

**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

RAPPORT D'ENQUÊTE

Destinataires :

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

PARTIE 1	L'OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	3
1)	Le cadre légal et le cadre factuel de l'enquête publique	3
2)	La modification n°4 du PLU	3
3)	Une modification de droit commun	6
PARTIE 2	L'ANALYSE ET LA DESCRIPTION DES SECTEURS IMPACTÉS	8
1)	La commune	8
2)	Le secteur avenue de Grasse / rue de la Magnanerie / chemin de Plantiers	10
3)	Le quartier des Gourettes sud	12
4)	Le quartier des Piboules	14
5)	Le quartier du centre technique municipal et Avenue de Grasse	16
PARTIE 3	LA COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LES AUTRES DOCUMENTS DE PLANIFICATION	18
1)	Avec le PADD du PLU en vigueur	18
2)	Avec le SCOT	19
3)	Avec le PLH du Pays de Grasse	20
4)	Avec le PGRI	21
PARTIE 4	LES ENJEUX TERRITORIAUX ET ENVIRONNEMENTAUX	23
1)	Enjeux territoriaux	23
2)	Enjeux environnementaux	24
PARTIE 5	L'ORGANISATION ET LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	25
1)	La désignation du commissaire enquêteur	25
2)	Les préparatifs de l'enquête publique	25
3)	La composition du dossier d'enquête publique	26
4)	Les modalités de mise en œuvre de l'enquête publique	27
5)	Le déroulement de l'enquête publique	30
PARTIE 6	ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES	33
6)	Quantification des observations (registre, courriers, e-mail)	33
7)	Synthèse thématique des observations du public recueillies	33
8)	Analyse thématique des observations du public	37
PARTIE 7	ANALYSE DES AVIS ADMINISTRATIFS	39
1)	Avis de l'Autorité environnementale	39
2)	Avis des services de l'État	39
3)	Avis des collectivités territoriales consultées	40
4)	Avis des autres organismes consultés	42
PARTIE 8	LES RÉPONSES DE LA MAIRIE AUX QUESTIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE	43

PARTIE 1 L'OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

1) Le cadre légal et le cadre factuel de l'enquête publique

Le cadre légal

Objet de l'enquête publique :	Modification de droit commun n°4 du PLU de Mouans-Sartoux
Autorité organisatrice :	Mairie de Mouans-Sartoux
Référence de l'acte :	Arrêté municipal n° AR_URBA-AG_2025_005 du 24 septembre 2025 portant prescription de l'enquête publique sur la modification n°4 du PLU de la commune

Le cadre factuel

Référence administrative de l'enquête publique	Enquête publique N° E25000033 / 06
Identité de la commissaire enquêtrice	Madame Laura Ruiz (notification du Tribunal administratif de Nice n°E25000033/06 en date du 29 août 2025)
Lieu de l'enquête publique	Mairie de Mouans-Sartoux Service urbanisme de la commune de Mouans-Sartoux 1er étage du Centre Technique Municipal (CTM) 327 avenue de Grasse
Dates de l'enquête publique	Du mardi 14 octobre 2025 au mardi 28 octobre 2025 inclus
Durée de l'enquête publique	15 jours consécutifs

2) La modification n°4 du PLU

La modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Mouans-Sartoux, approuvé en 2012, vise à ajuster la Servitude de Mixité Sociale (SMS) n°17 et à instaurer des Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) sur des secteurs à enjeux dans l'attente de l'achèvement de la révision générale du PLU.

Elle porte donc sur des évolutions d'ordre réglementaire.

Elle est présentée comme une démarche stratégique et transitoire visant à apporter des correctifs d'urgence.

L'extension d'un périmètre de mixité sociale et la réduction de la parts de logements sociaux

Cette 1^{ère} partie de la modification du PLU porte sur la modification de la SMS17 actuelle, avec un élargissement du périmètre.

L'intention affichée est d'ajuster les règles de la Servitude de Mixité Sociale (SMS) n°17 afin de la rendre plus opérationnelle et efficace, cherchant ainsi à lever les freins réglementaires susceptibles de ralentir la réalisation de projets d'habitat intégrant la mixité sociale, notamment en cœur de ville.

La commune présente cette évolution comme permettant la réalisation d'une opération d'habitat comprenant des logements sociaux, tout en intégrant les problématiques de risques d'inondation révélées par le Plan de Prévention des Risques (PPR) en cours d'élaboration.

Dans la notice de présentation, elle pose les objectifs suivants :

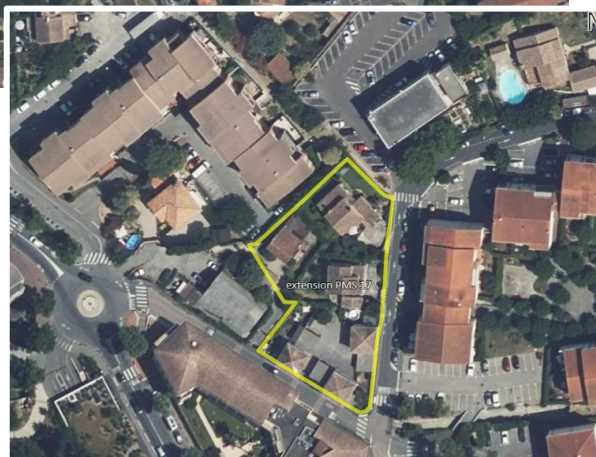
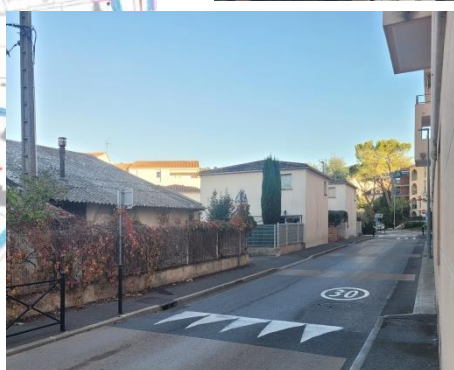
- Définir un nouveau périmètre plus adapté à la réalisation d'une opération de renouvellement urbain ;
- Proposer une organisation urbaine et architecturale plus cohérente, s'insérant mieux dans le tissu urbain environnant. Ce secteur est très visible depuis l'avenue de Grasse, artère principale de la commune qui traverse son centre. En agrandissant le périmètre, l'enjeu est de favoriser un projet global plus qualitatif marquant l'entrée du centre ancien (en venant de Grasse). ;
- Prendre en compte les contraintes liées au risque inondation au regard des premiers éléments de la carte d'aléas du PPRI en cours d'élaboration.

Pour cela, la part de logements sociaux est proposée à l'évolution de 90 % sur 1 754 m² sur à 40 % sur 3 576 m² (avec possibilité d'une part d'accession sociale recourant au formalisme du bail réel solidaire).

SMS n°17 actuelle



SMS n°17 modifiée



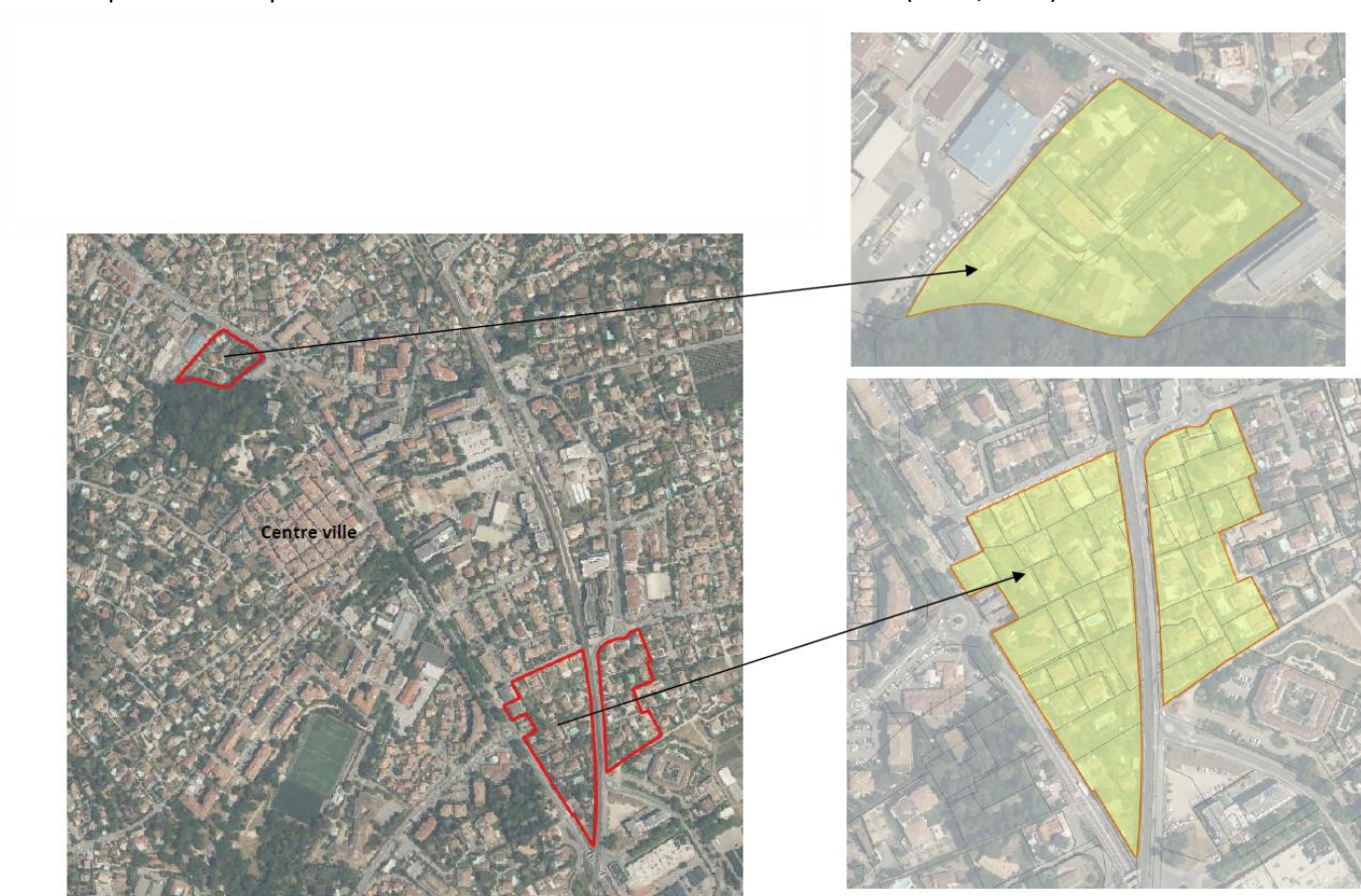
L'instauration de trois PAPAG

La 2^{ème} partie de la cette modification consiste à l'instauration de trois Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) afin de geler l'évolution foncière et urbaine de ces secteurs stratégiques, le temps de finaliser dans le cadre de la révision générale du PLU des projets d'aménagement cohérents et globaux qui se traduiront sous la forme d'OAP.

Trois secteurs sont concernés et leurs emprises respectives sont les suivantes :

- Le secteur Les Piboules : environ 22 860 m².
- Le secteur Les Gourettes Sud : environ 13 561 m².
- Le secteur Centre technique / Avenue de Grasse : environ 6 445 m².

Ces périmètres représentent une surface cumulée d'environ 42 866 m² (soit 4,28 ha).



Cet outil réglementaire est prévu par les articles L. 151-41, L. 152-2, R. 151-2 et R. 151-32 du code de l'urbanisme.

Le périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) est une servitude inscrite au plan local d'urbanisme et consistant à interdire, dans un périmètre délimité par le PLU et pour une durée de 5 ans maximum (dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global), les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement du PLU.

