
Foncier :
74 975 m2 recherchés au global
3 570 m2 recherchés en moyenne.
15 entreprises recherchent entre 500 m² et 4400 m² de foncier.
Locaux d'activité :
16975 m² de locaux d'activité à construire au global
808 m² de locaux d'activité à construire en moyenne.

Les locaux d'activité sont de loin les plus recherchés : ils sont cités par 27 porteurs de projets sur 41(soit près des 2/3)
En matière de bureau, les surfaces disponibles concernent des unités de 200 m² en moyenne.

Une emprise foncière libre, compatible avec les besoins de la société a toutefois été identifiée près de la zone du Tiragon. Ce site, situé à proximité de la pénétrante n'étant pas favorable à la construction de logement.

Le projet est envisagé au sein d'un secteur urbanisé et peut etre considéré comme s'inscrivant en continuité du tissu urbain existant le long de cette pénétrante, toutefois en bordure d'une zone résidentielle.

Les éléments du programme de l'opération sont les suivants (données du maitre d'ouvrage du 20 juin) :
Superficies des planchers : total de 2 756 m2, se répartissant en :
- bâtiment Fendress : bureaux 572 m2, ateliers 1 194 m2
- bâtiment de bureaux : 990 m2

Parking : total de 92 places, se répartissant en :
- Bâtiment Fendress: 16 place en sous-sol, 11 places extérieures et 27 places en toiture
- Bâtiment de bureaux : 36 places en sous-sol et 2 places extérieures.

En complément des locaux liés à l'activité propre de Fendress, le programme envisagé comporte la réalisation de surfaces de bureaux, permettant d'accueillir des entreprises du secteur tertiaire, en développement, à forte valeur ajoutée.
Ce bâtiment « pépinière » présente les caractéristiques suivantes :
- une organisation en plateau permettant une grande modularité,
- une mutualisation des ressources : accueil, système de badge, salle de réunion, espace détente ,fibre, cuisine.

Selon les informations recueilli auprès de la CCI et de la CAPG les structures de ce type sont saturées, ont des listes d'attente, elles ne peuvent répondre à la demande.

Localisation du projet
Source image : Google

La réalisation de 60 places de stationnement affectées aux bureaux est incluse dans le projet.
En comptabilisant les emplois de la société Fendress et ceux attendus dans le bâtiment de bureaux, les emplois créés ou relocalisés s'élèvent à 70 (estimation basée sur des ratios appliqués aux surfaces créées).

Ainsi le projet permet la création ou la pérennisation de l'emploi localement, facteur de limitation des déplacements domicile-travail, et pour ce qui concerne l'immeuble de bureaux, répond à une demande non satisfaite.

Il faut noter que la société Fendress est impliqué avec le CEP de la Nartassiere (Centre Educatif et Professionnel) en accueillant des jeunes en formation et en participant financièrement à certaines manifestations. Un projet de création de jardins potagers est envisagé sur le site en partenariat avec ce CEP.

Thème n°2 : L'environnement

La déclaration de projet a fait l'objet d'une évaluation environnementale, qui a été suivi d'un avis de la MRAe, cet avis comportant des recommandations au maitre d'ouvrage du projet.
Le maitre d'ouvrage, la société Fendress a apporté une réponse à ces recommandations (voir annexe 7).

Le projet est implanté sur un site comportant un espace boisé classé de 2 000 m2 environ (haies de cyprès et de tuyas), que la MRAe considère de faible intérêt écologique.
L'impact du projet sur l'environnement peut etre considère comme négatif, lié à la réalisation de deux immeubles et à l'imperméabilisation des sols.

Le maitre d'ouvrage s'engage toutefois à aménager les espaces libres avec un maximum de végétaux, plantations de hautes tiges, toitures des bâtiments végétalisées, afin d'assurer une ambiance aussi naturelle que possible et de compenser, en fonction de l'espace libre disponible, les espaces verts détruits.

Le traitement des espaces libres des voies et parking, sera assuré par des revêtements perméables, limitant les superficies imperméabilisées et le rejet des eaux de ruissellement de chaussée dans le milieu naturel.

L'assainissement

Les eaux pluviales seront collectées dans des bassins de rétention (ou « bassins d'orage ») permettant d'écrêter les débits d'orage. Ces bassins d'une capacité de 524 m3 seront réalisés en sous-sol des bâtiments Fendress et de bureaux.

En amont de ces bassins d'orage des cuves de 300 m3 de capacité seront intégrées au vide

Les eaux grises (lavabo, lave mains) seront collectées indépendamment et traitées avant d'être réutilisées pour l'arrosage.

(Voir notice technique du 20 juin, de M. Auquier, architecte, annexe 8)

Les énergies

La production d'eau chaude sanitaire sera assurée par des équipements installés en toiture des panneaux voltaïques étant implantés également en toiture des bâtiments

L'objectif annoncé est de réaliser des bâtiments neutres sur le plan énergétique.

Les dispositions architecturales et constructives envisagées sont ainsi de nature a assurer la réalisation d'un projet, économe en énergie, et qui respecte les normes environnementales en vigueur (isolation phonique, isolation thermique, etc.).

Thème n°3 : Les nuisances, le cadre de vie

Le projet est situé à proximité de la pénétrante Cannes-Grasse, où la qualité de l'air est considérée comme « très mauvaise ». La qualité de l'air est abordée sommairement par la déclaration de projet, et ne résulte pas toutefois, d'un examen sur le site proprement dit.

Les activités de la société Fendress ne rejettent aucun polluant dans l'atmosphère (voir réponse du maitre d'ouvrage à la MRAe)

De même, l'état initial de l'ambiance sonore n'est pas fourni, étant précisé qu'un mur anti bruit existe en bordure de la pénétrante au droit du projet. Les mesures envisagées vis-à-vis des nuisances sonores, portent sur le maintien d'un écran végétal et sur une isolation acoustique des bâtiments.

Cependant, le maitre d'ouvrage fournit une notice acoustique, qui précise le niveau sonore des installations de conditionnement d'air prévus en toiture des bâtiments, et qui est estimé (après traitement) à 37 dBA ; ce niveau équivaut à celui d'une conversation et peut être considéré comme acceptable (voir annexe 9)

L'activité de production, effectuée à l'intérieur du bâtiment, est considérée comme inaudible à l'extérieur (machines à tisser, machines à coudre, découpage de textiles), les installations ne fonctionnant pas, ni la nuit, ni les Week end.

Le projet aura un impact sur la circulation, et devrait nécessiter une adaptation des voies routières du secteur en fonction de l'activité résultant du projet.

En phase chantier, un impact négatif est attendu engendré par la circulation des véhicules de chantier. La démolition des bâtiments existants et les nécessaires terrassements vont engendrer des déchets à traiter et une augmentation temporaire du trafic local lié au transport des matériaux.

Comme tous les chantiers, la vie locale sera perturbée par des nuisances, toutefois temporaires. Une charte « chantier à faible nuisance » devrait etre annexée aux marchés de travaux, le chantier devant etre conduit selon cette charte, afin de minimiser les impacts négatifs sur la vie locale.

Je considère que la réalisation de nouvelle construction ou équipement, peut effectivement être source d'interrogations et d'inquiétudes de la part des résidents du quartier concerné, et de leur cadre de vie.

L'impact du projet sur les propriétés riveraines appellent toutefois à réaliser un traitement spécifique du bâti du projet et de l'aménagement des limites séparatives.

Thème n°4 : Les infrastructures, la voirie

Le maitre d'ouvrage estime que l'opération recevra 2 poids lourds par mois, le reste des livraisons étant assurées par des véhicules légers, dont la fréquence est estimé à 2 ou 3 passages par jour, ces livraisons étant effectues en journée (hors Week end).

La desserte de l'opération sera assurée via 3 accès. Le programme comporte la réalisation de 90 places de stationnement, le trafic engendre par les employés et les visiteurs peut etre source de difficultés dans le secteur, qui ne comporte pas des voies ou chemin adaptés à ce nouveau flux de circulation.

Il apparait nécessaire de réaliser des aménagements de voirie et d'amélioration du carrefour des 3 voies : route de Pégomas, chemin du Puits du Plan et chemin de la Nartassiere, afin d'assurer la fluidité du trafic ainsi que la sécurité des piétons et des cyclistes.

La mise en œuvre des emplacements réservés (ER) prévus au PLU (répertoriés :V 5, V6, V9 et V10) devrait participer à ces améliorations considérées comme nécessaire.

Thème n°5 : L'urbanisme

Le projet est situé à la rencontre entre deux urbanisations différentes : bâtiments d'activité au nord, à l'Est et au sud et habitat pavillonnaire à l'Ouest.

Pour réaliser ce projet, la mise en compatibilité du PLU comporte une adaptation du zonage et de son règlement.

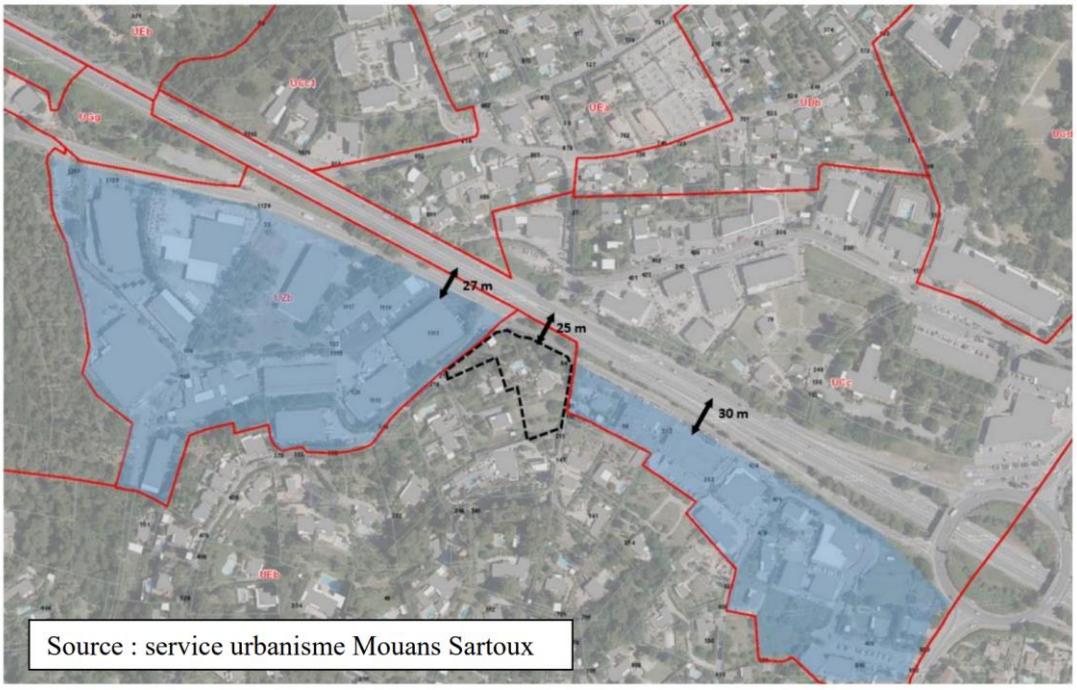
Trois modifications principales peuvent être retenues : la distance de recul du bâti par rapport à la pénétrante (25 mètres) , la hauteur des bâtiments et la suppression de l'espace boisé classé. Le projet n'est rendu possible qu'avec l'application de ces trois mesures.

L'adaptation du plan masse à la distance de recul de 25 mètres nécessite une mise en œuvre de protection du bâti vis-à-vis des nuisances sonores.

Les modifications envisagées pour le PLU sont compatibles avec le SCOT Ouest des Alpes Maritimes, qui a été approuvé le 20 mai 2021.

Le projet peut être de nature à améliorer le paysage urbain de cette entrée de ville, en reliant les différentes fonctions urbaines existantes (activités, équipements).

Les deux bâtiments, composés en gradins, à l'image du terrain naturel, l'architecture du bâtiment Fendress, participent à cette amélioration.
Toutefois le bâtiment de bureau et sa volumétrie peuvent être de nature à perturber le voisinage résidentiel existant.



Carte illustrant les distances des constructions existantes ou futures par rapport à l'axe de la voie rapide

S'agissant du marché immobilier local, et de la dévalorisation des logements que certains auraient constaté, je n'ai pas d'éléments formels pour en juger.

Dans les modifications à apporter au règlement, il serait souhaitable de préciser le type d'activité autorisé (ou interdite) sur le site , afin d'éviter des évolutions non souhaitables du site.

3.2.3. Procès-verbal de synthèse des observations recueillies lors de l'enquête publique.
A l'issue de l'enquête, j'ai établi un procès-verbal de synthèse des observations formulées lors de l'enquête publique, comportant également mes observations et questions à l'attention du maitre d'ouvrage et de la commune de Mouans Sartoux.

Ce document a été remis et commenté par mes soins, jeudi 30 juin, à monsieur le maire de la commune de Mouans Sartoux, au cours d'une réunion, qui s'est tenue dans les locaux de la mairie de Mouans-Sartoux.

Commune de Mouans Sartoux *Déclaration de projet n° 3* *Dossier n° E 22000007 / 06*

François GARDET Commissaire enquêteur	**PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS DE L'ENQUETE PUBLIQUE**	
Objet de l'enquête publique	ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA DECLARATION DE PROJET N° 3 EMPORTANT MISE EN COMPATIBLITE DU PLU Commune de Mouans Sartoux (Alpes Maritimes)	
Maitre d'ouvrage	Société FENDRESS	
Date/ lieu de la réunion de remise du PV	Jeudi 30 juin 2022 Dans les locaux de la mairie de Mouans Sartoux	
Fait générateur	Code de l'environnement Article R 123-18	

Ce document constitue le procès-verbal de synthèse des observations formulées, faisant suite à l'enquête publique qui s'est déroulée du lundi 23 mai 2022 au vendredi 24 juin 2022 inclus Afin de renseigner tout visiteur sur le projet « déclaration de projet N°3 emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, de la commune de Mouans Sartoux » et pour recueillir toutes observations et/ ou contre propositions concernant ce projet, je me suis mis à la disposition du public au cours des trois permanences suivantes :

- le mardi 31 mai 2022 de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00
- le jeudi 09 juin 2022 de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00
- le vendredi 24 juin 2022 de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00

Ainsi, le public pouvait prendre connaissance du dossier d'enquête et consigner ses éventuelles observations, propositions et contrepropositions, sur les registres d'enquête dans les lieux suivants :

- sur un site dédié à l'adresse suivante :
https ://www.registre-numerique.fr/declaration-projet-3-mouans-sartoux
- par courriel à l'adresse ci-dessous :
declaration-projet-3-mouans-sartoux@mail.registre-numerique.fr
- ainsi que sur le registre d'enquête publique mis a disposition du public dans les locaux du service urbanisme de la commune de Mouans Sartoux, 327 avenue de Grasse à Mouans Sartoux et par courrier, adressé au commissaire enquêteur.

Les registres d'enquête, font apparaitre le bilan suivant :

- 162 contributions déposées sur le registre numérique, répertoriées : RN1, RN2, RN3…, comprenant 146 contributions publiées,
- 10 contributions consignées le registre « papier », répertoriées : RP1, RP2, RP3…,

A ce chiffre, il convient d'ajouter les avis transmis par les organismes et personnes publiques associées au projet.

Enfin, 6 contributions comportant des pièces jointes (lettres+ documents), répertoriées : L 1, L 2, L3, … ont été déposées et enregistrées.

Commune de Mouans Sartoux *Déclaration de projet n° 3* *Dossier n° E 22000007 / 06*

En outre, j'ai reçu 11 personnes au cours des permanences effectuées, dont toutes ont été suivies d'observations écrites sur les registres.

Les remarques et questions soulevées durant cette enquête publique sont classées en deux chapitres distincts :

- Les observations formulées par les organismes et personnes publiques associées ainsi que par le public.
- Les observations et questions complémentaires du commissaire enquêteur.

Les observations formulées par les organismes et personnes publiques associées et par le public.

Avis de l'autorité environnementale (MRAe)

Dans son avis du 29 février 2022, la MRAe formule des recommandations, dont les principales sont les suivantes :

> Malgré sa localisation dans le secteur urbanisé (zone résidentielle UEb) de la commune et son emprise limitée (0,45 ha), le projet nécessite, en raison d'un contexte naturel et humain sensible, un approfondissement de son évaluation environnementale sur certaines thématiques importantes.
>
> La MRAe recommande de préciser les modalités d'aménagement du site à l'aide d'une étude paysagère adaptée et de préciser le règlement du PLU sur le sous-secteur UZb1.
>
> La MRAe recommande d'évaluer les incidences de la mise en compatibilité du PLU sur la santé des populations voisines du secteur de projet, exposées à la pollution atmosphérique et aux nuisances sonores.
>
> Concernant l'assainissement des eaux usées, la MRAe recommande de préciser la compatibilité du projet avec la capacité résiduelle de la station d'épuration (STEP).

Cet avis a fait l'objet d'une réponse du maitre d'ouvrage, par courrier en date du 14 juin 2022.

Avis des organismes et personnes publiques associées au projet.

Avis de la DDTM des Alpes maritimes

Rend un avis favorable sur le projet

Demande des précisions sur les surfaces de planchers des éléments du programme, au regard de l'incohérence constaté au sein du dossier.

Préciser la superficie des installations photovoltaïques et de la gestion des eaux pluviales.

Avis de du conseil départemental des Alpes Maritimes

Rend un avis favorable au projet, en regrettant la suppression de la marge de recul de 50 mètres par rapport à la voie rapide.

Souhaite l'intégration du projet dans le cadre du maillage des itinéraires doux.

Avis de la CCI des Alpes Maritimes

Formule un avis favorable au projet, qui contribue à la création d'emplois au besoins de locaux d'activités et tertiaires dans le secteur.

Commune de Mouans Sartoux *Déclaration de projet n° 3* *Dossier n° E 22000007 / 06*

Avis de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse
Avis favorable au projet
Souhaite des précisions sur le programme immobilier tertiaire.

Les observations formulées par le public.

J'ai identifié cinq thèmes regroupant des observations récurrentes, et qui ont servi de cadre à mon analyse :

1. Le choix du site, le programme de l'opération, l'activité et l'emploi,
2. L'environnement naturel,
3. Les nuisances, le cadre de vie,
4. Les infrastructures, la desserte de l'opération, la voirie
5. L'urbanisme, le PLU

Les avis du public sont également partagés entre avis favorables et avis défavorables.

Les oppositions au projet sont majoritaires pour les thèmes 2, 3 et 4, qui concernent l'environnement et les nuisances pouvant etre générées par le projet ainsi que l'impact du projet sur la voirie routière.

Les riverains et résidents du quartier s'opposent majoritairement au projet, considérant qu'il entraine une dégradation de leur cadre de vie, augmentant les nuisances (notamment sonores) et le trafic routier.

La dévalorisation des biens immobiliers est notée à plusieurs reprises.

La demande d'amélioration des routes dans le secteur est également présente dans de nombreuses demandes, ainsi que la prise en compte des piétons et des cyclistes.

Le public estime qu'il existe des locaux disponibles, notamment dans la zone de l'Argile et considère l'implantation du projet inadapté dans un secteur résidentiel.

La destruction de l'espace boisé classé (EBC) constitue une des préoccupations exprimées .

Les avis favorables se rapportent majoritairement au thème 1, qui concerne le développement économique, les emplois, le projet constituant une réponse à la pénurie des locaux et du foncier disponible pour les entreprises.

Les observations et questions complémentaires du commissaire enquêteur.

1. L'état de la voirie dans le secteur est évoqué à différentes reprises : quels sont les projets de la collectivité pour améliorer la situation , fluidifier le trafic et assurer la sécurité des usagers.
2. Quels sont les dispositions envisagées par la collectivité pour favoriser la pratique des déplacements « doux » (état des lieux, projets à court / moyen terme).
3. Quelle est la situation des transports publics participant à la desserte du secteur (état des lieux, perspectives, projets à court / moyen terme).

Commune de Mouans Sartoux *Déclaration de projet n° 3* *Dossier n° E 22000007 / 06*

4. L'étude de la CCI de 2021 montre la rareté des biens disponibles(locaux , terrains) pour les entreprises : les zones d'activité existantes ou ZAC comportent- elles des zones d'extension ,ou en renouvellement permettant de répondre aux demandes .
5. Quelles sont les dispositions envisagées par le maitre d'ouvrage (architecturales, paysagère, etc.) pour le traitement de la limite Ouest du site du projet, afin de limiter l'impact visuel des bâtiments sur les propriétés riveraines.

NICE, le 28 juin 2022

François GARDET

Commissaire enquêteur

Le mémoire de la commune de Mouans Sartoux en réponse au PV de synthèse du commissaire enquêteur.

Par mails en date des 5 et 10 juillet la commune de Mouans Sartoux m'a transmis un mémoire en réponse aux questions figurant dans le PV de synthèse, et comportant les principales observations recueillis en cours d'enquête. (Voir annexe 13)
Le mémoire en réponse de la commune, est construit autour des trois thèmes abordés dans le PV de synthèse et en dissociant les observations formulées par les collectivités publiques associées, les observations du public et celles du commissaire enquêteur.

Mes commentaires.

1. *Les observations des personnes publiques associées au projet*

La commune de Mouans Sartoux apporte des précisions qui constituent des réponses aux observations formulées par les PPA, c'est précisions étant utilement complétées par des plans joints, particulièrement pour ce qui concerne la gestion des eaux pluviales et les installations photovoltaïques.

2. *Les observations formulées par le public.*

Le choix du site, l'activité et l'emploi : les précisions apportées confirment la rareté des biens sur le marché de l'immobilier d'entreprise, le projet par ailleurs générant un potentiel de 70 emplois.

L'environnement naturel : La réponse n'apporte pas d'éléments nouveaux rapport aux informations fournies dans l'étude environnementale ou des compléments apportés par le maître d'ouvrage au cours de l'enquête publique.

Le trafic automobile : La réponse confirme les éléments fournis dans le dossier d'enquête publique. Toutefois il serait utile d'apprécier les incidences du trafic à l'heure de pointe, compte tenu des caractéristiques des voies desservant le site.

Dévalorisation des biens immobiliers : J'estime également que les observations formulées par le public ne s'appuient sur aucune justification objective.

Cadre de vie, nuisances : La commune précise que les prospects qui sortent envisagés correspondent à ceux déjà en vigueur sur la zone. Malgré tout, je considère que certaines dispositions sont à prévoir par le maître d'ouvrage pour atténuer l'impact visuel des bâtiments projetés en limite ouest du site.

Infrastructures voirie : Les informations fournies sont de nature à répondre aux préoccupations du public.

Urbanisme : Je considère également que le projet est compatible avec le SCOT Ouest. La commune apporte des précisions relatives à la consommation d'espace au regard de l'artificialisation des parcelles. Je prends note des précisions apportées, tout en considérant que le projet participe à l'augmentation des superficies imperméabilisées.

3. *Les observations question complémentaire du commissaire enquêteur.*

Quels sont les projets de la collectivité pour améliorer la situation, fluidifier le trafic et assurer la sécurité des usagers de la voirie ?.

La commune précise que des interventions sur la voirie s'effectueront en 2 temps :

- Lors de la réalisation du projet : aménagement du chemin de la Nartassiere (élargissement de chaussée, création d'un trottoir) , aménagement du chemin du Puits du Plan (trottoir) en rappelant que ces voies sont déjà réglementées (zone 30).
- à moyen terme, mise en œuvre du schéma directeur des pistes cyclables (route du Tiragon).

Pour ce qui concerne la fluidité du trafic, les mesures envisagées me paraissent affecter la desserte générale de la commune de Mouans Sartoux et non la circulation routière locale

Je prends note des dispositions envisagées concernant le chemin de la Nartassiere et du Puits du Plan, tout en constatant que ces aménagements sont très limités et ne portent pas sur le carrefour de ces voies avec la route du Tiragon.

Quelles sont les dispositions envisagées par la collectivité pour favoriser la pratique des déplacements doux ?

La commune précise que le territoire communal est couvert par un schéma directeur des itinéraires cyclables, le secteur du Tiragon devant être aménagé pour les cyclistes dans un délai de 3 ans.

Je prends bonne note de ces précisions, tout en considérant toutefois leur caractère de portée générale.

Quelle est la situation des transports publics participant à la desserte du secteur.

La commune précise que le site du projet Fendress n'est pas desservi par les transports urbains, la ligne 16 toutefois disposant d'un arrêt situé à environ 500 mètres du site.

La commune rappelle que l'organisation des transports urbains relève de la compétence de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse (réseau Sillages)) et qu'un projet d'une liaison entre la zone d'activité de l'Argile et le centre-ville de Mouans-Sartoux est à l'étude.

Je prends note de ces informations et des projets cités qui ne sont toutefois envisagés qu'à longue échéance.

Les zones d'activité existantes comporte-t-elle des zones d'extension ou en renouvellement permettant de répondre aux demandes ?

La commune précise qu'il n'existe plus sur son territoire de possibilités de développement d'activité Sur du foncier mobilisable (à l'exception d'une parcelle non bâtie de 4000 m² en zone d'activité de l'Argile, mais utilisée par son propriétaire pour du stockage de matériel).

Une extension de la zone d'activité et de l'argile et toutefois en cours dans le cadre d'une déclaration de projet, destinée à accueillir un hôtel d'entreprise.

Je prends bonne note des informations transmises, confirmant la rareté des offres foncières sur le territoire communal, dans le domaine de l'activité économique.

Quelles sont les dispositions envisagées par le maître d'ouvrage pour le traitement de la limite ouest du site du projet afin de limiter l'impact visuel des bâtiments sur les propriétés riveraines ?

La commune rappelle les dispositions envisagées par le métro l'ouvrage est figurant dans le dossier d'enquête, à savoir traitement des espaces libres et bâtis (rideau végétal entre les propriétés etc..).

La commune précise également que les règles de construction actuel permettent également la réalisation de bâtiments au gabarit comparable à celui du projet.

Je considère que le traitement des espaces libres et bâtis par des végétaux ne répond pas totalement aux inquiétudes formulées par les riverains concernant l'impact des bâtiments, particulièrement pour l'immeuble de bureau qui comporte une façade ouest de 9 mètres de hauteur et de 20 mètres de largeur.

