



FAMILY VILLAGE - ZAC St. MARTIN NORD - MOUGINS
VUES PERSPECTIVES - PAYSAGE ET ARCHITECTURE



Motion relative au Projet de Family Village dans la ZAC Saint Martin

Conseil Municipal du 2 juillet 2009



FAMILY VILLAGE - ZAC St. MARTIN NORD - MOUGINS
VUES PERSPECTIVES - LE JARDIN DES ENFANTS



Objet : Motion relative au Projet de Family Village dans la ZAC Saint Martin.

Introduction :

Lors de sa séance du 27 janvier 2007, le Conseil municipal a voté une motion de soutien à la réalisation dans la ZAC Saint Martin du projet d'un Family Village présenté par le promoteur Altarea et IKEA.

Malgré la qualité du projet, soulignée par tous, celui-ci n'a pas obtenu l'autorisation commerciale d'exploiter. Le projet de 32 100 m² de surface de vente avait alors soulevé de nombreuses controverses. Des contentieux entre la Ville de Mougins et la commune voisine ont été tentés, mais en vain. Toutes les décisions de justice en la matière ont été favorables à la Ville de Mougins.

Ainsi, la commune de Mougins et son bassin de vie, mais aussi le département ont besoin d'un tel projet capable de participer fortement au plan de relance.

Le projet finalisé reprend les engagements antérieurs pris par le promoteur et impose de nouvelles contraintes.

Après avoir pris acte des décisions des instances commerciales, et des critiques formulées de toutes parts, j'ai demandé au promoteur, avant de présenter un projet, de prendre en compte les inquiétudes exprimées.

LE PROJET

Tout d'abord, il convient de préciser que ce projet commercial est exemplaire.

1^{er} point : UN PROJET CREATEUR D'EMPLOIS

Comme vous le savez, aujourd'hui la conjoncture économique a considérablement changée. La crise, et ses effets dévastateurs notamment pour l'emploi sont ancrés de manière durable dans notre pays.

Ce projet est important pour Mougins et son bassin de vie car il est créateur d'emplois.

Le nombre de chômeurs sur Mougins et dans les environs est en forte hausse.

Evolution 2009/2008 du nombre de demandeurs d'emploi catégorie 1 à 3
(source pôle Emploi)

	Mars 2008	Mars 2009	Evolution en %
FRANCE	2 640 201	3 125 215	+18,4
Bassin Cannois	7 157	8 715	+213
Mougins	725	848	+18,9
Le Cannet	1811	2 215	+21,6
<u>Mandelieu</u>	<u>917</u>	<u>1 077</u>	<u>+17,3</u>

Nous avons une opportunité unique de créer plus de 700 emplois de proximité qui profiteront au bassin d'emplois.

- **450 emplois sur le site,**
- **300 emplois induits** avec notamment 250 emplois immédiats pour le chantier (24 mois) et des emplois d'entretien et de gardiennage.

Les emplois extérieurs au projet ne sont pas pris en compte. Ainsi les retombés indirectes du projet seront beaucoup plus importantes (les artisans, les prestataires extérieurs...)

Ce pôle sera non-concurrentiel au commerce de proximité et des centres de vie car axé sur le thème de l'équipement de la maison, de la décoration et des loisirs. De fait il n'y aura pas de suppression d'emploi.

Les centres de vie ne sont pas en péril dans la mesure où les activités sont complémentaires.

2ème point : UN PROJET ENVIRONNEMENTAL EXEMPLAIRE

Ce projet est exemplaire au niveau environnemental à plusieurs titres :

- o Intégration architecturale avec un toit végétalisé et l'utilisation de matériaux nobles (verre, bois) et recyclables
- o De larges espaces verts seront également conservés et mis en valeur (présence notamment d'arbres remarquables sur le site).
- o L'ensemble des parkings sera réalisé en sous-sol pour une intégration environnementale optimale des magasins. Ainsi, le Family village sera entièrement dédié aux piétons de manière sécurisée.

En ce qui concerne la circulation :

- o Les accès se feront directement à partir de la pénétrante Cannes/Grasse pour plus de 70 % des usagers. Les clients sortiront également directement sur la pénétrante grâce à des tunnels. Aucun croisement entre les entrants et sortants. Le tout à la charge exclusive du pétitionnaire. La Ville et le Conseil général ne financeront pas les équipements d'accès au site.
- o L'ensemble des parkings sera réalisé en sous-sol.

3^{ème} point : UN PROJET GENERATEUR DE RESSOURCES PARTAGEES

Le projet de pôle commercial générera pour la commune des recettes importantes notamment au niveau des impôts et des taxes. A titre d'exemple, la taxe professionnelle représentera environ 600 000 € .

De même, le pétitionnaire participera aux aménagements de ce quartier de vie. Ainsi les aménagements de la route de la Roquette seront financés en partie par le constructeur conformément au règlement de ZAC.

De plus, grâce à ce projet, de nouveaux équipements publics tant attendus seront construits dans la ZAC, pour la population de ce quartier.

Une crèche accueillera ainsi les enfants des habitations de Saint Martin.

Grâce à ce projet, une piscine, ouverte à tous pourra être implantée directement dans le quartier de vie. Un tel équipement collectif est nécessaire pour la commune, le collège mais aussi les villes voisines. Le bassin est en effet sous équipé en la matière. Cette piscine sera conçue autour d'un réel centre nautique, respectant totalement l'ensemble des normes Haute Qualité Environnementale.

De plus, près de **150 millions euros** seront investis dans l'économie de la Ville et du Département. Pour mémoire le plan de relance du Conseil général des Alpes-Maritimes est de 400 millions d'euros en 2009.