Cette servitude peut être mise en œuvre uniquement en zone urbaine ou à urbaniser du PLU. Elle ne peut pas avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

En l'espèce, il est prévu que, durant cette période, seules soient autorisées les extensions limitées à 20 m² de surface de plancher et les travaux d'adaptation.

La collectivité territoriale qui porte le PLU visant à instaurer le PAPAG doit :

- justifier l'instauration de cette servitude dans le rapport de présentation du PLU ;
- faire apparaître le périmètre du PAPAG dans les documents graphiques du règlement du PLU, en précisant à partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée.

Le PAPAG permet ainsi de fonder des refus de permis de construire sur ce périmètre pendant la durée du PAPAG prévue au PLU (5 ans au maximum).

Lorsqu'un PAPAG est institué, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain (dans les conditions et délais prévus par le code de l'urbanisme).

3) Une modification de droit commun

Historique des évolutions du document d'urbanisme en vigueur

Le PLU de la commune de Mouans-Sartoux a été approuvé le 3 octobre 2012.

Depuis cette date, il a fait l'objet d'un nombre important d'évolutions afin de maintenir sa compatibilité et d'adapter les règles d'urbanisme aux besoins du territoire :

- Modifications : 3
- Mises à jour : 5
- Révision allégée : 1
- Déclarations de projet : 3
- Modification simplifiée : 1
- Mise en compatibilité : 1

La révision générale du PLU est par ailleurs prescrite depuis le 3 septembre 2019. Le débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a eu lieu lors du Conseil Municipal du 26 septembre 2024.

Les dernières évolutions notables incluent une Déclaration de Projet (DP) en date du 16 mars 2023, suivie d'une mise en compatibilité le 6 décembre 2024.

Cadrement réglementaire de la procédure de modification

Conformément aux articles L. 153-41 et suivants du Code de l'urbanisme, la commune a choisi d'engager une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Ce choix de procédure est juridiquement fondé, dans la mesure où les évolutions proposées ne remettent pas en cause les équilibres fondamentaux du document. Plus précisément, elles :

- ne changent pas les orientations générales définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).
- ne réduisent pas un espace boisé classé (EBC), une zone agricole, ni une zone naturelle et forestière.
- ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et n'induisent pas de graves risques de nuisances.

Cette modification a fait l'objet d'un examen au cas par cas par l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement, en application de l'article R. 104-12 du Code de l'Urbanisme.

De plus, la tenue d'une enquête publique est rendue obligatoire par l'article L. 153-41 du Code de l'urbanisme, car la présente modification n°4 a pour effet d'entraîner l'une des conséquences listées par ce même article (telles que la majoration/diminution significative des possibilités de construction, la réduction d'une zone urbaine, ou l'application de l'article L. 131-9 du Code de l'urbanisme).

La procédure a été formellement initiée par l'arrêté municipal du 10 avril 2025, qui a autorisé Monsieur le Maire à prescrire cette modification et a approuvé les modalités de concertation du public.

La prescription effective de la modification n°4 a été ultérieurement formalisée par un second arrêté municipal en date du 29 avril 2025, engageant ainsi officiellement l'enquête publique.

PARTIE 2 L'ANALYSE ET LA DESCRIPTION DES SECTEURS IMPACTÉS

1) La commune

La commune de Mouans-Sartoux est située à l'ouest du département des Alpes-Maritimes, sur l'axe Cannes-Grasse, dans une zone périurbaine.

Sa superficie est de 1 352 hectares (soit 13,52 km²), selon les données de l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE).

Historiquement, la commune est issue de la réunion de deux entités distinctes : Mouans et Sartoux.

Mouans constitue le pôle le plus dense, avec le centre-ville historique et la majorité de l'urbanisation continue.

Sartoux, situé sur un secteur plus élevé et périphérique, a conservé une identité plus liée aux activités agricoles et aux zones d'habitat diffus.

Aujourd'hui, si le centre-ville historique de Mouans reste le cœur administratif et commercial, l'urbanisation n'est pas limitée à ce seul pôle. Elle s'étend largement dans les secteurs avoisinants, caractérisés par un tissu de bâti mixte et des zones résidentielles bien établies.

Cette urbanisation s'inscrit dans un cadre où la vaste présence d'espaces agricoles et naturels constitue un enjeu majeur de préservation, ce qui délimite et cadre clairement les zones constructibles. La conservation de ces espaces, reflet de la vocation rurale de la commune, génère une tension foncière sur les parcelles disponibles et impose de concilier le développement urbain avec les impératifs de protection environnementale et des aléas naturels.

Vue aérienne avec localisation des secteurs impactés par la modification n°4 du PLU



Plan de situation orthophoto –Pièce 1.2 du Dossier d'enquête

La commune se situe aujourd’hui au carrefour de deux bassins d'emploi majeurs et distincts :

- à l'Est, la commune est à proximité immédiate du rayonnement de la technopole de Sophia Antipolis ;
- à l'Ouest, elle jouxte le pôle historique et industriel de l'industrie de la parfumerie, centré sur Grasse.

Cette attractivité géographique s'est traduite par une dynamique démographique soutenue au cours des dernières décennies.

POP T1 - Population en historique depuis 1968

Population et densité	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2006	2011	2016	2022
Population	2 853	3 599	5 119	7 989	8 889	10 203	10 274	9 668	10 847
Densité moyenne (hab/km²)	211,0	266,2	378,6	590,9	657,5	754,7	759,9	715,1	802,3

(*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2025.

Sources : Insee, RP1967 au RP1999 dénombremments, RP2006 au RP2022 exploitations principales.

POP T2M - Indicateurs démographiques en historique depuis 1968

Indicateurs démographiques	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006	2006 à 2011	2011 à 2016	2016 à 2022
Variation annuelle moyenne de la population en %	3,4	5,1	5,7	1,2	2,0	0,1	-1,2	1,9
due au solde naturel en %	0,5	0,1	0,3	0,2	0,2	0,1	-0,3	-0,4
due au solde apparent des entrées sorties en %	2,8	5,1	5,4	1,0	1,8	0,0	-0,9	2,3
Taux de natalité (‰)	14,6	11,8	12,4	11,0	11,0	9,9	8,2	9,4
Taux de mortalité (‰)	9,2	11,2	9,0	8,8	8,8	11,3	11,5	13,2

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2025.

Sources : Insee, RP1968 au RP1999 dénombremments, RP2011 au RP2022 exploitations principales - État civil.

Évolution de la population de la commune de Mouans-Sartoux entre 1968 et 2022 – source INSEE

À titre de comparatif, le département des Alpes-Maritimes a connu une évolution démographique moins importante ces dernières années, comme en témoignent les tableaux ci-dessous :

POP T1 - Population en historique depuis 1968

Population et densité	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2006	2011	2016	2022
Population	722 070	816 681	881 198	971 829	1 011 326	1 073 184	1 081 244	1 083 704	1 114 579
Densité moyenne (hab/km ²)	168,0	190,0	205,0	226,1	235,3	249,7	251,5	252,1	259,3

(*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2025.

Sources : Insee, RP1967 au RP1999 dénombremments, RP2006 au RP2022 exploitations principales.

POP T2M - Indicateurs démographiques en historique depuis 1968

Indicateurs démographiques	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006	2006 à 2011	2011 à 2016	2016 à 2022
Variation annuelle moyenne de la population en %	1,8	1,1	1,2	0,4	0,9	0,1	0,0	0,5
due au solde naturel en %	-0,2	-0,2	-0,1	-0,0	-0,0	0,1	0,1	-0,1
due au solde apparent des entrées sorties en %	1,9	1,3	1,3	0,5	0,9	0,1	-0,0	0,5
Taux de natalité (‰)	11,1	10,6	11,6	11,2	10,9	11,1	11,2	10,6
Taux de mortalité (‰)	12,7	12,8	12,7	11,6	11,0	10,5	10,4	11,1

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2025.

Sources : Insee, RP1968 au RP1999 dénombremments, RP2011 au RP2022 exploitations principales - État civil.

Évolution de la population du département des Alpes-Maritimes entre 1968 et 2022 – source INSEE

La commune est confrontée à un déficit structurel en logements sociaux.

En effet, elle affiche un taux de logements sociaux de 15,11 % au 1^{er} janvier 2024.

Ce taux est significativement inférieur à l'objectif légal qui est de 25 % de logements sociaux, applicable aux communes de plus de 3 500 habitants situées dans un Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) de plus de 50 000 habitants (cas de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse - CAPG).

De plus, la CAPG n'est pas répertoriée par le décret n° 2023-325 du 28 avril 2023 permettant de ramener cet objectif à 20 %, ce qui confirme que l'effort de production de logements locatifs sociaux est maintenu à 25 %.

Cette situation a conduit à un arrêté préfectoral de carence prononcé au titre de la période triennale 2020-2022 (conformément à l'article L. 302-9-1 du Code de la construction et de l'habitation – cf. pièce numérotée 8.5 au Dossier d'enquête publique).

2) Le secteur avenue de Grasse / rue de la Magnanerie / chemin de Plantiers

L'arrêté municipal du 29 avril 2025, précise que l'élargissement du périmètre de la SMS n°17 consiste précisément en l'ajout des parcelles CA 0112, CA 0113 et CA 0236 aux parcelles CA 0235, CA 0265, CA 0108, CA 0109 (formant l'unité foncière initiale de la SMS n°17). Cette extension porte la surface totale de la SMS n°17 de 1 754 m² à 3 576 m².

Ce secteur se situe à l'intersection de l'Avenue de Grasse, de la Rue de la Magnanerie, et du Chemin de Plantiers.

L'Avenue de Grasse est une voie structurante de la commune, assurant la liaison avec la ville de Grasse, tandis que la Rue de la Magnanerie et le Chemin de Plantiers sont principalement associés à de l'habitat résidentiel.

Les trois parcelles à l'intérieur du périmètre concerné par l'extension sont exclusivement constituées de maisons individuelles.

L'extension du périmètre de la SMS n°17 est confrontée à un environnement bâti dense:

- En ce qui concerne la partie sur la Rue de la Magnanerie (côté sud du périmètre), l'environnement bâti est caractérisé par des immeubles collectifs élevés de trois étages sur rez-de-chaussée situés en vis-à-vis. Ces immeubles sont séparés du bord sud du périmètre de la servitude par une infrastructure de voirie comprenant une route à une seule voie de circulation et un trottoir ;
- Côté Chemin de Plantiers (façade est du périmètre), on observe également un immeuble collectif qui s'étend sur toute la longueur de la façade ouest du secteur. Cet immeuble, élevé de trois étages sur rez-de-chaussée, est séparé du périmètre par une route à une seule voie de circulation, une voie de stationnement et un trottoir ;
- Au nord, le périmètre est délimité par une voie d'accès menant au parking du centre associatif municipal ;
- À l'Est, le périmètre est directement adjacent à la Résidence Le Sagittaire, un immeuble collectif de quatre niveaux.



Ce quartier est classé en zone UBa (« Secteur du centre-ville contemporain situé entre le centre ancien, la Gare »).

Ce secteur de la SMS n°17 présente des contraintes avérées ou anticipées liées au risque inondation :

- le secteur est concerné par l'AZI¹. L'enveloppe de l'AZI est réputée inconstructible si aucune étude d'aléa inondation n'est menée par la collectivité dans le cadre de sa procédure de planification.
- le secteur est impacté en grande partie par un aléa inondation modéré à fort, selon les extraits des premières cartes d'aléas du PPRI en cours d'élaboration.