En résumé, les réponses apportées dans le cadre du procès-verbal de synthèse des observations, sont détaillées, comportant utilement des documents graphiques tels que, plans, photo, extraits du projet, etc , à l'appui du texte présenté.
Les précisions apportées répondent, pour l'essentiel, au préoccupations formulées lors de cette enquête publique.

Synthèse

L'enquête a été organisée selon les règles habituelles en la matière ; la publicité a été réalisée conformément à la réglementation, dans la presse, et par voie d'affichage en mairie de Mouans Sartoux, au service urbanisme de la mairie, ainsi que par des panneaux disposés sur le terrain.

L'accueil sur les lieux de l'enquête, c'est-à-dire, les locaux du service urbanisme de Mouans Sartoux, dévolus à la consultation par le public ainsi que le local mis à la disposition du commissaire enquêteur pour assurer ses permanences, ont été adaptés au déroulement de l'enquête.

L'enquête publique a permis au public de s'exprimer dans des conditions satisfaisantes, l'étude environnementale restant toutefois difficilement accessible pour le public.
Le projet a fortement mobilisé le public, résidant principalement dans le département des Alpes Maritimes.

Au total, plus de 150 personnes se sont exprimées, en consignant leurs observations sur les registres ou par mail, le registre numérique et les mails étant des supports largement utilisés, exprimant un avis partagé sur le projet présenté.

Les inquiétudes et / ou interrogations formulées par le public concernent majoritairement l'impact du projet sur l'environnement naturel et humain, considéré comme négatif.
A noter également, que les infrastructures et les déplacements (voiture, transport en commun, cycles, piétons) font l'objet de préoccupations du public, liées à leur état actuel et consécutifs à la réalisation du projet.
Les avis favorables exprimés concernent le développement économique, le maintien et / ou la création d'emplois sur le territoire du pays de Grasse.

Les permanences des commissaires enquêteurs ont été assurées selon le calendrier prévisionnel et aucun incident par ailleurs n'a été enregistré aussi bien pendant ces permanences qu'en dehors de celles-ci.

Les conclusions et avis motivés du commissaire enquêteur sur « la procédure de déclaration de projet N°3 emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Mouans Sartoux » sont **exprimés ci-après, dans un document séparé.**

Nice le 19 juillet 2022

François GARDET
Commissaire enquêteur

DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES

COMMUNE DE MOUANS SARTOUX

ENQUÊTE PUBLIQUE
Relative à la déclaration de projet N° 3, emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Mouans Sartoux

Enquête publique effectuée du lundi 23 mai 2022 au vendredi 24 juin 2022
prescrite par arrêté municipal du 2 mai 2022

CONCLUSION ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

F. Gardet
Commissaire enquêteur
8, rue Oscar II
06000 NICE

SOMMAIRE

1. OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE
2. CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE
3. COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE
4. DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
5. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE
6. PUBLICITE ET INFORMATION DU PUBLIC
7. BILAN DES OBSERVATIONS
8. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
   8.1. L'analyse du projet
   8.2. La mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme

AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1. OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Cette enquête publique est une enquête préalable à déclaration de projet, comportant une évaluation environnementale, relative à « la procédure de déclaration de projet N°3 emportant mise en compatibilité du PLU et déclaration d'intention » sur le territoire de la commune de Mouans Sartoux.
L'autorité organisatrice de l'enquête est la commune de Mouans Sartoux, le maître d'ouvrage du projet immobilier étant la société Ixel Marine /Fendress dont les locaux sont situés dans la zone industrielle de l'Argile à Mouans Sartoux.
Ce projet, envisagé sur une emprise foncière de 4 500 M2 environ, comporte :

- D'une part la création d'un bâtiment affecté à la société Ixel Marine, représentant une superficie de 1 850 M2 de planchers, environ.
- D'autre part la création d'un bâtiment à usage de bureaux, d'une superficie de 1 050 M2 de planchers environ.[1]

Toutefois ce projet est envisagé sur des emprises situées actuellement en zonz urbaine (UEb) à vocation résidentielle. La réalisation de ce projet nécessite donc une adaptation du zonage et des règles d'urbanisme du secteur concerné.

L'autorité organisatrice de l'enquête est la commune de Mouans Sartoux, le maître d'ouvrage du projet immobilier étant la société Ixel Marine /Fendress dont les locaux sont situés sur le territoire de la commune de Mouans Sartoux.
Cette enquête publique a fait l'objet d'un arrêté municipal d'ouverture de la part du maire de la commune de Mouans Sartoux a en date du 2 mai 2022.

2. CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE

Ce dossier soumis à enquête publique est régi principalement par les textes suivants :

- L300-6 du Code de l'Urbanisme en ce qui concerne la déclaration de projet,

- L153-54 et R153-15 du Code de l'Urbanisme en ce qui concerne la mise en compatibilité du plan,

Dans le cadre de la déclaration de projet, les pièces modifiées du PLU concernent le plan de zonage et le règlement.
Cette procédure nécessite notamment :

- Un examen conjoint des personnes publiques associées.
- Une enquête publique réalisée selon les articles R.123-2 à R.123-27 du Code de l'Environnement. Cette enquête publique porte à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en comptabilité du plan qui en est la conséquence.

La déclaration de projet a été également soumise à l'avis de l'autorité environnementale.

3. COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE.

[1] Ces données ont été sensiblement affinées par le maitre d'ouvrage, le 20 juin : bâtiment Ixel Marine : 1 766 m2 ; bâtiment de bureaux : 990m2.

Le dossier soumis à l'enquête publique comporte les pièces suivantes :

1.Eléments administratifs :

Délibération du conseil municipal n°65-99 en date du 16 septembre 2021 :

- Prescrivant l'engagement de la procédure de déclaration de projet n°3
- Approuvant l'organisation et les modalités d'une concertation préalable facultative
- Approuvant la déclaration d'intention relative au projet.

La déclaration d'intention de projet en date du 20 septembre 2021

La désignation du commissaire enquêteur :

2. Eléments techniques/ présentation du projet

2.1. Contexte règlementaire

2.2. Note présentant le contexte territorial et justifiant de l'intérêt général du projet

2.3. Note présentant la localisation du projet et ses caractéristiques.

2.4. Note décrivant la mise en compatibilité des documents d'urbanisme nécessaire au projet

3.Etude d'impact/ évaluation environnementale

3.3. Avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale sur le projet portant la référence n°2022 APACA 7/3083 et délibéré en date du 28 février 2022.

3.4. Etat initial de l'environnement.

3.5. Résumé non technique de l'état initial de l'environnement

3.6. Note sur les incidences du projet sur l'environnement et les mesures proposées.

3.7. Annexes de l'évaluation environnementale.

4.La concertation publique.

Délibération du conseil municipal n°66-6 en date du 20 janvier 2022 portant approbation du bilan de la concertation préalable sur le projet faisant l'objet de la procédure de déclaration de projet n°3 et son annexe.

Bilan de la concertation

5.Examen conjoint du projet par les personnes publiques associées

Avis écrits formulés sur le projet par les personnes publiques associées :

- Conseil Départemental des Alpes-Maritimes.
- Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM06).

Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint

6.Publicité / affichage

Avis d'enquête publique

Publication de l'avis dans les journaux

Attestation d'affichage

7.Le registre d'enquête

4. DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Par décision en date du 17 mars 2022, Madame la Présidente du Tribunal administratif de Nice a désigné monsieur François Gardet, en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus. (Voir annexe 1)

5. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE.

Cette enquête publique a fait l'objet d'un arrêté municipal d'ouverture de la part du maire de la commune de Mouans-Sartoux en date du 2 mai 2022. (voir annexe 2)
L'enquête publique s'est déroulée du lundi 23 mai au vendredi 24 juin 2022 inclus.

L'enquête publique a été réalisée à la fois sur support papier (dossier et registres d'enquête) et sous forme dématérialisée (dossier d'enquête et registre d'enquête dématérialisés).

Consultation du dossier et dépôt des observations.

Le public pouvait prendre connaissance du dossier d'enquête et consigner ses éventuelles observations, propositions et contrepropositions, selon les modalités suivantes :

- sur le dossier d'enquête publique mis a disposition du public dans les locaux du service urbanisme de la commune de Mouans Sartoux, 327 avenue de Grasse à Mouans Sartoux,
- sur le dossier d'enquête numérique comportant un enregistre registre dématérialisé ,
- par courrier, adressé au commissaire enquêteur ,
- par courriel,

Le dossier d'enquête numérique pouvait également être consulté, par le public pendant toute la durée de l'enquête publique sur un poste informatique, mis à disposition du public, dans les locaux du service urbanisme de la commune de Mouans Sartoux, aux heures d'ouverture de ce service.

6. PUBLICITE ET INFORMATION DU PUBLIC

L'avis d'enquête a été publié quinze jours avant le début de l'enquête et pendant toute sa durée par voie d'affichage, en mairie de Mouans Sartoux et dans les locaux du service urbanisme de la commune de Mouans Sartoux, 327 avenue de Grasse à Mouans Sartoux.

La publicité dans la presse a été faite dans deux journaux locaux, quinze jours avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête à savoir :

- Nice-Matin , éditions des 5 mai et 27 mai 2022,
- La tribune Côte d'Azur, éditions des 6 mai et 27 mai 2022.

L'avis a aussi été publié par affichage dans les mêmes conditions de délai et de durée sur les lieux situés au voisinage du projet et visible de la voie publique. (Voir annexe 3)

Des contrôles réguliers de cet affichage ont été réalisés par mes soins, sur le site du projet ainsi que sur les panneaux d'affichage administratifs de la commune.
Des certificats de l'avis d'affichage et de l'arrêté d'enquête ont été établis par le maire de la commune ou son représentant.

7. BILAN DES OBSERVATIONS.

L'enquête publique a permis au public de s'exprimer dans des conditions satisfaisantes.
Les registres d'enquête font apparaitre le bilan suivant :

- 162 contributions déposées sur le registre numérique, répertoriées : RN1, RN2, RN3…, comprenant 147 contributions publiées,
- 10 contributions consignées le registre « papier », répertoriées : RP1, RP2, RP3…,
- 6 contributions comportant des pièces jointes (lettres+ documents), répertoriées :L 1, L 2,L3,…

A ces chiffres, il convient d'ajouter les avis transmis par les organismes et services publics et collectivités locales consultés, qui ont également fait l'objet d'un commentaire de ma part.

Mes permanences ont été assurées selon le calendrier prévisionnel et aucun incident par ailleurs n'a été enregistré aussi bien pendant ces permanences qu'en dehors de celles-ci.
En outre, j'ai reçu 11 personnes au cours de leurs permanences, qui ont consigné des observations écrites sur le registre.

A l'issue de l'enquête j'ai établi un procès-verbal de synthèse des observations formulées lors de l'enquête publique, comportant également mes observations et questions à l'attention du maitre d'ouvrage et de la commune de Mouans Sartoux.
Ce document a fait l'objet d'une réponse de la part de la commune de Mouans Sartoux les 5 et 10 juillet 2022.

8. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.

L'avis du commissaire enquêteur s'appuie :
- sur l'analyse et la qualité du projet présenté, analyse établie à partir des documents soumis à l'enquête, ainsi que par ceux remis par le maitre d'ouvrage à la demande du commissaire enquêteur.
- sur la lecture des avis des autorités et organismes consultés dans le cadre de l'enquête.
- sur les observations du public, consignées sur les registres, et reçues par lettres.
- sur les réponses apportées au PV de synthèse, par le maitre d'ouvrage et la commune de Mouans Sartoux
- sur l'examen de la qualification « d'intérêt général » du projet.
- sur l'examen des modifications apportées au PLU de la commune.

8.1. Sur l'intérêt général du projet.

8.1.1 s'agissant du thème concernant : le choix du site, le programme de l'opération, l'activité de la société Fendress et l'emploi.

La recherche effectuée par le maître d'ouvrage pour le projet de relocalisation de la société Fendress, justifié par la croissance de cette entreprise, a été poursuivie pendant 3 ans, sans pouvoir aboutir, faute de site disponible et adapté à ses besoins pour accueillir son projet.

La rareté des biens fonciers et des locaux d'entreprise est d'ailleurs confirmée par l'étude CAPG /CCI Nice Côte d'Azur de 2021.

Le site retenu, qui résulte de collaboration avec la Communauté d'Agglomération du Pays de Grass (CAPG) et la commune de Mouans-Sartoux, disponible à la vente, permet de réaliser une opération répondant au cahier des charges du maître d'ouvrage.
Le site retenu, proche du centre-ville, peut-être de nature à limiter les déplacements domicile-travail.

Le programme de l'opération comporte la réalisation de 2 bâtiments, l'un destiné à la société Fendress, l'autre comportant des surfaces de planchers de bureaux destiné à l'accueil d'entreprises en développement.

Compte tenu de la rareté des locaux et du cahier des charges du maître d'ouvrage, le site retenu proche de la pénétrante et en continuité avec la zone d'activité du Tiragon, me parait adapté au projet.
Le projet de relocalisation de la société Fendress prévoit le maintien et le développement de l'activité de cette entreprise.

Cette activité peut être considérée comme importante pour l'économie locale, car liée au tourisme et au domaine de la plaisance.
En complément du bâtiment fin dressé, le projet inclut la réalisation de bureaux, dédier aux sociétés en développement et permettant une grande modularité pour s'adapter aux besoins des entreprises.

En comptabilisant les emplois de la société Fendress, ce sont 70 emplois qui seront ainsi créés ou relocalisés sur le site.
Ainsi le projet permet la création et la pérennisation de l'emploi sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse.

Dans le cadre de ses relations avec le CEP la Nartassiere (Centre éducatif et professionnel), la société Fendress accueille des jeunes dans le cadre de leur formation.
La proximité de la zone résidentielle est toutefois à prendre en compte dans la réalisation de ce projet.

8.1.2. S'agissant du thème : l'environnement naturel

Les principaux enjeux environnementaux identifiés concernent : l'ambiance sonore, la qualité de l'air, les infrastructures routières, le paysage, l'imperméabilisation des sols.

L'activité de production, effectuée à l'intérieur du bâtiment est considérée comme inaudible à l'extérieur ; par ailleurs les installations de traitement de l'air des bâtiments comportent une limitation de leur niveau acoustique, qui est compatible avec un environnement résidentiel. Une note acoustique fournie par le maître d'ouvrage justifie ces données.

La qualité de l'air sur le site est qualifiée de « mauvaise », compte tenu de la proximité de la pénétrante ; l'activité de l'entreprise pouvant être considérée comme neutre vis-à-vis de la qualité de l'air.
La déclaration de projet a fait l'objet d'un avis de la MRAe, cet avis comportant des recommandations au maître d'ouvrage du projet. Dans sa réponse, le maître d'ouvrage s'engage

à aménager les espaces libres avec un maximum de végétaux, les toitures des bâtiments étant partiellement végétalisées, les voies et parkings étant traitées avec des revêtements perméables limitant le ruissellement.

Toutefois le projet conduit à une suppression d'un espace boisé classé, (la MRAe considérant par ailleurs l'espace boisé classé existant de faible intérêt écologique) et à une augmentation des surfaces imperméabilisées.
Le projet a un impact sur la circulation locale, l'activité créée entraînant une augmentation du trafic, les infrastructures routières actuelles étant considérées comme inadaptées.

Le projet a également un impact visuel important vis-à-vis des riverains proches (volume et proximité du bâti).
L'impact du projet sur l'environnement peut être considéré comme négatif. On peut toutefois considérer que le maître d'ouvrage a apporté une attention particulière à l'intégration du projet dans le site.

8.1.3. S'agissant des nuisances, du cadre de vie.

L'activité de production, effectuée à l'intérieur du bâtiment, est considérée comme inaudible à l'extérieur (machines à tisser, machines à coudre, découpage de textiles), les installations ne fonctionnant pas, ni la nuit, ni les Week end.

En phase chantier, un impact négatif est attendu engendré par la circulation des véhicules de chantier. La démolition des bâtiments existants et les nécessaires terrassements vont engendrer des déchets à traiter et une augmentation temporaire du trafic local lié au transport des matériaux.

Comme tous les chantiers, la vie locale sera perturbée par des nuisances, toutefois temporaires. Une charte « chantier à faible nuisance » devrait etre annexée aux marchés de travaux, le chantier devant etre conduit selon cette charte, afin de minimiser les impacts négatifs sur la vie locale.

L'implantation d'une nouvelle opération immobilière dans un quartier, quelle qu'en soit la nature, est généralement, source d'interrogations et d'inquiétudes de la part de la population locale.

Ces interrogations devraient toutefois trouver des éléments de réponse par l'organisation de rencontres entre le maitre d'ouvrage et les résidents du secteur.
L'impact du projet sur les propriétés riveraines appelle toutefois à réaliser un traitement spécifique du bâti du projet et de l'aménagement des limites séparatives.

8.1.4. S'agissant des infrastructures, de la desserte de l'opération, de la voirie.

Le trafic routier supplémentaire engendré par le projet peut être considéré comme très faible notamment pour ce qui concerne les livraisons (2 poids lourds par mois et 2 ou 3 passages pour les livraisons quotidiennes).

La desserte de l'opération sera assurée via trois accès. Le programme comporte la réalisation de 90 places de stationnement, le trafic engendré par les employés et les visiteurs peut etre source de difficultés dans le secteur, qui ne comporte pas des voies ou chemin adaptés à ce nouveau flux de circulation.

Le projet aura un impact sur la circulation, et devrait nécessiter une adaptation des voies routières du secteur en fonction de l'activité résultant du projet, afin d'assurer la fluidité du trafic ainsi que la sécurité des piétons et des cyclistes.
La mise en œuvre des emplacements réservés (ER) prévus au PLU (répertoriés, V 5, V6, V9 et V10) devrait participer à ces améliorations considérées comme nécessaire.

8.1.5. La qualification « d'intérêt général »

L'intérêt général du projet mis à l'enquête résulte de l'examen qui permet de comparer l'intérêt de l'opération projetée avec les inconvénients qu'elle génère.
Le bilan « intérêt- inconvénients » s'appuie sur les éléments suivants :
L'intérêt du projet.

- Renforcement de l'attractivité locale, et du développement socio-économique,
- Maintien et création d'emplois,
- Le projet s'inscrit dans la politique de développement économique de la Communauté d'agglomération du pays de Grasse (CAPG),
- Création de Locaux pour des sociétés en cours de développement, type pépinière d'entreprise,
- Projet qui répond à une situation de croissance de l'entreprise,
- Localisation du projet proche du centre-ville,
- Un foncier disponible à la vente.

Les inconvénients.

- Atteinte à l'environnement naturel,
- Augmentation des sols imperméabilisés,
- Proximité propriété bâtie résidentielle riveraine,
- Augmentation attendue du trafic routier local.

A l'issue de cette analyse, j'estime que les intérêts du projet l'emportent largement sur les inconvénients qu'il génère, et je considère que le projet représente bien une « opération d'intérêt général ».

8.2. Sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme.

La procédure de déclaration de projet engagée par la commune de Mouans Sartoux porte sur l'intérêt général du projet et emportant la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune.
Pour réaliser ce projet, la mise en compatibilité du PLU comporte une adaptation du zonage et du règlement du PLU actuel.

Trois modifications principales peuvent être retenues : la distance de recul du bâti par rapport à la pénétrante (25 mètres) , la hauteur des bâtiments et la suppression de l'espace boisé classé. Le projet n'est rendu possible qu'avec l'application de ces trois mesures.
La distance de recul de 25 mètres (par rapport à la pénétrante) nécessite la mise en œuvre de protection du bâti vis-à-vis des nuisances sonores : une limitation des ouvertures et un renforcement des vitrages sont prévus par la maitre d'ouvrage.

Cette distance de recul ainsi que la hauteur des constructions peuvent etre considérées comme cohérente avec l'environnement bâti à usage d'activités.

Les modifications envisagées pour le PLU sont compatibles avec le SCOT Ouest des Alpes Maritimes, qui a été approuvé le 20 mai 2021.

Le projet peut être de nature à améliorer le paysage urbain de cette entrée de ville, en reliant les différentes fonctions urbaines existantes (activités, équipements).

Les deux bâtiments, composés en gradins, à l'image du terrain naturel, l'architecture du bâtiment Fendress, participent à cette amélioration.

Toutefois le bâtiment de bureau et sa volumétrie peuvent être de nature à perturber le voisinage résidentiel existant.

S'agissant du marché immobilier local, et de la dévalorisation des logements que certains auraient constaté, je n'ai pas d'éléments formels pour en juger.

Nous sommes bien en conformité de l'article L 300-6 du code de l'urbanisme, qui permet de réaliser une mise en compatibilité du PLU par une déclaration de projet se prononçant sur l'intérêt général de l'opération.

Je considère que les modifications apportées aux documents du Plan Local d'Urbanisme sont justifiées par l'intérêt général du projet.

AVIS MOTIVE

L'avis du commissaire enquêteur repose :

- Sur les observations et lettres du public, consignées sur les registres,
- Sur l'analyse et la qualité du projet présenté, analyse établie à partir des documents soumis à l'enquête, ainsi que par ceux remis par le maitre d'ouvrage à la demande du commissaire enquêteur,
- Sur la lecture des avis des autorités et organismes consultés dans le cadre de l'enquête,
- Sur les informations et commentaires recensés lors des différents entretiens du commissaire enquêteur avec acteurs et partenaires du projet,
- Sur les informations recueillies lors des visites des locaux actuels occupés par la société Fendress et par des visites sur le terrain avec les représentants du maitre d'ouvrage,
- Sur le contenu du mémoire du maitre d'ouvrage en réponse au PV de synthèse du commissaire enquêteur.

Après une étude attentive et approfondie du dossier suivie de réunions avec le maitre d'ouvrage, et avec le service urbanisme de la commune de Mouans Sartoux, afin de mieux appréhender les enjeux de l'enquête,

Après plusieurs visites effectuées sur le site du projet, afin de visualiser concrètement la configuration des lieux dans leur environnement, rendre compte de la spécificité de certaines observations et pouvoir ainsi mieux appréhender la réalité des problèmes,

Après avoir reçu dans les locaux du service urbanisme de la commune de Mouans Sartoux, au cours de trois permanences, le public venu consulter le dossier soumis à l'enquête publique, et pour certaines personnes, déposer des documents ou inscrire leurs observations,

Après avoir analysé les observations recueillies, tant de la part du public, que de la part des personnes et organismes publics, et formulé un avis, regroupant ces observations par thèmes,

Après avoir recueilli les compléments d'information, produites notamment par le mémoire en réponse du maitre d'ouvrage :

Compte tenu des points développés ci-dessus,

En conclusion, j'émets un **AVIS FAVORABLE** à la déclaration de projet N°3 emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, de la commune de Mouans Sartoux.

En formulant une réserve et une recommandation suivantes :

Réserve :
Réaliser une adaptation des voies routières du secteur en fonction de l'activité résultant du projet, afin d'assurer la fluidité du trafic local ainsi que la sécurité des piétons et des cyclistes.

Recommandation :
Mettre en œuvre des dispositions particulières (architecturales, paysagère, etc.) pour le traitement de la limite Ouest du site du projet, afin de limiter l'impact visuel des bâtiments sur les propriétés riveraines.

Nice, le 19 juillet 2022

François GARDET
Commissaire enquêteur

DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES

COMMUNE DE MOUANS SARTOUX

ENQUÊTE PUBLIQUE
Relative à la déclaration de projet N° 3, emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Mouans Sartoux

Enquête publique effectuée du lundi 23 mai 2022 au vendredi 24 juin 2022
prescrite par arrêté municipal du 2 mai 2022

RAPPORT
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

ANNEXES

Annexe 1. Décision du TA de Nice du 17 mars 2022 désignant le commissaire enquêteur… *2*
Annexe 2. Arrêté municipal portant ouverture de l'enquête publique…… *3-6*
Annexe 3. Avis d'enquête publique…… *7*
Annexe 4. Certificats d'affichage ……... *8-9*
Annexe 5. Affichage avis d'enquête (constat du commissaire enquêteur) ……. *10*
Annexe 6. Compte rendu de la réunion d'examen conjoint du projet avec les PPA…… *11-15*
Annexe 7. Réponse du maitre d'ouvrage à l'avis de la MRAe…… *16-21*
Annexe 8 : Notice technique du 20 juin, auteur M. Auquier, architecte……. *22-23*
Annexe 9 : Notice acoustique, auteur M. Auquier, architecte…… 24-25
Annexe 10 : Contribution de la Communauté d'agglomération du pays de Grasse (CAPG)…26-27
Annexe 11 : Contribution de la CCI Nice Côte d'Azur……. 28-29
Annexe 12 : Pétition du 1er mars……30-33
Annexe 13 : Mémoire de la commune de Mouans Sartoux en réponse au PV de synthèse… 34-65

ANNEXE N°1 : Décisions du TA de Nice du 17 mars 2022 désignant le commissaire enquêteur

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

17/03/2022

N° E22000007 /06

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE NICE

LA PRÉSIDENTE DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

Décision désignation commission ou commissaire

Vu enregistrée le 16/03/2022, la lettre par laquelle Monsieur le Maire de la commune de MOUANS-SARTOUX demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet:

Déclaration de projet n°3 emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Mouans-Sartoux ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2022 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Monsieur François GARDET est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 3 : La présente décision sera notifiée à Monsieur le Maire de la commune de MOUANS-SARTOUX et à Monsieur François GARDET.

Fait à Nice, le 17/03/2022

La Présidente,

Pascale Rousselle

Pour expédition conforme
Pol le greffier en chef,

A. BAAZIZ

TRIBUNAL ADMINISTRATIF de NICE

ANNEXE N°2 : Arrêté municipal portant ouverture de l'enquête publique.

