

Monsieur Pierre ASCHIERI

Maire

Mairie de Mouans-Sartoux

3, place du Général de Gaulle

CS 70107

06370 MOUANS-SARTOUX

Grasse, le 19 septembre 2025

Références dossier :

Direction Générale Adjointe

Aménagement et Cadre de Vie

JV/NC/MT/ 2025D/02395

Objet : Modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) - Avis sur les documents au titre des Personnes Publiques Associées

Monsieur le Maire,



Par courrier en date du 22 juillet 2025, reçu par mes services le 29 juillet 2025, vous saisissez la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse, au titre des Personnes Publiques Associées (PPA), sur la Modification n°4 de votre Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Commune du Pays de Grasse, Mouans-Sartoux constitue un pôle de vie structurant de l'intercommunalité. Son positionnement, son dynamisme et son attractivité sont à préserver tout en considérant les différentes contraintes physiques et environnementales en présence ; autant d'enjeux à considérer en matière de développement et d'aménagement du territoire.

Aussi, j'ai demandé à mes services d'analyser votre document d'urbanisme avec la plus grande attention. Il en ressort les observations développées ci-après.

La procédure de Modification n°4 du PLU porte sur des évolutions d'ordre réglementaire, tant écrites que graphiques, dans l'objectif :

- De faire évoluer le périmètre de la Servitude de Mixité Sociale (SMS) n°17 afin de permettre la réalisation d'une opération d'habitat comprenant des logements sociaux en cœur de ville tout en prenant en compte les problématiques de risques inondation révélées par le Plan de Prévention des Risques (PPR) en cours d'élaboration ;
- D'instaurer des Périmètres d'Attente pour un Projet d'Aménagement Global (PAPAG) sur les entrées de ville de la Commune - Centre Technique Municipal/avenue de Grasse, les Piboules et les Gourrettes Sud - en vue de maîtriser le développement de l'urbanisation dans ces quartiers. L'objectif étant de conduire à la définition de projets

d'aménagement cohérents qui feront l'objet d'une traduction en Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans le cadre de la révision générale du PLU dont les études sont en cours.

Les modifications proposées dans le cadre de la présente procédure sont des ajustements mineurs contribuant à améliorer la faisabilité d'opérations de renouvellement urbain aux entrées de ville Nord et Sud de la commune, dans l'optique d'assurer un traitement pertinent et de qualité de ces secteurs à enjeux, tout en prenant en considération les nouvelles contraintes identifiées dans le cadre du PPRi en cours d'écriture.

D'un point de vue environnemental, les évolutions portées au document ne portent pas atteinte à la biodiversité. Il est toutefois rappelé à la commune, que le PLH 2025-2030 de la CAPG préconise, pour les futurs projets de logements créés, la mise en place d'actions en faveur de l'environnement (préservation de la biodiversité, matériaux bio-sourcés notamment), dans l'objectif de concilier enjeux de production de logements et qualité de vie.

Concernant les transports et la mobilité, les modifications apportées et les projets d'aménagement qui en découlent s'inscrivent dans les volontés du Plan de Déplacements Urbains (PDU) de la CAPG. Ils concourent à la densification du tissu bâti existant autour des axes principaux de desserte en transports en commun, en intégrant aux réflexions le développement des modes doux. Pour autant, le projet majeur, porté par l'intercommunalité, de déploiement d'un Bus à Haut Niveau de Service (BHNS) entre Grasse et votre commune n'est pas évoqué alors qu'il constitue un support essentiel à cette densification. A ce sujet, aucun emplacement réservé n'est d'ailleurs identifié à ce jour dans votre document d'urbanisme, assurant la faisabilité opérationnelle de ce projet structurant.

Par ailleurs, la notice de présentation ne justifie pas de la compatibilité des modifications apportées avec les orientations du PDU en vigueur alors que celles-ci s'inscrivent dans la droite ligne du schéma de déplacement de l'agglomération.

Sur le volet Habitat, la Modification n°4 du PLU participe à la réalisation des objectifs de production de logements sociaux. Cependant, les outils et projets envisagés, proposés dans le cadre de la présente procédure seront à conforter dans le temps du PLH 2025-2030, par une traduction réglementaire appropriée à l'occasion de la révision générale du PLU actuellement en cours de construction.