Les entreprises du bâtiment ainsi que les artisans de tous corps d'état de la région et du département seront mobilisés pour la construction du pôle commercial.

DE NOUVELLES CONTRAINTES

Le projet initial a été revu pour intégrer de nouvelles contraintes imposées par la municipalité. Celles-ci non-négociables ont toutes été intégrées dans le nouveau projet.

- Préserver la Bastide de Currault

Grâce au travail conjoint de la municipalité et de l'association de Défense du Château de Currault, une solution a été trouvée pour conserver cet édifice. La Bastide ne sera pas détruite. Bien au contraire, elle sera mise en valeur dans le nouveau projet. La Ville souhaite une destination culturelle pour ce lieu.

Cet aspect renforce la dimension culturelle de ce site qui prévoit déjà plusieurs espaces d'exposition, d'animation et d'expression dédiés aux artistes.

- Accroître la dimension environnementale

Un bâtiment basse consommation respectant les normes HQE, commerce 2008, labellisé au niveau RT 2005 Label BBC d'EFFINERGIE.

Le bâtiment sera conçu sur le principe de l'architecture bioclimatique, c'est-à-dire la prise en compte des conditions climatiques dans le choix des matériaux.

De même, des matériaux sains seront utilisés. Ils se distingueront notamment par leur faible bilan carbone.

Utilisation de l'énergie renouvelable : installation de panneaux solaires thermiques et de panneaux photovoltaïques, récupération des eaux pluviales...

- Réduire de 20 % la surface de vente

A la demande de la municipalité, la surface de vente a été diminuée de 20 % pour tous les commerces afin de prendre en compte les demandes des riverains.

La surface de vente totale passe de 32 100 m² à 26 335 m² dont 14 000 m² pour IKEA (au lieu de 18 000 m²)

Ainsi, le pétitionnaire limite l'impact du projet sur le quartier Saint-Martin, le corollaire étant la baisse du nombre de camions de livraison.

La délivrance du permis de construire est conditionnée au respect de ces nouvelles surfaces.

- Réaliser un second IKEA dans les Alpes Maritimes

En concertation avec la mairie de Mougins, le Conseil général et la Ville de Nice, IKEA a pris l'engagement de réaliser un second IKEA, plus grand, dans la plaine du Var. Cet engagement fort et réaliste permettra de limiter la zone de chalandise du pôle de Mougins et de fait, diminuer le nombre de visiteurs. Le but de l'enseigne IKEA est en effet d'ouvrir plusieurs magasins par département pour répondre à la forte demande des consommateurs. *(je vous rappelle que plus de 15 000 pétitions pour l'implantation d'Ikea dans les Alpes-Maritimes ont été signées)*

Sur le pôle de Mougins, grâce à l'ouverture d'un deuxième IKEA à Nice d'ici 2013, la circulation sera réduite de 50 %.

L'équilibre commercial sera alors maintenu entre l'est et l'ouest du département.

Le Conseil général a conditionné la réalisation de l'IKEA Mougins à celui de Nice ainsi les deux sont indissociables.

Par conséquent je vous propose la motion suivante :

«Nous, représentants des habitants de la commune de Mougins, élus démocratiquement par nos concitoyens au suffrage universel direct en mars 2008,

CONFIRMONS la motion votée par le Conseil municipal du 27 janvier 2007

AFFIRMONS solennellement accepter le projet soutenu publiquement par Eric CIOTTI, Député, Président du Conseil général, d'implantation d'un Family Village dans la ZAC Saint Martin, dans la mesure où :




- **il créé des emplois**
- s'inscrit dans une démarche environnementale
- génère des ressources pour le quartier de vie et la commune.

CONDITIONONS notre soutien :

- à la réalisation d'un projet commercial sur le thème de l'équipement de la maison, de la décoration et les loisirs, non-concurrentiel aux commerces de proximité.
- à la réalisation d'un second IKEA dans les Alpes Maritimes (Nice) d'ici 2013.
- à la réduction des superficies de vente de 20 % par rapport au projet précédent
- à la réalisation des accès directs par la pénétrante pour préserver le quartier de vie Saint Martin et la réalisation des parkings en sous-sol
- à l'intégration de la démarche environnementale dans l'aménagement du site (respect des espaces verts, bâtiment HQE labellisé basse consommation, architecture bioclimatique, utilisation de matériaux sains...)
- à la mise en place d'une politique culturelle (espace d'expression artistique, préservation de la Bastide de Currault...)
- à la participation du pétitionnaire aux aménagements publics du quartier de vie Saint Martin c'est à dire la route de la Roquette, une crèche et une piscine.

Le conseil Municipal est invité à se prononcer sur cette motion.

Historique de l'aménagement de la ZAC St Martin créée en 1993

Projet initial de la ZAC Saint Martin en 1993	Etat actuel de la ZAC Saint Martin en 2007		Projet Family village / groupe Altoréa
1. Etat du site en 1993	1. Etat du site en 2007	1. Projet du Family village	
			

INFRASTRUCTURES ROUTIERES AU POLE COMMERCIAL

- Entrée** : Aménagement propre au projet.
Réalisé par le constructeur ALTAREA / IKEA.
Coût des infrastructures : 12 millions €
- Sortie** : Passage de sortie souterrain en tunnel.
- Aménagement de la ZAC St Martin.**
Réalisé par la SEMCAM.
Financement : participation des constructeurs (ALTAREA / IKEA) aux infrastructures de la ZAC.
Coût : 1 million €.
- Aménagement des voiries y compris pistes cyclables, passages protégés piétons et arrêts pour bus TAM (lignes 600, 2M, 1PRM.)**
- Limite de l'emprise projet.**