AR Prefecture
006-210600847-20220502-AR52_193-AR
Reçu le 05/05/2022
Publié le 05/05/2022

DÉPARTEMENT DES ALPES MARITIMES — RÉPUBLIQUE FRANÇAISE — ARRONDISSEMENT DE GRASSE

VILLE DE MOUANS-SARTOUX

ARRÊTÉ REG 52 N° 193
DU 02/05/2022

PRESCRIVANT L'OUVERTURE D'UNE ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE À LA PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET N°3 EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE MOUANS-SARTOUX

Le Maire,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-54 à L.153-59, L. 300-6 et R.153-15,

Vu le Code de l'environnement et notamment les articles L.123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants,

Vu la délibération n°65_99 du Conseil municipal du 16 septembre 2021 portant prescription de la procédure de déclaration de projet n°3, emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Mouans-Sartoux, et validant la déclaration d'intention du projet concernant la création d'un ensemble de locaux tertiaires et d'activités dans le secteur des chemins de la Nartassière et du Puits du Plan,

Vu la délibération n° 66_6 du Conseil municipal du 20 janvier 2022 portant approbation du bilan de la concertation préalable relative à la procédure de déclaration de projet n°3, emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Mouans-Sartoux,

Vu l'avis délibéré de la Mission régionale d'autorité environnementale Provence-Alpes-Côte d'Azur n°e 2022-APACA-7/3083 en date du 28 février 2022 relatif à la procédure de déclaration de projet n°3 emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Mouans-Sartoux,

Vu la décision du tribunal administratif de Nice n°E22000007/06 en date du 17 mars 2022 désignant Monsieur François GARDET en qualité de commissaire enquêteur,

Vu les pièces du dossier de déclaration de projet n°3 emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme soumis à l'enquête publique.

ARRÊTE

Article 1er : il sera procédé à une enquête publique sur le projet de déclaration de projet n°3 emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Mouans-Sartoux pour une durée de 33 jours du :

lundi 23 mai 2022 jusqu'au vendredi 24 juin 2022 inclus.

L'enquête publique porte à la fois sur la mise en compatibilité des documents d'urbanisme et sur l'intérêt général du projet.
Le siège de l'enquête publique est fixé au service urbanisme de la mairie de Mouans-Sartoux - 327, avenue de Grasse à Mouans-Sartoux.

AR Prefecture
006-210600847-20220502-AR52_193-AR
Reçu le 03/05/2022
Publié le 03/05/2022

Caractéristiques principales du projet recourant à la procédure de déclaration de projet n°3 :

La réalisation d'un ensemble de locaux tertiaires et d'activités sur une unité foncière sise à proximité des chemins de la Nartassière et du Puits du Plan nécessite l'adaptation des règles d'urbanisme qui s'y appliquent, pour autoriser de telles destinations, modifier un espace boisé classé et adapter les dispositions régissant l'emprise au sol des constructions, les distances entre celles-ci ou encore celles celles relatives à l'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives.

Article 2 : par décision en date du 17 mars 2022 Monsieur François GARDET été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le président du tribunal administratif de Nice.

Article 3 : l'enquête publique sera réalisée à la fois sur support papier (dossier et registre d'enquête) et sous forme dématérialisée (dossier d'enquête et registre dématérialisé).

Article 4 : pendant toute la durée de l'enquête les pièces du dossier d'enquête publique ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, ouvert coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront mis à disposition du public au service urbanisme de la mairie de Mouans-Sartoux - 327, avenue de Grasse – du lundi 23 mai au vendredi 24 juin 2022, aux jours et heures habituels d'ouverture au public, soit :

- du mardi au vendredi de 8h30 à 12h00.
- ainsi qu'aux dates suivantes :
  - le mardi 31 mai 2022 de 08h30 à 12h00 et de 14h00 à 17h00
  - le jeudi 09 juin 2022 de 08h30 à 12h00 et de 14h00 à 17h00
  - le vendredi 24 juin 2022 de 08h30 à 12h00 et de 14h00 à 17h00

Les pièces du dossier d'enquête publique, ainsi qu'un registre d'enquête dématérialisé, seront également disponibles pendant toute la durée de l'enquête publique à l'adresse internet suivante :
https://www.registre-numerique.fr/declaration-projet-3-mouans-sartoux

Le dossier d'enquête publique sera également consultable sur un poste informatique mis à la disposition du public dans les locaux du service urbanisme de la commune de Mouans-Sartoux.

Pendant toute la durée de l'enquête publique, chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations, propositions ou contre-propositions :

- sur le registre d'enquête publique mis a disposition du public dans les locaux du service urbanisme de la commune de Mouans-Sartoux, 327 avenue de Grasse à Mouans-Sartoux,

- sur le registre dématérialisé accessible à l'adresse suivante :
  https ://www.registre-numerique.fr/declaration-projet-3-mouans-sartoux

- par courrier, au commissaire enquêteur à l'adresse suivante :
  Monsieur le commissaire enquêteur
  Commune de Mouans-Sartoux
  Enquête publique relative à la procédure de déclaration de projet n°3
  B.P n°25
  06371 MOUANS-SARTOUX CEDEX

- par courriel, à l'adresse suivante :
  declaration-projet-3-mouans-sartoux@mail.registre-numerique.fr

Ces courriers devront parvenir au commissaire enquêteur avant la date de clôture de l'enquête, c'est-à-dire vendredi 24 juin 2022 à 17 heures.

AR Prefecture
006-210600847-20220502-3B52-193-AR
Reçu le 03/05/2022
Publié le 03/05/2022

Article 5 : le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations, propositions et contre-propositions écrites et orales, au service urbanisme – 327, avenue de Grasse – Centre Technique Municipal à Mouans-Sartoux :

- le mardi 31 mai 2022 de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00
- le jeudi 09 juin 2022 de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00
- le vendredi 24 juin 2022 de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00

Article 6 : toute information relative au projet ou à l'organisation de l'enquête publique peut être demandée auprès de monsieur Arnaud DAWIDOWICZ, directeur de l'urbanisme de la Commune de Mouans-Sartoux, par mail arnaud.dawidowicz@mouans-sartoux.net / par téléphone au 04 92 28 45 85.

Les personnes intéressées pourront obtenir communication du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur auprès de monsieur Arnaud DAWIDOWICZ, directeur de l'urbanisme de la Commune de Mouans-Sartoux représentant l'autorité organisatrice, par mail arnaud.dawidowicz@mouans-sartoux.net, par téléphone au 04 92 28 45 85 ou par courrier envoyé à l'adresse suivante : B.P n°25 - 06371 MOUANS-SARTOUX CEDEX, conformément aux dispositions du Code des relations entre le public et l'administration et notamment de son article L 311-9.

Article 7 : à l'expiration du délai de l'enquête fixé au vendredi 24 juin 2022 à 17 heures, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur dressera, dans les 8 jours après la clôture de l'enquête, un procès-verbal de synthèse des observations qu'il remet au maire. Ce dernier disposera de 15 jours pour produire ses observations éventuelles.

Le commissaire enquêteur disposera d'un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête pour transmettre au maire le dossier avec son rapport et ses conclusions motivées. Simultanément, il adressera une copie de ces mêmes documents au Tribunal Administratif de Nice.
La commune fera parvenir un exemplaire au Préfet des Alpes Maritimes.

Article 8 : le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public au service urbanisme, Centre Technique Municipal – 327, avenue de Grasse à Mouans-Sartoux (06370) pendant une durée d'un an, à compter de la clôture de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture.

Ils seront également consultables pendant un an à l'adresse suivante :
https://www.registre-numerique.fr/declaration-projet-3-mouans-sartoux

Article 9 : l'avis d'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans les deux publications ci-après :

- Nice-Matin – Euro-Sud
- Tribune - L'Avenir Côte d'Azur

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier d'enquête avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion, et au cours de l'enquête pour la deuxième insertion.

Article 10 : l'avis d'enquête publique sera publié sur le lieu d'enquête et sur le site internet dédié à l'enquête publique https://www.registre-numerique.fr/declaration-projet-3-mouans-sartoux

Il sera également affiché à la mairie et publié par tout autre procédé en usage dans la commune.
Ces publicités seront certifiées par le maire.

Article 11 : à l'issue de l'enquête publique, le conseil municipal de Mouans-Sartoux sera appelé à délibérer pour approuver le projet de déclaration de projet n°3 emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des conclusions de l'enquête publique.

AR Prefecture
006-210600847-20220502-AR52_193-AR
Reçu le 03/05/2022
Publié le 03/05/2022

Article 12 : ampliation du présent arrêté sera transmise à :

- M. le Préfet du département des Alpes-Maritimes.
- M. le Commissaire Enquêteur
- M. le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer
- M. le Président du Tribunal Administratif de Nice.

Fait à Mouans-Sartoux, le 02 mai 2022

Le Maire,
Vice-Président de la Communauté
d'Agglomération du Pays de Grasse

Pierre ASCHIERI

MAIRIE DE MOUANS-SARTOUX 06370

ANNEXE N° 3 : Avis d'enquête publique

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

RELATIVE A LA PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET N°3 EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE MOUANS-SARTOUX

Par l'arrêté n°52_193 du 2 mai 2022, le Maire de la commune de Mouans-Sartoux a ordonné l'ouverture de l'enquête publique relative à la déclaration de projet n°3 emportant mise en compatibilité du PLU pour une durée de 33 jours :

Du lundi 23 mai 2022 jusqu'au vendredi 24 juin 2022 inclus.

La procédure de déclaration de projet n°3 a pour objet de mettre en compatibilité le PLU approuvé pour autoriser la réalisation d'un ensemble de locaux tertiaires et d'activités sur une unité foncière sise à proximité des chemins de la Nartassière et du Puits du Plan. L'enquête publique porte à la fois sur la mise en compatibilité des documents d'urbanisme et sur l'intérêt général du projet. Monsieur François GARDET a été désigné commissaire enquêteur par le tribunal administratif de Nice.

Pendant toute la durée de l'enquête, les pièces du dossier d'enquête publique ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, ouvert coté et paraphé par le commissaire enquêteur seront mises à disposition du public au service urbanisme de la mairie de Mouans-Sartoux - 327, avenue de Grasse :

- du lundi 23 mai au vendredi 24 juin 2022, aux jours et heures habituels d'ouverture : du mardi au vendredi de 8h30 à 12h.
- mardi 31 mai 2022, jeudi 09 juin 2022 et vendredi 24 juin 2022 de 08h30 à 12h et de 14h à 17h

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations, propositions et contre-propositions écrites et orales, au service urbanisme – 327, avenue de Grasse à Mouans-Sartoux :

- mardi 31 mai 2022 de 09h à 12h et de 14h à 17h.
- jeudi 09 juin 2022 de 09h à 12h et de 14h à 17h.
- vendredi 24 juin 2022 de 09h à 12h et de 14h à 17h.

Les pièces du dossier d'enquête publique ainsi qu'un registre d'enquête dématérialisé seront également disponibles pendant toute la durée de l'enquête publique à l'adresse suivante :
https://www.registre-numerique.fr/declaration-projet-3-mouans-sartoux

Le dossier d'enquête publique sera également consultable sur un poste informatique mis à la disposition du public dans les locaux du service urbanisme de la commune de Mouans-Sartoux.

Pendant toute la durée de l'enquête publique, chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations, propositions ou contre-propositions :

- sur le registre d'enquête publique mis a disposition du public dans les locaux du service urbanisme de la commune de Mouans-Sartoux, 327 avenue de Grasse à Mouans-Sartoux.
- sur le registre dématérialisé accessible à l'adresse suivante :
  https://www.registre-numerique.fr/declaration-projet-3-mouans-sartoux.
- par courrier, au commissaire enquêteur à l'adresse suivante :
  Monsieur le commissaire enquêteur
  Commune de Mouans-Sartoux
  Enquête publique relative à la procédure de déclaration de projet n°3
  B.P n°25 06371 MOUANS SARTOUX CEDEX.
- par courriel, à l'adresse suivante : **declaration-projet-3-mouans-sartoux@mail.registre-numerique.fr.**

Ces courriers devront parvenir au commissaire enquêteur avant la clôture de l'enquête, le vendredi 24 juin 2022, à 17 h.
A l'issue de l'enquête publique, une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera disponible au service urbanisme de la commune de Mouans-Sartoux, 327 route de Grasse, et sur le site internet **https://www.registre-numerique.fr/declaration-projet-3-mouans-sartoux.** pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.
Après l'enquête, le conseil municipal se prononcera par délibération sur l'approbation de la déclaration de projet n°3 ; il pourra, au vu des conclusions de l'enquête, décider s'il y a lieu, d'y apporter des modifications en vue de cette approbation.

ANNEXE N° 4 : Attestations d'affichage

Liberté
Egalité
Fraternité

République Française

Département des Alpes-Maritimes
Arrondissement de Grasse

B.P. n°25
06371 Mouans-Sartoux Cedex
Téléphone 04 92 92 47 00
Télécopie 04 93 75 39 64
www.mouans-sartoux.net

Ville de Mouans-Sartoux

Attestation d'affichage

Je soussigné, Madame Isabelle DOURLENS, élue déléguée à l'urbanisme de la Commune de Mouans-Sartoux, atteste par la présente de l'affichage de l'avis d'ouverture d'enquête publique, relative à la procédure de déclaration de projet n°3 emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la Commune de Mouans-Sartoux, à compter du vendredi 6 mai 2022

- sur site
- sur les panneaux d'affichage administratifs de la Commune

Ainsi que de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique sur les panneaux d'affichage administratifs de la Commune.

Pour le Maire et par délégation,
L'élue déléguée à l'urbanisme,
Isabelle DOURLENS.

MAIRIE DE MOUANS-SARTOUX 06370

Bureaux Service Urbanisme – 327, avenue de Grasse
tel : 04.92.92.47.10 / fax : 04.92.28.45.87

Liberté
Egalité
Fraternité

République Française

Département des Alpes-Maritimes
Arrondissement de Grasse

B.P. n°25
06371 Mouans-Sartoux Cedex
Téléphone 04 92 92 47 00
Télécopie 04 93 75 39 64
www.mouans-sartoux.net

Ville de Mouans-Sartoux

Attestation d'affichage

Je soussignée, Madame Isabelle DOURLENS, élue déléguée à l'urbanisme de la Commune de Mouans-Sartoux, atteste par la présente que l'avis d'enquête publique relatif à la procédure de déclaration de projet n°3 emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la Commune de Mouans-Sartoux a fait l'objet d'un affichage continu sur site et sur les panneaux d'affichage administratifs de la Commune, du vendredi 6 mai jusqu'au vendredi 24 juin, date de clôture de l'enquête publique.

L'arrêté d'ouverture de l'enquête publique a fait l'objet d'un affichage sur les panneaux d'affichage administratifs de la Commune durant ce même laps de temps.

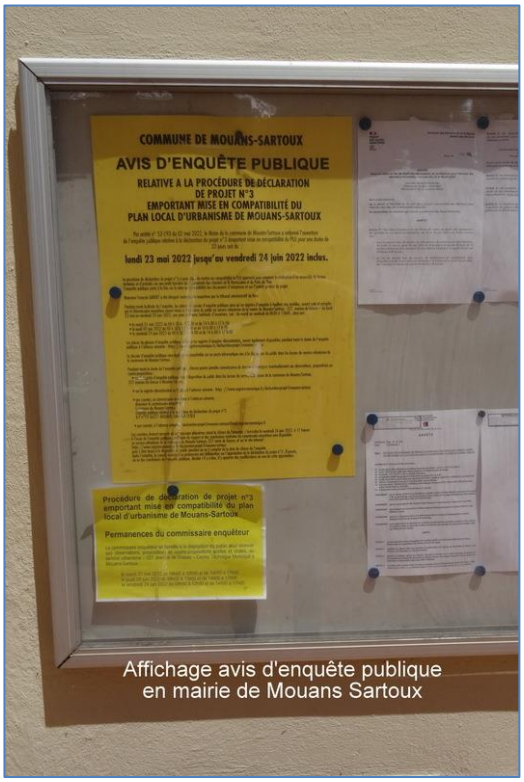
30 JUIN 2022

Pour le Maire,
L'Elue déléguée à l'Urbanisme,
Isabelle DOURLENS

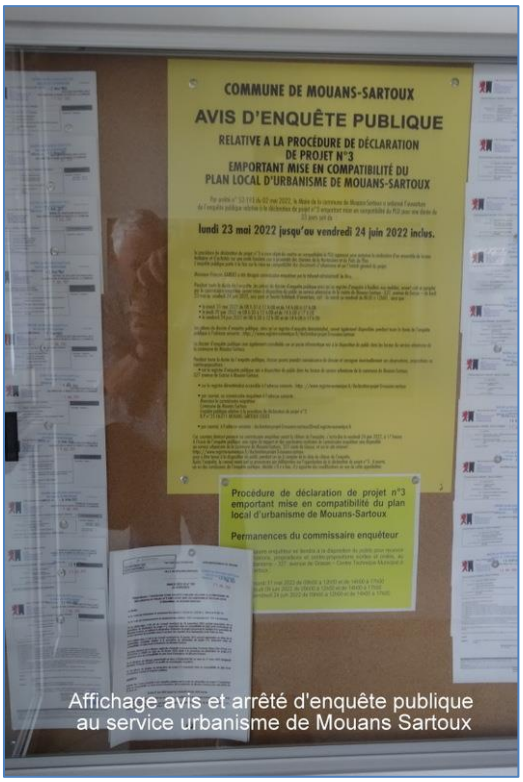
Signé électroniquement par :
Isabelle DOURLENS

Bureaux Service Urbanisme – 327, avenue de Grasse
tel : 04.92.92.47.10 / fax : 04.92.28.45.87

ANNEXE N° 5 : Affichage de l'avis d'enquête (constat du commissaire enquêteur)



Affichage avis d'enquête publique
en mairie de Mouans Sartoux



Affichage avis et arrêté d'enquête publique
au service urbanisme de Mouans Sartoux

Affichage sur site
(mai 2022)

Affichage sur site
(mai 2022)

ANNEXE N° 6 : Compte rendu de la réunion d'examen conjoint du projet avec les PPA

COMMUNE DE MOUANS-SARTOUX
DEPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES 06

Déclaration de projet n°3 emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme

Compte-rendu de la réunion d'examen conjoint du projet avec les personnes publiques associées.

PLU approuvé le	**3 octobre 2012**
Modification n°1 approuvée le	**24 avril 2014**
Mise à jour n°1 approuvée le	**18 décembre 2014**
Révision Allégée n°1 approuvée le	**18 juin 2015**
Mise à jour n°2 approuvée le	**25 octobre 2016**
Modification n°2 approuvée le	**26 septembre 2016**
Modification n°3 approuvée le	**22 mars 2018**
Déclaration de Projet n°1 approuvée le :	**06 décembre 2018**

Objet : Déclaration de Projet n°3 emportant mise en compatibilité du PLU de Mouans-Sartoux
Réunion d'examen conjoint par les Personnes Publiques Associées du mercredi 23 mars 2022

La réunion des personnes publiques associées s'est tenue de façon dématérialisée, ce qui a été notifié préalablement à l'ensemble des personnes publiques conviées, à qui le dossier relatif à la procédure avait été soumis pour avis.

Etaient présents :

Structure ou collectivité	Nom du représentant	Fonction
Commune de Mouans-Sartoux	Pierre ASCHIERI	Maire
Commune de Mouans-Sartoux	Isabelle DOURLENS	Adjointe au maire en charge de l'urbanisme
Commune de Mouans-Sartoux	Nathalie CAVIGLIASSO	Adjointe au directeur du service urbanisme
Commune de Mouans-Sartoux	Arnaud DAWIDOWICZ	Directeur du service urbanisme
Société Fendress	Christophe COLINEAUX	Président directeur général de la société Fendress
Sigma T4	Jean-François AUQUIER	Architecte, maître d'œuvre du projet
Terre d'Urba	Elodie DARRIES	Urbaniste, assistante à maîtrise d'ouvrage pour la procédure de déclaration de projet
Direction départementale des territoires et de la mer des Alpes-Maritimes	Amélie ZOLLVER	Chargée de mission - pôle aménagement et planification
CCI	Sylvie TOPOR	Responsable du Pôle Urbanisme et Foncier
Communauté d'agglomération du Pays de Grasse	Andy VANHANDENHOVEN	Directeur du développement économique
Communauté d'agglomération du Pays de Grasse	Gilles GAVEAU	Responsable du service aménagement
Conseil Départemental des Alpes-Maritimes	Franck GILLIO	Chef de projet urbanisme - Direction de l'attractivité territoriale
Chargée de mission – direction de l'aménagement	Nadia MESLI	Communauté d'Agglomération Cannes Pays de Lérins
Commune de La Roquette-sur-Siagne	Estelle MASSOT	Responsable de l'urbanisme

Personnes publiques associées invitées mais absentes

Communauté d'agglomération Sophia Antipolis
Commune de Châteauneuf-Grasse
Chambre des métiers et de l'artisanat des Alpes-Maritimes
Chambre d'agriculture des Alpes-Maritimes
Syndicat mixte Scot'Ouest
Conseil Régional Sud Provence Alpes Côte d'Azur
Commune de Pégomas
Commune de Mougins
Commune de Valbonne

1) Objet de la réunion.

Cette réunion avait pour objet l'examen conjoint par les Personnes Publiques Associées du projet de déclaration de projet n°3 emportant mise en compatibilité du PLU de Mouans-Sartoux pour la réalisation d'un programme mixte de locaux tertiaires et d'activités, entre le chemin de la Nartassière et la traverse du Puits du Plan à Mouans-Sartoux

Elle s'appuyait sur le projet de dossier transmis aux différentes Personnes Publiques comportant :

- Une notice de présentation du projet.
- Les pièces du plan local d'urbanisme modifié.
- Les observations formulées dans le cadre de la concertation préalable facultative organisée par la Commune.
- L'avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale sur le projet, établi sur la base d'une évaluation environnementale.

2) Déroulement de la réunion.

a) Introduction :

La réunion est ouverte par M. le Maire de Mouans-Sartoux qui rappelle le contexte du projet, visant à favoriser le développement économique à Mouans-Sartoux et dans le moyen pays grassois en permettant l'extension des activités de la Société Fendress, la création d'une offre nouvelle de locaux tertiaires destinés à accueillir des entreprises en cours de création mais qui ne peuvent plus prétendre aux dispositifs des pépinières d'entreprise, et la réutilisation des locaux actuels de la société Fendress dans la zone d'activités de l'Argile pour accueillir une autre activité économique.

Ainsi, le projet constitue une réponse au constat d'un déficit chronique en matière d'offre de locaux d'activités et d'immobilier tertiaire dans les Alpes-Maritimes en général et le moyen pays en particulier et il s'inscrit dans l'intérêt général en matière de développement économique par la création d'emplois de façon directe et indirecte.

Du point de vue des règles d'urbanisme, la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme nécessaire à la réalisation du projet permet de mettre en cohérence le zonage de l'unité foncière qui va l'accueillir, au regard de sa situation le long de la voie rapide Cannes-Grasse.

En effet, l'unité foncière est actuellement classée en zone UEb, zone urbaine caractérisée par un habitat de type pavillonnaire. Au regard des contraintes de l'infrastructure routière, elle ne peut pas accueillir de nouvelles constructions à usage d'habitation compte-tenu des nuisances de la pénétrante, tout en constituant un isolat entre la zone d'activité du Tiragon (UZb) et une zone mixte (UCc) établie de part et d'autre de la voie rapide mais caractérisée essentiellement dans sa partie sud, la plus proche du périmètre du projet, par l'implantation de locaux d'activités ou tertiaires.

M. Colineaux, PDG de la société Fendress détaille ensuite les activités de sa structure, qui fournit des accessoires pour la plaisance de luxe, connait une progression très importante de son volume d'activité, et ne génère pas de nuisances dans la mesure où ses productions sont issues d'un travail textile et non de la manipulation et de la transformation de matières premières par des procédés chimiques et/ou thermiques.

M. Dawidowicz complète ces éléments d'introduction en indiquant que le projet a été soumis à la fois à une concertation préalable auprès de la population, et notamment des riverains, ainsi qu'à une évaluation environnementale, alors qu'aucun élément réglementaire ne rendait ces démarches obligatoires.

Il s'agit par-là de rendre le projet le plus vertueux possible en prenant à la fois en compte les inquiétudes et remarques des riverains et en appréhendant toutes ses incidences potentielles sur l'environnement pour les éviter, les réduire et le cas échéant les compenser.

En l'occurrence, les contributeurs à la démarche de concertation ont exprimé des inquiétudes sur les nuisances sonores que le projet est susceptible de générer, de par les activités qu'il accueillera, mais

aussi sur les flux logistiques qu'il implique. Des observations ont été également formulées sur l'insertion des nouveaux bâtiments et les prospects générés vis-à-vis des constructions existantes.
L'Autorité Environnementale a quant à elle suggéré des précisions et des compléments d'étude sur les éventuelles nuisances générées par projet du point de vue du bruit, sur la faune présente sur le site, sur l'insertion paysagère des nouvelles constructions et sur la gestion des eaux pluviales.

Les remarques et observations formulées dans le cadre de la concertation ont fait l'objet de réponses et de compléments introduits dans le dossier de la déclaration de projet qui a fait l'objet d'une diffusion aux personnes publiques associées.

L'avis de l'autorité environnementale sera quant à lui pris en compte par des compléments apportés au dossier d'enquête publique.

b) Avis, questions et observations des personnes publiques associées formulés durant la réunion :

Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) des Alpes Maritimes, Mme Zollver :

Un avis favorable est rendu sur le projet. Des précisions sont néanmoins à apporter sur les surfaces de plancher créées par les différents éléments du programme, au regard d'incohérences au sein du dossier. Le maître d'ouvrage du projet est invité par ailleurs à préciser la superficie des installations photovoltaïques prévues, de même que les modalités de gestion des eaux pluviales, en lien avec l'imperméabilisation partielle du site.

Une contribution écrite résumant ces éléments sera adressée à la Commune.

Le maitre d'œuvre du projet, M. Auquier, indique que des études seront lancées pour définir la surface de panneaux photovoltaïque à installer au regard des objectifs ambitieux en matière de consommation d'énergie.

En ce qui concerne la gestion des eaux pluviales, le projet intègre d'ores et déjà un réservoir de 300 m3, les besoins seront affinés avec le calcul précis des surfaces perméables et imperméables de l'unité foncière.

