



**MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

MRAe

Mission d'autorité environnementale
PROVENCE ALPES CÔTE D'AZUR

**Conseil Général de l'Environnement
et du Développement Durable**

Avis délibéré

de la Mission régionale d'autorité environnementale

Provence-Alpes-Côte d'Azur

**sur la déclaration de projet n°3 emportant mise en compatibilité
du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Mouans-
Sartoux (06) liée à l'implantation d'un projet économique
d'intérêt général dans le secteur du Tiragon**

**N° MRAe
2022APACA7/3083**

Avis du 28 février 2022 sur la déclaration de projet n°3 emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Mouans-Sartoux (06) liée à l'implantation d'un projet économique d'intérêt général dans le secteur du Tiragon

MRAe

Mission d'autorité environnementale
PROVENCE ALPES CÔTE D'AZUR

PRÉAMBULE

Conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (délibération du 15 avril 2021), cet avis sur la déclaration de projet n°3 emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Mouans-Sartoux (06) liée à l'implantation d'un projet économique d'intérêt général dans le secteur du Tiragon a été adopté le 28 février 2022 en « collégialité électronique » par Jean-François Desbouis, Marc Challéat, Sylvie Bassuel, membres de la MRAe.

En application de l'article 8 du référentiel des principes d'organisation et de fonctionnement des MRAe approuvé par les arrêtés du 11 août 2020 et du 6 avril 2021 chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de PACA a été saisie par Monsieur le Maire de la commune de Mouans-Sartoux pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 29 novembre 2021.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R104-23 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L104-6 du même code, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article R104-24 du même code, la DREAL a consulté par courriel du 03 décembre 2021 l'agence régionale de santé de Provence-Alpes-Côte d'Azur qui a transmis une contribution en date du 21 décembre 2021 .

Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public. Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document.

Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent.

L'avis ne lui est n'est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité. Le présent avis est publié sur le [site des MRAe](#) et sur le [site de la DREAL](#). Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.

SYNTHÈSE

Mouans-Sartoux regroupe 9 887 habitants (donnée 2019) sur un territoire de 1 352 hectares situé en partie ouest du département des Alpes-Maritimes (06). Le site de projet destiné à l'extension de la société Fendress-Ixel Marine (équipementier pour la plaisance de luxe) est localisé à l'ouest de la commune, dans une zone urbaine résidentielle, à proximité de la pénétrante Cannes-Grasse, de la route du Tiragon et du chemin de la Nartassière.

La mise en compatibilité du PLU prévoit :

- la création d'un sous-secteur UZb1 d'une superficie de 0,45 ha, soustrait à la zone UEb d'habitat résidentiel ;
- l'évolution du règlement et du zonage correspondant à cette nouvelle zone Uzb1 ;
- la suppression de l'espace boisé classé (EBC) présent actuellement sur l'unité foncière.

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).

L'ensemble des recommandations de la MRAe est détaillé dans les pages suivantes.

Table des matières

PRÉAMBULE.....	2
SYNTHÈSE.....	3
AVIS.....	5
1. Contexte et objectifs du plan, enjeux environnementaux, qualité de l'évaluation environnementale.....	5
1.1. Contexte et objectifs du plan.....	5
1.2. Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe.....	6
1.3. Complétude et lisibilité du dossier.....	7
1.4. Compatibilité avec le SCoT et cohérence avec le PADD.....	7
2. Analyse de la prise en compte de l'environnement et des impacts du plan.....	7
2.1. Paysage.....	7
2.2. Biodiversité (dont Natura 2000).....	9
2.2.1. Habitats naturels, faune et flore : analyse des zones touchées.....	9
2.2.2. Préservation des continuités écologiques : les trames vertes, bleues et noires.....	9
2.2.3. Étude des incidences Natura 2000.....	10
2.3. Assainissement.....	10
2.4. Risque d'inondation.....	11
2.5. Cadre de vie et santé humaine.....	11

AVIS

Cet avis est élaboré sur la base du dossier composé des pièces suivantes :

- notice de présentation (16 septembre 2021) valant rapport sur les incidences environnementales (RIE),
- projet d'aménagement et de développement durable (PADD), identique à celui du PLU en vigueur,
- règlement, plan de zonage.

