

**ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE À LA
MODIFICATION N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME
COMMUNE DE MOUANS-SARTOUX**

**ENQUÊTE PUBLIQUE N° E25000033 / 06
du mardi 14 octobre 2025 au mardi 28 octobre 2025**

AUTORITÉ ORGANISATRICE
Commune de Mouans-Sartoux

COMMISSAIRE ENQUÊTRICE
Laura RUIZ

CONCLUSIONS ET AVIS

Destinataires :

- Monsieur le Maire de Mouans-Sartoux
- Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Nice

Table des matières

PARTIE 1	RAPPEL DE LA CONFORMITÉ FORMELLE DU DOSSIER ET DE LA PROCÉDURE	3
1)	Respect de la procédure	3
2)	Cohérence avec les documents supérieurs	3
PARTIE 2	CONFRONTATION DES JUSTIFICATIONS DE LA COLLECTIVITÉ ET DE L'INTÉRÊT GÉNÉRAL	4
1)	Intérêt général établi	4
2)	Justification de l'urgence relative	4
PARTIE 3	L'ATTÉNUATION DES IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX	5
1)	Gestion des eaux et prévention des risques	5
2)	Préservation de la biodiversité et du cadre de vie	5
PARTIE 4	ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET CONSTATS DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE	6
1)	Réserves majeures du public	6
2)	Confrontation des intérêts	6
3)	Insuffisances du dossier	6
PARTIE 5	AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE	8

Conformément aux dispositions de l'article R 123-19 du code de l'environnement, le présent document a pour objet de formuler les conclusions et l'avis motivé de la commissaire enquêtrice sur le projet de Modification n°4 du PLU de la Commune de Mouans-Sartoux. Il vient en complément et est indissociable du Rapport d'enquête transmis en parallèle.

Cette modification vise à étendre et ajuster du ratio de logements sociaux requis dans le Secteur de Mixité Sociale (SMS) n°17, et à instaurer des PAPAG dans plusieurs secteurs communaux, entraînant l'application de servitudes d'inconstructibilité provisoires afin de garantir la qualité des aménagements futurs.

La consultation du public a généré un nombre significatif d'observations, principalement concentrées sur les conséquences de la création des trois PAPAG dans les secteurs des Piboules et Gourettes sud.

PARTIE 1 RAPPEL DE LA CONFORMITÉ FORMELLE DU DOSSIER ET DE LA PROCÉDURE

1) Respect de la procédure

L'enquête publique relative à la Modification n°4 du PLU s'est déroulée du mardi 14 octobre 2025 au mardi 28 octobre 2025. Toutes les dispositions légales ont été respectées. La coordination entre la DDTM des Alpes-Maritimes, la Mairie de Mouans-Sartoux et la Commissaire Enquêtrice a été jugée efficace.

L'ensemble des documents requis par le Code de l'Urbanisme (note de présentation, pièces administratives, avis des Personnes Publiques Associées - PPA, absence d'évaluation environnementale confirmée par la MRAe le 23/09/2025) étaient présents et accessibles au public.

Toutefois, une partie du public consulté a soulevé que le manque de diffusion de l'avis d'enquête sur la plateforme Facebook de la commune a pu limiter la portée de l'information.

2) Cohérence avec les documents supérieurs

La modification a été examinée au regard des documents de planification de rang supérieur :

- PADD du PLU en vigueur : le projet est cohérent avec l'objectif de mixité sociale (extension du SMS n°17) et de développement maîtrisé. L'ajustement de la SMS n°17 permet de rendre possible une opération de logements sociaux malgré la contrainte d'inondation, ce qui répond à l'intérêt général. Cependant, l'instauration des PAPAG gèle temporairement l'urbanisation sur des secteurs identifiés, ce qui, dans un premier temps, semble en contradiction avec la stratégie de densification maîtrisée, mais se justifie par la nécessité d'une planification globale future.
- SCOT Ouest des Alpes-Maritimes : le syndicat mixte a émis un avis favorable, jugeant les évolutions cohérentes avec les dispositions de son Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO). L'État a toutefois exigé l'ajout d'un chapitre de démonstration formelle de la compatibilité avec le SCOT, afin de garantir la sécurité juridique de la procédure.
- PLH et risque Inondation: l'État a soulevé de fortes réserves sur la compatibilité avec le futur PLH, estimant que l'instauration des PAPAG pourrait rendre les objectifs de logements sociaux difficilement atteignables à court terme. Ces PAPAG sont cependant cohérents avec la prise en compte du risque inondation (premières cartes d'aléas du futur PPRI) et ils offrent le temps de planifier des solutions techniques de prise en compte du risque dans les prochains documents approuvés.