Conseil Départemental des Alpes Maritimes, M. Gillio :
Un avis favorable est rendu sur le projet. Une contribution écrite sera adressée à la Commune.

Le Département souhaite néanmoins indiquer que la suppression de la marge de recul par rapport à la voie rapide ne préservera plus les populations des nuisances routières, le Département ne pourra dès lors en être tenu responsable. En outre, il apparait important que le projet s'inscrive dans le cadre du maillage des itinéraires doux et cyclables.

Le maitre d'œuvre du projet, M. Auquier explique que l'organisation spatiale des activités sur le site éloigne le plus possible les locaux tertiaires de la voie rapide et que sont établis à proximité de celle-ci les espaces de stockage et de manufacture.

Par ailleurs, la mise en compatibilité des documents d'urbanisme n'autorisera l'implantation à proximité de la voie rapide que de locaux d'activités et en aucun cas des habitations.

Chambre de Commerce et d'industrie des Alpes Maritimes (CCI), Mme Topor :
La CCI émet un avis favorable au projet au titre de sa contribution à la création d'emplois et à la réponse aux besoins de locaux d'activités et tertiaires dans le secteur.
Un avis écrit sera adressé à la Commune sous peu.

Communauté d'agglomération du Pays de Grasse (CAPG), M. Vanhandenhoven :
La CAPG émet un avis favorable au projet.
Le représentant souhaiterait savoir comment les besoins ont-ils été évalués en ce qui concerne les plateaux tertiaires ?

Réponse de M. Colineaux : le dimensionnement des plateaux n'est pas lié à une étude précise mais à une connaissance des besoins à l'échelle du bassin d'emploi ainsi que de la volonté forte d'accompagner le développement économique dans le secteur.

Communauté d'agglomération du Pays de Grasse (CAPG), M. Gaveau
Un avis favorable est exprimé.

3) Les avis exprimés par écrit.

Deux contributions écrites ont été reçues à ce stade : une de la DDTM et l'autre du Conseil Départemental des Alpes Maritimes, reprenant les éléments exprimés durant la réunion d'examen conjoint.

4) Suite de la procédure.

Les dates de l'enquête publique, d'une durée d'un mois, ne sont pas fixées à ce stade mais celle-ci devrait se tenir au cours du mois de mai.
Le Tribunal administratif de Nice a d'ores et déjà désigné M. François GARDET en qualité de commissaire enquêteur par décision en date du 17 mars 2022.

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

La déclaration de projet n°3 emportant mise en compatibilité du PLU pourra ensuite être présentée en Conseil Municipal pour approbation.

Le présent compte-rendu sera annexé au dossier d'enquête publique conformément aux dispositions de l'article L.153-54 du Code de l'urbanisme.

ANNEXE N° 7 : Réponse du maitre d'ouvrage à l'avis de la MRAe

Réponse du maitre d'ouvrage à l'avis de la Mission Régionale de l'autorité environnementale

La MRAe recommande de préciser les modalités d'aménagement du site à l'aide d'une étude paysagère adaptée et de préciser le règlement du PLU sur le sous-secteur UZb1.

Une étude paysagère sera réalisée dans le cadre de la préparation du permis de construire autour des jalons ci-après :
Le diagnostic initial de l'environnement décrit la faune présente sur le site du projet, qui n'est pas concerné par l'habitat des chiroptères, ainsi que les mesures d'évitement, de réduction et de compensation permettant de limiter les atteintes à l'environnement.

Une part importante est laissée et donnée aux espaces verts. Un maximum de la végétation présente sera maintenu et de nouvelles espèces seront plantées afin de minimiser l'impact du projet dans le paysage environnant proche.

Des essences méditerranéennes ou adaptées au climat estival chaud et sec de notre région seront privilégiées. Les arbres de hautes tiges qui seront mis en place seront choisis pour leur croissance rapide qui permettra d'obtenir un couvert végétal très significatif à 10 ans.

Les essences retenues sont les suivantes : tilleul (Tilia cordata), peuplier d'Italie (Populus nigravar. italica), Micocoulier de Provence (Celtis australis), saule pleureur (Salix pendula), Le sophora du Japon (Sophora japonica) 8 sujets seront implantés ainsi qu'un Chêne.

D'autres essences au port plus réduit et à croissance arbustive compléteront les plantations :
Olivier (Olea europaea), Amélanchier (Amelanchier lamarckii), laurier-sauce, (Laurus nobilis) et le genévrier (Juniperus communis).

Les toitures seront végétalisées avec un système semi-extensif pour la partie bureau, où les plantations seront composées principalement d'herbacées, de mousses et de sédum, et avec un système extensif pour la partie du projet accueillant les activités de la société Fendress, où les plantations seront majoritairement composées d'essences arbustives de faible hauteur, de lavandes, de romarins, et autres essences couvrantes de type méditerranéennes.

Le front végétal existant composé d'une haie de cyprès sera retiré et remplacé par des essences mieux adaptées et non allergogènes. Elle servira de barrière anti-bruit aux nuisances sonores de la pénétrante Grasse-Cannes et permettra aux espèces animales relevées de se créer un habitat stable et protégé.

L'idée générale est de densifier la couverture végétale avec une diversité importante d'essences afin de générer des habitats pour la faune et la flore et d'augmenter la biodiversité du site qui est limitée à ce jour.
Il est prévu que les plantations soient suffisamment nombreuses pour offrir un couvert végétal rapidement et mobilisent des arbres de haute tige avec des essences adaptées au milieu et à croissance rapide.

Le bâtiment tertiaire est d'un gabarit réduit ne dépassant du terrain naturel que d'un peu plus de 8 mètres. En tenant compte de l'encaissement du rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel, son gabarit n'est pas plus important que ce que représenterait celui d'une villa individuelle avec étage.

Le gabarit du bâtiment incriminé, les retraits observés par rapport aux limites séparatives et aux constructions existantes ne sont pas de nature à produire des pertes d'ensoleillement notables les habitations étant positionnées au sud et à l'ouest du bâtiment.

Si la toiture terrasse du bâtiment FENDRESS accueille effectivement du stationnement, le bâtiment fait également l'objet d'une intégration paysagère marquée par la présence d'arbres sur ledit toit, dont des oliviers. En outre, des essences de haute tige sont prévues en contrehaut du bâtiment afin de le faire disparaitre à la vue des riverains. Enfin, la topographie des terrains accueillant le projet ainsi que les positions respectives des bâtiments qui y sont prévus et celles des constructives existantes aux abords font que la vue directe n'est pas possible.

DP#3 - Réponses_MOA avis MRAE 1/6

La MRAe recommande de préciser l'état initial de la biodiversité, en particulier par des visites de terrain au printemps.

Les inventaires faune/flore réalisés en juillet 2021 n'ont révélé que des enjeux faibles sur le site de projet. Parmi les 5 espèces faunistiques recensées qui sont protégées (Lézard des murailles, Écureuil roux, Goéland laucophée, Martinet noir et Moineau domestique), seul l'Écureuil roux utilise la haie de cyprès/tuyas pour se déplacer et lors de la recherche de nourriture. Les autres espèces ont été contactées seulement en passage ou en halte sur les arbres les plus haut de la zone (Chêne). A noter que l'activité chiroptérologique est faible sur la zone.

Concernant les habitats, l'inventaire n'a révélé que des enjeux faibles qui sont largement compensés par les aménagements paysagers prévus dans le projet, notamment la plantation d'arbres à haute tige et de haies favorables à l'Écureuil roux pour son alimentation et ses déplacements.
De plus, la base de données SILENE consultée en 2021 sur ce secteur situé au cœur de l'espace urbanisé de la commune ne montre aucune présence d'espèce à enjeux justifiant des inventaires printaniers.

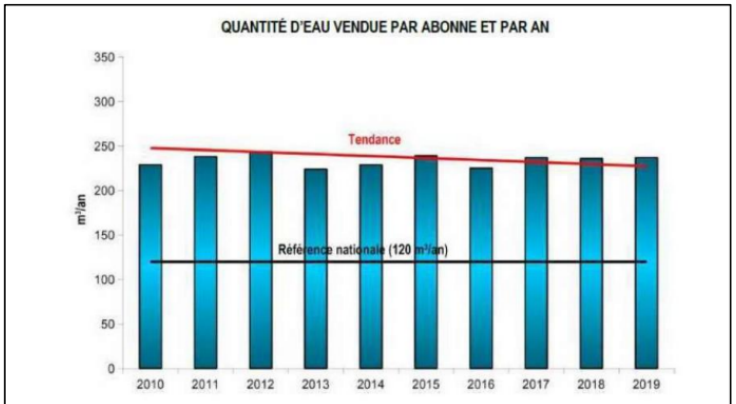
Ainsi la réalisation d'inventaires au printemps ne paraît pas proportionnelle aux enjeux révélés sur le site d'étude

La MRAe recommande de préciser la compatibilité du secteur de projet avec la capacité résiduelle de traitement de la STEP :

L'examen de la consommation de la société Ixel Marine sur les dernières années fait apparaitre un volume inférieur à la consommation d'une unité d'habitation, à titre d'exemple sur 2021 le montant de la facture d'eau pour la société Ixel Marine est de 220 euros sur un an pour une consommation de 56 m3 ce qui est environ 4 fois moins qu'une habitation individuelle sur la commune (et donc que la consommation actuelle du lot pour le projet).

Aucun des process de la société ne consomme de l'eau ou nécessite de l'eau pour le nettoyage.

En incluant les besoins liés aux espaces tertiaires, même en doublant la quantité d'eau consommé par le futur site, la consommation cible reste en deçà de ce seuil : Concernant la consommation des bureaux, elle est estimée entre 20 et 30 litres par jour par salarié. En partant sur 30 litres par jour il faut plus de 20 personnes pour atteindre la consommation moyenne d'un foyer sur la commune de Mouans-Sartoux (220 m 3 divisés par 365 jours on obtient une consommation journalière de 600 litres).



La consommation d'eau d'Ixel Marine est très inférieure à celle de la moyenne d'une habitation de Mouans-Sartoux.

Extrait du rapport d'activités de la SEM Eaux de Mouans – année 2020

Un système de collecte indépendant des eaux grises sera mis en place sur tous les appareils sanitaires (lavabo, lave main, évier de cuisine, ...), l'ensemble de ces eaux seront traitées et renvoyées dans les chasses d'eau de WC et/ou utilisées pour l'arrosage des espaces verts.

Le projet est compatible avec la capacité résiduelle de la station d'épuration.

D'après les données du dernier rapport d'activités de la SEM des Eaux qui en assure l'exploitation (2020), sont raccordées à celle-ci

- **5 065** abonnés à la SEM des Eaux de Mouans-Sartoux.
- **139** abonnés au groupe SUEZ, dont un village de vacances, déversent leurs effluents dans la station communale.
- **25** abonnés sont autorisés à déverser des effluents non domestiques.

La station d'épuration est de type "boues activées faible charge", a été mise en service en février 2003 et présente les caractéristiques suivantes :

- Capacité : **15 000** équivalents habitants
- Débit journalier : 3 000 m3/j.
- Débit horaire moyen : 125 m3/h par temps sec
- Débit horaire de pointe : 240 m3/h par temps sec
- 440 m3/h par temps de pluie
- Bassin tampon : 1 500 m3 (ancienne station réhabilitée)

En 2020, la station d'épuration disposait d'une marge de manœuvre de 9% en ce qui concerne la réserve hydraulique et de 19% pour la charge organique à traiter ce qui signifie que le projet Fendress est compatible avec sa capacité résiduelle.

La MRAe recommande d'évaluer les incidences de la mise en compatibilité du PLU sur la santé des populations concernées par le secteur de projet, exposées à la pollution atmosphérique et aux nuisances sonores.

En matière de nuisances sonores :

En ce qui concerne les nuisances sonores, le projet ne va pas les aggraver, dans la mesure où il n'est pas émetteur

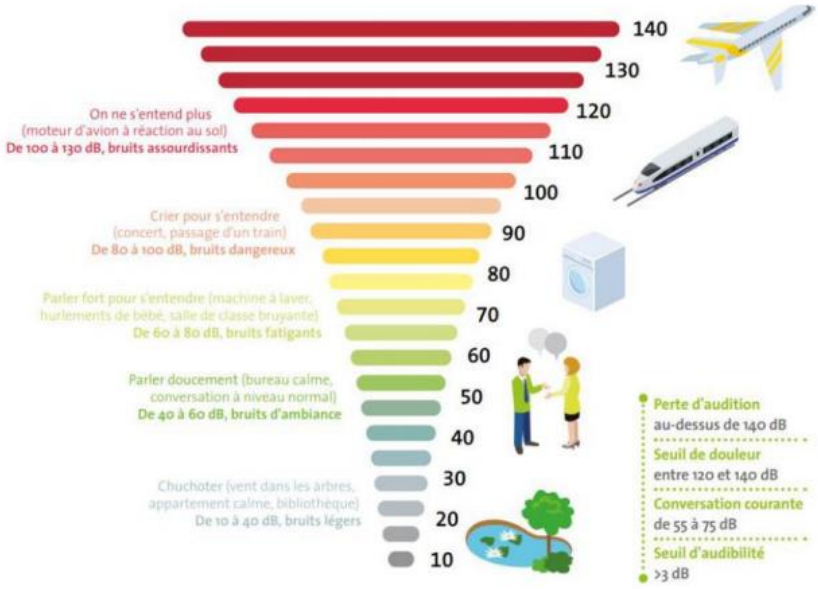
Actuellement, la production réalisée à l'intérieur de l'usine dans la zone industrielle de l'argile est complètement inaudible de l'extérieur malgré l'absence complète d'isolation sonore et thermique. En outre, les activités de l'entreprise « Fendress » ne génèrent pas de nuisances sonores particulières, machines à tisser, machines à coudre, machines à découper le textile.

Elles se déroulent à l'intérieur du bâtiment. D'autres part, les installations ne fonctionneront ni la nuit ni le week-end.

Les besoins de chaque bâtiment seront couverts par un groupe extérieur de marque Daikin type RXYQ 18, de type tour avec soufflage à la verticale, situé sur les toitures de l'entrepôt et des bureaux. Chaque groupe aura un niveau de puissance sonore en froid 83 dBA, en chaud 66 dBA et un niveau de pression sonore 62 dBA.

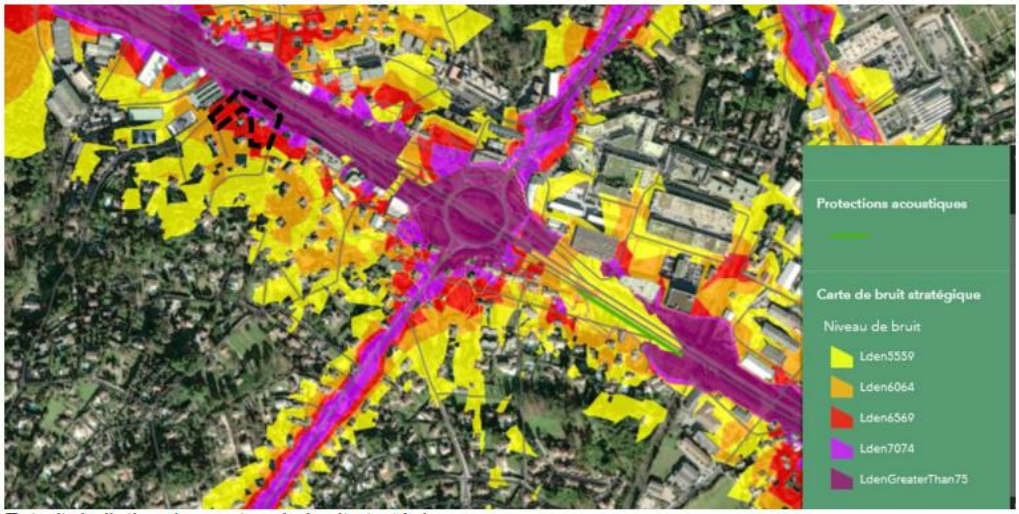
Il sera mis en place des panneaux acoustiques permettant un abaissement de 25 dB.

Le bruit ressentit final sera donc de : 62 – 25 = 37 dBA. Cela équivaut aux bruits d'une conversation comme indiqué dans le graphique ci-après.



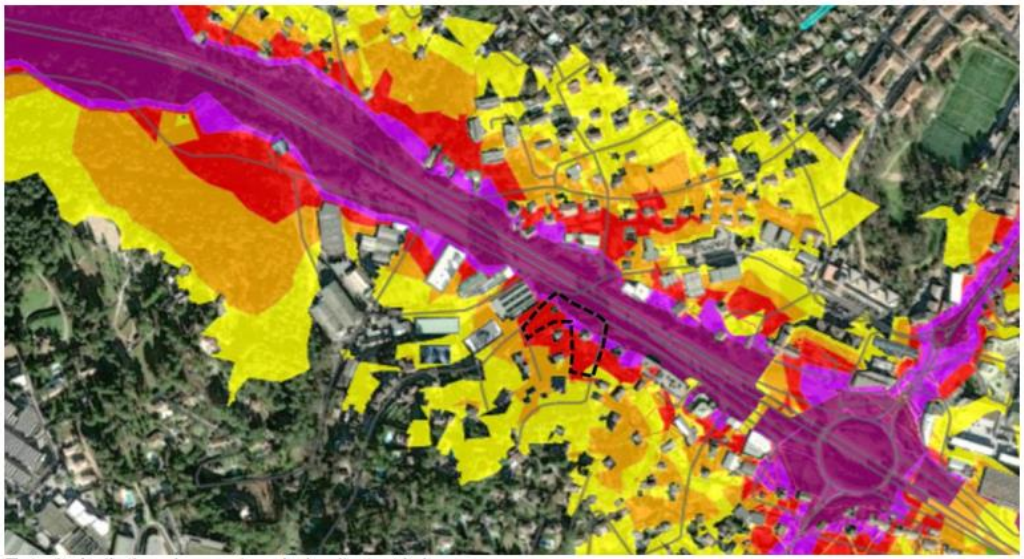
Ci-dessus l'échelle du bruit suivant les niveaux de la réglementation acoustique (NRA).

A titre d'information, la pénétrante, voie classée en catégorie 1 sur les nuisances sonores produit une intensité sonore de l'ordre de 70 / 80 Db.



Extrait de l'atlas des cartes de bruit stratégique.

--------- : périmètre du projet



Extrait de l'atlas des cartes de bruit stratégique.

--------- : périmètre du projet

Ces cartes illustrent l'exposition au bruit selon l'indice Lden, qui mesure l'exposition moyenne au bruit sur une période de 24h, en tenant donc compte de l'intensité de l'utilisation des infrastructures, de l'existence d'autres sources sonores ou encore de la sensibilité accrue au bruit à certaines plages de la journée.

L_{DEN}	
Niveaux sonores	**Couleur (code RVB)**
De 55 à 60 dB(A)	Jaune (255-255-0)
De 60 à 65 dB(A)	Orange (255-170-0)
De 65 à 70 dB(A)	Rouge (255-0-0)
De 70 à 75 dB(A)	Violet Lavande (213-0-255)
Supérieurs à 75 dB(A	Violet foncé (150-0-100)

Ces cartes illustrent le rôle relatif de protection phonique que peuvent avoir les bâtiments tertiaires établis le long de la pénétrante et que les bâtiments qui seront réalisés dans le cadre du projet sont susceptibles d'avoir également.

<u>En matière de pollution atmosphérique :</u>

Les activités de la société Fendress ne rejettent aucun polluant dans l'atmosphère, elles n'aggraveront donc pas la situation.

La mutation du site, actuellement occupé par une maison individuelle constituant une résidence principale, éloignera de fait une habitation de la source de pollution que constitue la pénétrante.

ANNEXE N° 8 : Notice technique du 20 juin (Auteur : M. Auquier, architecte)

Auquier Architecture

IXEL MARINE

CONSTRUCTION DE BATIMENTS REGROUPANT DES ATELIERS DE FABRICATION, DU STOCKAGE ET DES BUREAUX

Maître d'Ouvrage : IXEL Marine représentée par Mr Colineaux
Zone d'activité de l'argile, lot 46, voie
06370 MOUANS SARTOUX

NOTICE TECHNIQUE

- Eléments de desserte

L'accès au bâtiment de Fendress se fera par le Chemin du Puits du Plan. L'entrée des parkings situés aux sous-sols s'effectuera au début de la rampe qui donne accès au niveau d'entrée du bâtiment. L'accès aux livraisons sera réalisé depuis le chemin de la Nartassière.

Pour le second bâtiment, comprenant seulement des espaces de bureaux, l'accès s'effectuera par le chemin des Lucioles. Cette entrée permettra d'accéder deux zones de parkings et à l'entrée piétonne du bâtiment.

Les deux bâtiments seront raccordés aux réseaux publics existants (eau, ptt, edf et égout).

- Stationnements

Bâtiment Fendress : 16 places (sous sol) + 11 places en extérieures.
Toiture Fendress : 27 places
Bâtiment de bureaux : 36 places (2 niveaux de sous-sol) + 2 places ne extérieures ;
Total pour le projet : 92 places

Auquier Jean-François Architecte
39 Chemin de l'Aubarède 06110 le Cannet
CROAPACA : 047482

Tél. : 04 93 43 00 39
Fax : 04 93 43 01 02
E-mail : Sigmat4@wanadoo.fr

SIRET 478 061 690 000 44 – APE 7111Z

Auquier Architecture

- Gestion des eaux pluviales

Calcul des bassins de rétention :
Surfaces imperméabilisées projet : 1 542.19 M²
Soit 110 l/m² : 1 542.19 x 0.110 = 169.64 M3 soit 170.00 M3

Au niveau des sous-sols du bâtiment Fendress, il sera mis en place deux bassins de rétentions (cf. plan), l'un d'une capacité de 135 M3 et le second de 117 M3.
En dessous des sous-sols du bâtiment de bureaux, il sera mis en place un bassin de rétention d'une capacité de 272.00 M3.
Le projet possède donc une capacité de 524.00 M3 pour la rétention des eaux pluviales.

Définition *Nidagrass* :
Cette solution est un système de plaques en polyéthylène recyclé basse densité (LDPE) à engazonner. Elles ont été spécialement conçues pour garantir une surface de gazon stable et carrossable, sans formation d'ornières, de creux ou de flaques d'eau.

Définition *Nidagravel* :
La solution Nidagravel est un stabilisateur de gravier performant constitué de dalles en polyéthylène, remplies de gravier permettant de réaliser des voiries perméables.

Auquier Jean-François Architecte
39 Chemin de l'Aubarède 06110 le Cannet
CROAPACA : 047482

Tél. : 04 93 43 00 39
Fax : 04 93 43 01 02
E-mail : Sigmat4@wanadoo.fr

SIRET 478 061 690 000 44 – APE 7111Z

ANNEXE N° 9 : Notice acoustique (Auteur : M. Auquier, architecte)

Auquier Architecture

IXEL MARINE

CONSTRUCTION DE BATIMENTS REGROUPANT DES ATELIERS DE FABRICATION, DU STOCKAGE ET DES BUREAUX

Maître d'Ouvrage : IXEL Marine représentée par Mr Colineaux
Zone d'activité de l'argile, lot 46, voie
06370 MOUANS SARTOUX

NOTICE ACOUSTIQUE

Les besoins de chaque bâtiment seront couverts par un groupe extérieur de marque Daikin type RXYQ 18, de type tour avec soufflage à la verticale, situé sur les toitures de l'entrepôt et des bureaux.

Chaque groupe aura un niveau de puissance sonore en froid 83 dBA, en chaud 66 dBA et un niveau de pression sonore **62 dBA.**

Il sera mis en place des panneaux acoustiques permettant un abaissement de 25 dB. Le bruit ressentit final sera donc de : 62 – 25 = **37 dBA.**

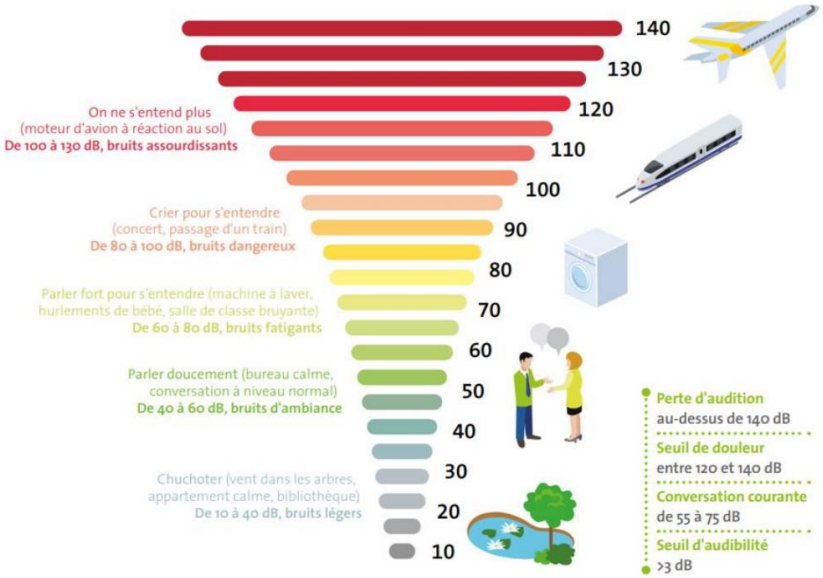
Cela équivaut aux bruits d'une conversation comme indiqué dans le graphique ci-après.

Auquier Jean-François Architecte
39 Chemin de l'Aubarède 06110 le Cannet
CROAPACA : 047482

Tél. : 04 93 43 00 39
Fax : 04 93 43 01 02
E-mail : Sigmat4@wanadoo.fr

SIRET 478 061 690 000 44 – APE 7111Z

Auquier Architecture



Ci-dessus l'échelle du bruit suivant les niveaux de la réglementation acoustique (NRA).

