

Nice, le **07 OCT. 2025**

Réf. : votre courrier du 22 juillet 2025

Le Préfet des Alpes-Maritimes

à

Monsieur le Maire de Mouans-Sartoux
Mairie de Mouans-Sartoux
Place du Général de Gaulle
BP 25
06370 Mouans-Sartoux Cedex

129.25

LRAR n° 2018271954938

Objet : Modification de droit commun n°4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mouans-Sartoux – Saisine des personnes publiques associées (PPA) : avis de l'État.

PJ : Annexe technique détaillée

Par courrier du 22 juillet 2025, reçu par courriel le 23 juillet 2025, vous m'avez notifié pour avis le projet de modification de droit commun (MDC) n°4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Mouans-Sartoux.

Le projet de MDC n°4 du PLU a pour objet les deux points suivants :

- ajuster le périmètre et la part dédiée à la production de logements sociaux de la servitude de mixité sociale (SMS) n°17, secteur Plantiers Sud, au titre de l'article L.151-41-4° du code de l'urbanisme ;
- instaurer un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) sur trois secteurs à enjeux (centre technique/avenue de Grasse, Piboules et Gourettes Sud). Cet outil, inscrit à l'article L.151-41-5° du code de l'urbanisme, permet de geler la constructibilité d'un secteur pour une durée maximale de cinq ans dans l'attente d'une réflexion sur son devenir.

Après analyse du dossier notifié, j'émet un avis défavorable sur le projet de MDC n°4 du PLU de Mouans-Sartoux concernant l'instauration d'un PAPAG sur les secteurs stratégiques de Piboules et Gourettes Sud.

En effet, la commune souhaite différer le développement de ces secteurs dans un contexte où la dynamique communale de production de logements sociaux (LS) s'essouffle depuis 2022 avec seulement 5 agréments délivrés à ce jour. Il serait donc plus approprié dans ce contexte de traduire les principes d'aménagement inscrits au sein de l'étude urbaine que vous avez menée, de nature à prendre en compte les enjeux de votre territoire, mais également permettre de répondre à vos obligations SRU, d'autant que le secteur des Piboules figure parmi les gisements inscrits au PLH de la CAPG 2025-2030 en cours de finalisation. Il conviendrait d'intégrer une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle dans le PLU sur ces secteurs en lien et place du PAPAG.

Cet avis est également assorti d'observations détaillées dans l'annexe technique jointe, dont les principales sont présentées ci-après :

Observation n°1 : Le dossier notifié n'intègre pas le dossier d'examen au cas par cas ad'hoc transmis à l'autorité environnementale (Ae). Le dossier de MDC n°4 du PLU, qui sera soumis à enquête publique, devra contenir ces éléments, ainsi que la décision de l'autorité environnementale intervenue le 23 septembre 2025 et la décision de la commune suite à l'avis conforme de l'Ae, selon les dispositions de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme (CU). Les textes ne précisent pas la temporalité dans laquelle doit intervenir cette délibération, mais nous préconisons toujours que le conseil municipal puisse délibérer avant le début de l'enquête publique pour joindre cette délibération au dossier mis à l'enquête.

Observation n°2 : La notice de présentation ne comporte pas de démonstration de la compatibilité de la MDC n°4 du PLU avec le Schéma de Cohérence territoriale (SCoT) Ouest approuvé le 20 mai 2021 et exécutoire depuis le 4 août 2021.

Or, ces éléments sont obligatoires en application des dispositions de l'article L.131-4 du CU. Il conviendra donc que la notice de présentation soit complétée en intégrant une analyse en ce sens dans le chapitre dédié à la compatibilité de la procédure avec les documents supra-communaux.

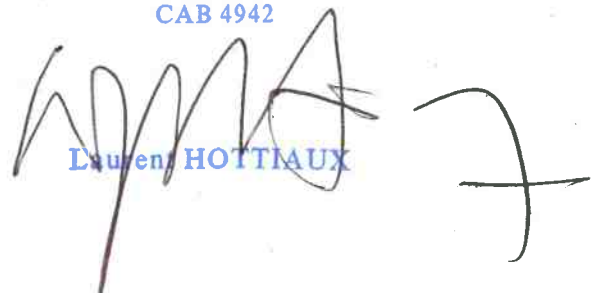
En conclusion, je vous invite à revoir significativement le contenu du dossier de MDC n°4 du PLU à l'issue de l'enquête publique, au regard des observations formulées dans le présent avis et dans l'annexe technique qui devront par ailleurs être joints au dossier d'enquête publique.

Enfin, je tiens à souligner que la mise en compatibilité des PLU avec le SCoT Ouest est un enjeu majeur pour l'ensemble des communes membres du syndicat mixte chargé du SCoT, afin d'en garantir sa mise en œuvre concrète. L'aboutissement de la révision générale du PLU de Mouans-Sartoux, prescrite le 03 septembre 2019, revêt à ce titre un fort enjeu pour votre territoire.