1. Contexte et objectifs du plan, enjeux environnementaux, qualité de l'évaluation environnementale

1.1. Contexte et objectifs du plan

Localisation de l'aire d'études

Mouans-Sartoux se situe à l'interface de la bande littorale et du Moyen-Pays des Alpes-Maritimes (06), entre Grasse (environ 8 km) et Cannes (environ 10 km). Le territoire, d'une superficie de 1 352 hectares pour une population de 9 887 habitants (donnée 2019), fait partie du périmètre du SCoT de l'Ouest des Alpes-Maritimes approuvé le 20 mai 2021. L'unité foncière (BC134, BC135, BC136, BC28) identifiée pour accueillir le projet se situe à l'ouest de la commune, à proximité de la pénétrante Cannes-Grasse, de la route du Tiragon et le long du chemin de la Nartassière, dans le secteur urbanisé de la commune (zone UEb).

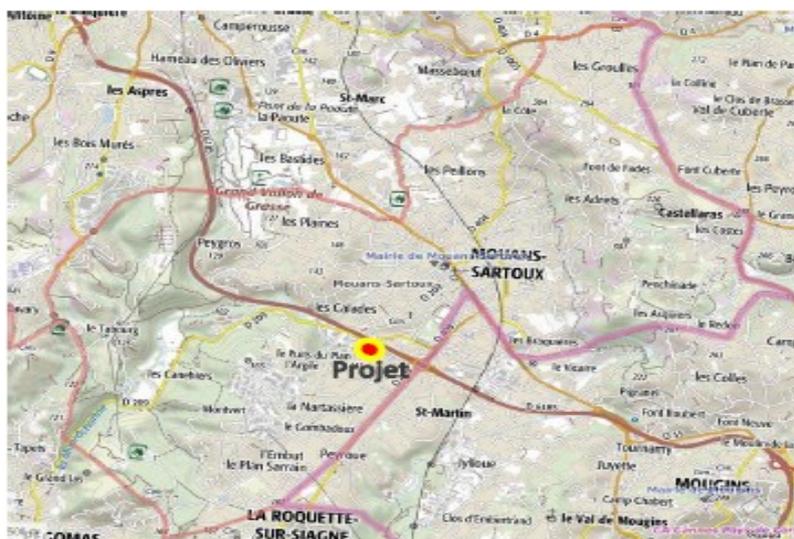


Figure 1: localisation du secteur de projet - Source notice de présentation

Les objectifs de la DP-MEC n°3 du PLU de Mouans-Sartoux

Le plan local d'urbanisme (PLU) de Mouans-Sartoux en vigueur a été approuvé le 03 octobre 2012. L'implantation d'un projet d'intérêt économique local sur des terrains situés actuellement en zone urbaine (UEb) à vocation strictement résidentielle nécessite une adaptation du zonage et des règles

Le Avis du 28 février 2022 sur le projet de déclaration de projet n°3 emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Mouans-Sartoux (06) liée à l'implantation d'un projet économique d'intérêt général dans le secteur du Tiragon

d'urbanisme du secteur concerné. La déclaration de projet n°3 valant mise en compatibilité (DP-MEC) du PLU prévoit à cet effet :

- la création d'un sous-secteur UZb1 d'une superficie de 0,45 ha, soustrait à la zone UEb d'habitat résidentiel ; la zone UZ est destinée aux activités industrielles, tertiaires, artisanales et commerciales,
- l'évolution du règlement et du zonage correspondant à cette nouvelle zone UZb1,
- la suppression de l'espace boisé classé (EBC) présent sur l'unité foncière actuelle.