Auquier Jean-François Architecte
39 Chemin de l'Aubarède 06110 le Cannet
CROAPACA : 047482

Tél. : 04 93 43 00 39
Fax : 04 93 43 01 02
E-mail : Sigmat4@wanadoo.fr

SIRET 478 061 690 000 44 – APE 7111Z

ANNEXE N° 10 : Contribution de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse (CAPG)

Pays de Grasse

Monsieur le Commissaire enquêteur
François GARDET
8 Rue Oscar II
06000 NICE

Fait le 17 juin 2022
À Grasse

Réf. : JV/MF/CC/AV – 22-21334
Dossier suivi par : Andy VANHANDENHOVEN
Directeur du développement économique
Contact : avanhandenhoven@paysdegrasse.fr

***Objet* : Contribution/Enquête publique relative à la déclaration de projet n°3 emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Mouans-Sartoux/Fendress**

Monsieur le Commissaire enquêteur,

En tant que Président de la Communauté d'agglomération du Pays de Grasse, je suis particulièrement sensible au dynamisme économique du territoire et aux projets de développement en lien avec le monde de l'entreprise.

C'est pourquoi, par la présente, j'ai le plaisir de vous apporter ma contribution dans le cadre de l'enquête publique relative à la déclaration de projet n°3 emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Mouans-Sartoux concernant le projet porté par l'entreprise Fendress (Unités foncières BC134, BC135, BC136 et BC28 à proximité de la pénétrante Cannes Grasse, de la route du Tiragon et le long du chemin de la Nartassière). Ce dire vient compléter l'avis délivré en tant que personne publique associée qui a pu être consigné dans le compte rendu de la réunion d'examen conjoint des PPA du 23 mars dernier et qui est joint au dossier d'enquête publique.

Au-delà de l'intérêt que j'attache à ce que l'entreprise puisse conduire ses activités dans des nouveaux locaux adaptés à ses contraintes techniques et besoins de croissance, cette contribution pourra vous éclairer concernant les locaux supplémentaires destinés à accueillir une activité tertiaire.

Le territoire de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse fait face à un double constat. D'une part, les entreprises qui sortent de la pépinière d'entreprises InnovaGrasse et qui ne sont pas éligibles à un hébergement au sein de l'hôtel d'entreprises scientifique GrasseBiotech, peinent régulièrement à trouver des locaux adaptés sur le territoire ce qui les poussent à s'installer sur d'autres territoires les éloignant ainsi de leur écosystème d'origine (fournisseurs, partenaires, pôles de compétitivité, clients, main d'œuvre, etc.). Ces entreprises souhaitent bien souvent rester proches de l'écosystème dans lequel elles ont pu évoluer jusqu'alors du fait de sa communauté créatrice de synergies et donc d'accélération de croissance mais n'en n'ont pas la possibilité faute de locaux dédiés aux entreprises disponibles sur notre territoire.

D'autre part, de nombreux créateurs d'entreprises passent chaque année dans les locaux de l'Espace Jacques-Louis LIONS car accompagnés et financés par le Réseau Initiative Terres d'Azur. Certains de ces entrepreneurs, non éligibles à un hébergement en pépinière (car non innovants ou n'étant pas dans la filière Parfums, Arômes, Senteurs, Saveurs), sont néanmoins à la recherche de bureaux au sein d'un environnement porteur et convivial. Le fait est que sur le territoire de notre agglomération, il existe à l'heure actuelle qu'une seule offre pouvant correspondre à cette recherche : le Cube Business à Grasse (ZAE Bois de Grasse). Néanmoins, celui-ci affiche constamment « complet » et est désormais accessible uniquement sur liste d'attente.

Communauté d'agglomération du Pays de Grasse (Siège)
www.paysdegrasse.fr
Tél. 04 97 05 22 00
Fax 04 92 42 06 35

Pays de Grasse

Pour l'ensemble de ces considérations, le projet lié à la création d'un bâtiment tertiaire comportant trois plateaux de près de 300 m² de surface de plancher (900M² au total), pour accueillir des sociétés en cours de développement qui ne peuvent pas ou plus bénéficier d'offres de type pépinière d'entreprise, représente donc une véritable plus-value pour le Pays de Grasse.

En ce sens, ce projet s'inscrit parfaitement dans notre politique de développement économique, notamment en matière d'offre d'hébergement à la fois pour les entreprises endogènes (création et développement) et exogènes (nouvelles implantations) du territoire.

Ainsi, il s'agit d'un projet répondant favorablement aux enjeux d'attractivité et de développement socio-économique du Pays de Grasse. C'est la raison pour laquelle j'ai souhaité attirer votre attention sur la portée stratégique de celui-ci compte tenu de la réponse qu'il propose aux besoins exprimés par les entreprises que nous hébergeons ou qui souhaitent s'implanter sur notre territoire.

Je vous remercie par avance de l'attention réservée à la présente contribution et vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de ma parfaite considération.

Le Président,

Jérôme VIAUD
Maire de Grasse
Vice-président du Conseil départemental
des Alpes-Maritimes

Communauté d'agglomération
du Pays de Grasse (Siège)
[illegible]
[illegible]

www.paysdegrasse.fr
Tél. 04 97 05 22 00
Fax 04 92 42 06 35

ANNEXE N° 11 : Contribution de la CCI Nice Côte d'Azur

CCI NICE CÔTE D'AZUR

Monsieur le Commissaire Enquêteur
Commune de Mouans-Sartoux
Enquête publique relative à la procédure de déclaration de projet n°3
BP n°25
06371 MOUANS SARTOUX CEDEX

Nice, le 22 juin 2022

Objet : enquête publique relative à la procédure de déclaration de projet n°3 valant mise en compatibilité du PLU de Mouans-Sartoux

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Suite à vos interrogations sur le projet présenté dans la procédure de déclaration de projet (DP) n°3, nous souhaitons compléter notre avis émis le 26 avril 2022.

Vous avez notamment interpellé mes équipes sur l'intérêt général du projet, sur les besoins des entreprises et sur la possibilité de déplacer ce projet sur un autre foncier.

Concernant l'intérêt général, celui-ci est démontré dans la notice de présentation dans le sens où il répond aux orientations du récent SCoT'Ouest et aux besoins des entreprises actuellement non entièrement satisfaits. Nous insistons sur le fait que ce projet permettra la création de 15 emplois dans les prochaines années dans un contexte national encourageant la réindustrialisation et le plein-emploi. Les espaces de bureaux créés pourront également accueillir des sociétés en développement et favoriser par la suite de nouvelles créations d'emplois.

Sur le besoin des entreprises, nous avons réalisé une étude sur ce sujet à l'échelle de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse en 2021 en plus de celle de 2019 citée dans le dossier de la DP n°3. Cette enquête sur les besoins des entreprises en locaux et foncier d'activités révèle qu'une dynamique entrepreneuriale est bien présente malgré un contexte économique plutôt difficile après l'année 2020. Sur 120 entreprises interrogées dont 20 sur la commune de Mouans-Sartoux, 41 ont clairement exprimé un projet de développement représentant 75 000 m² de foncier à construire.
Or, au vu du taux d'occupation des zones d'activités existantes sur Mouans-Sartoux, il apparaît nécessaire d'envisager quelques extensions locales lorsque la restructuration sur site n'est pas suffisante pour ces entreprises. Ce projet permettra de répondre aux besoins d'une entreprise locale et d'espaces de bureaux pour d'autres activités.

.../...

20 boulevard Carabacel | CS 11259 | 06005 Nice Cedex 1
T. +33 (0)4 93 13 75 73 | allocci@cote-azur.cci.fr | www.cote-azur.cci.fr

PnT

Enfin, sur la localisation, le projet se situe en extension de la zone d'activités du Tiragon sur un foncier actuellement occupé par une villa et ses dépendances. Il ne s'agit pas d'un terrain à l'état naturel. Néanmoins, une attention toute particulière sera apportée quant à l'architecture et à l'intégration paysagère de ce projet visible depuis la pénétrante Cannes-Grasse. Cette proximité avec cet axe de circulation structurante est également un atout pour la desserte futur de ce site. Nous considérons que l'analyse environnementale présentée dans le dossier de la procédure est très complète sur le sujet.

Par ailleurs, au vu du remplissage des zones d'activités actuelles de la commune, il n'est pas envisageable d'imaginer ce projet au sein d'un zonage déjà à vocation économique. Une extension est d'ailleurs également envisagée sur la zone d'activités de l'Argile.

Nous nous permettons également de rappeler à ce stade que le foncier d'activités représente moins de 1 % de l'occupation des sols actuelle dans le département (environ 0,55 %) d'après notre Observatoire des Zones et Espaces d'Activités (OZEA).

C'est pourquoi la Chambre de Commerce et d'Industrie réaffirme par la présente son soutien et son avis favorable sur cette procédure.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, en l'assurance de notre considération très distinguée.

Le Président,

Jean-Pierre SAVARINO

DIRECTION APPUI DES ENTREPRISES ET TERRITOIRES
Dossier suivi par Sylvie TOPOR & Quentin VIANNES
Email : sylvie.topor@cote-azur.cci.fr - Tél. 04 93 13 75 22
Email : quentin.viannes@cote-azur.cci.fr - Tél. 04 93 13 73 46
Réf. n° 220620-11341R

ANNEXE N° 12 : Pétition du 1er mars 2022

REÇU LE
- 9 JUIN 2022

MAIRIE DE MOUANS-SARTOUX - 06370 -

Page 1/4

Contestation contre le projet de modification du Plan d'Urbanisme
À proximité de la route de Pégomas, chemin de la Nartassière, et le chemin du Puits du Plan

De : *Leon RAVEN 215 Chemin du Puits du Plan, 06370 Mouans Sartoux*

A :

Monsieur le Maire
Hôtel de ville
5 PL du Général de Gaulle
06370 Mouans Sartoux

Lettre recommandée AR

Mouans Sartoux le 1 Mars 2022

Monsieur le Maire,

Concernant la modification du PLU pour l'installation de la société FENDRESS et développement tertiaire à proximité de la route de Pégomas, chemin de la Nartassière, et le chemin du Puits du Plan ; je vous informe que :

Les habitants du quartier sont très inquiets sur ce projet. Dans ce projet, il est question d'un changement du PLU, d'une surpression de zone verte, dans un quartier résidentiel.

Suite à des rencontres, discussions et réunions entre les habitants dans notre quartier :

On s'oppose à la création de la zone UZb1 et de l'implémentation d'un bâtiment industriel dans notre quartier :
1 : Il n'y avait aucune demande de changement du PLU qui venait du quartier.
2 : Ça ne concerne qu'une maison/terrain dans un quartier, donc ce n'est pas un intérêt collectif.
3 : Les parcelles concernées sont **résidentielles** et en **zone verte** « nécessaire pour la faune et la flore dans notre quartier, impacté par la pénétrante ».
4 : L'implantation d'une industrie fait craindre : plus de bruit, des nuisances, l'augmentation de la circulation, le danger pour nos enfants, la dévalorisation de nos maisons, le tout sur des accès qui sont **des chemins**. Notre mode de vie serait excessivement impacté.

Nous vous demandons à cet effet d'être reçu afin de pouvoir dialoguer pour vous exposer notre refus plus en détail et connaitre votre position sur ce projet.

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de notre considération distinguée.

Leon Raven
17/03/2022

Page 2/2

Contestation contre le projet de modification du Plan d'Urbanisme
À proximité de la route de Pégomas, chemin de la Nartassière, et le chemin du Puits du Plan

Signatures :

Nom	Prénom	Adresse	Signature
GIBERT	Jean	440, chemin du puits du plan	Gibert
GIBERT	Simone	440, Chemin du Puits du Plan	GIBERT
BITONI	Emmanuel	305 ch du Puits du Plan MS	
BITONI	Patricia	305 ch du Puits du Plan MS	
Réné	Réné	ch du puits du Plan	
PELON	Dominique	390, ch du puits du plan	
CARCENTRAC	Reine	49 Ch du Puits du Plan	
LAURES	Richard	219 CH Puits du Plan	
LAURES	William	219 Ch du Puits du Plan	
TRIAT	Louis	680 ch du Puits du Plan	

Page 2/2

Contestation contre le projet de modification du Plan d'Urbanisme
À proximité de la route de Pégomas, chemin de la Nartassière, et le chemin du Puits du Plan

Signatures :

Nom	Prénom	Adresse	Signature
CLUVIT	Gerard	111 chemin des lucioles	
POTREFEUX	Nicolas	143 chemin des lucioles villa 7	
Selvin	Laure	143 chemin des Lucioles villa 8	
	Jeremie	248 chemin des lucioles	Ne se prononce pas
DERAUSIT	Christophe	85 ch des lucioles	
Ariza	Roland	241 ch des lucioles	Ne se prononce pas
CARDOSO	WILSON	147 chemin des Lucioles	
Mr	Meinder	181 chemin des lucioles	Non joignable
SANTIAGO	Claire	317 ch. Jean Serrain	

Page 2/2

Contestation contre le projet de modification du Plan d'Urbanisme
À proximité de la route de Pégomas, chemin de la Nartassière, et le chemin du Puits du Plan

Signatures :

Nom	Prénom	Adresse	Signature
RAVEN	LEON	215 Chemin du Puits du Plan	
GATTUSO	Laura	161 chemin du Puits du Plan	
CHICHE	Geoffrey	161 chemin du puits du plan	
USINI	Michel	chemin Lucioles	

ANNEXE N° 13 : Mémoire de la commune de Mouans Sartoux en réponse au PV de synthèse

Déclaration de projet n°3 emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Mouans-Sartoux

Enquête publique

Réponses aux observations des personnes publiques associées et du public

I. Réponses aux observations des personnes publiques associées 2

A. Avis de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Alpes Maritimes : 2

B. Avis du Conseil Départemental des Alpes-Maritimes : 4

C. Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie des Alpes-Maritimes : 4

D. Avis de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse : 4

II. Observations formulées par le public 5

A. Le choix du site, le programme de l'opération, l'activité et l'emploi : 5

1. Le site retenu : 5

2. Le programme de l'opération : 5

3. L'emploi : 6

B. L'environnement naturel : 6

C. Les nuisances, le cadre de vie : 8

1. Contexte du site et nuisances sonores : 8

2. Trafic automobile : 10

3. Dévalorisation supposée des biens immobiliers : 10

4. Cadre de vie, insertion des futures constructions : 10

D. Les infrastructures, la desserte de l'opération, la voirie : 12

E. L'urbanisme, le plan local d'urbanisme : 12

2022-07-10 - DP#3 - Enquête_publique - réponses_observations_PPA_public.docx 1/14

I. Réponses aux observations des personnes publiques associées

A. Avis de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Alpes Maritimes :

Sollicite des précisions sur les surfaces de plancher du programme par rapport aux chiffres mentionnés dans le dossier, ainsi que sur les modalités de gestion des eaux pluviales et sur la superficie des installations photovoltaïques.

Programme du projet :
Le projet d'installation des activités de la société Ixel Marine / Fendress et de développement d'un bâtiment tertiaire porte sur la création d'environ 2 756,90 m² de surface de plancher qui se répartissent de la façon suivante :

- Espaces dévolus à la société Ixel Marine / Fendress :
  - Bureaux et locaux administratifs : 572, 39 m²
  - Ateliers et espaces de stockage : 1 194 m²
- Bâtiment tertiaire : 990,51 m²

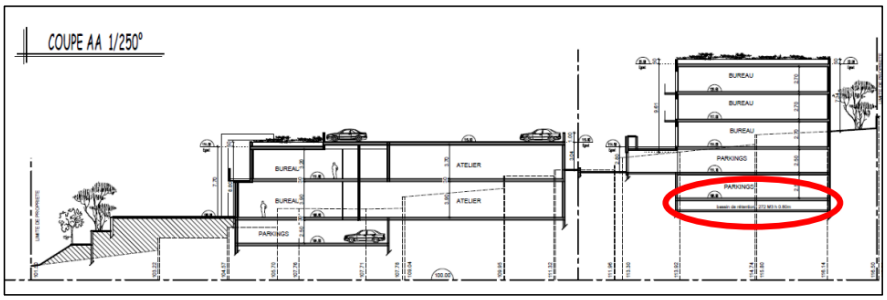
Les différences de surfaces qui ont pu apparaitre dans le dossier sont liées à l'avancement des études du projet architectural, qui se sont poursuivies en parallèle de la production des pièces liées à la procédure de déclaration de projet et à la mise en compatibilité des documents d'urbanisme, avant stabilisation dans la perspective de la préparation du dossier de consultation des entreprises qui réaliseront les travaux et du permis de construire.

Modalités de gestion des eaux pluviales :
Le projet comporte 1 542,19 m² de surfaces imperméables composées notamment des circulations non perméables et de l'emprise des bâtiments ne comportant pas de toiture terrasse végétalisée.

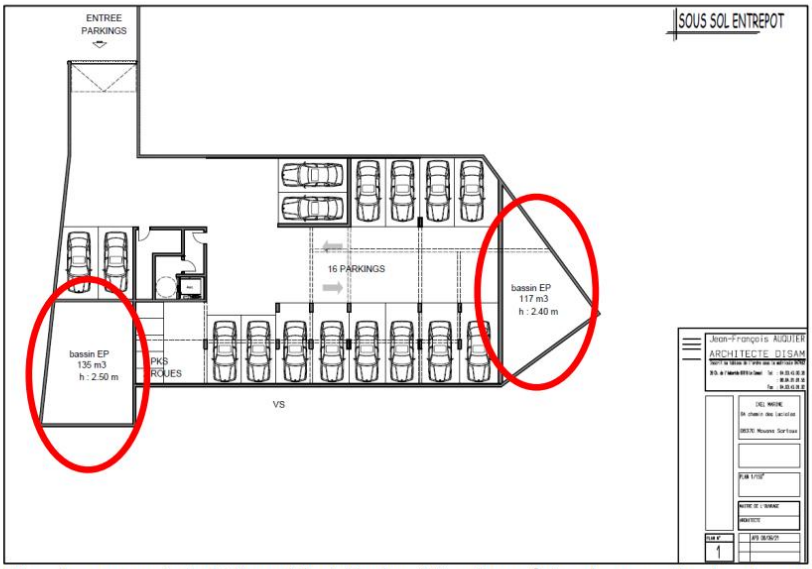
Le maître d'œuvre a retenu pour le dimensionnement des installations de rétention des eaux pluviales une jauge de 110 litres / m² alors que les dispositions communales en vigueur imposent 70 litres / m². Cette jauge détermine un besoin théorique de stockage d'environ 170 m³

Le projet architectural intègre des marges de manœuvre supplémentaires en comportant trois bassins de rétention, établis dans les tréfonds des constructions, avec les capacités suivantes :

- bâtiments Ixel Marine / Fendress : deux bassins de 135 et de 117 m³ de capacité.
- bâtiment tertiaire : bassin de 270 m³ de capacité.



Coupe AA' du projet faisant apparaitre le positionnement du bassin de rétention des eaux pluviales du bâtiment de bureaux.

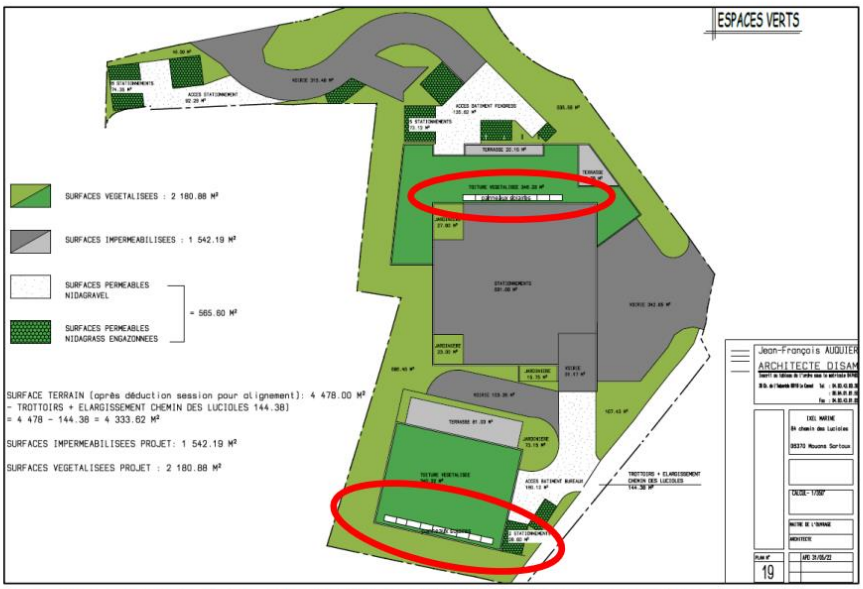


Plan du sous-sol du bâtiment Ixel Marine / Fendress faisant apparaitre les deux bassins de rétention des eaux pluviales.

La capacité de stockage des eaux pluviales prévue pour l'ensemble du projet s'établit donc à environ 564 m³, soit largement plus que les exigences réglementaires en vigueur.

<u>Installations photovoltaïques :</u>

Les toitures du projet intègrent des installations photovoltaïques sur le bâtiment de bureaux et sur le bâtiment « Fendress » pour une surface d'environ 30 m².



Plan des espaces verts et extérieurs du projet faisant apparaitre l'implantation des panneaux photovoltaïques

Le modèle, et donc la puissance, des panneaux photovoltaïques qui seront installés n'a pas été encore déterminé. La puissance de ce type d'installations s'établissant entre 60 et 150 Wc (watt-crête), les installations pourront donc fournir ici entre 1,8 et 4,5 KWc, apportant un complément d'alimentation électrique notable au site eu égard à l'absence de processus industriel énergivore.

B. Avis du Conseil Départemental des Alpes-Maritimes :

Nonobstant son avis favorable au projet, le Conseil Départemental met en garde contre les conséquences de la suppression de la marge de recul de 50 mètres en vigueur par rapport à l'axe de la pénétrante pour les populations.

La Commune a bien pris en compte la nécessité de protéger les populations du bruit et de la pollution générée par l'infrastructure routière : si la marge de recul par rapport à la pénétrante est réduite à 25 mètres dans le nouveau sous-secteur UZb1, seules des constructions destinées à accueillir des activités sont autorisées dans cette zone du plan local d'urbanisme.

En outre, la réalisation du projet objet de la présente procédure s'accompagne de la suppression d'un logement qui se situait à proximité immédiate de la voie routière, réduisant, certes de façon limitée, l'exposition des populations aux nuisances.

Les employés du site Ixel Marine / Fendress et de l'ensemble tertiaire bénéficieront quant à eux de bâtiments relevant des dernières normes en matière d'isolation phonique et de qualité de l'air (climatisation et dispositifs de filtration) et ils ne seront donc pas exposés aux désagréments de la pénétrante.

Le Conseil départemental sollicite l'intégration du projet dans le maillage départemental des itinéraires doux.
L'amélioration des liaisons pour les cycles est bien prise en compte dans les environnants de ce projet et dans le cadre du schéma directeur communal des itinéraires cyclables qui fait l'objet de développements dans le cadre des réponses aux questions complémentaires du commissaire enquêteur.

La Commune prévoit ainsi de traiter la route de Tiragon et d'offrir une continuité d'aménagements cyclables depuis le centre-ville de Mouans Sartoux jusqu'à la route de Pégomas, voirie départementale qui fait l'objet d'aménagement de sécurisation des cheminements à vélo.

C. Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie des Alpes-Maritimes :

L'avis favorable n'appelle pas de précisions de la part de la Commune ou du maître d'ouvrage.

D. Avis de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse :

Comment les besoins ont-ils été évalués en ce qui concerne les plateaux tertiaires ?

Il n'y a pas eu d'étude spécifique à ce projet pour déterminer son positionnement sur le marché de l'immobilier tertiaire dans l'ouest des Alpes Maritimes et l'adéquation à la demande, mais il s'avère qu'il rentre en cohérence avec les besoins identifiés par l'étude menée par la Chambre de Commerce et d'Industrie des Alpes-Maritimes et la Communauté d'agglomération du Pays de Grasse sur l'immobilier d'activités, concluant à une offre de locaux inférieure à la demande.

En outre, le maître d'ouvrage inscrit son projet dans sa connaissance des besoins des entreprises en cours de création, ou de reprise, liée à son implication dans le réseau « Entreprendre Côte d'Azur » qui dispense conseils et soutien pour les créateurs d'activités.

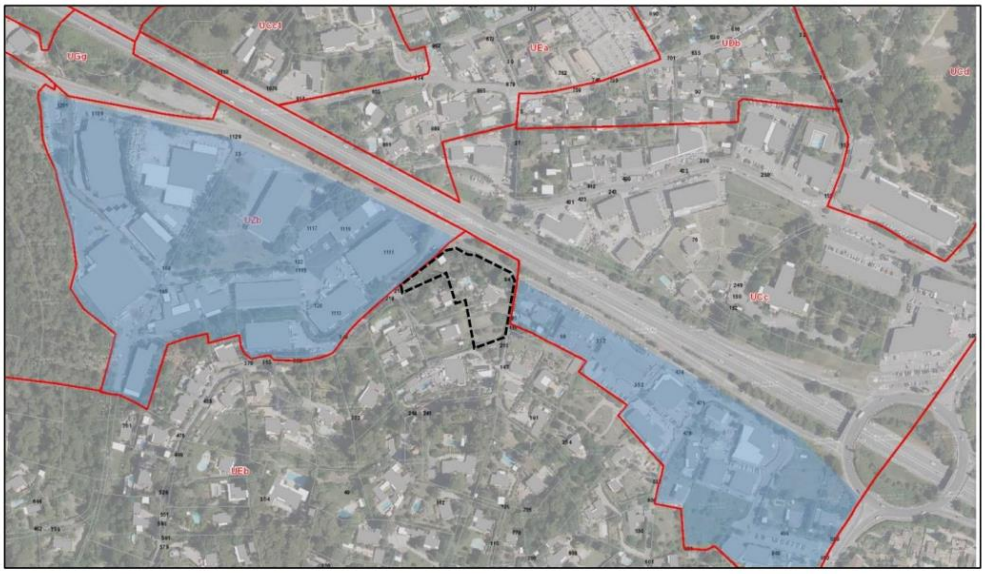
II. Observations formulées par le public

A. Le choix du site, le programme de l'opération, l'activité et l'emploi :

1. *Le site retenu :*

Le site est jugé non adapté à l'aune de son supposé caractère pavillonnaire.