Mes services, en particulier le service aménagement, urbanisme et paysage de la direction départementale des territoires et de la mer, se tiennent à votre disposition pour échanger dans la phase de mise au point du dossier de MDC n°4 du PLU avant son approbation, mais également pour poursuivre leur accompagnement sur la procédure de révision générale du PLU.

Le Préfet des Alpes-Maritimes

CAB 4942


Laurent HOTTIAUX

Copie : Monsieur le secrétaire général de la Préfecture
Monsieur le Sous-Préfet de Grasse

Annexe
Avis technique détaillé
sur le projet de modification de droit commun (MDC) n°4 du PLU de Mouans-Sartoux
notifié par courrier du 22 juillet 2025

I/ Contenu du dossier de MDC4 notifié aux personnes publiques associées (PPA) et précisions à apporter sur le contexte de la procédure

De manière générale, l'organisation de la notice de présentation mériterait d'être modifiée afin d'en améliorer la lecture. A ce titre, une présentation des évolutions proposées dans le cadre de la MDC n°4 du PLU, suivie d'une partie dédiée à la démonstration de la compatibilité de la procédure avec le PADD et les documents supra-communaux, serait plus appropriée et cohérente.

En outre, le dossier de MDC n°4 du PLU a fait l'objet d'une transmission à l'Autorité environnementale (Ae) de demande d'examen cas par cas ad'hoc qui ne figure pas parmi les pièces du dossier transmis aux PPA.

- ➔ Il conviendra d'intégrer ces éléments au dossier de MDC n°4 du PLU qui sera soumis à enquête publique et d'apporter des précisions sur ce dossier spécifique au sein de la notice de présentation (type de dossier, cadre législatif et réglementaire, saisine de la commune, délais etc.). L'avis conforme de l'Ae, intervenu le 23 septembre 2025, devra également figurer dans le dossier d'enquête, ainsi que la décision de la commune suite à la réception de cet avis, lon les dispositions de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme (CU), si la délibération est prise avant l'enquête publique comme cela est recommandé par mes services.

De plus, afin d'améliorer la partie dédiée au contexte dans la notice de présentation, il aurait été opportun de préciser :

- l'état d'avancement de la procédure de révision générale du PLU ;
- les articles du code de l'urbanisme (CU) relatifs aux deux prescriptions citées dans la procédure de MDC n°4 du PLU : emplacement réservé pour mixité sociale (L.151-41-4° du CU) et servitude d'attente de projet global d'aménagement (L.151-41-5° du CU).

II/ Sur l'instauration de trois Périmètres d'Attente de Projet Global d'Aménagement (PAPAG)

Le dossier de MDC4 présente en page 16 et suivantes de la notice la volonté de la commune d'instaurer trois PAPAG en application des dispositions de l'article L.151-41-5° du code de l'urbanisme :

- sur le secteur des Piboules sur environ 2,3 ha ;

- sur le secteur des Gourettes Sud sur environ 1,4 ha ;
- sur le secteur Avenue de Grasse sur environ 6500 m².

Cet outil réglementaire permet de « geler » la constructibilité de fonciers situés dans le périmètre pendant une durée de cinq ans dans l'attente d'un projet d'aménagement à concevoir par la collectivité dans ce délai. A défaut, le PAPAG devient caduc après le délai de cinq ans et les règles d'urbanisme, dont l'application aura été suspendue, s'appliqueront à nouveau.

Les trois secteurs, objet de l'instauration d'un PAPAG, sont identifiés en couleur sur les cartes produites dans la notice, sans que leur nom ou leur emprise n'y soient renseignés. La présentation et la justification du PAPAG Avenue de Grasse occupé par le centre technique municipal méritent d'être confortés dans le dossier, de même que celles relatives à l'inscription des PAPAG sur les secteurs Piboules/Gourettes Sud sont très sommaires.

Le dossier évoque néanmoins sur ces derniers une étude urbaine avec un objectif de 200 logements dont une partie serait produite en social.

Le dossier justifie l'instauration de ces PAPAG par la finalisation des projets d'aménagement dans le cadre de la révision générale du PLU en cours. Sur ce dernier point, le dossier ne mentionne pas l'état d'avancement de la RG, ni les prochaines étapes de nature à comprendre à quelle échéance les PAPAG pourraient être levés.

La commune de Mouans-Sartoux présente un taux de logements sociaux de 15,11 % au 1^{er} janvier 2024, avec un déficit de l'ordre de 491 LS. La carence de la commune a, par ailleurs, été prononcée suite au bilan triennal 2020-2022 avec un taux de réalisation de 8,93 % sur cette période (soit 30 LS pris en compte sur 336 LS à produire). L'objectif triennal 2023-2025 de la commune a été fixé à 190 LS et à ce jour, cinq agréments ont été délivrés depuis 2022 sur la commune.