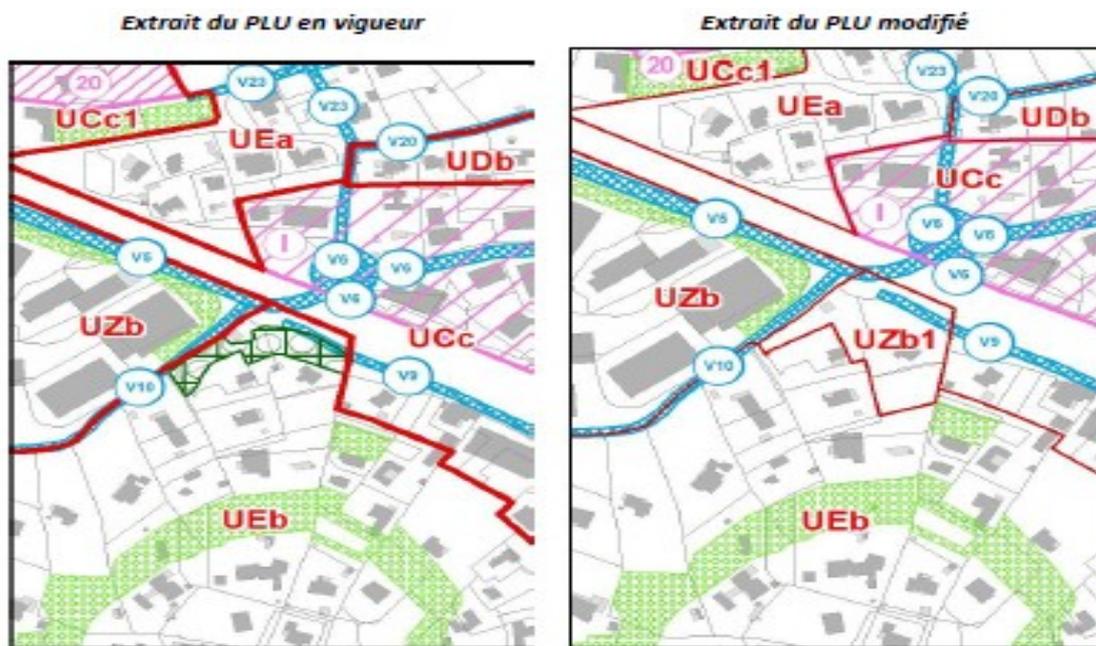


Figure 2: Zonage du PLU avant (gauche) et après (droite) la DP-MEC - Source notice de présentation

Descriptif du projet

Le projet faisant l'objet de la présente DP-MEC comporte la construction de deux bâtiments par l'entreprise Fendress (Ixel Marine) spécialisée dans la production d'accessoires et de matériel pour la plaisance de luxe : un bâtiment dédié aux activités de production, de stockage, de conception et de gestion administrative, représentant une surface de plancher d'environ 1 500 m², et un bâtiment tertiaire comportant trois plateaux d'environ 300 m². La réalisation du projet nécessite la démolition totale des constructions existantes (villa et piscine). L'emprise du projet représente une superficie d'environ 4 500 m².

1.2. Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe

Au regard des spécificités du territoire et des effets potentiels du plan, la MRAe identifie les principaux enjeux environnementaux suivants :

- la préservation de la biodiversité, des continuités écologiques, des sites Natura 2000 et des paysages,

- la prise en compte du risque d'inondation par débordement de cours d'eau et par ruissellement des eaux pluviales,
- la protection des milieux récepteurs, en lien avec les dispositifs d'assainissement des eaux usées domestiques et des effluents industriels,
- la limitation de la pollution de l'air et de l'ambiance sonore, au titre des nuisances subies ou occasionnées par le projet.

1.3. Complétude et lisibilité du dossier

Le rapport sur les incidences environnementales (RIE) est conforme au code de l'environnement. Il présente les principaux enjeux du territoire, le contenu technique de la DP-MEC et les principaux impacts sur l'environnement.