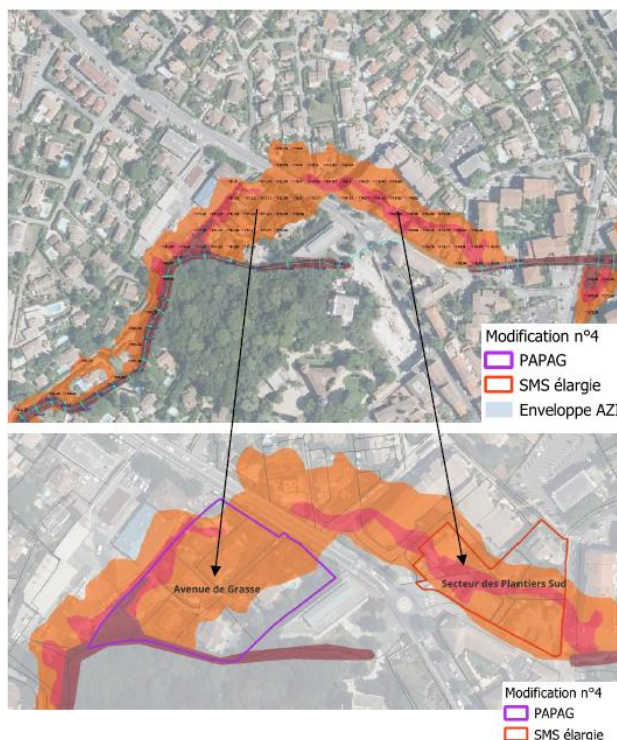
¹ AZI : Atlas des Zones Inondables



Un PPRI est en cours d'élaboration sur la commune de Mouans Sartoux, les premières cartes d'aléas ont été présentées à la commune le 25 juin 2025.

La commune se doit donc désormais de prendre en compte ces cartes d'aléas portées à sa connaissance dans le cadre de ses procédures d'évolution du PLU, ainsi que lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Extrait de la carte d'aléa présentée à la commune le 25/06/2025



3) Le quartier des Gourettes sud

Le quartier des Gourettes Sud se situe dans la partie est de la commune de Mouans-Sartoux, à la lisière des zones plus urbanisées et des espaces naturels/agricoles qui caractérisent cette portion du territoire.

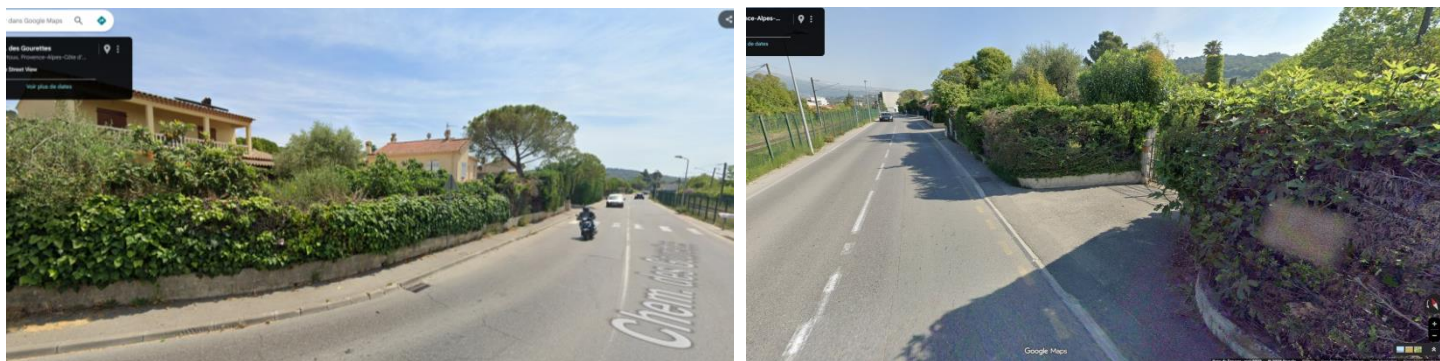
Ce secteur est délimité au Nord par le Chemin de Saurin et à l'Ouest par le Chemin des Gourettes et la ligne SNCF La Bocca – Grasse.

Le Chemin des Gourettes, bien que désigné comme un "chemin", est en réalité une voie structurante à deux fois une voie de circulation, assurant la liaison avec les zones adjacentes. Le Chemin de Saurin est quant à lui principalement associé à de l'habitat résidentiel.

Le quartier des Gourettes Sud est caractérisé par un environnement exclusivement résidentiel, majoritairement constitué de maisons individuelles.

L'environnement bâti en périphérie de ce quartier résidentiel est caractérisé comme suit :

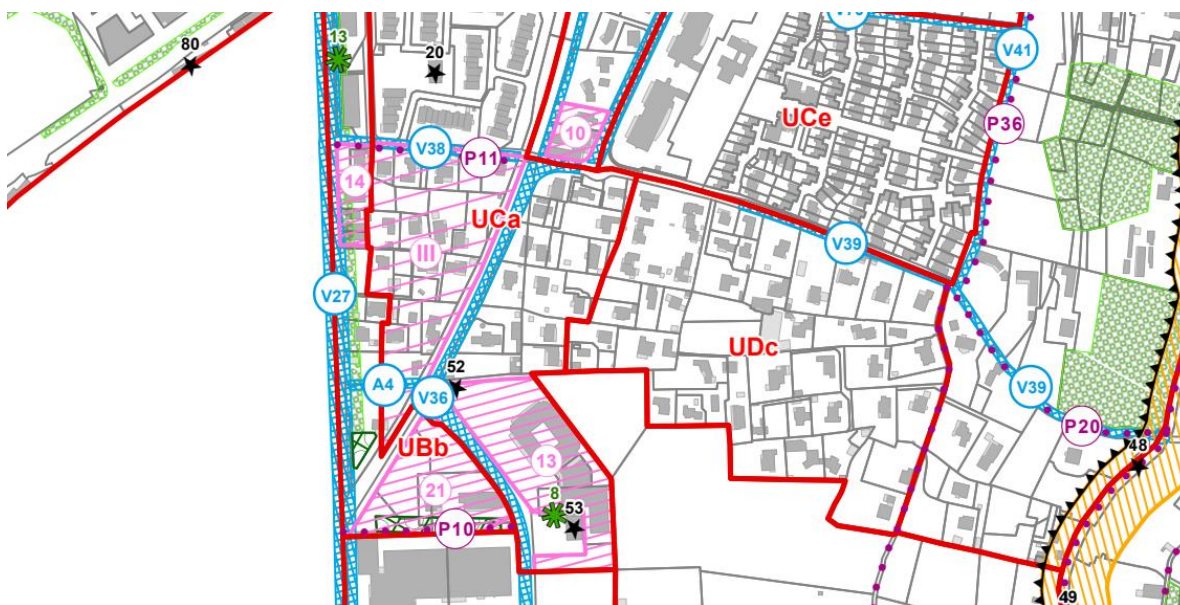
- au Nord (limite sur le Chemin de Saurin), l'environnement est également constitué de villas individuelles de faible hauteur, préservant le caractère pavillonnaire du secteur.
- à l'Ouest (limite sur le Chemin des Gourettes et la ligne SNCF La Bocca – Grasse), la façade est confrontée à une double contrainte : le Chemin des Gourettes est bordé par un quartier résidentiel similaire (maisons individuelles), et la ligne SNCF La Bocca – Grasse représente la limite la plus rigide, induisant une coupure physique.
- au Sud, le périmètre est immédiatement adjacent à des équipements et des infrastructures de services : tout d'abord, l'EHPAD Victoria (Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes, de statut privé), puis, au-delà, on trouve une zone commerciale et d'activités majeure, comprenant notamment le magasin Auchan et l'espace Jardin du MIP (Maison Internationale des Parfums).
- la façade Est est également adjacente à des zones résidentielles composées de maisons individuelles, assurant une continuité dans le type d'habitat.



Ce quartier est classé en zone UCa (« Zone de mixité urbaine formant une transition entre le centre-ville et les quartiers d'habitat pavillonnaire »²).

Le quartier est encadré par des objectifs de mixité sociale ambitieux, formalisés par deux SMS³ inscrites au PLU : la SMS n°10, située en limite nord du secteur, prévoit qu'au minimum 90% de la surface de plancher affectée aux logements devra être destinée à des logements sociaux, et au sud par la SMS n°13 impose que 100% de la SP affectée aux logements soit dédiée à des logements sociaux.

Par ailleurs, ce secteur est également affecté par l'existence d'un Emplacement Réservé (ER V36) sur le Chemin des Gourettes, portant sur une emprise de 12 m et une superficie de 2 079 m².



Extrait du PLU en vigueur

² Définition de la zone UCa au PLU en vigueur

³ SMS : Servitude de Mixité Sociale

4) Le quartier des Piboules

Le quartier des Piboules est situé de l'autre côté de la voie ferrée par rapport au quartier des Gourettes précédemment décrit.

Il est délimité au Nord par l'Allée des Piboules, qui est une voie en impasse.

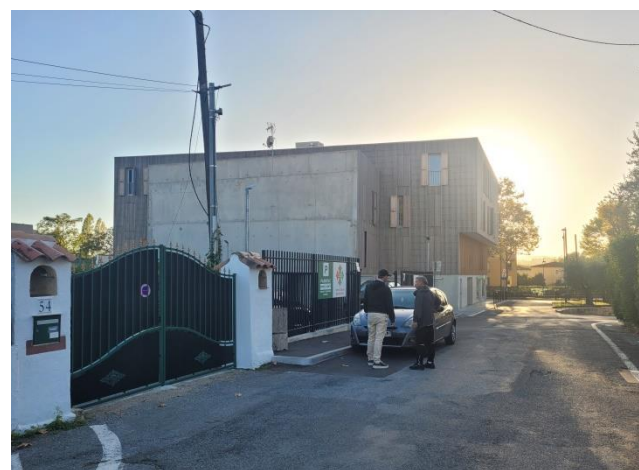
Sa façade Est est marquée par la voie ferrée (ligne SNCF La Bocca – Grasse), qui le sépare du secteur des Gourettes.

La limite Ouest est clairement matérialisée par l'Avenue de Cannes qui assure la liaison avec la commune voisine de Mougins, située immédiatement de l'autre côté de cette avenue structurante.

Au Sud, le quartier se termine en pointe, enserré entre l'Avenue de Cannes et la voie ferrée.

Le secteur est caractérisé par un environnement exclusivement résidentiel et de faible hauteur, composé partout de maisons individuelles.

Toutefois, le long de l'Avenue de Cannes, au Nord immédiat de la zone d'étude (hors périmètre du PAPAG), on trouve une concentration de services de proximité tels qu'une pharmacie, ainsi que des agences bancaires (la Caisse d'Épargne et la Banque Populaire), qui animent ce front de rue.



Ce quartier est classé en zone UCa (« Zone de mixité urbaine formant une transition entre le centre-ville et les quartiers d'habitat pavillonnaire »⁴).

