


Envoyé en préfecture le 28/05/2025

Reçu en préfecture le 28/05/2025

Publié le

ID : 006-200030195-20250516-DL9643H1-DE



# Saint-Dalmas-le-Selvage

## Zone artisanale – La Combe Nord



Direction Aménagement et Planification  
Service de la Planification  
DGA - ADD

## 1. Contexte général

La commune de Saint-Dalmas-le-Selvage est située dans la haute-vallée de la Tinée, à l'extrémité nord de la Métropole Nice Côte d'Azur. D'une superficie de 80 km<sup>2</sup> et implantée à une altitude de 1500m, elle est accessible par la route de la Bonette, permettant de relier Nice à Barcelonnette.

Saint-Dalmas-le-Selvage compte une centaine d'habitants. La commune souhaite pérenniser et développer les activités économiques pour maintenir sa population.



*Situation de la commune de Saint-Dalmas-le-Selvage au sein de la Métropole Nice Côte d'Azur*



*Plan de situation de la commune de Saint-Dalmas-le-Selvage*

## 2. Le projet

### A) Activités envisagées

Le projet de zone artisanale prévoit d'accueillir trois entreprises qui feront l'objet d'une implantation concertée afin d'établir une seule et même faisabilité architecturale garantissant ainsi une bonne intégration dans le paysage et dans l'environnement du site. A ce titre, deux bâtiments seront implantés sur le site.

- **L'accueil de deux menuiseries**

Le premier bâtiment accueillera deux menuisiers qui partagent actuellement un local très exigu en plein cœur du village. Ce local est très contraignant par sa taille et son emplacement, et génère des nuisances sonores.

En effet, le partage du local demande une logistique quotidienne ne permettant pas aux artisans de répondre à toutes les commandes (cf. photo n°1 et 2). De plus, les matériaux ne sont pas stockés à l'abri par manque de place, impliquant une exposition directe du bois aux intempéries (cf. photo n°3 et 4). A ce jour les entreprises se trouvent donc face à des difficultés de fonctionnement.



Photos n°1 et 2



Photos n°3 et 4

La relocalisation de cette activité devient une priorité afin de leur permettre d'exercer dans des conditions leur permettant de répondre aux sollicitations croissantes engendrant une augmentation du nombre de commandes.

Les menuisiers sont installés sur la commune depuis plusieurs années et souhaitent pérenniser et développer leur activité. Pour cela ils ont investi dans du matériel et souhaiteraient recruter du personnel pour honorer leur carnet de commande. Une activité de maçonnerie est également pratiquée, impliquant un besoin d'espace important pour installer le matériel imposant. La nécessité de changer de local se justifie également par le besoin d'acheter de nouvelles machines plus modernes et ainsi permettre le recrutement de nouveaux salariés.

Leur installation sur la future zone artisanale leur permettrait d'avoir leur propre espace de travail et de stockage, et ainsi de travailler dans de meilleures conditions tout en réduisant les nuisances sonores sur le voisinage.

- **Le garage automobile**

Le projet de garage automobile est porté par un entrepreneur de Saint-Dalmas-le-Selvage qui souhaite poursuivre son activité sur la commune.

Actuellement, l'entreprise se concentre sur un service de garage mobile sous contrat de licence avec une société qui compte 75 garagistes en France. Cette activité comprend la réparation, l'entretien et le nettoyage des véhicules à domicile. Cependant, cette formule a ses inconvénients, notamment en ce qui concerne le temps de déplacement entre les interventions mais aussi les limites imposées par le

manque de matériel. En effet, pour effectuer ses déplacements, l'entreprise utilise une camionnette ne lui permettant pas d'intervenir sur toutes sortes de réparations. A ce titre, l'installation dans un local permettrait d'étendre le champ d'intervention de l'entreprise, de recruter un ou plusieurs salariés afin de répondre à la demande croissante dans ce secteur d'activité et de passer des certifications lui permettant d'entretenir des véhicules électriques et hybrides.

La commune de Saint-Etienne-de-Tinée, voisine de Saint-Dalmas-le-Selvage, comptait autrefois quatre garages contre un seul aujourd'hui qui tend à disparaître des suites d'un arrêt de l'activité. Il est donc difficile de répondre en totalité à la demande croissante en termes d'entretien et de réparation des véhicules sur ce secteur et ses alentours. De plus, le site d'implantation du garage se situe à proximité de la route de la Bonnette représente un atout majeur car elle accueille près de 100 000 véhicules en haute saison.