Selon le dossier, le projet contribue au développement économique de Mouans-Sartoux dans la filière du nautisme haut de gamme, en permettant l'extension de la société Fendress déjà présente sur la commune dans la zone d'activités de l'Argile. Même si cette extension est de dimension limitée, une meilleure justification du choix de sa localisation serait utile ; en effet, le choix opéré par la DP-MEC conduit à l'implantation d'un équipement industriel potentiellement source de nuisances en termes de bruit, de pollution atmosphérique et de gaz à effet de serre, à proximité immédiate d'une zone d'habitat résidentiel, dans un secteur porteur d'une certaine naturalité.

1.4. Compatibilité avec le SCoT et cohérence avec le PADD

Selon le dossier, la DP-MEC est compatible avec le SCoT Ouest des Alpes-Maritimes au titre de plusieurs des orientations de ce document-cadre en matière de foncier économique (3A2), de densification des zones d'activités existantes (3A3) ou encore du compromis nécessaire entre la maîtrise de la consommation de l'espace et le maintien du développement économique (8A1). La MRAe considère toutefois que des précisions doivent être apportées concernant la justification de l'implantation du projet au regard de la vocation actuelle du site, vis-à-vis du SCoT et du PADD du PLU en vigueur.

2. Analyse de la prise en compte de l'environnement et des impacts du plan

2.1. Paysage

Le secteur de projet appartient à l'unité paysagère « *Les Collines* » de l'atlas des paysages des Alpes-Maritimes et à la sous-unité « *Le bassin de Siagne* ». A l'échelle locale, il occupe une enclave fortement naturalisée (pelouses, zones enherbées, haies et alignements d'arbres) dans le secteur urbanisé de la commune, sur une butte en bordure de la pénétrante Cannes-Grasse.



Figure 3: Vue aérienne du site de projet ; Source : notice de présentation

Les principaux enjeux paysagers liés à la mise en œuvre du projet, globalement bien identifiés dans le dossier, concernent essentiellement :

- le maintien de l'ambiance naturelle initiale,
- la qualité de l'entrée de ville sud de Mouans-Sartoux,
- la préservation des cônes de vue vers les zones visuellement sensibles.

L'état initial est décrit sommairement pour ce qui concerne l'analyse des perceptions proches ou lointaines. Les points de vue remarquables situés dans le champ visuel du projet sont peu identifiés, hormis la présentation de quelques vues rapprochées depuis la pénétrante Cannes-Grasse.

L'impact négatif du projet, jugé à juste titre notable dans le dossier, est lié à l'implantation de deux bâtiments d'architecture moderne, nécessitant la suppression d'éléments végétaux remarquables actuellement présents sur le site.

Les principales mesures de réduction d'incidences prévues par le projet portent sur :

- la composition architecturale de l'aménagement : compacité et étagement du bâti dans la pente de la butte, transition architecturale ménagée avec l'habitat individuel environnant,
- une surface d'espaces verts importante avec un maximum de végétation maintenue ou recrée : haies, toitures végétalisées intégrées aux bâtiments.

Ces dispositions favorables à l'insertion paysagère du projet ne sont pas transcrites de façon suffisamment détaillée dans le règlement de la future zone UZb1 au titre des articles UZ11 « *Aspect extérieur* » et UZ13 « *Espaces libres et plantations* ».

Le dossier pourrait utilement être complété par quelques simulations permettant de rendre compte de l'articulation des aménagements prévus avec leur environnement paysager au titre des perceptions proches et lointaines .

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.

2.2. Biodiversité (dont Natura 2000)

2.2.1. Habitats naturels, faune et flore : analyse des zones touchées

L'aire d'étude, localisée dans le secteur urbanisé (zone résidentielle UEb) de la commune, se trouve à proximité de plusieurs périmètres d'espaces naturels remarquables : la ZNIEFF¹ « Forêts de Peygros et de Pégomas » (à 300 m) et plusieurs zones humides (affluents de la Siagne et de la Brague).