La production de logements dans ce secteur est fortement encadrée par des dispositions de mixité sociale :

- Périmètre de Mixité Sociale (PMS n°III) : Pour tout programme de logements créant plus de 250 m² de surface de plancher, il est exigé qu'un minimum de 70% de la surface de plancher soit affectée au

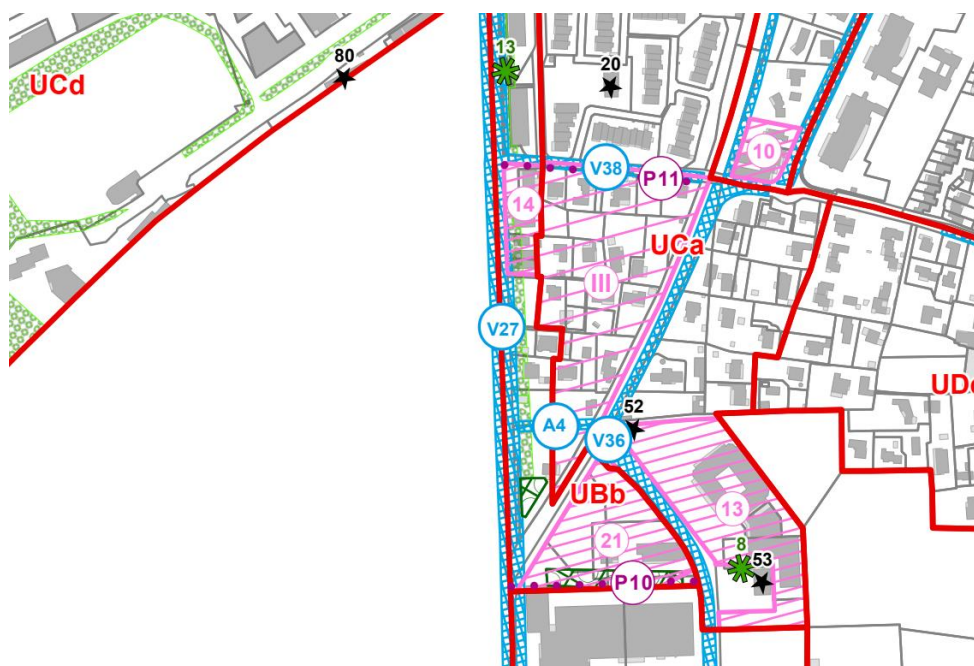
⁴ Définition de la zone UCa au PLU en vigueur

logement à usage locatif social. La répartition de ce logement social doit respecter une cible générale de 30% en PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) et 70% en PLUS (Prêt Locatif à Usage Social),

- Servitude de Mixité Sociale (SMS n°14) : Une SMS n°14 est également présente sur une superficie de 2 266 m². Elle impose que 90% minimum de la surface de plancher affectée aux logements doit être destinée à des logements sociaux.

Le secteur est par ailleurs soumis à plusieurs dispositifs d'emplacements réservés et autres servitudes :

- ER V38: prévoit une liaison piétonne entre l'Allée des Piboules et le Chemin des Gourettes, sur une emprise de 8 m et une superficie de 189 m²
- ER V27 : concerne la jonction entre l'Avenue de Cannes et l'Avenue de Grasse, avec une emprise de 18 m sur une superficie de 6 723 m²
- ER A4: destiné à la réalisation d'équipements de régulation des eaux de ruissellement
- Servitude P11 : concerne spécifiquement un chemin piétonnier



Extrait du PLU en vigueur

5) Le quartier du centre technique municipal et Avenue de Grasse

Ce secteur bénéficie d'une localisation très centrale, se trouvant à proximité immédiate du centre village, dont à environ 300 mètres de la Mairie.

Le cœur de ce quartier présente un caractère exclusivement résidentiel et calme, composé de maisons individuelles, desservies par une voie privée sans issue qui se raccorde à l'Avenue de Grasse.

Ce périmètre est précisément délimité :

- Au Nord, par le Centre Technique Municipal (CTM).
- À l'Est, par l'Avenue de Grasse, qui est une voie structurante de la commune.
- Au Sud, par le Parc du Château, qui constitue un espace boisé classé.
- Au Sud-Est, par la résidence Le Castel, un immeuble collectif comprenant 30 logements locatifs sociaux⁵.



Ce quartier est classé en zone UBc («Secteur du centre-ville contemporain situé le long de l'avenue de Grasse»⁶).

Ce secteur présente les mêmes contraintes avérées ou anticipées liées au risque inondation que le secteur concerné par la SMS 17 détaillées précédemment (Partie 2 2)):

- le secteur est concerné par l'AZI⁷. L'enveloppe de l'AZI est réputée inconstructible si aucune étude d'aléa inondation n'est menée par la collectivité dans le cadre de sa procédure de planification.
- le secteur est impacté en grande partie par un aléa inondation modéré à fort, selon les extraits des premières cartes d'aléas du PPRI en cours d'élaboration.

Le périmètre d'étude du PAPAG n'est directement concerné par aucune servitude au sens strict.

Toutefois, deux dispositifs urbanistiques affectent son environnement immédiat et son insertion :

- le périmètre de mixité sociale n°9 : qui couvre la parcelle située au sud du secteur, sur laquelle est édifiée la résidence collective Le Castel
- l'emplacement réservé V27 qui concerne la jonction entre l'Avenue de Cannes et l'Avenue de Grasse. Il vise une emprise de mètres sur une superficie de 6 723 m².

⁵ Source : www.pss-archi.eu

⁶ Définition de la zone UBc au PLU en vigueur

⁷ AZI : Atlas des Zones Inondables

PARTIE 3 LA COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LES AUTRES DOCUMENTS DE PLANIFICATION

1) Avec le PADD du PLU en vigueur

La commune a mené l'exercice d'étude de la compatibilité de la modification avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), document cadre du PLU approuvé en 2012.

Elle a mené cette évaluation en comparant les objectifs fondamentaux du PADD avec les projets présentés.

Les 4 grandes orientations du PADD sont :

- Dessiner la ville
- Protéger l'environnement et offrir un cadre de vie durable
- Une mobilité maîtrisée
- Un rayonnement économique maîtrisé

Elle a considéré que « *la modification n°4 du PLU est compatible avec les orientations du PADD. Elle vise à contribuer à une urbanisation maîtrisée, socialement équilibrée et respectueuse de l'environnement, en cohérence avec les engagements communaux en matière de développement durable⁸* ».

Sur la base de 6 items,

- **1 et 2. Cohérence avec les objectifs de production de logements et de logements sociaux**
- L'objectif du PADD de produire 700 logements sur la période 2012-2022 a été atteint et dépassé, avec une augmentation de 888 logements entre 2011 et 2022.
Compatibilité : L'instauration des PAPAG ne remet pas en cause cet objectif déjà atteint et permettra d'encadrer la production future de logements diversifiés via des OAP dans la révision générale du PLU.
- La commune a produit 664 LLS entre 2010 et 2022, dépassant les objectifs cumulés des PLH 2009-2014 et 2017-2022.
L'élargissement de la SMS n°17 s'accompagne d'une évolution du taux de LLS de 90% à 40%, mais cette emprise élargie permet de maintenir, voire de conforter, l'objectif global de production de LLS en intégrant mieux le risque inondation.

Compatibilité : Les modifications n'entraînent pas la suppression de secteurs de mixité sociale et permettent d'organiser la production de LLS dans la révision du PLU.

- **3. Cohérence avec les objectifs de densification et de renouvellement urbain**
- Le projet vise un ensemble d'habitat collectif proche du centre-ville, respectant la logique du PADD de privilégier la densification en cœur de ville et d'éviter l'étalement urbain.
- Les PAPAG visent à promouvoir des projets urbains globaux de qualité (environ 200 logements aux Piboules/Gourettes Sud) et à maîtriser l'urbanisation en périphérie des pôles de centralité, évitant l'urbanisation "au coup par coup".
Compatibilité : Les opérations sont compatibles avec le PADD et concourent au traitement urbain qualitatif des entrées de ville.

⁸ Cf. notice de synthèse page 2/4

➤ **4. Mobilité et environnement**

- Les futures Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui résulteront des PAPAG intégreront des objectifs du PADD, tels que le développement de cheminements doux, la création d'une trame verte interne et d'interfaces paysagères de qualité, la limitation de l'imperméabilisation des sols.

Compatibilité : Les modifications respectent les engagements du PADD en matière de qualité urbaine et environnementale.

➤ **5. Prise en compte des risques**

La modification permet d'intégrer à court terme les premiers résultats de l'étude du PPRI en cours.

2) Avec le SCOT

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est un document d'urbanisme supra-communal qui détermine, pour un territoire donné, les grandes orientations de l'aménagement et du développement durable pour une durée d'environ vingt ans. Il fixe le cadre général auquel les documents locaux comme le PLU doivent impérativement se conformer.

Le document de référence pour la commune de Mouans-Sartoux est le SCoT Ouest des Alpes-Maritimes, dont le périmètre couvre un large bassin de vie à l'ouest du département. Ce SCoT a été approuvé le 20 mai 2021 et il est opposable depuis cette date à toutes les procédures d'évolution des PLU.

Le Syndicat Mixte en charge du SCoT'Ouest des Alpes-Maritimes a été consulté et a émis un avis favorable au dossier de Modification n°4 du PLU, par courrier du 16 septembre 2025.

Le SCoT'Ouest juge que les évolutions portées par cette procédure sont, dans leur ensemble, cohérentes avec les dispositions de son Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO). Le SCoT demande toutefois que des compléments soient apportés au dossier afin de justifier la compatibilité de ces évolutions avec les orientations du SCoT, dans le but d'asseoir la sécurité juridique de la procédure communale.

La DDTM, elle, dans son avis du 7 octobre 2025, relève que la notice de présentation transmise n'apporte pas de démonstration formelle de la compatibilité de la modification n°4 avec le SCoT Ouest et exige que la notice de présentation comprenne nécessairement un chapitre dédié à la démonstration de la compatibilité avec le SCoT Ouest dans le dossier d'approbation finale.

Appréciation de la Commissaire enquêtrice

Il apparaît que la modification n°4 du PLU ne contredit pas les orientations de fond du SCoT'Ouest.

Cependant, comme indiqué par l'État et syndicat mixte du SCOT, l'absence de chapitre justificatif dans le dossier soumis à l'enquête publique constitue un point de vulnérabilité juridique de la procédure et il est donc nécessaire que la Mairie intègre formellement ce chapitre de justification de compatibilité avant l'approbation du document, afin de lever cette réserve purement formelle, mais essentielle à la sécurité juridique.

3) Avec le PLH du Pays de Grasse

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est un document stratégique élaboré par l'autorité intercommunale compétente. Il définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes de la politique d'habitat, notamment en matière de production de logements et de mixité sociale.

Le PLH applicable sur la commune de Mouans-Sartoux est celui de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse.

Le précédent PLH était en vigueur sur la période 2017-2022 et est donc actuellement échu. Le nouveau PLH est en cours d'approbation et devrait devenir exécutoire au début de l'année 2026.

Bien que la modification ne puisse être juridiquement incompatible avec un document non encore exécutoire, il est prudent d'évaluer si elle ne compromet pas les objectifs connus du futur PLH.

Le PLH du Pays de Grasse 2025–2030 fixe notamment :

- -3 000 logements sur l'ensemble des communes concernées à produire sur 6 ans, soit 500 par an, dont 50 % de logements encadrés (social ou abordable).
- -Un ciblage de 80 % en renouvellement urbain, conformément à la trajectoire ZAN.
- -Une exigence de diversité des produits, notamment via BRS, PSLA, PLAI et PLUS.
- -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.

La commune a donc mené l'exercice d'étude de la compatibilité de la modification avec le PLH du Pays de Grasse 2025-2030.

Elle a considéré que « *Les modifications garantissent la faisabilité des objectifs fixés pour Mouans-Sartoux par le PLH du Pays de Grasse (production 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).*

Plusieurs secteurs sont indiqués dans le nouveau PLH, dont 3 concernent la présente modification : SMS1 site Piboules, SMS7-b Plantiers bas et SMS8 Route de Grasse.

Les objectifs de production de LLS ne sont pas remis en cause par la modification n°4 du PLU, il s'agit simplement de mettre en place des outils adaptés à court terme afin de pouvoir garantir une urbanisation adaptée via des Orientations d'Aménagement et de Programmation dans la révision générale du PLU qui permettront de concourir aux objectifs du PLH à horizon 2030 »⁹.

Concernant plus spécifiquement l'élargissement de la SMS n°17 située le long de l'avenue de Grasse, la commune indique que « *Cette modification a également pour objectif une évolution du taux de LLS, passant de 90 % à 40 %, mais avec une emprise élargie, ce qui permet in fine de maintenir l'objectif global de production des logements sociaux, voire de le conforter avec une meilleure prise en compte du risque inondation au niveau spatial*¹⁰ ».