Le PLH de la CAPG 2025-2030 en cours de finalisation a intégré, dans les objectifs de production de la commune, deux secteurs de projets qui sont concernés par l'instauration de deux des trois PAPAG objets de la présente procédure, notamment le secteur Piboule avec un potentiel estimé à 50 LS.

Différer le développement de secteurs sur lesquels la commune a menée une étude urbaine qui aurait permis à ce stade de faire ressortir un potentiel en logements notamment sociaux, ainsi que des principes d'aménagement ne paraît ni cohérent, ni prudent par rapport au contexte de la carence et d'une dynamique de production qui est en forte baisse depuis plusieurs années sur la commune.

Si l'on peut considérer que le PAPAG Avenue de Grasse, dépourvu d'étude urbaine à ce jour, peut se justifier dans l'attente de réflexions à venir en termes de relocation notamment des services sur place, les PAPAG Piboules et Gourettes Sud se justifient moins. L'instauration d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) en lieu et place des PAPAG sur les secteurs Piboules et Gourette Sud paraît donc plus adaptée et cohérente au contexte et à l'état d'avancement de vos réflexions sur ces secteurs.

III/ Sur l'évolution de la servitude de mixité sociale (SMS) n°17

La partie 2.1 « *présentation et justification de la modification* » page 13 de la notice de présentation nécessite d'être adaptée au sujet de l'évolution de la SMS n°17 sur les points suivants :

- La notice de présentation précise que la MDC n°4 du PLU porte sur un élargissement du périmètre. Il convient d'indiquer en complément que la procédure porte également sur une modification de la part dédiée à la production de logements sociaux qui évoluerait en effet de 90 % à 40% dans le cadre de la MDC n°4 du PLU ;
- Concernant le risque inondation sur ce secteur, il conviendrait d'adapter la phrase qui y fait référence en précisant que le projet de PPRI est en cours d'élaboration (réunion des PPA présentant la carte des aléas et des enjeux le 26/06/2025).

IV/ Sur la compatibilité de la MDC n°4 avec le PADD du PLU en vigueur et avec les documents supra-communaux

IV.1 Sur la compatibilité avec le PADD du PLU en vigueur

La compatibilité avec les orientations du PADD est argumentée au sein de la notice de présentation. Néanmoins, concernant la cohérence avec les objectifs de production de logements sociaux, le contenu de la notice appelle une observation concernant les phrases page 6 qui précisent que « *l'instauration de PAPAG sur les secteurs du centre technique et des Piboules/Gourettes Sud ne remettent pas en question la production d'offre en logements sociaux sur ces secteurs* » et que « *les modifications apportées n'entraînent pas la suppression de secteurs de mixité sociale...* ».

- ➔ L'inscription d'un PAPAG sur le secteur des Piboules (2,4 ha), inscrit actuellement au PLU en zone UCa grevé d'un Périmètre de Mixité Sociale (PMS) à 70 % de LS et figurant par ailleurs au futur PLH de la CAPG 2025-2030, ne garantit pas une production de LS à court terme sur le territoire communal qui est finalement dépendante de l'aboutissement de la révision générale du PLU dont le calendrier prévisionnel n'est pas précisé à ce stade. Dans ce cadre, il convient d'adapter la première phrase page 6 pré-citée.

IV.2 Sur la prise en compte du risque inondation

Le contexte relatif à la problématique du risque inondation est précisé au sein de la notice de présentation. Cependant, des compléments sont à apporter afin de conforter l'argumentaire développé concernant la prise en compte des données connues en matière de risque d'inondation :

- En lien avec le PGRI cité page 8, il convient de mentionner la lettre circulaire du Préfet transmise aux collectivités en juin 2023 et disponible sur le site de la Préfecture des Alpes-Maritimes à l'adresse suivante : <https://www.alpes-maritimes.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement-risques-naturels-et-technologiques/Les-risques-naturels-et-technologiques/L-inondation/PGRi-et-documents-d-urbanisme-S-assurer-de-leur-compatibilite2>
- Le type de zone inondable au titre de l'AZI doit être précisé. En effet, il s'agit du lit majeur pour les deux secteurs concernés (Plantiers bas et Avenue de Grasse).
- L'état d'avancement de l'élaboration du PPRI en cours sur le territoire communal doit être précisé (présentation des cartes d'aléas et d'enjeux aux PPA le 26/06/2025).