Selon le dossier, l'examen de la sensibilité écologique de l'aire d'étude a fait l'objet, en complément de la consultation de la bibliographie existante, de prospections de terrain les 21, 22 et 23 juillet 2021. L'étude met en évidence 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 est jugée faible sur la zone d'étude ».

En complément des investigations concentrées sur les 3 journées estivales de 2021, des visites de terrain au printemps mériteraient d'être conduites pour disposer d'une identification exhaustive et d'une meilleure compréhension du cycle de vie des espèces (flore précoce notamment) concernées par l'aire d'étude.

La MRAe recommande de préciser l'état initial de la biodiversité, en particulier par des visites de terrain au printemps.

2.2.2. Préservation des continuités écologiques : les trames vertes, bleues et noires

L'aire d'étude n'est concernée par aucun réservoir ni corridor de la trame verte et bleue régionale (SRADDET²) et intercommunale (SCoT Ouest Alpes-Maritimes). Plus localement, l'étude souligne l'intérêt écologique sur le site, de plusieurs formations végétales ponctuelles ou linéaires susceptibles de contribuer à la continuité écologique locale : haies ornementales, haie périphérique de cyprès et de thuya (classée actuellement en EBC), alignement d'oliviers, chêne isolé.

1 Zone naturelle d'intérêt écologique floristique et faunistique.

2 Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires

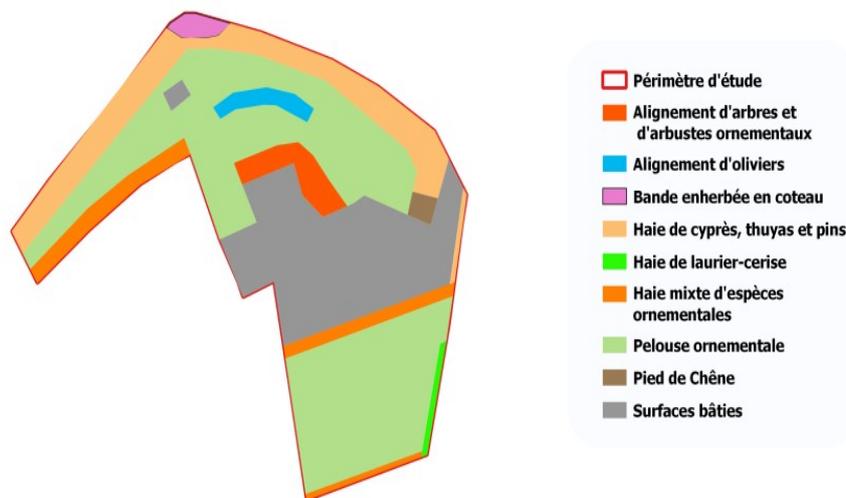


Figure 4: Carte des habitats- Source : notice de présentation

Ces entités végétales sont supprimées par le projet. Le dossier indique de façon succincte et peu argumentée, tout en soulignant le faible intérêt écologique de la haie de cyprès, que le linéaire d'oliviers et le chêne sont compensés par les nouvelles plantations prévues au titre des aménagements paysagers.

2.2.3. Étude des incidences Natura 2000

Aucun site Natura 2000 n'est présent sur Mouans-Sartoux. L'étude conclut à l'absence d'incidences sur l'état de conservation des populations d'espèces ayant conduit à la désignation du site Natura 2000 FR9301574 « *Gorges de la Siagne* » le plus proche. Compte tenu des éléments présentés dans le dossier, cette évaluation apparaît justifiée.

2.3. Assainissement

Le secteur de projet est situé dans le bassin versant de la Siagne et au-dessus de la masse d'eau souterraine affleurante « *Calcaires et dolomies du Muschelkalk de l'avant-pays provençal* ». Aucune indication n'est fournie dans le dossier sur l'état et la sensibilité écologique de ces eaux superficielles et souterraines.