Concernant plus spécifiquement l'instauration des 3 PAPAG la commune considère que ces projets « *ne remettent pas en question la production d'offre en logements sociaux sur ces secteurs, mais l'objectif est simplement d'encadrer l'urbanisation future sur ces sites à enjeux de renouvellement urbain dans le cadre de la révision générale du PLU. Les secteurs du centre technique et des Piboules sont inscrits dans le nouveau PLH 2025-2030, et les principes des futures OAP intégreront un part des logements sociaux*¹⁰ ».

⁹ Cf. notice de synthèse page 2/4

¹⁰ Cf. notice de présentation de la modification n°4 page 6/17

Au final, la commune considère que « la modification n°4 du PLU de Mouans-Sartoux est pleinement compatible avec les orientations stratégiques et opérationnelles du PLH du Pays de Grasse 2025–2030, tant en matière de production quantitative de logements, de renouvellement urbain et sobriété foncière, de diversité des produits, et d'intégration paysagère et environnementale des projets¹¹ ».

La DDTM ne partage pas cette analyse, et dans son avis du 7 octobre 2025, corrige les chiffres de production de logements sociaux du futur PLH mentionnés dans la notice (indiquant que les objectifs de production de logements pour la commune sont de 496 logements (et non 273), dont 261 logements encadrés (190 LLS et 71 BRS/PSLA)) et surtout elle considère que les PAPAG ne garantissent pas à court terme la mise en œuvre opérationnelle d'opérations de logements sociaux.

Appréciation de la Commissaire enquêteur

Bien que le futur PLH ne soit pas encore officiellement opposable, il est crucial de se conformer à ses objectifs connus par souci de cohérence territoriale.

La commissaire enquêteur comprend la démarche de la commune, qui cherche, à travers l'instauration des PAPAG, à différer temporairement l'urbanisation de secteurs stratégiques (Piboules et Gourettes Sud) afin de garantir la réalisation future de projets d'aménagement global et qualitatifs intégrant une part significative de logement social. Cette démarche est complétée par l'extension du périmètre de la SMS n°17, combinée à l'abaissement du ratio de logements sociaux, ce qui permet la réalisation effective des logements sur cette zone malgré le risque inondation qui en grève une partie.

Toutefois, la commissaire enquêteur entend l'inquiétude soulevée par l'État face à l'essoufflement de la dynamique de production de logements sociaux sur la commune ces dernières années. Alors que la commune affiche un taux de logements sociaux satisfaisant (de 15,11 % au 1^{er} janvier 2024), l'immobilisation de secteurs à fort potentiel ne doit pas compromettre l'atteinte des objectifs de production à court terme, au risque de perdre ce ratio favorable.

4) Avec le PGRI

Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) constitue le document de planification supérieur en matière de gestion des risques. Pour le territoire concerné, il s'agit du PGRI 2022-2027 du bassin Rhône-Méditerranée, lequel a été approuvé par arrêté du 21 mars 2022 et est entré en vigueur le 8 avril 2022.

Ce document, qui s'impose aux documents d'urbanisme, pose notamment la disposition D.1-3, qui vise à « Ne pas aggraver la vulnérabilité en orientant le développement urbain en dehors des zones à risque ». Cet objectif de maîtrise de l'urbanisation en zone inondable nécessite une prise en compte du risque dès l'étape de planification.

Les principes qui en découlent sont clairs : en l'absence de Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) approuvé, le document d'urbanisme doit respecter les principes du décret relatif aux PPRI, impliquant soit une qualification des aléas par des études, soit l'application de la règle d'inconstructibilité dans l'enveloppe de l'Atlas des Zones Inondables (AZI).

Dans le cadre de la présente modification du PLU, le contexte local est le suivant : un PPRI est en cours d'élaboration sur la commune de Mouans-Sartoux : deux secteurs du projet sont concernés par l'AZI et le PPRI est en cours d'élaboration.

¹¹ Cf. notice de présentation page 12/17

Les premières cartes d'aléas ont été présentées à la commune le 25 juin 2025. La commune se doit donc désormais de prendre en compte ces cartes d'aléas portées à sa connaissance dans le cadre de ses procédures d'évolution du PLU, ainsi que lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Le secteur de la SMS17 est impacté en grande partie par un aléa inondation modéré à fort selon l'extrait des premières cartes d'aléas du PPRI.

Compte tenu de la localisation de l'aléa fort au centre et de la marge de recul non aedificandi aux abords du vallon, le périmètre actuel de la SMS 17 était quasiment rendu inconstructible. L'élargissement du périmètre de la SMS 17, combiné à l'abaissement du ratio de logements sociaux sur cette zone, est une réponse concrète de la commune qui permet de rendre possible une opération de logements sociaux adaptée à la prise en compte des contraintes du futur PPRI. L'instauration du PAPAG, en figeant les droits à bâtir pour une durée maximale de cinq ans, permet de suspendre toute construction jusqu'à l'approbation du PPRI.

Appréciation de la Commissaire enquêtrice

La modification n°4 du PLU, par les ajustements opérés sur la SMS 17 et l'institution du PAPAG, démontre une volonté de compatibilité avec les exigences de gestion du risque d'inondation qui découlent indirectement du PGRI et des premières cartes d'aléas portées à la connaissance de la commune.

PARTIE 4 LES ENJEUX TERRITORIAUX ET ENVIRONNEMENTAUX

La présente partie a pour objet d'évaluer les conséquences de la modification du PLU au regard des objectifs de développement durable et de l'équilibre territorial.

L'analyse distingue l'impact de l'extension de la SMS n°17 et celui de la portée des PAPAG instaurés dans les trois secteurs évoqués précédemment.

1) Enjeux territoriaux

L'analyse des enjeux territoriaux se décline en deux axes majeurs : l'intégration d'une nouvelle densité et la maîtrise du développement immobilier.

Intégration urbaine liée à la SMS n°17

L'extension de la SMS n°17 induit un enjeu territorial significatif qui se focalise sur l'intégration urbaine de la nouvelle densité.

Bien que le quartier soit déjà caractérisé par une proportion notable de logements collectifs (dont une partie de logements sociaux), le projet porte spécifiquement sur une poche résiduelle d'habitat pavillonnaire qui contraste fortement avec le bâti collectif environnant, lequel est majoritairement caractérisé par des hauteurs limitées à R+3.

Ceci soulève un premier enjeu majeur en matière de hauteur et de densité afin d'assurer une insertion harmonieuse du nouveau bâti sans créer de rupture dans le paysage urbain.

Les enjeux se concentrent également sur les infrastructures et la circulation. Selon un témoignage recueilli lors de l'enquête publique, la fluidité du trafic est déjà difficile dans le secteur. L'augmentation des flux, nécessairement générée par la construction de nouveaux logements, doit impérativement être anticipée, d'autant plus que la voie concernée n'est qu'une voie à double sens relativement étroite et qu'elle devient un sens unique montant à partir du Chemin des Plantiers.

Enfin, l'amélioration des conditions de déplacement piéton est également essentielle, l'aménagement des trottoirs n'étant pour l'instant réalisé que d'un seul côté de la voie sur la Rue de la Magnanerie.

Maîtrise foncière et planification par les PAPAG

L'instauration des trois PAPAG représente, elle, un enjeu territorial majeur pour la maîtrise et la planification de l'urbanisation communale.

La vocation principale de cet outil est de stopper le développement immobilier au coup par coup et les projets jugés trop véhéments, afin de permettre une réflexion globale et concertée sur l'aménagement de ces quartiers.

Pour les secteurs des Piboules et des Gourettes, cette mesure est justifiée par la Mairie par une activité soutenue des promoteurs qui démarcheraient activement les propriétaires. La collectivité souhaite donc empêcher tout projet qui serait réalisé dans le seul respect des règles de base de la zone prévues dans le PLU, sans vision d'ensemble. La réflexion globale devra notamment porter sur les cheminements doux et automobiles, cruciaux pour ces zones où la circulation et l'aménagement piétonnier sont déjà problématiques.

Cependant, cette démarche est accueillie avec une réticence et une inquiétude notable par la population qui s'est exprimée, celle-ci associant directement l'instauration des PAPAG à la construction imminente de logements collectifs (avec des logements sociaux). Certains riverains ont manifesté le souhait de conserver le caractère résidentiel individuel de leur quartier.

Concernant le PAPAG du Centre Technique, l'absence de réaction et le peu de détails présentés rendent difficile l'identification d'enjeux spécifiques à ce stade, celui-ci servant avant tout de mesure conservatoire.

2) Enjeux environnementaux

Les enjeux environnementaux sont considérés comme limités à l'échelle de cette modification, mais ils nécessitent tout de même une attention particulière.

La seule disposition qui induit une urbanisation future est l'extension de la SMS n°17 sur 3 parcelles voisines à celles déjà concernées par la SMS n°17 actuelle.

En complément, des enjeux majeurs existent en matière de risque inondation. Il est rappelé que, selon la définition réglementaire, le risque est le croisement de l'aléa (= événement potentiel) et des enjeux (= biens et personnes exposés).

Par conséquent, pour ne pas augmenter le risque global sur le territoire, il est impératif de ne pas accroître la vulnérabilité des enjeux et de ne pas aggraver l'aléa.

Cette potentielle artificialisation nouvelle, même partielle, soulève donc des questions de gestion des eaux pluviales (ruissellement accru), de renforcement des réseaux d'assainissement et de préservation des continuités végétales urbaines.

L'impact sur la faune et la flore est quant à lui jugé marginal.

Concernant l'instauration des 3 PAPAG sur les secteurs Piboules, Gourettes et Centre Technique, dans la mesure où ces PAPAG ont pour effet de geler la constructibilité dans leurs périmètres respectifs pour une durée maximale de cinq ans ou jusqu'à la révision du PLU, ce délai offre à la collectivité le temps d'intégrer dans sa future planification une réflexion approfondie sur la qualité environnementale des aménagements.

Il s'agira notamment d'assurer la maîtrise des nuisances (bruit, air) liées à l'accroissement des flux routiers et d'étudier la résilience de ces secteurs face aux enjeux climatiques.

PARTIE 5 L'ORGANISATION ET LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

1) La désignation du commissaire enquêteur

Le processus de l'enquête publique a été initié par la Mairie de Mouans-Sartoux, qui a formulé sa demande de désignation d'un commissaire enquêteur le 1er août 2025, requête enregistrée au Tribunal Administratif de Nice le 20 août 2025.

Le Tribunal Administratif de Nice a statué le 29 août 2025 par sa décision n° E 25000033 / 06, désignant officiellement Madame Laura RUIZ en qualité de commissaire enquêtrice titulaire et Madame Françoise ROUXEL en tant que suppléante.

La notification de leur désignation a été effectuée par le Tribunal Administratif de Nice directement auprès des intéressées, par courriel le 29 août 2025, puis confirmée par courrier postal daté du 4 septembre 2025.

2) Les préparatifs de l'enquête publique

Le dossier transmis à la Commissaire enquêtrice

Un premier dossier d'information et d'étude, préparé par la maîtrise d'ouvrage, a été transmis à la commissaire enquêtrice titulaire par la Mairie de Mouans-Sartoux.

La transmission a été effectuée par courriel le 1er septembre 2025.

Suite à la réunion préparatoire (le 8 septembre 2025) et aux ajustements requis, le dossier d'enquête publique a été formellement transmis à la commissaire enquêtrice le 03 octobre 2025. Il a ensuite été amendé et complété au fil des réceptions de nouveaux avis des PPA (DDTM – État le 7 octobre, Chambre d'agriculture le 8 octobre).