IV.3 Sur la compatibilité avec le futur PLH de la CAPG

Des éléments inscrits au futur PLH, arrêté le 03/04/2025 puis le 26/06/2025 et dont la démarche est en cours de finalisation, ont été à juste titre intégrés à la notice de

présentation. Néanmoins, des ajustements et compléments, précisés ci-dessous, sont nécessaires afin d'améliorer le contenu du chapitre dédié au PLH au sein de la notice de présentation :

- Les objectifs de production de logements pour la commune de Mouans-Sartoux durant la période 2025-2030 sont de 496 logements (et non 273 comme mentionné) dont 261 logements encadrés comportant 190 logements locatifs sociaux et 71 logements de type BRS/PSLA.
- Concernant le volet qualitatif des logements sociaux, la clé de répartition du futur PLH 2025-2030 est à indiquer : 30 à 40 % de PLAI, 50 à 70 % de PLUS et 0 à 20 % de PLS (10 % pour les communes carencées) ;
- Le potentiel approximatif de production de logements et de logements sociaux avec les règles du PLU en vigueur (sans l'intégration d'un PAPAG ou de l'élargissement de la SMS n°17), ce qui correspond au scénario intitulé « *au fil de l'eau* » doit être précisé concernant les trois secteurs afin de pouvoir comprendre l'évolution des droits à construire dans le cadre de la MDC n°4 du PLU.

En outre, la notice de présentation indique page 11 que « *les objectifs de production de LLS ne sont pas remis en cause par la modification n°4 du PLU* » et en page 12 que « *la modification n°4 est pleinement compatible avec les orientations stratégiques et opérationnelles du PLH...* ». Or l'inscription des trois PAPAG ne garantit pas à court terme la mise en œuvre opérationnelle d'opérations de logements comportant une part de logements sociaux. Deux de ces secteurs, les secteurs Piboules et Avenue de Grasse, sont inscrits dans le futur PLH de la CAPG 2025-2030 avec une capacité estimée respectivement à 150 et 80 logements, dont 50 % à caractère social, correspondant à 47 % du nombre total de logements sociaux envisagés dans la période du PLH (soit 115 logements sociaux).

Concernant le secteur des Plantiers Bas, la notice de présentation indique page 10 que l'opération de logements qui y est envisagée est concernée par des aléas inondation modérés à forts selon les cartes d'aléas du projet de PPRI présentées à la commune et aux PPA le 26/06/2025. Des échanges techniques étant en cours avec les services de l'État concernant la qualification de l'aléa sur ce secteur, il conviendrait plutôt de préciser que les éléments issus du PPRI en cours d'élaboration seront pris en compte dans le cadre de la faisabilité du projet sur le périmètre de la SMS n°17 élargi par la présente procédure, ce qui permettra à terme de repréciser le nombre potentiel de logements intégrant une part de logements sociaux sur ce tènement. Tant que les cartes d'aléas ne sont pas consolidées, ni portées à la connaissance du public, il est préférable de ne pas faire figurer d'extrait cartographique. La notice de présentation de la MDC n°4 du PLU devra en ce sens être modifiée au stade de la mise au point du dossier pour approbation, post enquête publique.

- ➔ Compte tenu des éléments exposés ci-dessus, l'appréciation de la compatibilité du projet de MDC n°4 du PLU avec le futur PLH de la CAPG doit être adaptée au sein de la notice de présentation.
- ➔ La commune est par ailleurs invitée à transmettre ces informations à la CAPG pour prise en compte dans le PLH 2025-2030 avant son approbation.

IV.4 Compatibilité avec le schéma de cohérence territorial (SCoT) Ouest

La notice de présentation n'apporte pas de démonstration de la compatibilité de la procédure de MDC n°4 du PLU avec le SCoT Ouest, approuvé le 20 mai 2021 et exécutoire depuis le 04 août 2021, document supra-communal de référence.

- La notice de présentation devra nécessairement comprendre, au sein du dossier d'approbation de la MDC n°4 du PLU, un chapitre démontrant la compatibilité de la procédure avec le SCoT Ouest aujourd'hui manquant au sein du dossier transmis aux PPA.

V/ Autres points

La mise en compatibilité du PLU (DUP) de La Paoute approuvée par arrêté préfectoral du 12 décembre 2019 ne figure pas sur les cartouches des pièces transmises. La prorogation de la DUP valant mise en compatibilité y figure.

- Les mentions sur les cartouches des différentes pièces figurant au dossier de MDC n°4 du PLU devront être complétées avec la date de la mise en compatibilité du PLU du 12 décembre 2019.

Le dossier de MDC n°4 du PLU comporte des extraits de plans de zonage, ciblés sur les secteurs objet d'évolutions dans le cadre de la procédure, ainsi qu'un plan de zonage d'ensemble.

- Les plans figurant dans la pièce « extrait du plan de zonage modifié » nécessitent d'être complétés avec une légende et le nom des secteurs concernés pour plus de lisibilité.