Il est indiqué que le secteur de projet est raccordé au réseau d'assainissement collectif communal et que la station d'épuration (STEP) existante est proche de la saturation. Cette configuration de l'installation pose donc la question de son aptitude à traiter le surcroît d'effluents engendré par la mise en œuvre du projet. L'analyse des incidences se limite à l'indication que « *les besoins en assainissement sont peu importants étant donné que les process industriels ne requièrent pas d'utilisation d'eau* ».

La MRAe recommande de préciser la compatibilité du secteur de projet avec la capacité résiduelle de traitement de la STEP.

2.4. Risque d'inondation

La commune ne dispose pas de plan de prévention des risques d'inondation. Selon l'atlas des zones inondables, le secteur de projet est situé à proximité immédiate de la zone inondable de la Mourachonne et de ses affluents.

Concernant l'analyse des incidences, la notice indique que « *le risque inondation est présent à proximité de la zone de projet au niveau du cours d'eau. L'artificialisation des sols liés au projet pourrait aggraver ce risque avec le ruissellement pluvial* ».

Les principales mesures de la DP-MEC concernant la limitation du risque de ruissellement sur l'aire d'études portent sur :

- la limitation de l'imperméabilisation des sols grâce notamment aux aménagements paysagers (toitures végétalisées, revêtement de sol perméables sur la voirie et les parkings),
- la collecte des eaux pluviales par un réseau à créer et le traitement de celles-ci par un bassin écrêteur de débit avant rejet dans le milieu récepteur.

2.5. Cadre de vie et santé humaine

Selon le dossier, le projet se situe à proximité directe de la pénétrante Cannes-Grasse et « *la qualité de l'air est très mauvaise* ». L'état initial de la qualité de l'air est caractérisé sommairement à l'aide de quelques données chiffrées (issues d'ATMO SUD³) à caractère général relatives aux émissions de plusieurs polluants atmosphériques (dioxyde de carbone CO₂, oxydes d'azote Nox, particules fines) sur 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 et des risques connexes sur la santé humaine. En particulier, les données fournies ne sont pas mises en perspective avec les seuils sanitaires de la réglementation en vigueur.

L'évaluation des incidences très succincte se conclut par la présentation de quelques mesures portant sur les dispositions constructives de l'aménagement prévu, telles que le maintien d'un écran végétal en bordure de la pénétrante, l'isolation acoustique des bâtiments et la limitation des fenêtres ouvrantes.

La notice de présentation de la DP-MEC ne fournit aucune information concernant l'état initial de l'ambiance sonore, en dehors de l'indication que le site de projet est concerné par plusieurs voies bruyantes ; notamment la D6185 (pénétrante Cannes-Grasse) de catégorie 1, pour laquelle la largeur des zones affectées par le bruit de part et d'autre de l'axe est de 300 mètres. Il est précisé également qu'un mur anti-bruit a été mis en place sur la pénétrante au niveau du site de projet. Le niveau de trafic sur la pénétrante n'est pas indiqué. Les mesures proposées pour la limitation des nuisances sonores sont identiques à celles mentionnées ci-dessus pour la qualité de l'air.

³ <https://cigale.atmosud.org>

Selon l'article UZ6 du règlement du PLU « *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* ». Le dossier ne fournit pas d'explications sur l'option retenue de diminuer la marge de recul par rapport à cet axe par rapport au PLU en vigueur, tout en supprimant le rideau de cyprès existant.

L'évaluation des incidences de l'aménagement industriel sur le cadre de vie et la santé humaine repose sur une analyse essentiellement qualitative à caractère général.

On notera que seules sont évaluées les incidences subies par le projet. Les effets potentiels de l'installation industrielle, comprenant notamment un atelier de fabrication, sur le voisinage ne sont pas étudiés.

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.