La réunion préparatoire

La réunion préparatoire, qui s'est tenue le 8 septembre 2025, a regroupé la commissaire enquêtrice titulaire et sa suppléante avec l'autorité organisatrice (et maître d'ouvrage) Mairie de Mouans-Sartoux représentée par Mme CALIFANO, Directrice du service urbanisme et Mme CAVIGLIASSO.

Cette rencontre a permis d'organiser le déroulement de l'enquête, de définir les modalités de collaboration et de présenter les enjeux du projet.

Les visites de terrain

Plusieurs visites des sites concernés par la modification du PLU ont été réalisées pour une appréhension concrète du contexte :

- Une première visite de terrain a été effectuée par les deux commissaires enquêtrices (titulaire et suppléante) le 8 septembre 2025.
- Une visite complémentaire a été réalisée par Madame Laura RUIZ (commissaire enquêtrice titulaire) seule, le 28 octobre 2025.

Il est précisé que ces visites de terrain ont été effectuées sans la présence ni l'accompagnement de représentants de la Mairie.

Appréciation de la Commissaire enquêtrice

Si les visites de terrain ont permis une bonne appréhension de la situation concrète des sites, un accompagnement par les services techniques de la Mairie aurait été plus instructif.

En effet, un tel accompagnement aurait permis de confronter immédiatement les réalités du terrain aux enjeux urbanistiques et réglementaires portés par la collectivité, optimisant ainsi la compréhension des choix d'aménagement et des contraintes spécifiques aux périmètres concernés (particulièrement pour les quartiers Piboules et Gourettes).

3) La composition du dossier d'enquête publique

1. Plans de situations
 - 1.1 Plan de localisation à l'échelle de la commune
 - 1.2 Plan de situation orthophoto_format A3
 - 1.3 Plan de situation secteur Piboules_Gourettes_format A3
 - 1.4 Plan de situation secteur CTM_Plantiers_format A3
2. Note de synthèse :
 - 2.1 Note Synthèse_Modif 4_Mouans Sartoux-
3. Dossier principal de consultation des PPA sur la modification n°4 :
 - 3.1 Procédures administratives
 - 3.2 Notice explicative
 - 3.3 Zonage_extraits
 - 3.4 Zonage_plan ensemble
 - 3.5 Règlement modifié en jaune (ajouts et mise à jour d'un article du Code de l'urbanisme)
 - 3.6 Liste-SMS (modifications en jaune pour faire évoluer le périmètre de la SMS 17 et la répartition des logements sociaux)
4. Avis :
 - 4.1 Concertation Publique :
 - 4.1.1 Modalités de la concertation
 - 4.1.2 Bilan de la concertation
 - 4.2 Consultations des Personnes Publics Associées (PPA) :
 - 4.2.1 Liste des destinataires
 - 4.2.2 Courriers envoyés aux PPA
 - 4.2.3 Avis PPA reçus
 - 4.2.3.1 Avis CA Pays de Lérins
 - 4.2.3.2 Avis CD06
 - 4.2.3.3 a. Avis PNR Préalpes d'Azur
 - 4.2.3.3 b. Courrier du PNR Préalpes d'Azur en date du 28 novembre 2024
 - 4.2.3.4 Avis CA Pays de Grasse
 - 4.2.3.5 Avis CCI 06
 - 4.2.3.6 Avis SCOT
 - 4.2.3.7 Avis DDTM
 - 4.2.3.8 Avis Chambre d'agriculture des Alpes-Maritimes
 - 4.3 Avis conforme MRAe (autorité environnementale) et Annexe d'auto-évaluation

5. Registre d'enquête et avis du public
6. Dossier Administratif :
 - 6.1 Arrêté municipale prescrivant la modification n°4
 - 6.2 Courrier de l'Elue à l'urbanisme demandant au Tribunal Administratif (TA) la désignation d'un commissaire enquêteur
 - 6.3 Ordonnance du TA de Nice désignant une commissaire enquêtrice et sa suppléante
 - 6.4 Arrêté municipal d'ouverture de l'enquête publique
 - 6.5 Déclarations sur l'honneur des commissaires enquêtrices titulaire et suppléante
 - 6.5.1 Attestation Mme Laura RUIZ
 - 6.5.2 Attestation Mme Françoise ROUXEL
7. Affichages et Publicités
 - 7.1 Avis d'enquête
 - 7.2 Insertion des avis dans la presse (Nice Matin – La Tribune)
 - 7.3 Autres supports d'information : Bâtiments communaux, sur site, sur la page d'accueil du site internet de la ville.
 - 7.4 Certificats d'affichage
 - 7.5 Dépôt du dossier sur le site Internet de la ville
8. Annexes
 - 8.1 Note de synthèse du SCoT'Ouest
 - 8.2 Nouveau PLH
 - 8.3 PADD du PLU en cours de révision générale, débattu au Conseil municipal du 26/09/2025
 - 8.4 Atlas des zones inondables
 - 8.4.1 Atlas des zones inondables
 - 8.4.2 Atlas des zones inondables - Secteurs PAPAG CTM et SMS17
 - 8.5 Arrêté préfectoral de carence en logements sociaux

Appréciation de la Commissaire enquêtrice

Au terme de la phase préparatoire, il est constaté que le dossier d'enquête publique est complet et conforme aux exigences de l'article R. 123-8 du Code de l'environnement.

4) Les modalités de mise en œuvre de l'enquête publique

L'autorité organisatrice et le siège de l'enquête publique

L'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête publique est la commune (article L 123 -3 Code de l'environnement).

Suite à la réunion préparatoire du 8 septembre 2025, le siège de l'enquête publique a été désigné. Il est établi au Service Urbanisme de la commune, situé au Centre Technique Municipal (CTM) – 327, avenue de Grasse, et non à la Mairie principale.

Dates de l'enquête publique et permanences de la Commissaire enquêtrice

Lors de la réunion préparatoire du 8 septembre 2025, les dates d'enquête ont été fixées en tenant compte d'une durée minimale de 15 jours, soit du mardi 14 octobre 2025 au mardi 28 octobre 2025 pour une durée de 15 jours.

Ces dates ont été choisies de sorte à pouvoir lancer l'enquête publique dans les meilleurs délais, tout en respectant l'attente obligatoire du retour de l'Autorité Environnementale pour confirmer l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale (délai maximal de deux mois à compter de l'envoi du dossier par la Mairie le 24 juillet 2025.).

Pendant toute la durée de l'enquête, les pièces du dossier d'enquête publique, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles sont mis à disposition du public au service urbanisme de la mairie de Mouans-Sartoux du mardi 14 octobre au mardi 28 octobre 2025, aux jours et heures habituels d'ouverture au public : du mardi au vendredi de 8h30 à 12h.

La commissaire enquêtrice a tenu un total de 3 permanences sur le site du Centre Technique Municipal (327 avenue de Grasse).

Chaque permanence s'est déroulée sur une journée complète, de 10h00 à 16h00 sans interruption.

Les dates de permanence étaient les suivantes :

1. 14 octobre 2025 : Permanence d'ouverture de l'enquête.
2. 17 octobre 2025 : Permanence intermédiaire.
3. 28 octobre 2025 : Permanence de clôture de l'enquête.

Appréciation de la Commissaire enquêtrice

Les conditions d'accueil ont été jugées satisfaisantes :

- *l'accès au lieu de permanence respectait les normes PMR (Personnes à Mobilité Réduite).*
- *les entretiens individuels se sont déroulés dans le Bureau des Élus, garantissant la confidentialité requise*
- *la mise à disposition d'une salle de réunion attenante a permis d'accueillir confortablement des groupes de participants et de faciliter la consultation des pièces volumineuses du dossier.*

Dispositions relatives à l'accueil du public et au dépôt des observations

Plusieurs dispositifs ont été mis à disposition pour faciliter la participation du public :

- Le dépôt sur le site internet de la Mairie de Mouans-Sartoux du dossier d'enquête, accessible et téléchargeable par le lien <https://www.mouans-sartoux.net/la-mairie/services-municipaux/urbanisme/plu-modification-4/>;
- La mise à disposition du Dossier d'enquête et du Registre d'observations au service urbanisme, sous la responsabilité de Mme Catherine CALIFANO, Directrice de l'urbanisme, en dehors des permanences de la commissaire enquêtrice;
- La création d'une adresse mail dédiée à cette enquête publique par la Mairie : urba.enquetemodif4plu@mouans-sartoux.net, et le transfert des mails reçus sur l'adresse mail de la commissaire enquêtrice;
- La possibilité d'adresser un courrier postal à la commissaire enquêtrice à l'adresse de la Mairie de Mouans-Sartoux, Enquête publique relative à la procédure de modification n°4 du PLU, 3, place du Général de Gaulle, CS 70107, 06370 MOUANS-SARTOUX ;
- Dans le cas où un courrier serait déposé en Mairie de Mouans-Sartoux, il serait remis à la commissaire enquêtrice qui l'annexerait, lors de sa venue, au Registre d'enquête.

L'arrêté municipal d'ouverture de l'enquête publique et l'avis d'enquête

L'arrêté municipal « ordonnant l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification de droit commun n°4 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), pour une durée de 15 jours : Du mardi 14 octobre 2025 (10h00) jusqu'au mardi 28 octobre 2025 (16h00) » est signé en date du 24 septembre 2025.

L'avis d'enquête est une pièce essentielle constitutive de la publicité de l'enquête publique. Il a été préparé par la Mairie de Mouans-Sartoux et amendé suite aux observations de la commissaire enquêtrice, attachée à veiller qu'il respecte les informations qu'il doit contenir et son format normé (article R123-9 du Code de l'environnement).

Le projet d'Avis d'enquête a été transmis à la commissaire enquêtrice le 22 septembre 2025 qui l'a amendé puis finalisé par la Mairie le 25 septembre 2025.

L'Arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête et l'Avis d'enquête ont été affichés en continu en Mairie et au Centre Technique Municipal depuis le 25 septembre 2025.

La publicité et l'affichage

La publicité de l'avis d'enquête est une obligation légale d'information du public encadrée par plusieurs dispositions réglementaires (articles L123-10 et R123-11 du Code de l'environnement). Elles imposent une publication dans deux journaux régionaux ou locaux à 15 jours au moins avant le début de l'enquête et, pour rappel, dans les 8 premiers jours de celle-ci. Elles imposent une publication sur le site internet de l'Autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête publique (voir ci-avant).

La réunion préparatoire du 8 septembre 2025 a retenu la publication dans les journaux Nice-Matin et La Tribune.

La Mairie a pris en charge la publication de l'Avis d'enquête et transmis dès sa parution dans les rubriques Annonces légales des deux journaux les pièces à insérer dans le dossier d'enquête papier et dématérialisé :

- Première publication de l'Annonce légale dans l'édition de La Tribune du 26 septembre 2025 et dans l'édition de Nice-Matin du 27 septembre 2025;
- Seconde publication dans l'édition de La Tribune du 17 octobre 2025 et dans l'édition de Nice-Matin du 17 octobre 2025.

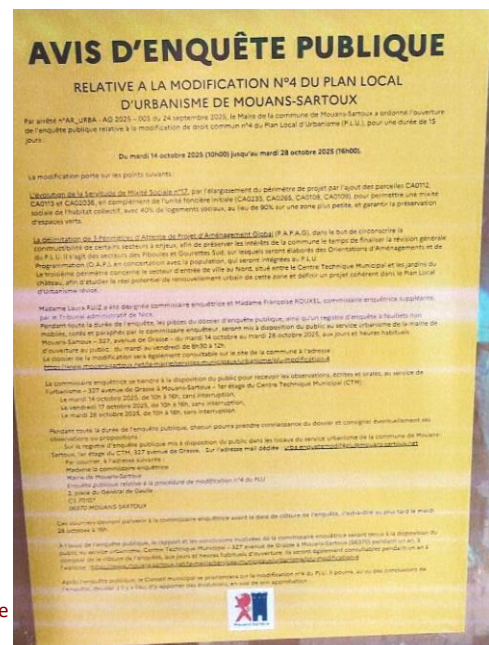
L’affichage est une obligation réglementaire dont les dispositions réglementaires varient selon la nature de la procédure de participation du public. L’affichage doit être assuré au minimum en mairie et sur les lieux prévus pour la réalisation du projet et visible des voies publiques. Les affiches doivent être posées quinze jours au moins avant l’ouverture de l’enquête et pendant toute la durée de celle-ci (article R123-11 du Code de l’environnement).