En outre, certains ajustements rédactionnels vous sont proposés afin de traduire de manière adaptée les attendus du PLH :

- En page 11 de la note de présentation, les éléments de présentation du PLH pourraient être reformulés selon les termes ci-après pour une meilleure compréhension et afin de se conformer à la terminologie du document intercommunal :
 - « 3 000 logements sur l'ensemble des communes concernées à produire sur 6 ans, soit 500 par an, dont 50 % de logements *sociaux encadrés* ~~(social ou abordable)~~.
 - Un ciblage de 80 % en renouvellement urbain, conformément à ~~la trajectoire ZAN aux objectifs du SCOT'Ouest des Alpes-Maritimes, traduisant la trajectoire ZAN.~~
 - Une exigence de diversité des produits, ~~notamment via BRS, PSLA, PLAI et PLUS de l'offre de logement locatif PLUS, PLAI et PLS, et de~~

l'accession sociale via BRS et PSLA,

Pour Mouans-Sartoux, un objectif d'environ 273 LLS sur la période 2025-2030 (dont 261 logements encadrés) et un taux SRU cible de 18,8 % en 2030, contre 15,2 % actuellement. *Un objectif de 496 logements dont 273 logements sociaux (190 logements locatifs sociaux + 71 logements en accession sociale permettant d'atteindre un taux de logement SRU de 18,8 % en 2030, contre 15,2 % actuellement. »*

- En page 12 de la note de présentation, la formulation suivante pourrait être reprise : « La partie Est (hors SMS) est soumise à l'arrêté de carence avec seulement 30% de LLS. ». En effet, il est préférable de ne pas faire référence à l'arrêté prononçant la carence de la commune dans le PLU, les règles s'imposant de fait aux projets de constructions.
- *Secteur des Piboules (secteur MS1 du PLH) :*
Les objectifs inscrits au PLH sont les suivants : 150 logements dont 50 LLS et 25 logements en accession sociale.
Par ailleurs, il est bien noté que l'instauration d'un PAPAG grève la réalisation de toute opération sur le site identifié. L'atteinte des objectifs du PLH devra être intégrée à la révision générale du PLU, celle-ci devant intervenir dans le temps du PLH 2025-2030. La projection annoncée de 150 logements dans cette procédure globale semble conforme à la programmation territorialisée, en veillant à y introduire une part d'accession sociale.
- *Secteurs des Plantiers bas (site MS7-b du PLH) :*
Les objectifs du PLH sont les suivants : 120 logements dont 40 LLS et 20 logements en accession sociale.
La modification du PLU annonce l'élargissement du périmètre de la SMS accompagnée d'une réduction à 40% de la part de LLS sur ce site sans toutefois préciser le nombre de logements total de l'opération projeté. Dans ce contexte, les objectifs du PLH semblent, selon les ajustements proposés, difficilement atteignables. Aussi, la part de logements non réalisée devra nécessairement être compensée dans le cadre de la révision générale du PLU et ce, dans le calendrier contraint du PLH 2025-2030.
- *Secteur Route de Grasse (site MS8 du PLH) :*
Les objectifs inscrits au PLH sont : 80 logements dont 40 LLS.
Il est noté que l'instauration d'un PAPAG sur ce site, restreignant l'évolution du foncier dans l'attente d'un outil adapté en matière de logements dans le cadre de la révision générale du PLU.
Celle-ci devra, de nouveau, intervenir dans le temps du PLH. Les délais de mise en œuvre de celui-ci étant contraints, une vigilance particulière devra être portée sur l'atteinte des objectifs du document intercommunal.

Enfin, sur la forme et pour une meilleure distinction des différents périmètres identifiés sur les extraits cartographiques, la légende du plan de zonage du PLU modifié devrait figurer aux pages 16 et 17 de la notice de présentation.

Après la prise en compte des éléments déclinés ci-avant, la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse émet un **avis favorable** au dossier de la Modification n°4 de votre Plan Local d'Urbanisme.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président,



Jérôme VIAUD

Maire de Grasse

Vice-président du Conseil départemental
des Alpes-Maritimes