Le projet de garage automobile est prévu dans le deuxième bâtiment du projet global. D'une surface de plancher totale de 330m<sup>2</sup>, il accueillera un atelier de mécanique ainsi qu'une zone d'accueil pour la clientèle.



*Principe d'implantation non-contractuel*

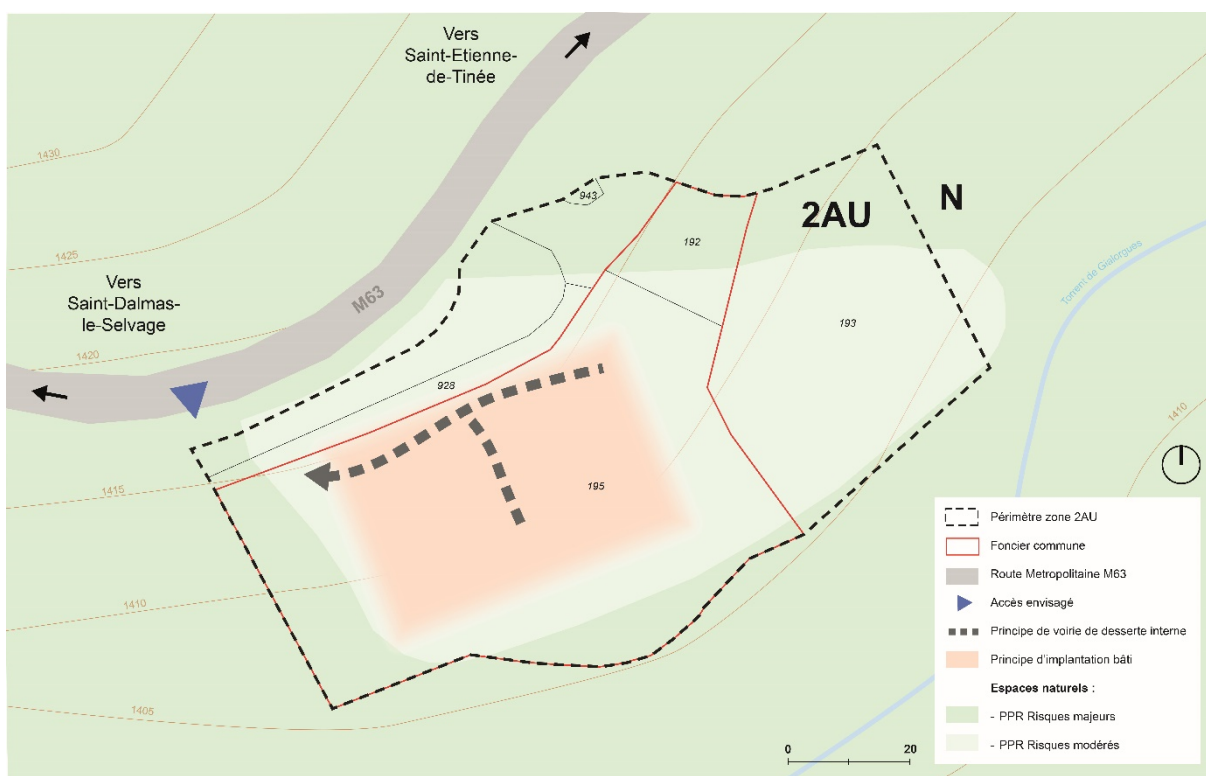
Globalement, les gabarits retenus pour le projet sont les suivants :

- hauteur au faitage : 7,5m ;
- hauteur à l'égoût : 4m ;
- emprise au sol : deux bâtiments d'environ 390m<sup>2</sup>.

La commune est propriétaire d'une partie des terrains de la zone 2AU, en vue de la cession du foncier à des tiers, plusieurs montages pourraient être envisagés :

- Lotissement dont la commune est le lotisseur et viabilise les terrains : le permis d'aménager et l'exécution des travaux d'équipements communs sont réalisés par la commune. Puis a posteriori chacun des futurs acquéreurs déposera un permis de construire.
- Division en vue de bâtir sans travaux : une Déclaration Préalable de division parcellaire suivie par le dépôt de permis de construire par chacun des porteurs de projets.
- Permis de construire valant division parcellaire déposé conjointement par les futurs acquéreurs. Les acquéreurs assureront la viabilisation des terrains et la construction des 3 bâtiments. Ainsi, la division des terrains est entérinée. Pour s'assurer que les colotis réaliseront les travaux, la solution d'un permis de construire unique sera la plus efficace.