Les affiches doivent présenter certaines caractéristiques (format A2, titre « Avis d'enquête publique » en caractères gras majuscules d'au moins 2 cm de hauteur, fond jaune) (arrêté du 9 septembre 2021).

Comme arrêté lors de la réunion préparatoire du 8 septembre 2025, l'avis d'enquête a été reproduit en format AA2

Les affiches ont été apposées sur les lieux d'affichage suivants :

- la Mairie principale : porte d'entrée et panneaux officiels
- la Mairie annexe (6 rue Pasteur)
- le bâtiment du CCAS (61 avenue de Cannes) : porte



d'entrée

- l'office de tourisme (258 avenue de Cannes)
- le centre technique municipal (327 avenue de Grasse – lieu où est établi le service de l'urbanisme et où se sont tenues les permanences de la commissaire enquêtrice) : porte d'entrée

Sur les sites concernés, l'affichage a été effectué sur :

- le centre technique municipal (327 avenue de Grasse – lieu où est établi le service de l'urbanisme et où se sont tenues les permanences de la commissaire enquêtrice) : porte d'entrée
- à proximité du périmètre concerné par la modification de SMS 17 : le centre associatif municipal (171 chemin des plantiers)
- à proximité des quartiers Piboules et Gourettes concernés par l'instauration de 2 PAPAG : le panneau d'affichage du bâtiment du centre culturel (77 allée des cèdres) et le panneau d'affichage au début du chemin des Indes.

L'affichage réglementaire a été effectué et attesté par des photos transmises le 29 septembre 2025.

Au-delà de ces mesures réglementaires, l'information a également été relayée sur le site internet de la commune.

Appréciation de la Commissaire enquêtrice

L'organisation de la présente enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions générales, avec une coordination efficace entre la Mairie de Mouans-Sartoux et la commissaire enquêtrice.

Toutes les dispositions ont été respectées et menées dans les délais réglementaires. Les mesures de publicité et d'affichage légal ont été complétées par la diffusion sur le site internet de la commune.

Cependant, il a été remonté par une partie du public consulté 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. La commissaire enquêtrice partage cette observation et regrette que cet outil n'ait pas été utilisé par la commune. Compte tenu du dynamisme avéré de ce canal pour mobiliser et informer rapidement la population, son usage aurait sans doute bénéficié à l'engagement manifesté durant cette enquête.

5) Le déroulement de l'enquête publique

L'ouverture et la tenue du registre d'enquête

Le registre d'enquête publique a été ouvert par la Mairie de Mouans-Sartoux le mardi 14 octobre 2025 à 8h30, marquant le début officiel de la période d'enquête.

La tenue et la supervision du registre papier, mis à disposition du public au Centre Technique Municipal, ont été assurées quotidiennement par les services de la Mairie, sous la responsabilité de Madame Califano, Directrice de l'urbanisme.

Il est à noter que Madame Califano, Directrice de l'urbanisme, transmettait régulièrement les observations déposées par voie électronique à la commissaire enquêtrice, assurant un suivi continu des contributions.

Toutefois, un retard de transmission a été constaté pour les contributions électroniques reçues sur l'adresse dédiée durant les deux derniers jours de l'enquête publique (du 27 octobre au 28 octobre inclus).

Sept (7) contributions parvenues par courriel (à l'adresse urba.enquetemodif4plu@mouans-sartoux.net avant la clôture de l'enquête publique (soit le 28 octobre à 17h00) n'ont été transmises à la commissaire enquêtrice que le jeudi 30 octobre, à partir de 16h30.

De plus, une contribution reçue par courriel le 28 octobre à 18h15, soit postérieurement à l'heure de clôture officielle de l'enquête publique (16h00), a été transmise au même moment. Cette dernière observation, étant hors délai, n'a pu être prise en compte dans le rapport.

La mise à disposition du dossier d'enquête et du registre d'enquête

Le dossier d'enquête et le registre d'enquête ont été mis à disposition du public durant toute la durée de l'enquête, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête.

La salle réservée à cet effet, ainsi qu'aux permanences de la commissaire enquêtrice, était le bureau des élus. Il est situé au premier étage du Centre Technique Municipal (CTM), au même niveau que le Service Urbanisme. L'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite (PMR) est pleinement garantie grâce à un ascenseur accessible depuis le hall d'entrée du bâtiment au rez-de-chaussée.

La pièce désignée (le bureau des élus) était spacieuse et bien aménagée, permettant une consultation confortable et confidentielle des pièces du dossier. Deux chaises étaient disposées pour faciliter les échanges entre le public et la commissaire enquêtrice.

Afin de gérer l'affluence potentielle, la salle de réunion attenante était prête à être utilisée, offrant des chaises supplémentaires et un espace d'attente à proximité immédiate.

Pour faciliter l'accès à l'information et la prise de notes :

- Un ordinateur était mis à la disposition du public.
- L'accès Wifi a été activé pour permettre la consultation de documents en ligne ou la transmission dématérialisée d'observations.

Les permanences de la Commissaire enquêtrice

Les trois permanences fixées dans l'arrêté d'ouverture d'enquête ont été assurées par la Commissaire enquêtrice qui, à cette occasion, a tenu à jour le registre d'enquête pour la journée concernée et validé les journées précédentes.

Durant ces permanences, la participation du public a généré huit contributions écrites distinctes consignées sur le registre d'enquête. Il est à noter que certaines de ces contributions regroupaient les observations de plusieurs personnes.

Par ailleurs, plusieurs autres personnes se sont présentées, sans contribuer formellement par écrit, afin de poser des questions et d'obtenir des clarifications auprès de la commissaire enquêtrice.

La clôture de l'enquête publique

L'enquête publique, ouverte le 14 octobre 2025, a été officiellement clôturée par la commissaire enquêtrice le mardi 28 octobre 2025 à 16h00, heure correspondant à la fin de la dernière permanence.

Conformément aux dispositions de l'article R. 123-19 du Code de l'environnement, la commissaire enquêtrice a procédé aux opérations de clôture et à la procédure subséquente:

- Clôture du Registre (Art. R. 123-19) : Le registre d'enquête au format papier a été clos et paraphé à l'expiration du délai d'enquête, attestant du caractère définitif des observations recueillies par ce biais. L'ensemble du registre clos, des pièces annexes (courriers, courriels) et des documents de travail a été immédiatement retiré par la commissaire enquêtrice pour procéder à l'analyse des contributions.
- Procès-verbal de synthèse : Un procès-verbal de synthèse a été consigné, récapitulant les modalités de mise en œuvre de l'enquête publique, les observations recueillies et les questions soumises à la Mairie.
- Réunion de synthèse (sous 8 jours) : La commissaire enquêtrice a rencontré la Mairie, sur la base de ce

procès-verbal de synthèse, dans le délai légal de huit jours suivant la clôture. Cette réunion s'est tenue le 3 novembre 2025 et a rassemblé la direction de la Mairie : Monsieur le Maire (M. Aschieri), Monsieur le Directeur Général des Services (M. Benaissa), Madame la Directrice de l'Urbanisme (Mme Califano), et Madame l'Adjointe à l'Urbanisme (Mme Dourlens) par visioconférence.

- Remise des Pièces : À l'issue de cette réunion, le dossier et le registre d'enquête ont été officiellement remis à la Mairie.

Appréciation de la Commissaire enquêtrice

L'enquête publique s'est déroulée selon les dispositions arrêtées en phase préparatoire. La commissaire enquêtrice remercie Monsieur le Maire, Monsieur le Directeur Général des Services ainsi que Madame l'adjointe à l'urbanisme, pour avoir pris le temps de venir la saluer personnellement. Leur disponibilité et celle de toute l'équipe municipale ont grandement facilité l'organisation et le bon déroulement de l'enquête.

Des remerciements particuliers sont également adressés à Madame la Directrice de l'urbanisme (Mme Califano), et l'ensemble de son service pour la qualité de leur accueil et la grande diligence dont elles ont fait preuve dans la mise à disposition et le suivi des pièces, assurant ainsi le fonctionnement optimal de la procédure d'enquête.

Les compléments d'information

Afin d'éclaircir les réserves et les exigences soulevées par l'État dans son avis émis le 7 octobre 2025, la commissaire enquêtrice a sollicité un échange avec le Pôle Aménagement et Planification de la DDTM.

Cet entretien, jugé nécessaire à la bonne instruction du dossier, a eu lieu le 14 novembre 2025 avec Madame ZOLLVER (Adjointe à la cheffe de pôle - Service Aménagement Urbanisme Paysage - Pôle Aménagement et Planification) et Madame DAMBREVILLE (Cheffe du Pôle Aménagement et Planification).

Les échanges se sont principalement articulés autour de deux problématiques essentielles :

- le logement social : la DDTM a rappelé que l'un des objectifs fondamentaux de la planification urbaine est la production de logement, en particulier de logement social, un aspect jugé insuffisamment intégré dans la modification ;
- le choix de l'outil de planification : l'entretien a confirmé la position de l'État selon laquelle une OAP, outil de planification pérenne, aurait été préférable au PAPAG, qui est une mesure conservatoire et temporaire.

PARTIE 6 ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES

6) Quantification des observations (registre, courriers, e-mail)

L'analyse des différentes modalités de participation a permis de recenser le nombre total de contributions déposées par le public durant la période d'enquête.

Un total de 17 contributions a été enregistré.

La répartition des observations par mode de dépôt s'établit comme suit :

- Contributions écrites sur le registre papier : 8
- Contributions reçues par courriel, courrier ou note écrite : 9

Un examen sommaire des avis révèle que la majorité des contributions se concentrent sur les secteurs des PAPAG des Gourettes et des Piboules.

Ces contributions portent majoritairement sur des préoccupations concernant la construction future d'immeubles ou de logements collectifs à terme, sans lien direct avec l'objet immédiat de la modification n°4 du PLU.