L'examen des modes d'occupation du sol et la nature de l'urbanisation montrent au contraire la cohérence du choix effectué, puisque de part et d'autre de l'unité foncière du projet, les abords de la pénétrante se caractérisent par la présence de locaux tertiaires et d'activités.



: ensembles de locaux d'activités

: unité foncière du projet

2. *Le programme de l'opération :*

Des opposants arguent de l'existence de locaux disponibles dans la zone d'activités de l'Argile et à Mouans-Sartoux, sans apporter d'élément tangibles concernant cette offre qui aurait échappé au diagnostic mené par la Commune ou par le maître d'ouvrage.

Le bâtiment vide « *en face d'Exelsius* » dans la zone de l'Argile mentionné par un contributeur correspond à un site dont la vente est en cours, sis avenue de la Quiera sur la parcelle cadastrée section BV n°19.

Au 412, route de Tiragon, l'immeuble tertiaire qui dispose de façon supposée de locaux vide est actuellement totalement occupé.

Concernant le programme de bureaux, la seule offre comparable dans le Pays de Grasse est « le Cube Business », situé dans le parc d'activités « Les Bois de Grasse », qui offre des plateaux de bureaux modulaires à partir de petites surfaces (17 m²) est totalement occupé et a mis en place un système de liste de d'attente, comme l'indiquent les contributions et avis produits par la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse.

La réponse aux questions complémentaires du commissaire enquêteur aborde le sujet du potentiel résiduel des zones d'activités existantes et met en avant la faiblesse de ce potentiel tout comme le caractère illusoire de sa mobilisation du fait des stratégies immobilières des propriétaires qui, au regard des règles de constructions en vigueur et de la capacité réelle des unités foncières déjà bâties à être optimisées, n'ont pas forcément la possibilité d'y générer de la surface de plancher pouvant accueillir de nouvelles activités.

3. L'emploi :

Le potentiel de création ou de relocalisation d'emplois lié au projet doit s'apprécier en tenant compte des locaux actuels occupés par la société Ixel Marine / Fendress, ses perspectives de croissance et l'offre de locaux tertiaires nouveaux proposée par le projet.

- Locaux actuels : de 20 à 30 employés selon la nature des activités et les besoins en matière de stockage.
- Croissance Fendress : 15 embauches à terme
- Locaux tertiaires : capacité de 30 postes de travail

Ainsi un potentiel de 70 emplois créés au réimplantés à Mouans Sartoux peut être pris en compte.

B. <u>L'environnement naturel :</u>

Plusieurs contributions fondent leur opposition au projet sur la base de la destruction d'un « espace naturel », « réservoir de biodiversité » et sur la suppression de l'espace boisé classé.

Concernant l'espace boisé classé, il s'agit d'une mesure de protection définie au Code de l'urbanisme qui ne suppose pas l'existence d'un intérêt écologique particulier pour être mise en œuvre. En l'espèce, c'est un rideau de cyprès qui est protégé suite à une volonté ancienne de la Commune de contrôler les possibilités d'évolution de l'unité foncière faisant l'objet du présent projet.

Il est à noter que les plantations présentes actuellement sur le site sont d'origine humaine : il s'agit d'ajouts effectués après la fin des activités agricoles qui avaient caractérisé le site dans son anthropisation initiale.

Pour identifier les incidences potentielles que le projet Ixel Marine / Fendress pourrait avoir sur l'environnement, le maître d'ouvrage et la Commune ont choisi de le soumettre volontairement à évaluation environnementale, alors que cette mesure n'était pas imposée par le Code de l'environnement ou le Code de l'urbanisme.

L'état initial de l'environnement qui a été réalisé dans ce cadre et qui a fait l'objet d'un examen par la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale, a conclu à un enjeu local de conservation (ELC) faible pour tous les habitats et les espèces (flore et faune) présents ou potentiellement présents sur le secteur de projet. En particulier, « *l'activité chiroptérologique* [présence de chauves-souris] *est jugée faible sur la zone d'étude* ».

Parmi les 5 espèces faunistiques recensées qui sont protégées (Lézard des murailles, Écureuil roux, Goéland laucophée, Martinet noir et Moineau domestique), seul l'Écureuil roux utilise la haie de cyprès/tuyas pour se déplacer et lors de la recherche de nourriture. Les autres espèces ont été constatées seulement en passage ou en halte sur les arbres les plus hauts de la zone (Chêne).

Concernant les habitats, l'inventaire n'a révélé que des enjeux faibles qui sont largement compensés par les aménagements paysagers prévus dans le projet, notamment la plantation d'arbres à haute tige et de haies favorables à l'Écureuil roux pour son alimentation et ses déplacements.

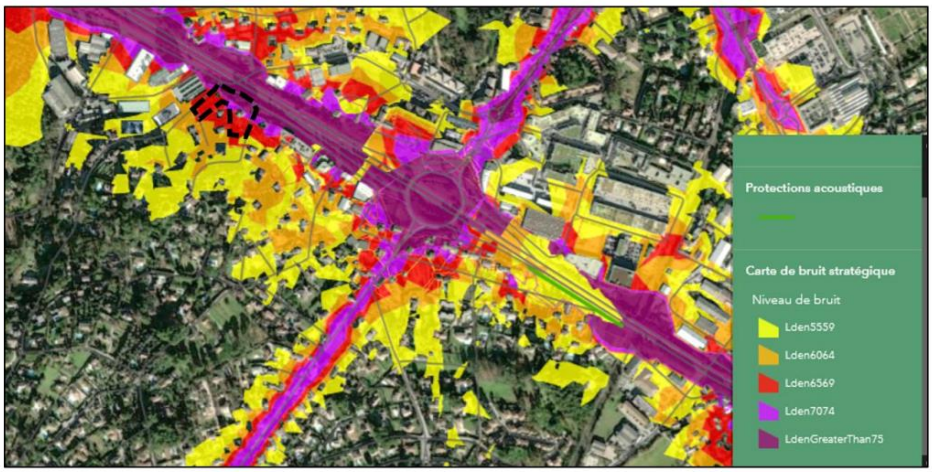
Le site, du fait des nuisances générées par la pénétrante, notamment le bruit, et les activités humaines en place, n'est pas propice au développement d'une faune riche.

Sur un autre plan dans cette thématique, plusieurs contributeurs suggèrent l'implantation de panneaux photovoltaïques qui sont bien intégrés au projet, pour une superficie d'au moins une trentaine de m² à ce stade des études.

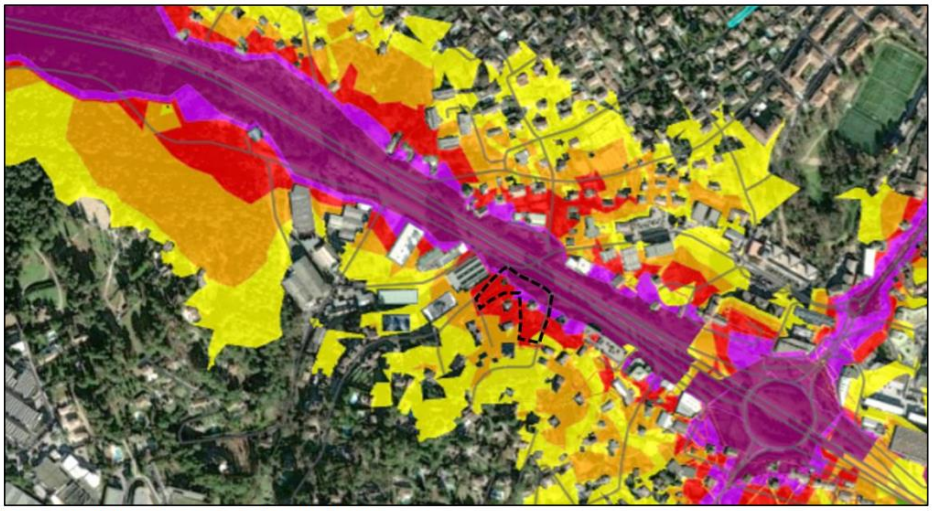
C. Les nuisances, le cadre de vie :

1. Contexte du site et nuisances sonores :

Les contributions opposées au projet présentent le secteur comme un cadre idyllique, ignorant la présence de la pénétrante Canne Grasse et le bruit de fond perpétuel qu'elle génère :



Extrait de l'atlas des cartes de bruit stratégique.
--------- : périmètre du projet



Extrait de l'atlas des cartes de bruit stratégique.
--------- : périmètre du projet

Ces cartes illustrent l'exposition au bruit selon l'indice Lden, qui mesure l'exposition moyenne au bruit sur une période de 24h, en tenant donc compte de l'intensité de l'utilisation des infrastructures, de l'existence d'autres sources sonores ou encore de la sensibilité accrue au bruit à certaines plages de la journée.

L_{DEN}	
Niveaux sonores	**Couleur (code RVB)**
De 55 à 60 dB(A)	Jaune (255-255-0)
De 60 à 65 dB(A)	Orange (255-170-0)
De 65 à 70 dB(A)	Rouge (255-0-0)
De 70 à 75 dB(A)	Violet Lavande (213-0-255)
Supérieurs à 75 dB(A	Violet foncé (150-0-100)

Elles mettent par ailleurs en avant le rôle relatif de protection phonique que peuvent avoir les bâtiments tertiaires établis le long de la pénétrante et que les bâtiments qui seront réalisés dans le cadre du projet sont susceptibles d'avoir également.

Les activités de la société Ixel Marine / Fendress, et a fortiori celles qui seront accueillies dans les locaux tertiaire, ne génèrent pas de nuisances spécifiques (odeurs, bruit lié à un processus industriel) qui ne puissent pas être contenues par des bâtiments dont l'isolation phonique correspond aux normes constructives actuelles.

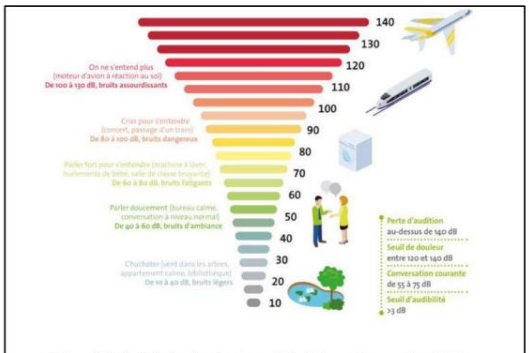
Les craintes exprimées par plusieurs contributeurs concernant le bruit lié aux groupes de climatisation ou de réfrigération, en lien avec les nuisances générées par des établissements voisins faisant l'objet de procédures contentieuses, peuvent être levées. En effet, le site ne nécessite pas la production de froid industriel pour des activités alimentaires et se bornera à produire de la climatisation pour les espaces de travail.

A ce titre, le maître d'œuvre du projet a prévu les dispositions suivantes :

« Les besoins de chaque bâtiment seront couverts par un groupe extérieur de marque Daikin type RXYQ 18, de type tour avec soufflage à la verticale, situé sur les toitures de l'entrepôt et des bureaux. Chaque groupe aura un niveau de puissance sonore en froid 83 dBA, en chaud 66 dBA et un niveau de pression sonore 62 dBA.

Il sera mis en place des panneaux acoustiques permettant un abaissement de 25 dB.

Le bruit ressentit final sera donc de : 62 – 25 = 37 dBA. Cela équivaut aux bruits d'une conversation comme indiqué dans le graphique ci-après. »



Ci-dessus l'échelle du bruit suivant les niveaux de la réglementation acoustique (NRA).

2. *Trafic automobile :*

Il serait erroné d'affirmer que l'installation des activités de la société Fendress et l'implantation de l'espace tertiaire ne va s'accompagner de la circulation d'aucun véhicule supplémentaire dans l'environnement du projet, pour autant, il faut remettre en perspective ces éléments avec les effectifs prévus sur site qui ne devraient pas dépasser au total une soixantaine de personnes en même temps.

En tenant compte des solutions douces de déplacement, que cela soit le vélo ou l'utilisation des transports en commun même si la desserte du site est perfectible comme le montrent les éléments de réponse détaillés sur le sujet dans *les réponses complémentaires au commissaire enquêteur*, et le covoiturage, un maximum de 50 voitures est susceptible d'être présent en même temps et d'arriver sur le site entre 8h et 9h30, ce qui représente un flux limité d'autant plus que les zones de stationnement pour l'espace tertiaires et pour la société Fendress sont situées à l'opposée l'une de l'autre et que les employés de Fendress n'auront pas à emprunter le chemin de la Nartassière pour gagner leur zone de parking.

En ce qui concerne les flux logistiques, les activités de Ixel Marine / Fendress s'accompagneront d'une livraison par semi-remorque tous les 15 jours et de quelques expéditions quotidiennes par véhicules utilitaires de moins de 3,5 tonnes, en fonction du planning des commandes.

3. *Dévalorisation supposée des biens immobiliers :*

La crainte peut être exprimée, pour autant aucune des contributions ne fournit d'éléments tangibles sur le sujet et son appréciation. En effet, le document produit dans le registre émanant d'une agence immobilière indique spécifiquement qu'il ne constitue pas une expertise.

En outre, la prise en compte du projet n'est évoquée qu'à l'aune de « *l'implantation d'un bâtiment de 10 mètres sur le côté Est de la villa* », sans que l'agent immobilier n'ait consulté les plans d'implantation exacts ou les coupes du projet montrant les distances entre constructions, pas plus que l'insertion prévisionnelle des constructions, ce qui aurait invalidé l'argument d'une perte d'ensoleillement supposée justifier la baisse de valeur du bien.

La consultation des bases de données publiques sur les transactions immobilières (https://app.dvf.etalab.gouv.fr/) montre depuis 2017 un nombre relativement réduit de transactions dans le secteur. Celles-ci concernant principalement des locaux d'activités le long du chemin de la Nartassière, alors même que Mouans-Sartoux connait dans la même période un marché immobilier très actif, tendant fortement les prix vers le haut (moyenne de + 25%), ce qui n'apparait pas être le cas dans le secteur.

L'explication la plus probable reste son manque d'attractivité du fait de la présence de la pénétrante.

4. *Cadre de vie, insertion des futures constructions :*

Les pièces du dossier d'enquête publique tout comme la note complémentaire pour le commissaire enquêteur décrivent l'implantation des bâtiments et leurs rapports avec les constructions déjà existantes, les prospects qui seront mis en œuvre correspondent à ceux déjà en vigueur dans le règlement propre à la zone UE (pavillonnaire) et les distances d'implantation ne permettront pas de générer les phénomènes d'ombre comme le supputent certaines contributions (les coupes présentes dans le dossier et dans la note complémentaire l'illustrent bien).

Ces coupes détaillent en outre l'implantation des bâtiments, qui joue de la topographie et de la pente orientée vers la pénétrante pour s'insérer et ne pas créer d'effet de coupure.

Le rideau végétal des cyprès n'a aucune action sur la réduction des nuisances sonores.

Des études ont été menées sur la question et concluent que si un ensemble végétal peut apporter des bienfaits en matière de réduction de la pollution sonore, ce n'est qu'avec une épaisseur boisée et une densité de sujets sans rapport avec ce qui est constaté sur le site faisant l'objet du présent projet :

https://www.cairn.info/revue-sante-publique-2019-HS1-page-187.html#:~:text=Recommandations,en%20acoustique%20environnementale%20et%20urbaine.

D. Les infrastructures, la desserte de l'opération, la voirie :

Un programme d'adaptation des voiries et d'aménagement d'itinéraires cyclables sécurisés, complémentaire à ceux en place sera réalisé en lien avec le projet.

Ce programme est décrit dans la note complémentaire à destination du commissaire enquêteur et portera en priorité sur l'élargissement du chemin de la Nartassière, la création d'un trottoir au droit de l'unité foncière du projet et la réalisation d'un aménagement comparable sur le bas du chemin du Puits du Plan.

Ces réalisations permettront d'inciter les familles à se rendre à pied à l'école de l'Orée du Bois, ce qui n'est pas constaté actuellement pour celles habitant au sud de la voie rapide, sur la base des enquêtes menées par la Direction de l'éducation.

E. L'urbanisme, le plan local d'urbanisme :

Plusieurs contributions remettent en en cause la possibilité de réaliser le projet faisant l'objet de la présente procédure « *compte-tenu du plan local d'urbanisme* ».

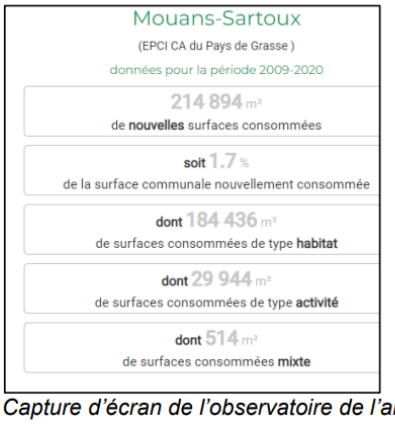
La procédure de déclaration de projet existe justement pour mettre en compatibilité le plan local d'urbanisme pour la réalisation de telles opérations, sur la base de leur contribution à l'intérêt général, en l'espèce en matière de développement économique.

Une contribution, celle de la GADSECA, se voulant détaillée et factuelle, argue d'une supposée incompatibilité du projet avec le schéma de cohérence territoriale en vigueur à Mouans-Sartoux, notamment en raison de considérations liées à la consommation foncière et d'espaces.

D'un point de vue formel, l'examen du projet par les personnes publiques associées s'est accompagné de la saisine du syndicat mixte en charge du Scot en vigueur à Mouans Sartoux et s'est conclue par la production d'un avis réputé favorable dudit syndicat.

Les informations sur la consommation d'espaces reprises par l'association présentent des erreurs manifestes puisque les données du CEREMA, accessibles sur le site https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/cartographie-artificialisation font état d'une consommation de 21 hectares et non de 50.

Il est vraisemblable que le contributeur a comptabilisé plusieurs fois les mêmes projets si ceux-ci ont fait l'objet d'autorisations d'urbanisme modificatives successives et/ou de transferts de permis de construire.



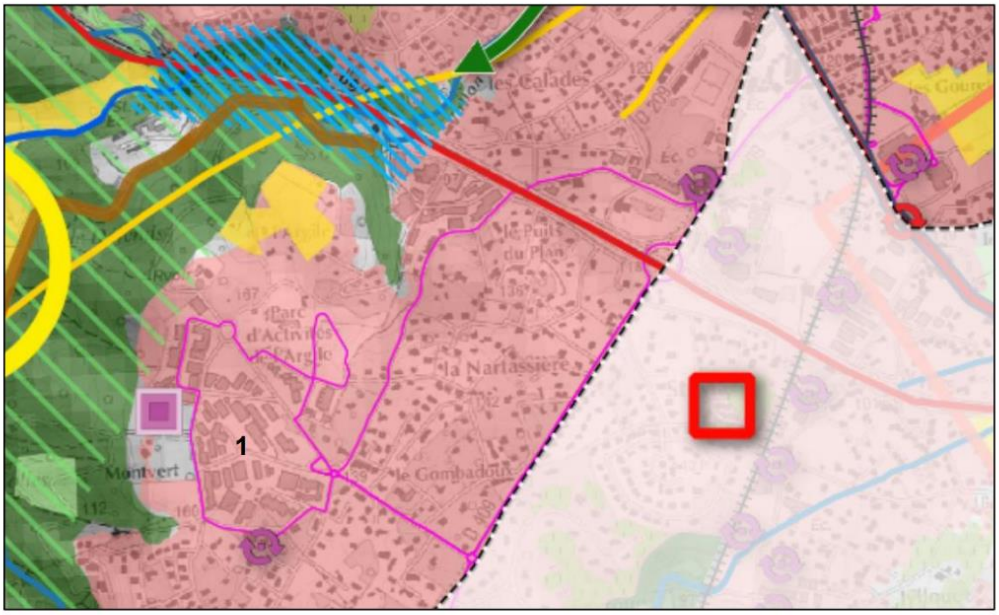
Capture d'écran de l'observatoire de l'artificialisation concernant Mouans-Sartoux

En outre, la contribution traduit une confusion entre les différentes notions de surface ou de superficie que le schéma de cohérence territoriale intègre.

Ainsi, les données de surface pour chacune des zones correspondent à un **potentiel** de densification estimé. Ce potentiel est évidemment tributaire des intentions des propriétaires et de la faisabilité économique des densifications. Il ne s'agit pas de données de consommation d'espace, qui elles sont à prendre en compte de façon stricte, et portent sur des emprises situées à la fois dans l'enveloppe urbaine et hors enveloppe urbaine et qui accordent à Mouans Sartoux 8,4 hectares pour les 20 prochaines années, répartis entre logements et activités.

Ces données de calcul de potentiel de développement servent à justifier des surfaces que le SCOT propose à l'ouverture à l'urbanisation tant dans l'enveloppe urbaine, c'est-à-dire les zones déjà artificialisées pour ce qui est des emprises de plus de 2 500 m² non-artificialisées jusque-là, ou bien en dehors de l'enveloppe urbaine.

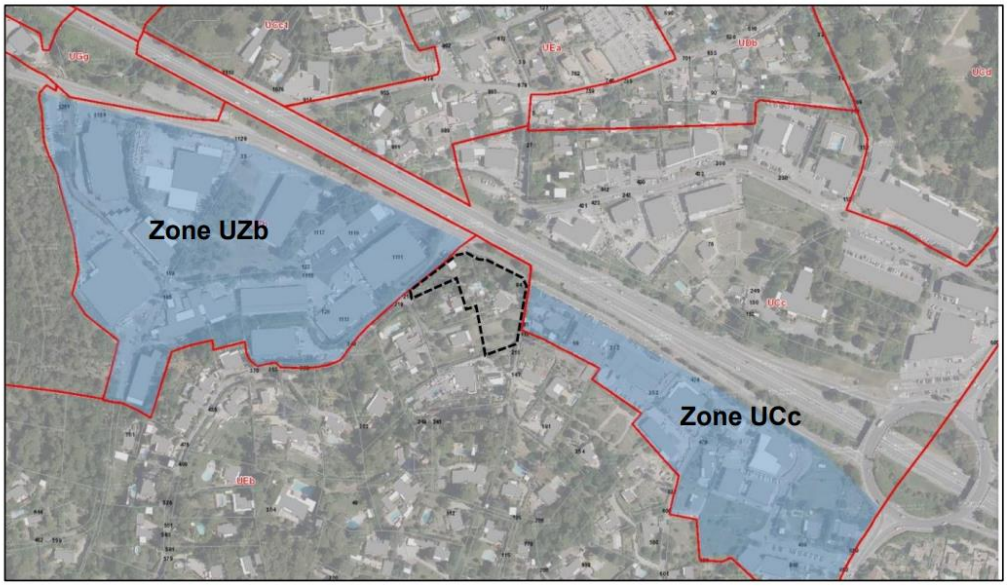
En ce qui concerne le positionnement des figurés, il vise à placer de façon globale les zones d'activités sur les documents graphiques du document d'orientations et d'objectifs et non pas à localiser précisément le potentiel de renouvellement en matière de développement économique que le SCOT a estimé.



Extrait du document d'orientations et d'objectifs du SCOT, montrant les figurés évoqués, liés au renouvellement urbain en matière de développement économique, qui ne sont qu'indicatifs et s'avèrent parfois implantés en dehors même des zones d'activités auxquels ils sont sensés se rapporter, comme c'est le cas pour celle de l'Argile figurant avec l'indication « 1 ».

En l'espèce, la zone d'activités du Tiragon se répartit entre l'actuelle zone UZb du plan local d'urbanisme, circonscrite au sud de la pénétrante entre la route de Pégomas et le chemin du Puits du Plan, mais elle présente également une réalité concrète dans la zone UCc de mixité fonctionnelle s'établissant de part et d'autre de la pénétrante.

Le projet faisant l'objet de la présente procédure vise spécifiquement à matérialiser la cohérence fonctionnelle entre la zone UZb et la frange sud de la zone UCc.



Organisation des zones du plan local d'urbanisme autour du projet

: ensembles de locaux d'activités

: unité foncière du projet

Les 2,4 hectares évoqués correspondent à une extension de la zone d'activités de l'Argile prise en compte en urbanisation nouvelle complémentaire par le SCOT.

La consommation d'espace se mesure à l'aune de l'artificialisation de parcelles qui, quelle que soit leur zone au plan local d'urbanisme, accueillent des constructions alors qu'elles n'étaient pas bâties jusque-là et se caractérisaient par la présence de boisements, de terres agricoles ou de prairie, ce qui n'est, au sens de la législation, pas le cas sur le site qui doit accueillir le projet faisant l'objet de la présente procédure.

Déclaration de projet n°3 emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Mouans-Sartoux

Enquête publique

Réponses aux observations et questions complémentaires du commissaire enquêteur

I. L'état de la voirie est évoqué à plusieurs reprises : quels sont les projets de la collectivité pour améliorer la situation, fluidifier le trafic et assurer la sécurité des usagers ? 2

A. Interventions à court terme d'aménagement de trottoirs et élargissement du chemin de la Nartassière : 2

B. Interventions à moyen terme de requalification de la route de Tiragon et de fluidification des voies du secteur : 4

II. Quels sont les dispositions envisagées par la collectivité pour favoriser la pratique des déplacements « doux » (état des lieux, projets à court et moyen terme) ? 5

A. Le schéma directeur communal en matière de vélo :..... 5

B. Les interventions concernant les abords du projet Fendress / Ixel Marine :..... 6

III. Quelle est la situation des transports publics participant à la desserte du secteur (état des lieux, perspectives, projets à court et moyen terme) ? 8

A. Situation actuelle : 8

B. Situation future :..... 10

IV. L'étude de la CCI de 2021 montre la rareté des biens disponibles (locaux / terrains) pour les entreprises : les zones d'activités existantes ou ZAC comportent-elles des zones d'extension ou en renouvellement permettant de répondre aux demandes ? 12

A. Potentiel d'extension des zones d'activités ou de mobilisation d'emprises non-bâties actuellement intégrées dans les zones du plan local d'urbanisme à vocation économique :..... 12

B. Potentiel en termes de renouvellement du foncier économique : 16

V. Quelles sont les dispositions envisagées par le maître d'ouvrage (architecturales, paysagères, etc…) pour le traitement de la limite ouest du site du projet, afin de limiter l'impact visuel des bâtiments sur les propriétés riveraines ? 17

I. L'état de la voirie est évoqué à plusieurs reprises : quels sont les projets de la collectivité pour améliorer la situation, fluidifier le trafic et assurer la sécurité des usagers ?