## B) Schéma indicatif des orientations d'aménagements et de programmation

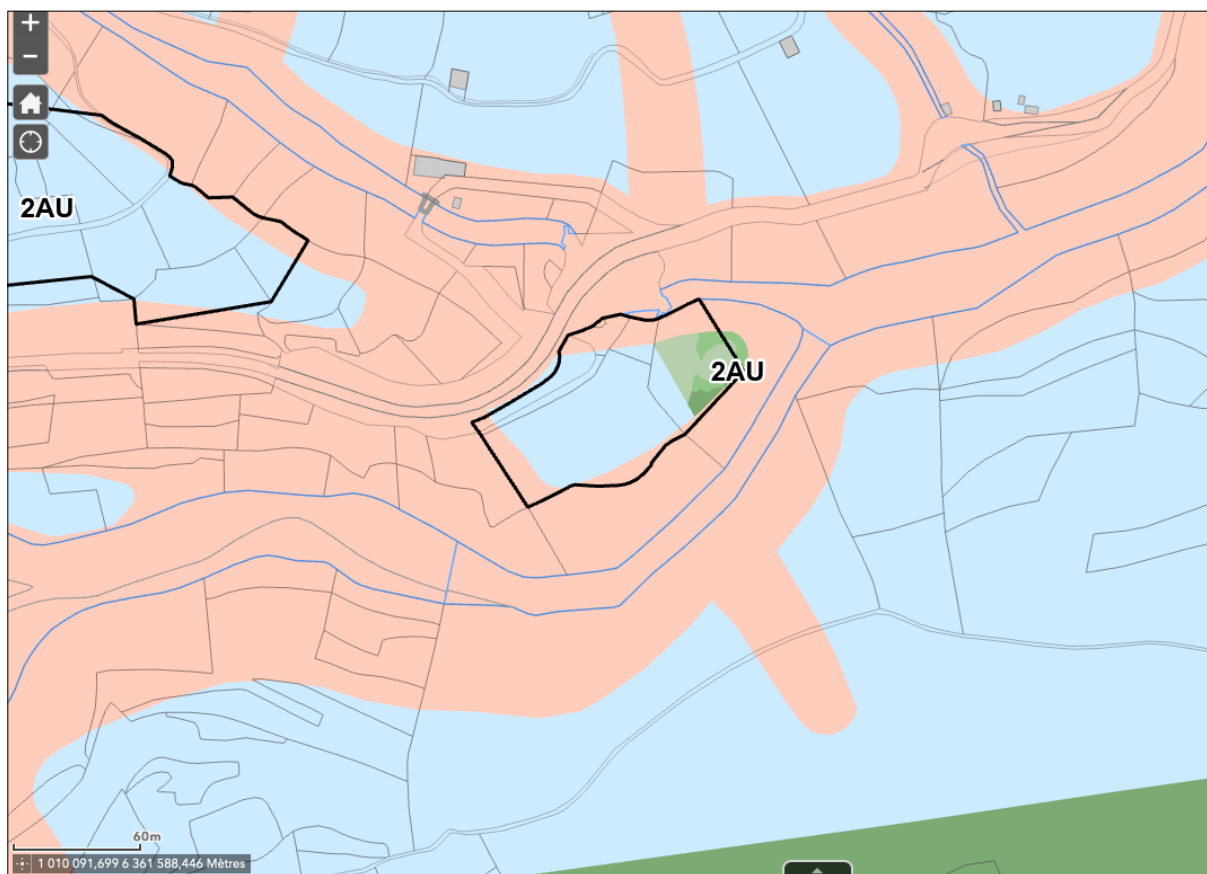


## 3. Présentation du site de La Combe Nord et réglementation en vigueur

Déjà classé en zone d'urbanisation future non constructible dite « fermée à l'urbanisation » intitulée zone 2AU au Plan Local d'Urbanisme en vigueur et antérieurement en périmètre constructible en 2005 à la carte communale pour une zone artisanale, le secteur de la Combe Nord situé à l'est du village a été identifiée par la commune pour y implanter la future zone artisanale. Il s'agit plus précisément des parcelles cadastrées section K n°0943, 0925, 0928, 0192, 0193 et 0195. La commune possède la maîtrise foncière des parcelles K192 et 195 et a proposé d'acheter la parcelle K928. Les parcelles K 925, 943 et 193 appartiennent à des particuliers.