PARTIE 2 CONFRONTATION DES JUSTIFICATIONS DE LA COLLECTIVITÉ ET DE L'INTÉRÊT GÉNÉRAL

1) Intérêt général établi

L'évaluation de l'intérêt général de la modification du PLU visant la création de trois Périmètres d'Attente de Projets d'Aménagement Global (PAPAG) et l'extension d'un Secteur de Mixité Sociale (SMS) a nécessité une mise en balance entre les objectifs d'urbanisme poursuivis et l'atteinte temporaire aux droits de propriété des riverains. Après analyse, la commissaire enquêtrice considère que l'intérêt général de la modification n°4 est établi et l'emporte sur l'atteinte temporaire aux droits de propriété :

- L'outil PAPAG est un moyen efficace de contrer l'étalement urbain et le développement parcellaire spontané qui compromettrait la coordination des réseaux lourds et des infrastructures de dessertes (assainissement, voirie principale, gestion des eaux pluviales). La planification globale est souhaitée par la Mairie pour éviter des coûts futurs et des risques d'urbanisation qu'elle ne souhaite pas accepter.
- L'extension du périmètre de la SMS n°17 (même avec l'abaissement du ratio) est un objectif d'intérêt général incontestable. La modification permet de rendre possible l'opération de logements sociaux sur cette zone, malgré la contrainte d'inondation modérée/forte qui rend le périmètre initial quasiment inconstructible.

2) Justification de l'urgence relative

La Mairie justifie le recours au PAPAG (plutôt qu'une OAP) par l'urgence du calendrier face à une forte pression foncière et la nécessité de gagner du temps pour intégrer les contraintes du futur PPRI.

Le PAPAG constitue une mesure conservatoire temporaire jugée légitime, car elle est indispensable pour gagner le temps nécessaire à une planification rigoureuse. Néanmoins, l'examen du contexte réglementaire apporte les nuances suivantes :

- La procédure de révision générale du PLU a été prescrite il y a six ans (par délibération du 3 septembre 2019) ;
- La DDTM a indiqué qu'il était réglementairement possible pour la collectivité de mobiliser l'outil OAP pour cette zone dans le cadre d'une modification de droit commun du PLU ;
- Le recours au PAPAG, de par sa nature conservatoire et temporaire, ne règle pas la situation à long terme. La pérennité de cette légitimité est donc strictement subordonnée à l'engagement rapide et formel de la collectivité d'opérer une transition sans délai vers un outil de planification plus définitif et opposable (tel que l'OAP dans le cadre d'une révision générale du PLU puisque tel semble être la volonté de la commune)

PARTIE 3 L'ATTÉNUATION DES IMPACTS

ENVIRONNEMENTAUX

L'évaluation des mesures d'atténuation des impacts environnementaux est cruciale pour juger de la cohérence du projet avec l'objectif de développement durable inscrit dans le PADD. L'intérêt général des PAPAG doit se vérifier dans leur capacité à instaurer une gestion environnementale supérieure à ce que permettrait la densification spontanée.

1) Gestion des eaux et prévention des risques

La modification aborde la gestion des risques hydrologiques sous deux angles.

D'une part, l'extension de la SMS n°17 vise précisément à prendre en compte le risque d'inondation, ce qui va dans le bon sens de la prévention.

D'autre part, sur les secteurs concernés par les PAPAG, l'urbanisation parcellaire spontanée entraînerait une augmentation significative de l'imperméabilisation des sols, majorant le risque de ruissellement et de saturation du réseau de collecte des eaux pluviales. L'instauration des PAPAG, par la maîtrise publique de l'aménagement, est un outil pertinent pour résoudre ce problème. Elle permet de planifier des solutions à l'échelle du quartier, telles que l'obligation de créer des noues paysagères, des bassins de rétention ou d'autres techniques de gestion alternative des eaux pluviales.

Pour assurer la pérennité de cette gestion, il est recommandé que les futures OAP définissent précisément les exigences de volume et d'implantation de ces dispositifs pour chaque PAPAG.

2) Préservation de la biodiversité et du cadre de vie

Les modifications projetées impliquent une évolution significative des usages du sol.

De ce fait, il est impérativement requis et recommandé que les mesures d'aménagement, les prescriptions constructives et les servitudes environnementales qui en découlent garantissent que l'urbanisation ne se fasse pas au détriment de la qualité paysagère et de la biodiversité urbaine.

Pour l'extension de la SMS n°17, il est important que les futures constructions intègrent des préoccupations de développement durable par, par exemple, des objectifs de haute performance énergétique et de gestion des matériaux de construction afin de réduire l'impact carbone des nouveaux logements.

Pour les secteurs concernés par les PAPAG, la justification de la qualité urbaine est actuellement faible, ce qui rend incertaine la plus-value environnementale par rapport à l'existant. Aussi, pour concrétiser l'ambition de ce temps de planification supplémentaire, l'urbanisation future est subordonnée à l'engagement de la commune de prévoir, via les OAP:

- un coefficient de pleine terre minimum et significatif, supérieur aux exigences minimales, afin de conserver des surfaces perméables et d'améliorer la Trame Verte urbaine,
- l'intégration et la protection des arbres remarquables ou des éléments significatifs de paysage dans les projets d'aménagement des PAPAG,
- des liaisons écologiques fonctionnelles entre les futurs quartiers et entre les futurs quartiers et les espaces naturels avoisinants (parc du Château, jardin du MIP notamment).