Deux temporalités d'aménagements sont envisagées pour répondre aux préoccupations exprimées par les riverains quant à l'amélioration de la voirie routière du secteur et de la place accordée aux piétons.

A. Interventions à court terme d'aménagement de trottoirs et élargissement du chemin de la Nartassière :

Ces interventions communales visent avant tout à séparer les différents usages de l'espace public en tirant profit des emplacements réservés inscrits au plan local d'urbanisme, tels qu'ils figurent sur le plan ci-après.

L'emprise du projet et les emplacements réservés inscrits au PLU qui le concernent

Les points qui seront traités d'abord, avec l'instruction du permis de construire puis la réalisation du projet faisant l'objet de la présente procédure, concernent le chemin de la Nartassière, dont l'élargissement est prévu pour intégrer l'aménagement d'un trottoir actuellement absent et faire passer la voie routière à 5 mètres pour autoriser le croisement confortable de deux véhicules.

Illustration indicative de la zone où sera opéré l'élargissement, nécessitant la mise en œuvre de mesures de soutènement et de talutage pour traiter la topographie.

Le chemin du Puits du Plan sera également traité en première étape pour permettre le prolongement du trottoir existant au bas de cet axe jusqu'à la future entrée des établissements Ixel Marine / Fendress.

Emprise indicative du prolongement du trottoir – linéaire d'environ 40 mètres.

La sécurisation des chemins de la Nartassière et du Puits du Plan, une fois ces aménagements réalisés, sera améliorée, tout en sachant que tous les dispositifs existants / réglementaires de limitation de la vitesse et d'interdiction de la circulation des poids lourds y sont déjà en vigueur.

Ainsi, ces deux axes constituent déjà des zones 30 au sens du Code la route et comprennent force de dispositifs de nature à casser la vitesse : coussins berlinois, chicane, stops. La police municipale assure des contrôles réguliers de la vitesse et du respect de l'interdiction de transit aux véhicules de plus de 3,5 tonnes

B. Interventions à moyen terme de requalification de la route de Tiragon et de fluidification des voies du secteur :

A moyen terme, la route de Tiragon sera sécurisée dans le cadre de la mise en œuvre du schéma directeur des itinéraires cyclables qui est décrit dans la partie suivante de cette note.

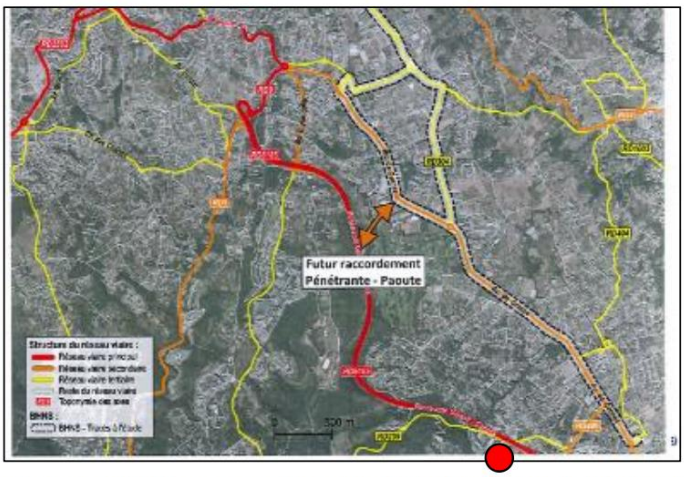
En ce qui concerne la fluidité du trafic sur les voies du secteur, celle-ci s'avère contrainte par la charge de l'axe formé par la route de la Roquette, accueillant des automobilistes en provenance ou à destination de la pénétrante, et celles de Grasse et de Cannes, traversant le centre-ville de Mouans-Sartoux, générant des remontées de files à plusieurs moments de la journée.

Les études de trafic menées par le Conseil Départemental des Alpes Maritimes ont montré qu'une partie importante de ce trafic relevait du transit en provenance de l'est de la commune de Grasse et notamment du Plan, important pourvoyeur d'emplois. La configuration actuelle de la pénétrante à Grasse est telle que le trafic aboutit dans le secteur des Quatre Chemins, particulièrement surchargé, et mal situé par rapport à des destinations importantes, comme le secteur du Plan, imposant des détours par rapport à un passage par Mouans, certes ponctuellement encombré mais plus direct.

Pour contribuer à résorber cette difficulté, le Conseil Départemental a conçu et engagé les travaux d'un nouveau diffuseur complet, implanté dans le secteur dit de la Paoute

D'après les données du maître d'ouvrage, le projet de diffuseur permettra de soulager fortement les trafics dans la traversée de Mouans-Sartoux avec une baisse significative du trafic sur l'avenue de Grasse de 1 700 véhicules par jour (- 11%) et sur la route de Cannes de 1 100 véhicules par jour (- 9%), à l'horizon de la réalisation du projet.

La mise en service de ce nouveau diffuseur est envisagée entre 2024 et 2025.

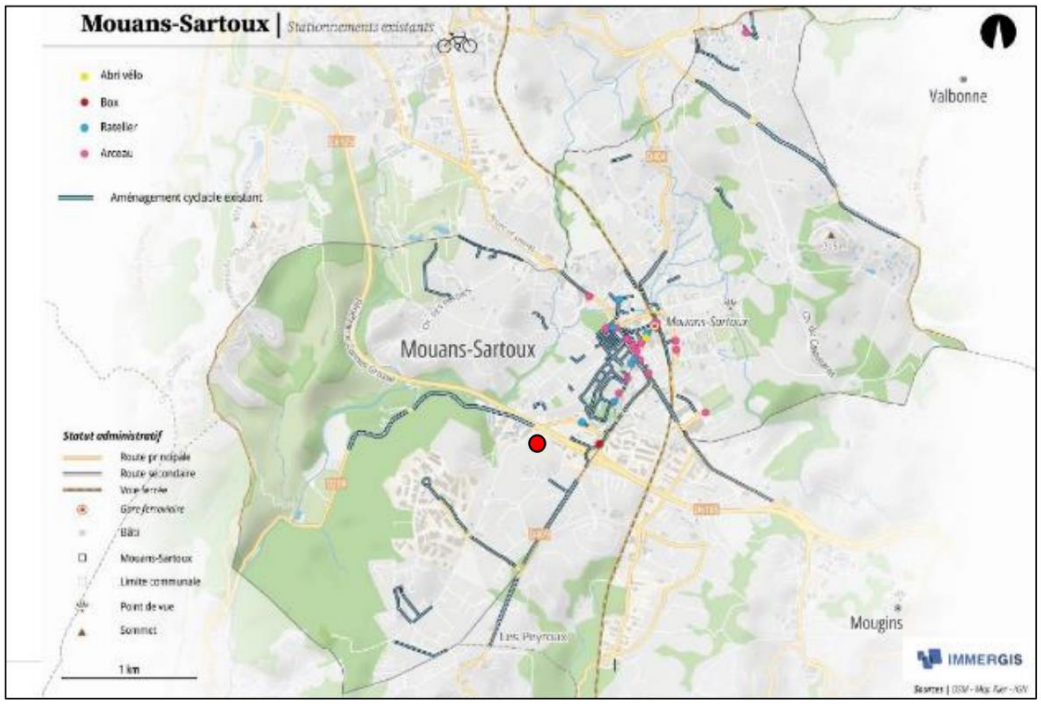


Réseau routier dans le pays grassois / implantation du projet Ixel Marine Fendress

II. Quels sont les dispositions envisagées par la collectivité pour favoriser la pratique des déplacements « doux » (état des lieux, projets à court et moyen terme) ?

A. Le schéma directeur communal en matière de vélo :

La Commune conduit une politique active en faveur des modes doux de déplacements et notamment du vélo. Cette ambition s'est traduite par l'élaboration et l'approbation d'un schéma directeur des itinéraires cyclables.



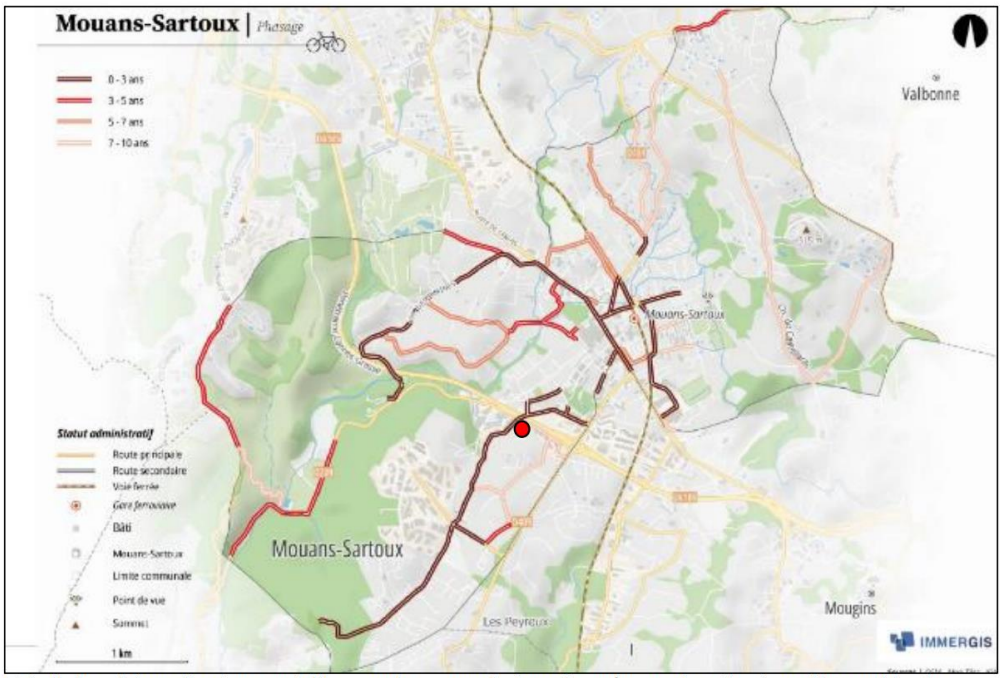
Extrait du schéma directeur cyclable – aménagements existants en faveur du vélo

Ce schéma directeur poursuit les objectifs suivants :

- Traiter les discontinuités cyclables dans la commune et la vétusté de certaines sections.
- Développer :
  - des liaisons vers les communes voisines (Grasse, Mougins).
  - les aménagements cyclables à proximité des établissements scolaires et ERP (voies partagées, zones apaisées).
  - la desserte des plus importantes zones d'activités (ZA de l'Argile et ZA de Tiragon).
- Renforcer :
  - l'offre de stationnement dans le centre-ville, à proximité des lieux de vie et des établissements scolaires.
  - les zones apaisées à proximité du centre-ville.
  - le jalonnement pour valoriser les aménagements existants et inviter les cyclistes à prendre ces itinéraires

Ce schéma directeur ne constitue pas qu'un simple document programmatique sans enjeux, il s'agit d'une pièce nécessaire à solliciter des aides à l'investissement auprès des collectivités susceptibles d'accorder des subventions, prouvant le caractère utile, cohérent, et réfléchi des dépenses présentées, tout autant qu'un support de pilotage financier des ressources de la collectivité, autorisant à construire une action pluriannuelle en faveur des mobilités durables.

Ce schéma directeur a fait l'objet d'une approbation en conseil municipal. Il s'accompagne d'un plan d'investissement en quatre phases :



Extrait du schéma directeur cyclable – aménagements à venir en faveur du vélo et positionnant le site du projet ( )

La mise en œuvre de cette planification a fait l'objet de l'élaboration d'une quarantaine de fiches opérations, correspondant à un secteur ou à une thématique d'intervention : aménagements de sécurisation, infrastructures pour le stationnement, jalonnement…

B. Les interventions concernant les abords du projet Fendress / Ixel Marine :

La sécurisation de la route de Tiragon, itinéraire d'accès privilégié au secteur du projet fait l'objet d'une planification parmi les opérations prioritaires, au regard de son importance.

Son traitement pour sécuriser les circulations vélos est prévu et devrait être réalisé dans un délai de 3 ans à compter d'aujourd'hui, soit peu après la finalisation du projet de construction de l'ensemble de locaux d'activités.

Route de Tiragon D209

IMMERGIS

INFORMATION GENERALES

Objectifs :
Desserte de la ZI de Tiragon

Type d'aménagement :
jalonnement et marquage au sol, 2 bandes cyclables sans reprise de chaussée, piste cyclable bidirectionelle

Fonction : Utilitaire

Pôles générateurs :
Azur Mouans, Garages Azur Mouans, Ecole l'Oree du Bois, Azur Mouans, Roger Cullière

SPECIFICATIONS TECHNIQUES

Longueur : 565 m

Type de chaussée : 2 x 1 voies

Largeur de chaussée : 7.66 m

Largeur de l'accottement paire : 1.2 m

Largeur de l'accottement impaire : 1.5 m

Niveau de cyclabilité : Mauvais

Faisabilité foncière : Public

Coût de l'opération : 115 099 €

Gestion de l'entretien des aménagements : Département

Entretien des aménagements :
Balayage, entretien signalétique

Coût de l'entretien : 406 €

Partenaires techniques : Departemer

Partenaires financiers : /

Phasage : 0-3 ans

STATIONNEMENT & JALONNEMENT

Stationnement supplémentaires :
Box vélos : 0
Arceaux : 1

Coût du stationnement :
Box vélo : 0 €
Arceau : 600 €

Jalonnements :
Panneau directionnels : 7

Coût du jalonnement : 2100 €

Itinéraire étudié
- 2 bandes cyclables sans reprise de chaussée
- jalonnement et marquage au sol
- piste cyclable bidirectionelle
- Jalonnement
- Maillage cyclable

Proposition de stationnement
- Arceau
- Stationnement existant
- Aménagement cyclable existant

Indicateurs	Etat Actuel	Estimation après la réalisation du projet	Resultat année n+1	Résultat année n+2
Linéaire d'aménagement	/	/	/	/
Suivi de l'accidentologie lié aux cyclistes	0	/	/	/
Fréquentation des places de stationnements sur l'itinéraire	/	/	/	/
Jalonnement	0	7	/	/
Evaluation de la pratique	/	/	/	/

Chemin du Plan Sarrain & Piste Forestière

IMMERGIS

INFORMATION GENERALES

Objectifs :
Desserte de la ZI de l'Argile et apaisement du quartier

Type d'aménagement :
jalonnement et marquage au sol, chaucidou sans reprise de chaussée, 2 bandes cyclables sans reprise de chaussée, amelioration du cheminement existant

Fonction : Loisir

Pôles générateurs :
Hotel Louisiane, L'Aristote, Espace 614, Atelier ceramique Fabienne Ulrostis, Roger Cullière

SPECIFICATIONS TECHNIQUES

Longueur : 2545 m

Type de chaussée : 2 x 1 voies

Largeur de chaussée : 9.53 m

Largeur de l'accottement paire : 1.61 m

Largeur de l'accottement impaire : 1.58 m

Niveau de cyclabilité : Bon

Faisabilité fondère : Public

Coût de l'opération : 120 448 €

Gestion de l'entretien des aménagements : Commune

Entretien des aménagements :
Balayage, entretien signalétique

Coût de l'entretien : 1832 €

Partenaires techniques : Commune

Partenaires financiers : /

Phasage : 0-3 ans

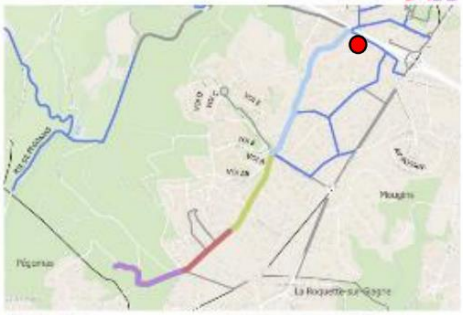
STATIONNEMENT & JALONNEMENT

Stationnement supplémentaires :
Box vélos : 0
Arceaux : 2

Coût du stationnement :
Box vélo : 0 €
Arceau : 1200 €

Jalonnements :
Panneau directionnels : 16

Coût du jalonnement : 4800 €



Itinéraire étudié
- 2 bandes cyclables sans reprise de chaussée
- amelioration du cheminement existant
- chaucidou sans reprise de chaussée
- jalonnement et marquage au sol
- Maillage cyclable
- Aménagement cyclable existant

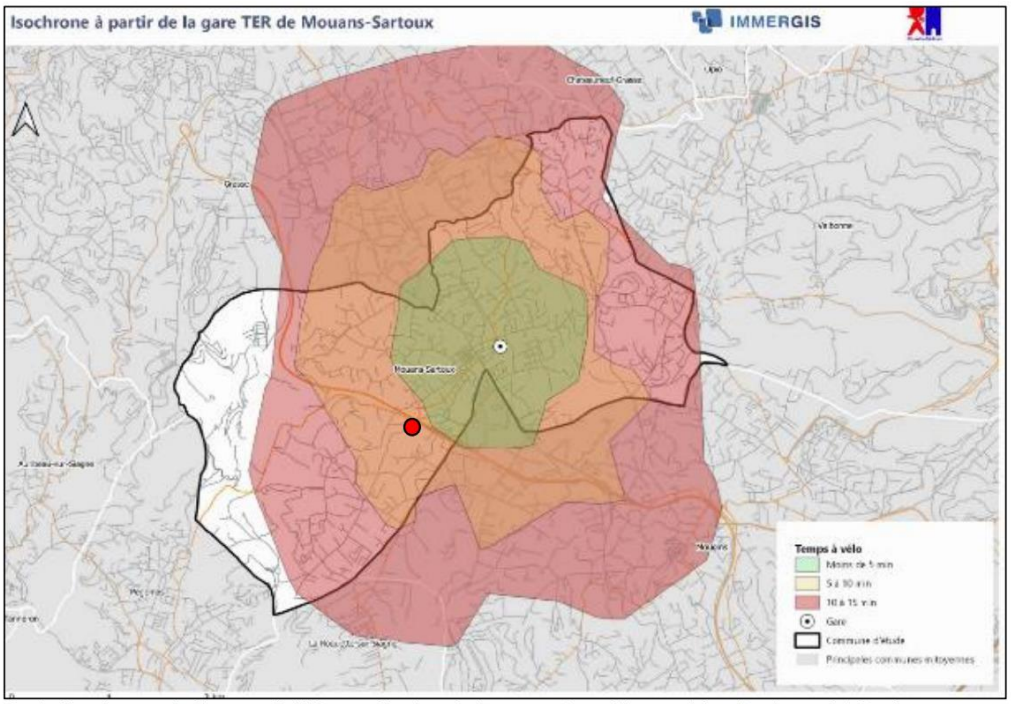
Indicateurs	Etat Actuel	Estimation après la réalisation du projet	Resultat année n+1	Résultat année n+2
Linéaire d'aménagement	/	/	/	/
Suivi de l'accidentologie lié aux cyclistes	0	/	/	/
Fréquentation des places de stationnements sur l'itinéraire	/	/	/	/
Jalonnement	0	16	/	/
Evaluation de la pratique	/	/	/	/

Le chemin du Puits du Plan est également concerné par ce programme prioritaire, avec l'aménagement de bandes cyclables dédiées (chaucidou), en complément de toutes les réalisations déjà en place pour limiter la vitesse des voitures et empêcher la circulation des poids lourds.

III. Quelle est la situation des transports publics participant à la desserte du secteur (état des lieux, perspectives, projets à court et moyen terme) ?

A. Situation actuelle :

Le site concerné par le projet se trouve dans une situation intermédiaire en ce qui concerne les possibilités de desserte en transports en commun, il n'est ainsi pas directement desservi mais s'établit à proximité des infrastructures ou des dessertes.

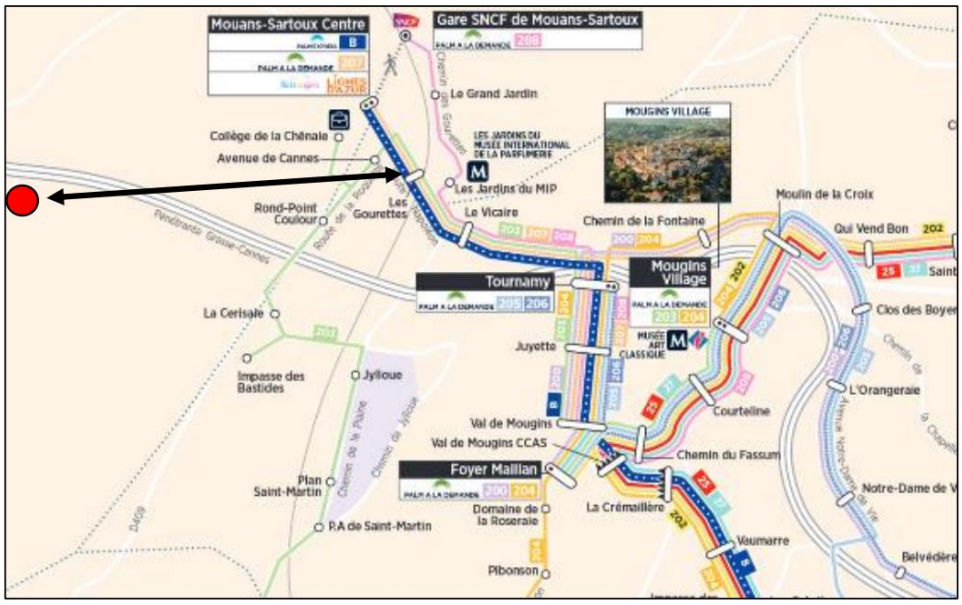


Carte isochrone de l'accessibilité en vélo depuis la gare et positionnant le site du projet (●)

Il est facilement et rapidement accessible depuis la gare de Mouans-Sartoux en vélo, offrant une desserte de 2 trains par heure entre Grasse, Cannes, Nice et Vintimille.

Comme évoqué dans les éléments de réponse consacrés au vélo et aux liaisons douces, l'itinéraire cyclable depuis la gare et le centre-ville de Mouans est partiellement aménagé et sécurisé et sera traité d'ici à trois ans dans le cadre de la mise en œuvre des chantiers prioritaires du schéma directeur cyclable

Le site du projet est également concerné par la desserte de la ligne 16 du réseau Sillages, d'environ 1 bus par heure et disposant d'un arrêt à environ 500 mètres de l'entrée du site.

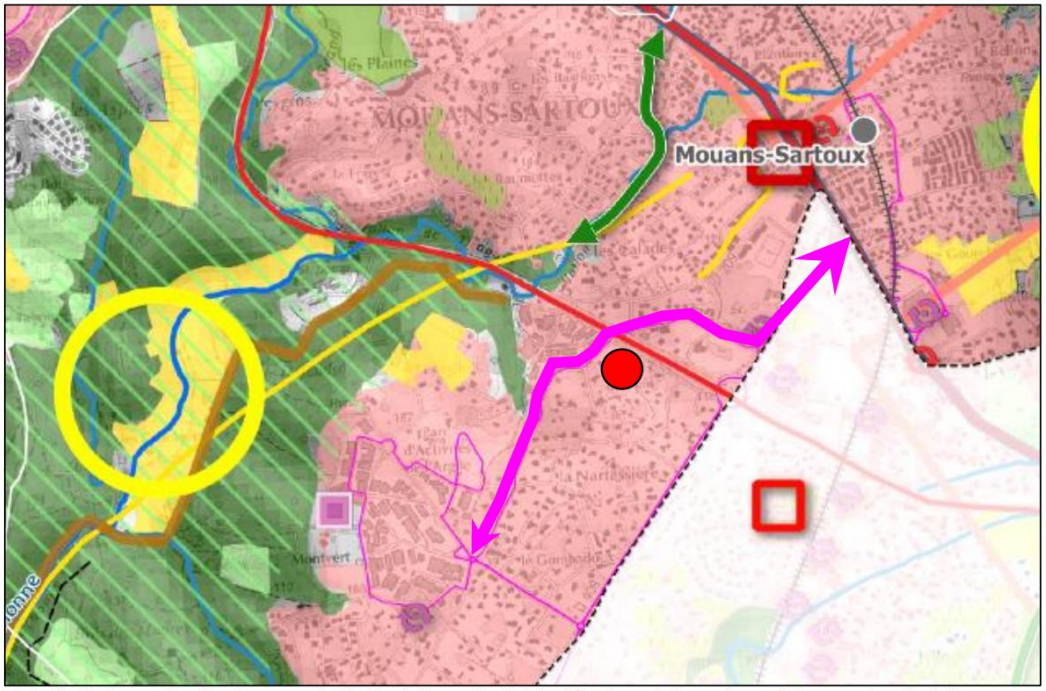


Les lignes de bus du réseau Palm Bus, relevant de la Communauté d'agglomération des Pays de Lérins, et notamment la ligne B reliant Mouans-Sartoux à Grasse qui présente une forte fréquence de desserte avec près de 4 bus par heure et par sens, est plus éloignée du site du projet avec une distance d'environ 1 km.