Localisation du site d'implantation de la zone artisanale – Photographie aérienne



Extrait du plan de zonage du PLUm en vigueur

Le site d'accueil de la zone artisanale -se situant en zone à urbaniser stricte – 2AU au PLUm en vigueur- est donc une réserve foncière identifiée pour un développement futur. Elle correspond à des secteurs qui ont un caractère naturel, peu ou pas bâti, destinés à recevoir une extension urbaine. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification ou une révision du PLUm en raison de l'insuffisance des équipements à proximité.

Dans la zone 2AU seuls sont autorisés d'après l'article 1.2.4 :

- *Les équipements d'intérêt collectif et de services publics à condition de s'inscrire dans la sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques ;*

[...]

- *Les affouillements et exhaussements à condition qu'ils soient liés à une opération autorisée ;*
- *Les extensions mesurées des constructions destinées à l'habitation ;*
- *Les annexes aux habitations à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.*

A ce titre, un reclassement vers une zone où les dispositions réglementaires permettraient l'accueil de cette zone artisanale et des projets associés doit être envisagé.

Pour ce faire, le reclassement en zone U-urbaine (constructible) de ce ténement foncier nécessite l'accord du Préfet des Alpes-Maritimes, par arrêté préfectoral, après avis de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), qui se prononce sur la base d'un projet d'aménagement global et abouti.

La commune de Saint-Dalmas-le-Selvage est soumise à la Loi Montagne. A ce titre, l'urbanisation doit être réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants. Cette demande nécessitera donc au préalable de la CDPENAF, la réalisation d'une étude de discontinuité et l'accord de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).

#### 4. Intérêt général du projet

Ce projet est porteur d'intérêt général en termes de services et d'activités économiques à l'échelle communale et métropolitaine puisqu'il permet l'installation d'artisans locaux sur le territoire communal. Le projet participe au développement économique à l'échelle élargie en maintenant des activités qui tendent à disparaître et en créant de l'emploi pour les habitants de la vallée mais aussi faire venir de nouveaux ménages.

L'implantation de ces trois activités permettra :

- de maintenir et développer un artisanat sur la commune en permettant l'installation de deux menuisiers sur le territoire ;
- de maintenir l'économie du territoire communal ;
- de créer des emplois dans des secteurs en pleine expansion ;
- proposer une offre de services permettant de répondre aux besoins des locaux, à l'échelle de la commune mais également de la vallée de la Tinée ;
- attirer une clientèle de passage en direction de l'arrière-pays.

Le développement de la zone artisanale permettra de répondre à une demande croissante dans les secteurs de l'entretien automobile mais aussi du travail du bois. Les sociétés sollicitant leur intégration

sur cette zone disposent déjà d'une activité économique fiable et pérenne et leur maintien sur le territoire permettrait de développer l'économie locale.

A titre d'exemple, l'installation sur la zone d'un garage automobile ouvert 5,5 jours par semaine permettrait de répondre à une partie des besoins locaux en accueillant environ 4 clients par jour lors du lancement de l'activité. En prenant en compte le coût moyen d'un panier par intervention, la rentabilité annuelle de l'entreprise pourrait atteindre environ 60 000 euros.

L'une des sociétés de menuiserie a débuté son activité en novembre 2019 avec un chiffre d'affaires de 6 976 € et ce dernier a connu une augmentation très conséquente pour atteindre la somme de 129 432 € en 2023. Par ailleurs, son carnet de commandes est complet pour l'année 2025 et devrait atteindre un chiffre d'affaires d'environ 160 000 euros. Cette progression devrait continuer pour l'année 2026 avec un carnet de commandes qui commence déjà à se remplir.

Le deuxième menuisier exerce son activité sur le territoire depuis 2007 et souhaite investir dans de nouvelles machines afin d'avoir la capacité d'honorer toutes les demandes et ainsi développer son activité.

Ces besoins s'inscrivent parfaitement dans les objectifs et orientations inscrites dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui ont pour ambition de :

- favoriser l'accueil d'activités tertiaires en poursuivant la production de locaux adaptés ;
- améliorer les conditions d'accueil des entreprises et la qualité des zones d'activités économiques, notamment en adaptant l'offre foncière et le parcellaire à la diversité des besoins des entreprises en anticipant les possibilités de démembrements/remembrements parcellaire ;
- poursuivre l'accueil d'entreprises artisanales lorsque celles-ci sont compatibles avec la proximité d'habitat ;
- favoriser et renforcer l'implantation de petites et moyennes surfaces commerciales dans le tissu urbain existant ;
- promouvoir le développement de l'artisanat et des Très Petites Entreprises (TPE) ;
- poursuivre l'accueil d'entreprises artisanales lorsque celles-ci sont compatibles avec la proximité d'habitat.