PARTIE 4 ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET CONSTATS DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE

1) Réserves majeures du public

Les observations recueillies se concentrent principalement sur les conséquences directes de la création des PAPAG :

- Certains d'entre eux dénoncent la servitude d'inconstructibilité qui contrevient à leur droit à construire et expriment une vive inquiétude concernant le blocage de leurs projets personnels (vente, division, etc.).
- Le public demande des garanties sur la durée effective de la contrainte et critique le manque de transparence sur la nature précise des futurs projets d'aménagement (densité, typologie, équipements) qui justifient ce gel temporaire.

2) Confrontation des intérêts

La confrontation qui s'opère dans ce dossier entre la réalité de terrain des habitants et les exigences des politiques publiques supra-communales est caractéristique des procédures de mutation des quartiers déjà urbanisés.

D'une part, les riverains des secteurs à aménager se trouvent dans des quartiers déjà urbanisés et habités, exprimant des craintes légitimes concernant la dégradation de leur cadre de vie et la préservation de leur droit de propriété.

D'autre part, la modification n°4 est mue par l'impératif de répondre à des objectifs d'intérêt général, notamment l'extension de la zone SMS n°17 pour la production de logements sociaux, et la nécessité de planification globale pour contrer l'étalement urbain.

L'articulation de ces intérêts contradictoires exige de la collectivité une pédagogie accrue et une transparence totale pour garantir l'acceptabilité sociale des décisions prises.

3) Insuffisances du dossier

La commissaire enquêtrice relève des insuffisances qui limitent la pleine information du public et la sécurité juridique du projet :

- Il est regretté que le dossier et la communication municipale n'aient pas suffisamment mis en évidence la faculté pour les propriétaires d'exercer leur droit de délaissement. Cette information est pourtant la contrepartie légale essentielle à la servitude d'inconstructibilité et garantit la proportionnalité de l'atteinte au droit de propriété.
- Le dossier n'établit pas clairement en quoi la densification spontanée actuelle entraînerait une dégradation irréversible par rapport aux bénéfices qualitatifs et environnementaux démontrés par l'aménagement global des PAPAG.
- Le dossier n'apporte pas d'éléments tangibles quant au calendrier et à la procédure envisagés pour passer du PAPAG à l'outil d'aménagement définitif (OAP). La servitude des PAPAG ne pourra être levée qu'à l'aboutissement d'une nouvelle procédure de modification du PLU intégrant les OAP ou de la révision générale du PLU. Cette imprécision de calendrier renforce le sentiment d'insécurité juridique et l'incertitude planant sur la date effective de la constructibilité des parcelles concernées.

PARTIE 5 AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE

Au vu de l'ensemble des conclusions motivées précédentes, et considérant que l'intérêt général est reconnu comme supérieur aux intérêts privés immédiats, la commissaire enquêtrice émet, sur le projet de Modification n°4 du PLU de la commune de Mouans-Sartoux, un :

AVIS FAVORABLE

Sous réserve que la commune de Mouans-Sartoux s'engage formellement à réaliser les points suivants avant l'approbation définitive de la procédure de Modification n°4 du PLU communal en vigueur:

- 1) Exigence de conformité et sécurité juridique du dossier: la Commune doit procéder à l'ajout impératif du chapitre démontrant la compatibilité de la Modification n°4 avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Ouest, tel qu'exigé par l'avis formalisé par la DDTM en date du 7 octobre 2025. Cette intégration est essentielle pour sécuriser le fondement juridique du projet de modification;
- 2) Information des propriétaires: afin d'assurer la proportionnalité de l'atteinte au droit de propriété qu'implique l'instauration des PAPAG, la commune doit informer explicitement et individuellement les propriétaires concernés de l'existence et des modalités d'exercice de leur droit de délaissement;
- 3) Garantie de délais et d'aménagement qualitatif: la commune doit s'engager à un calendrier prévisionnel ferme (délai maximum de deux ans suivant l'approbation de la modification) pour l'élaboration et la publication des OAP détaillées pour chacun des secteurs en PAPAG. Ces OAP devront définir les exigences architecturales, paysagères et environnementales claires pour garantir la plus-value qualitative de l'aménagement global. Également, la commune doit s'engager formellement à ce que l'immobilisation temporaire de ces secteurs PAPAG ne compromette pas l'atteinte des objectifs de production de logements sociaux du futur PLH 2025-2030.

Outre les réserves impératives listées ci-dessus, la commissaire enquêtrice émet la recommandation suivante :

- Afin de compenser l'atteinte significative au droit de disposer librement de leur bien pour une durée maximale de cinq ans liée à l'instauration de PAPAG et de garantir une parfaite légitimité démocratique à la démarche, il est fortement recommandé que la collectivité organise une réunion publique dédiée dans chacun des secteurs concernés (Piboules, Gourettes, Centre Technique). Cette consultation, à mener en amont de l'élaboration des OAP, est essentielle pour informer les riverains des futures orientations d'aménagement qualitatif et pour les associer pleinement à la définition du devenir de leurs parcelles.

Fait à Nice, le 26 novembre 2025

La Commissaire enquêtrice

Laura RUIZ