B. Situation future :

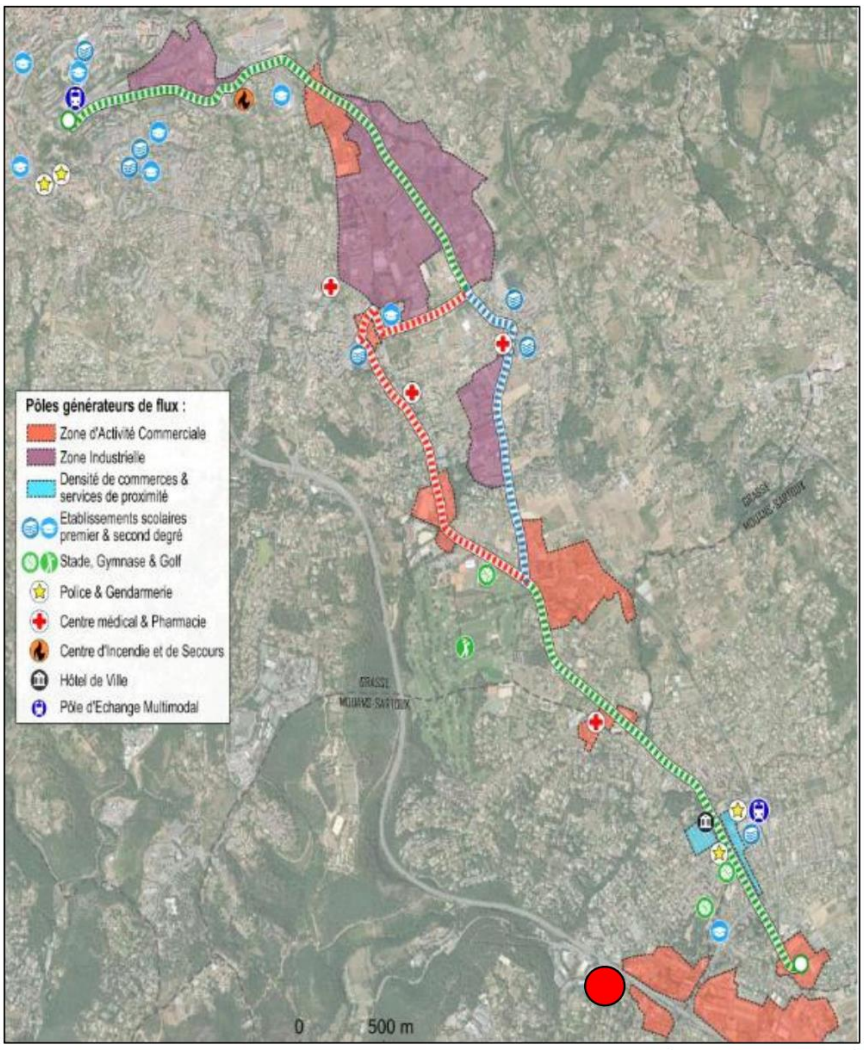
L'organisation des transports urbains relève des compétences des intercommunalités et en l'espèce de la Communauté d'agglomération du Pays de Grasse qui exploite le réseau Sillages.

Celle-ci a intégré au schéma de cohérence territoriale (SCOT) en vigueur le projet d'une desserte bus complémentaire à la ligne 16 qui dessert la zone d'activité de l'Argile, au travers d'une liaison locale partant du centre-ville de Mouans-Sartoux et empruntant la route de Tiragon et le chemin du Puits du Plan, pour passer au cœur des zones d'emplois mouansoises.



Extrait de la carte du document d'orientation et d'objectifs du schéma de cohérence territoriale en vigueur illustrant en violet le principe de liaison à développer.

L'horizon de mise en œuvre de cette liaison n'est néanmoins pas connu, il est vraisemblable qu'elle sera développée en lien avec la reconfiguration de réseau liée au projet de bus à haut niveau de service sur l'axe Grasse – Mouans-Sartoux – Cannes, pour lequel une première section est en phase d'études.

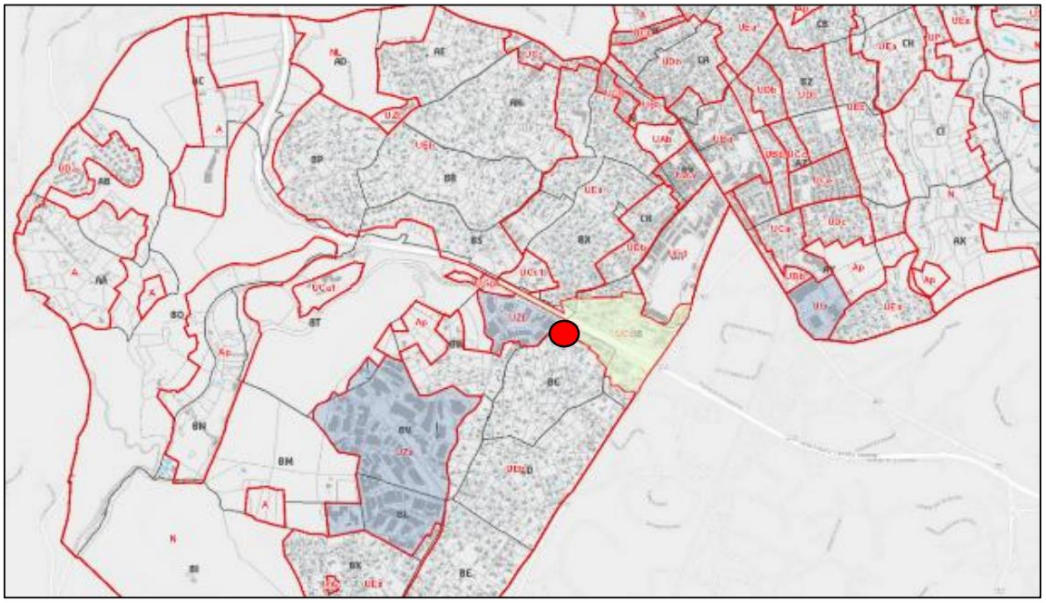


Tracés prévisionnels du projet de bus à haut niveau de service entre Grasse et Mouans-Sartoux, avec les variantes et les points générateurs de trafic.

IV. L'étude de la CCI de 2021 montre la rareté des biens disponibles (locaux / terrains) pour les entreprises : les zones d'activités existantes ou ZAC comportent-elles des zones d'extension ou en renouvellement permettant de répondre aux demandes ?

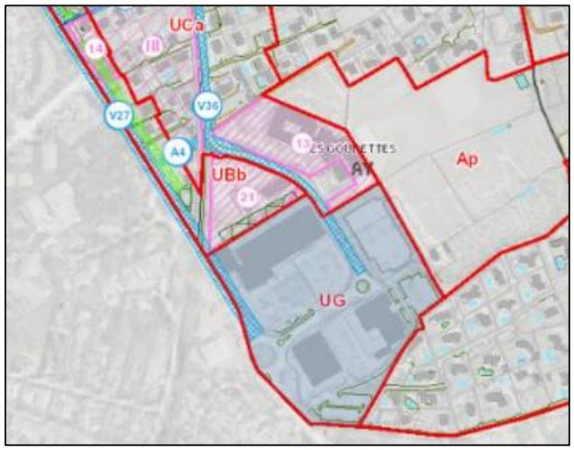
A. Potentiel d'extension des zones d'activités ou de mobilisation d'emprises non-bâties actuellement intégrées dans les zones du plan local d'urbanisme à vocation économique :

Le territoire communal de Mouans-Sartoux ne comporte actuellement plus de possibilité de développement **mobilisable** dans les zones du plan local d'urbanisme relevant de cette destination (zones UZa, UZb et UG) par utilisation d'emprises non-bâties :

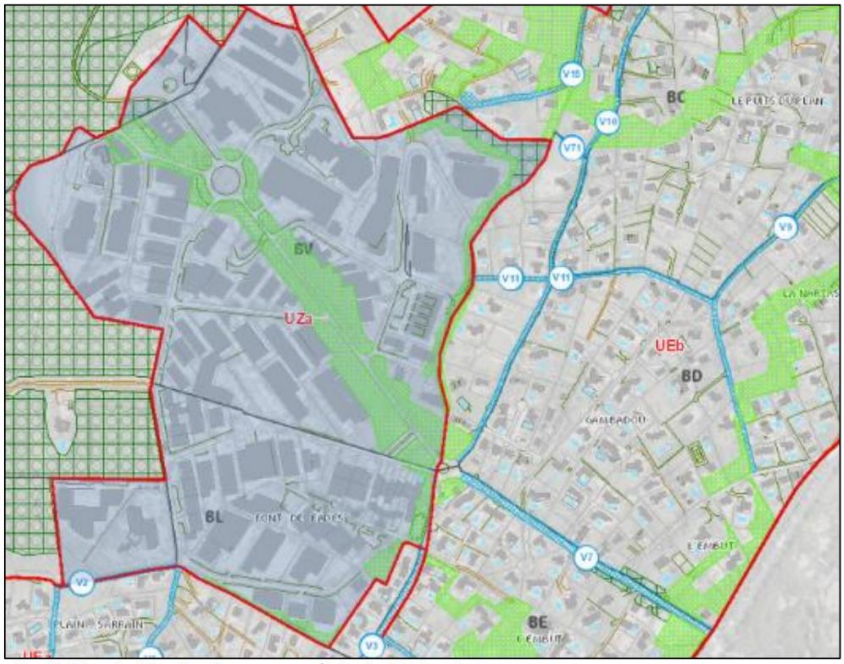


Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur, illustrant le positionnement des zones à vocation économique exclusive à l'échelle de la Commune.

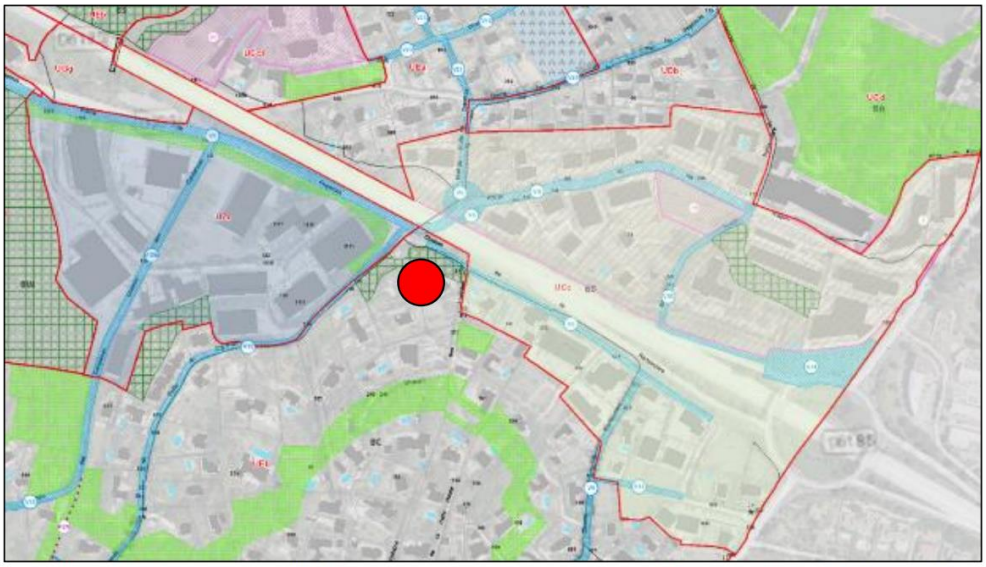
- En bleu, les zones UZa, UZb et UG à vocation économique exclusive
- En jaune, la zone UCc, de mixité fonctionnelle mais accueillant majoritairement des activités.



La zone d'activités des Gourettes, d'une superficie de 5 hectares en entrée de ville et accueillant une programmation commerciale.

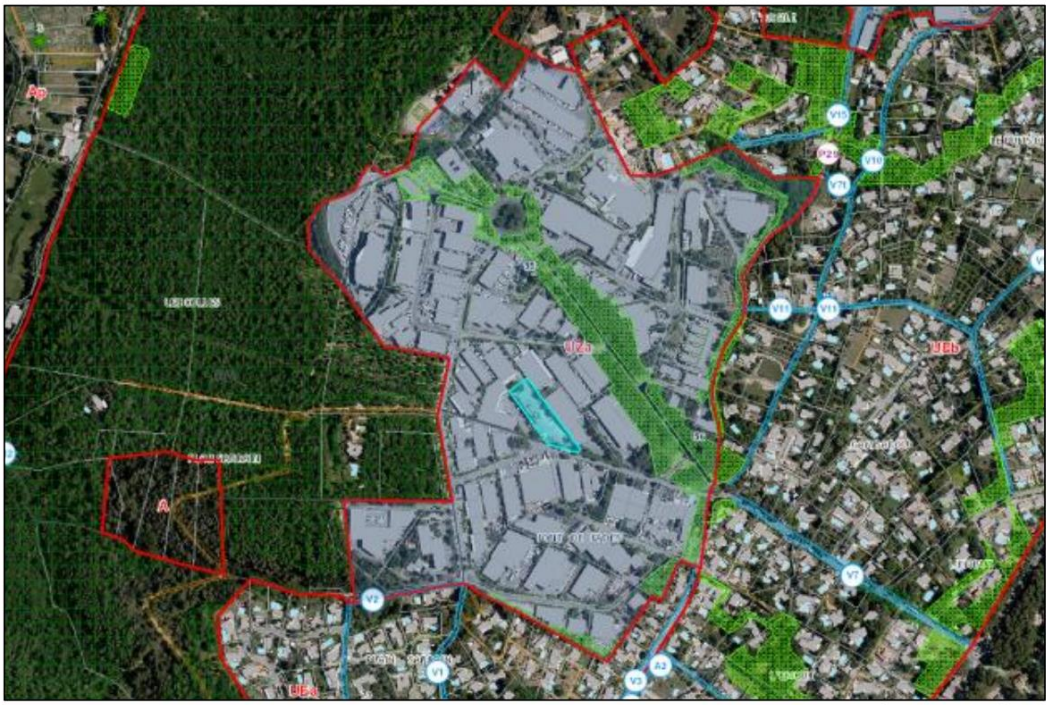


Zones d'activités de l'Argile d'une superficie de 38 hectares.



Zone d'activités économiques du Tiragon, se répartissant sur une superficie d'environ 25 hectares entre la zone UZb à vocation économique exclusive et la zone UCc, mixte d'un point de vue fonctionnel.

2022-07-05 - DP#3 - Enquête_publique - réponses_questions_PV_CE.docx 13/18



Dans la zone d'activité économiques de l'Argile, seule la parcelle cadastrée section BV n°48 (en bleu), d'une superficie d'environ 4 000 m² n'est pas bâtie actuellement. Cette situation relève d'un choix de son propriétaire qui souhaite la consacrer au stationnement et stockage de matériel.

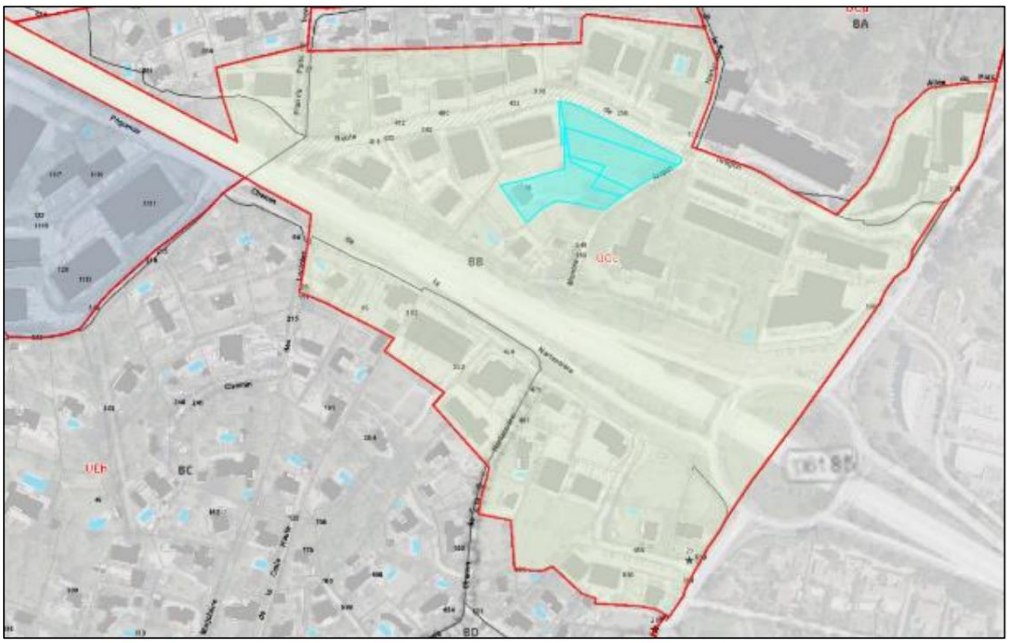
Une extension de la zone d'activités économiques de l'Argile, au-delà de ses limites actuelles est en cours dans le cadre d'une procédure de déclaration de projet portant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Mouans-Sartoux (unité foncière en rose ci-dessus).

2022-07-05 - DP#3 - Enquête_publique - réponses_questions_PV_CE.docx 14/18

Celle-ci permettra d'accueillir sur la parcelle BM 19 un hôtel d'entreprises, développé par la Chambre de Commerce et d'Industrie des Alpes-Maritimes, offrant une programmation d'environ 7 500 m² de surface de plancher de locaux d'activités, se répartissant entre espaces tertiaires et ateliers.

Le projet offrira également des espaces communs aux acteurs économiques déjà présents dans la zone d'activités de l'Argile pour répondre à leurs besoins en matière de lieux de réunion, de séminaire, ou encore leur offrant des espaces destinés à accueillir des surcroits ponctuels d'activités.

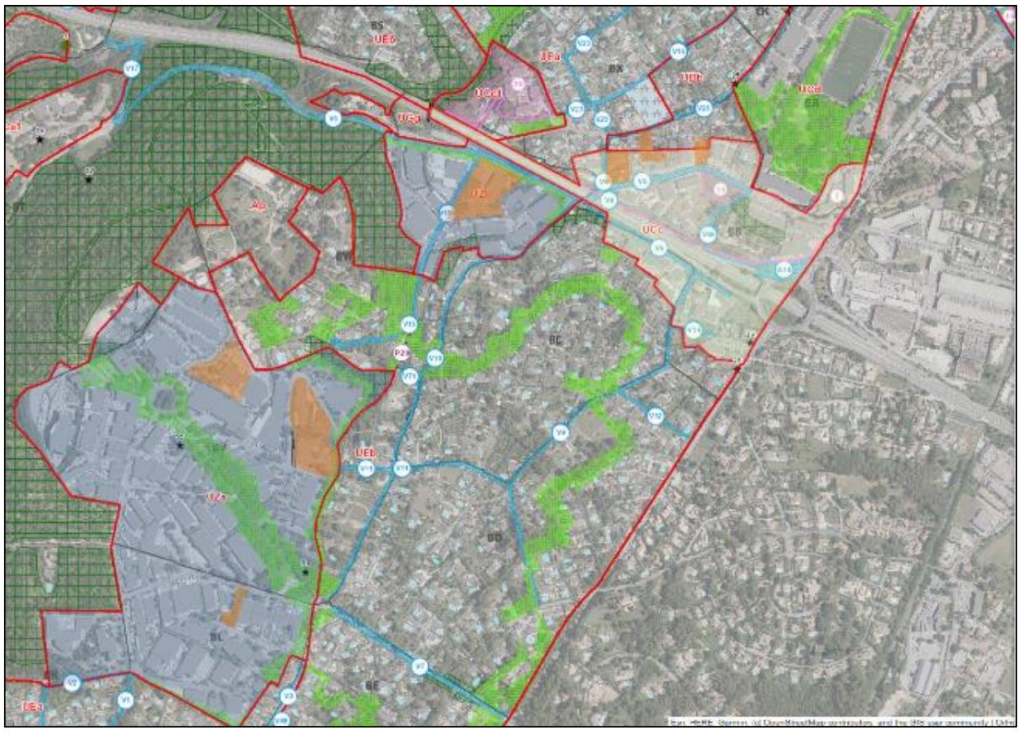
Il n'y a pas d'autre extension de zone envisagée ou possible, en dehors de celle faisant l'objet de la procédure de déclaration de projet n°3. Elle a été intégrée au schéma de cohérence territoriale (SCOT'Ouest) approuvé en mai 2021 au titre d'une urbanisation nouvelle complémentaire de 2,4 hectares, c'est-à-dire en dehors de l'enveloppe urbaine actuelle.



La zone mixte UCc ne comprend actuellement qu'un ensemble foncier non bâti d'environ 5 000 m² et n'ayant pas fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme délivrée, il est néanmoins concerné par un projet de création de logements dans le cadre de la servitude de mixité sociale n°19 (unité foncière en bleu ci-dessus).

B. Potentiel en termes de renouvellement du foncier économique :

Les zones permettant d'accueillir de l'activité économique présentent quelques capacités de renouvellement, mais celui-ci reste purement théorique tant qu'il ne s'inscrit pas en cohérence avec la stratégie des propriétaires fonciers souhaitant valoriser leurs biens et l'appréciation de la faisabilité technique de ce renouvellement, que cela soit vis-à-vis de l'ensemble des règles d'urbanisme ou encore des fonctionnalités des locaux, en ce qui concerne la circulation et le stationnement des véhicules.



En orange, les unités foncières présentant des capacités résiduelles en matière de renouvellement
Ces emprises représentent environ 3,8 hectares déjà occupés et qui pourraient être densifiés, si les propriétaires le souhaitent et que la faisabilité technique et financière de l'opération conclut à la pertinence d'une telle intervention.

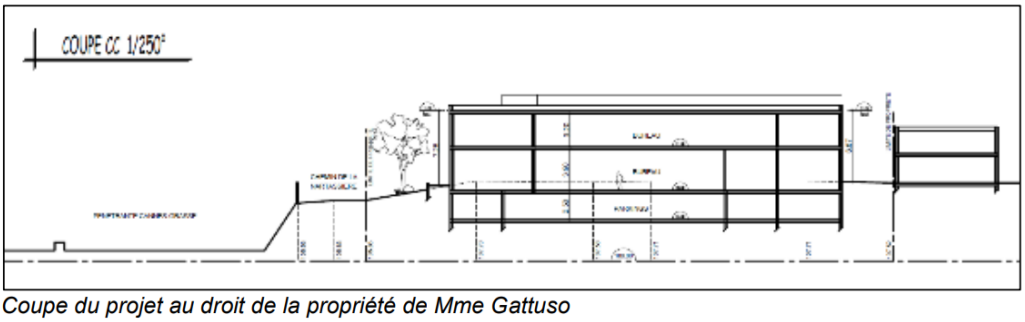
En conclusion, le potentiel dont dispose la Commune en matière de foncier pouvant être affecté au développement économique est quasi nul ou difficilement mobilisable.

V. Quelles sont les dispositions envisagées par le maître d'ouvrage (architecturales, paysagères, etc…) pour le traitement de la limite ouest du site du projet, afin de limiter l'impact visuel des bâtiments sur les propriétés riveraines ?

La propriété riveraine la plus proche des futures constructions est celle de Mme Gattuso, implantée sur la parcelle BC 133 sur la limite séparative avec le terrain d'assiette du projet.

Il convient de noter tout d'abord que :

- La construction de Madame Gattuso ne comporte pas de vues ou d'ouvertures donnant sur l'emprise du projet, celles-ci sont orientées plein ouest, à l'opposé.
- Le retrait des futures constructions par rapport à la propriété de Mme Gattuso sera de 5 mètres, sachant que cette partie du bâtiment Fendress / Ixel Marine ne comportera pas d'ouverture ou de vues en rez-de-chaussée.
    - Le règlement en vigueur pour la zone pavillonnaire autorise déjà une implantation des constructions à 5 mètres des limites séparatives voire sur la limite séparative dans le cas de constructions annexes non destinées à l'habitation.
- Les nouveaux bâtiments auront une hauteur de 6,87 mètres au droit de la propriété de Mme Gattuso, c'est-à-dire moins que ce que le règlement du PLU en vigueur pour la zone autorise
    - 7 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faitage.



Coupe du projet au droit de la propriété de Mme Gattuso

L'emprise entre la construction Fendress / Ixel Marine et la propriété de Mme Gattuso fera l'objet d'un traitement paysager permettant d'offrir, dès la réalisation du projet, un couvert végétal dense en recourant à des essences adaptées au milieu méditerranéen et de haute tige

Les essences retenues sont les suivantes : tilleul (*Tilia cordata*), peuplier d'Italie (*Populus nigra var. italica*), Micocoulier de Provence (*Celtis australis*), saule pleureur (*Salix pendula*), Le sophora du Japon (*Sophora japonica*). Les arbres seront complétés par des essences arbustives de faible hauteur, de lavandes, de romarins, et autres essences couvrantes de type méditerranéennes.

Insertion du projet contre la propriété de Mme Gattuso

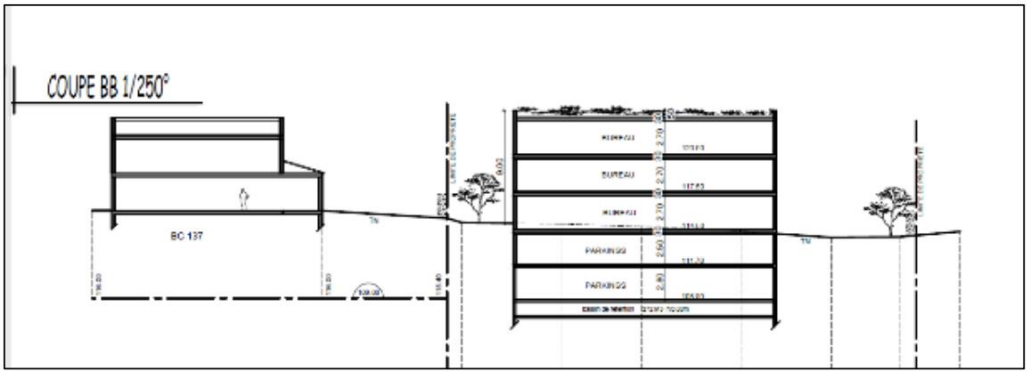
En ce qui concerne le traitement de l'interface entre la propriété de M. Raven, implantée sur la parcelle cadastrée section BC 137, le rapport avec le projet est différent à l'aune de la distance plus importante entre la maison de M. Raven et les nouvelles constructions et au regard de la topographie.

Ainsi, la façade de la maison se situe à environ 20 mètres de celle du bâtiment tertiaire. Le rideau végétal existant présent sur la propriété de M. Raven ne sera évidemment pas touché mais sera complété par le même type de solutions végétales que celles présentées pour le traitement de l'interface avec la propriété de Mme Gattuso.

Dans ce cas également il convient de noter que les règles de construction applicables avant même la conclusion de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme permettent la réalisation de bâtiments aux gabarits comparables à ceux qui seront réalisés.

- Les nouveaux bâtiments auront une hauteur de 9 mètres au droit de la propriété de M. Raven.

Insertion du projet contre la propriété de M. Raven.



Coupe du projet au droit de la propriété de M. Raven.