7) Synthèse thématique des observations du public recueillies

Afin de garantir une transparence totale dans le processus d'enquête et de faciliter l'analyse ultérieure, le tableau ci-dessous reprend de manière synthétique et individuelle chacune des contributions reçues. Ces observations, qu'elles aient été déposées sur le registre papier ou transmises par correspondance, sont répertoriées en fonction de leur date de dépôt :

	Date	Auteur	Sens de l'avis	Résumé
R 1	14 octobre 2025	Anonyme	Hors sujet au regard de l'objet de la présente enquête publique	Demande de renseignements concernant la révision générale du PLU à venir
R 2	14 octobre 2025	Madame Eléna	Hors sujet au regard de l'objet de la présente enquête publique	Demande de renseignements concernant la révision générale du PLU à venir
R 3	15 octobre 2025	Anonyme		Salue la qualité du dossier, souhaite échanger avec la commissaire enquêtrice et reviendra lors de la journée de permanence suivante
R 4	17 octobre 2025	Madame D'Antonio (résidente quartier Gourettes)	Hors sujet au regard de l'objet de la présente enquête publique	Fait part de son inquiétude et de son opposition à la constructions d'immeubles au quartier Les Gourettes

R 5	17 octobre 2025	Madame GIORGIS, Madame CHARRIER (résidentes quartier Gourettes)	Hors sujet au regard de l'objet de la présente enquête publique	Font part de nombreux points concernant les problèmes actuels d'aménagement du quartier des Gourettes et de leurs inquiétudes si le quartier devait à l'avenir accueillir des immeubles. Indiquent que les quartiers Piboules et Gourettes, malgré leur proximité sur des plans, présentent, du fait de leur séparation par la voie ferrée, des enjeux différents.
R 6	17 octobre 2025	Madame CLARY OSSWALD	Favorable à l'instauration de PAPAG	Se prononce sur l'ensemble des points liés à cette enquête publique : <u>Extension de la SMS n°17</u> : indique que le quartier est déjà très urbanisé, et qu'il y a des problèmes de circulation <u>Instauration d'un PAPAG au « centre technique / avenue de Grasse »</u> : favorable au PAPAG. Dans le cadre des réflexions sur l'orientation à venir de ce quartier, elle propose de créer un aire de jeux pour enfants sur ce secteur <u>Instauration d'un PAPAG au Piboules</u> : favorable au PAPAG. Dans le cadre des réflexions sur l'orientation à venir de ce quartier, elle indique qu'elle ne souhaite pas de bétonisation en entrée de ville et souhaite que le quartier reste comme ça <u>Instauration d'un PAPAG au Gourettes</u> : favorable au PAPAG. Dans le cadre des réflexions sur l'orientation à venir de ce quartier, elle propose d'y maintenir de l'habitat individuel. Elle s'exprime également sur le quartier du Grand Jardin
M 1	21 octobre 2025	Anonyme	Hors sujet au regard de l'objet de la présente enquête publique	S'oppose à des constructions nouvelles dans les quartiers Gourettes sud et Piboules, et demande des aménagements

				d'amélioration de la qualité de vie dans ce quartier.
M 2	27 octobre 2025	M. Vincent DESHORS (résident quartier Gourettes)	Prise d'acte et appel à la vigilance	Regrette le peu de publicité de cette enquête publique Prend acte du gel des constructions pour 5 ans, mais estime que c'est précisément le moment de se mobiliser et de faire entendre les réserves (nuisances, insécurité, dévalorisation des propriétés, inadaptation des infrastructures, cohérence urbaine) pour que le futur PLU intègre ces préoccupations et préserve la qualité de vie des riverains.
M 3	27 octobre 2025	Mme Lorraine DE LA TORRE (résidente quartier Gourettes)	Hors sujet au regard de l'objet de la présente enquête publique	Regrette le peu de publicité de cette enquête publique Demande de maintenir en zone naturelle « le terrain derrière Grand Jardin » dans le cadre de la révision du PLU, arguments : impacts sur la qualité de vie, dévalorisation patrimoniale, enjeu écologique
M 4	27 octobre 2025	Mme Emmanuelle Descamps et M. Cyprien Kostrzewa (propriétaires lotissement Grand Jardin)	Hors sujet au regard de l'objet de la présente enquête publique	Regrette le peu de publicité de cette enquête publique Exprime des inquiétudes si le quartier devait à l'avenir accueillir des immeubles et s'oppose à l'implantations d'immeubles imposants et nombreux considérant que les infrastructures (circulation, trottoir, stationnement) ne sont pas adaptées, que la qualité de vie serait dégradée et que le l'immobilier du quartier serait dévalorisé
M 5	27 octobre 2025	M. MADER (résident à Grand Jardin)	Défavorable à la constructibilité du quartier	Regrette le peu de publicité de cette enquête publique A compris le projet de modification n°4 (emprise concernée et objet) Exprime des inquiétudes si le quartier devait à l'avenir accueillir de gros immeubles considérant que les infrastructures (circulation, trottoir, stationnement) ne sont pas adaptées, que cela ajouterait des

				nuisances et que le l'immobilier du quartier serait dévalorisé Demande un RDV au Maire pour échanger avec les habitants
L 1	28 octobre 2025	Mme DESNAUD D'ANTONIO (résidente quartier Gourettes)	Hors sujet au regard de l'objet de la présente enquête publique	Regrette le peu de visibilité et de publicité de cette enquête publique Souligne la qualité du dossier Précise que les maisons situées dans les quartier des Gourette sont bien entretenues et occupées. Exprime des inquiétudes si le quartier devait à l'avenir accueillir des immeubles.
R 7	28 octobre 2025	Mme CREDIDIO Elvire (s'exprime également au nom de son fils M. VIDAL Alexandre) et Mme LUCIANO (résidentes quartier Gourettes)	Favorables à la constructibilité	Favorables à ce que leurs terrains situés au Gourettes (et qui supportent leurs maisons d'habitation respectives) accueillent des immeubles. S'inquiètent de voir leurs terrains « gelés » et demandent que le devenir du quartier du quartier soit tranché en moins que 5 ans
R 8	28 octobre 2025	M. et Mme FLAYAC Eugénie et Guillaume (résidents quartier Piboules)	Défavorable à la modification	S'opposent à cette modification car ils estiment que l'instauration d'un PAPAG dans leur secteur aura pour conséquence inéluctable la construction future d'immeubles, menaçant ainsi le maintien de leur habitation actuelle
M 6	28 octobre 2025	Mme Eva Ternon et M. Stéphane Gouy (résidents quartier Gourettes)	Hors sujet au regard de l'objet de la présente enquête publique	S'opposent à une urbanisation excessive du quartier
M 7	28 octobre 2025	MM Joël et Thierry Asquier (résidents quartier Piboules)	Défavorable à un PAPAG au quartier Piboules	Regrettent le manque de communication de la commune au sujet de cette modification Défavorable à un PAPAG sur leurs parcelles Ont signé promesse de vente (12/2024) avec un promoteur et s'étonnent qu'un PAPAG soit mis en place et non pas une OAP Demandent à pouvoir échanger avec la Mairie sur la situation

M 8	28 octobre 2025	Mme Alice GROSSO (résidente quartier Piboules)	Demande de précisions	Demande des précisions sur : - Nature du projet envisagé à termes - Critères de définition du futur périmètre d'aménagement - Possibilité d'acquisition de ses terrains - Tenue d'une réunion d'information ou d'échanges avec les riverains
	HORS DELAI	Mme SCHAFER et M. DEROUET	Avis non analysé, car réceptionné postérieurement à la date de clôture de l'enquête publique.	

8) Analyse thématique des observations du public

L'analyse des 17 contributions reçues (8 sur registre papier, 9 par d'autres canaux (mails / courrier)) révèle que l'essentiel des observations est orienté vers l'avenir des quartiers concernés, dépassant l'objet strictement technique de la modification n°4 du PLU (qui vise à étendre le périmètre et à réduire la part dédiée à la production de logements sociaux de la SMS 17 et à introduire un PAPAG sur 3 secteurs à enjeux : centre technique / avenue de Grasse, Piboules et Gourettes sud).

Les avis exprimés se regroupent autour de trois thématiques principales :

A. Cadre de l'enquête et procédure

Plusieurs contributions (M2, M4, M5, L1, M7) soulignent un manque de visibilité et de publicité de l'enquête publique.

Par ailleurs, des participants ont salué la qualité générale du dossier mis à disposition (M3, L1).

B. Urbanisme et conséquences futures (thème majoritaire)

Ce thème concentre la majorité des inquiétudes et des contributions. Même si ces contributions sont "hors sujet" par rapport à l'objet strict de la modification, elles reflètent une forte préoccupation du public concernant l'impact futur du PAPAG sur les quartiers Gourettes et Piboules.

La confusion du public s'articule autour de l'impact du futur PAPAG sur les quartiers des Gourettes et des Piboules :

- **Opposition et crainte de bétonisation** : Plusieurs résidents des Gourettes et des Piboules (M1, M2, M4, M5, M6, R4, R5, R8) s'opposent aux futures constructions qu'ils perçoivent comme la conséquence inéluctable de ces PAPAG. Leur principale crainte est le remplacement de l'habitat individuel par des immeubles collectifs, menaçant leur cadre de vie actuel. Les arguments récurrents portent sur : l'inadaptation des infrastructures (route étroite et sans trottoir), les risques d'insécurité et de nuisances additionnelles (circulation, stationnement) et la dévalorisation des propriétés du quartier.
- **Différenciation des quartiers** : Il est expressément souligné (R 5) que, malgré la proximité géographique sur les plans, les quartiers Gourettes et Piboules présentent des enjeux distincts, notamment en raison de la séparation physique induite par la voie ferrée.
- **Soutien à la densification** : À l'inverse, un avis favorable (R 7) soutient la possibilité de constructions futures (immeubles) sur leurs terrains et s'inquiète de voir leurs parcelles "gelées" par une procédure trop longue, demandant une clarification du devenir du quartier en moins de cinq ans.

- Situations foncières spécifiques : Des propriétaires font état de situations particulières :
 - M7 s'étonnent de la mise en place d'un PAPAG sur leurs parcelles après la signature d'une promesse de vente avec un promoteur (décembre 2024), et demandent à échanger avec la Mairie.
 - M8, également favorable à un projet de promotion immobilière, demande des précisions sur la nature du projet à terme, les critères d'aménagement, la possibilité d'acquisition de ses terrains et la tenue d'une réunion d'information.
- Propositions d'aménagement : Des suggestions sont faites pour l'orientation future des quartiers, incluant le maintien de l'habitat individuel aux Gourettes, le maintien du quartier Piboules en l'état actuel et la création d'une aire de jeux pour enfants (R6).

C. Sujets hors objet

Plusieurs contributeurs (R1, R2, R4, R5, M3 et M6) ont utilisé le registre pour demander des renseignements concernant la révision générale du PLU à venir ou des problèmes d'aménagement généraux du quartier, confirmant la forte attente du public pour le document d'urbanisme global, distinct de cette modification ponctuelle :

- M3 demande spécifiquement de maintenir en zone naturelle "le terrain derrière Grand Jardin" dans le cadre de la révision du PLU.
- M5, M7 et M8 formulent une demande de rencontre ou d'échange avec la Mairie ou Monsieur le Maire pour échanger sur leurs inquiétudes.

Il est également relevé que, lors des permanences, plusieurs citoyens se sont présentés pour poser oralement des questions relatives à la révision générale du PLU. Toutefois, n'ayant pas trouvé de correspondance entre leurs préoccupations immédiates et le sujet précis de la présente modification n°4 (plus restreint que la révision générale), ces observations n'ont pas été formalisées sur le registre d'enquête.

Avis non analysé :

Un avis (Mme Schafer et M. Derouet) n'a pas pu être analysé, car réceptionné postérieurement à la date de clôture de l'enquête publique.

PARTIE 7 ANALYSE DES AVIS ADMINISTRATIFS

1) Avis de l'Autorité environnementale

L'avis de l'Autorité Environnementale (AE) est matérialisé par l'avis conforme N° 004602/KK AC PLU, délivré le 23 septembre 2025 par la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Provence-Alpes-Côte d'Azur.

La MRAe a rendu un avis conforme concluant à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour cette modification, considérant qu'au regard des éléments transmis et des enjeux connus par la MRAe, cette modification n°4 n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Toutefois, la MRAe rappelle qu'une nouvelle demande d'examen au cas par cas serait exigible si le projet venait à être modifié postérieurement à la date du présent avis et qu'il était susceptible de générer un effet notable sur l'environnement.

Cet avis conforme a été dûment joint au dossier d'enquête publique.

Suite à cet avis, la délibération du Conseil Municipal décidant de ne pas soumettre la modification n°4 à évaluation environnementale a été prise le 6 novembre 2025 et transmise par mail le 12 novembre 2025.

2) Avis des services de l'État

Conformément à l'article L. 153-40 du Code de l'Urbanisme, l'État, au titre des Personnes Publiques Associées (PPA), a été consulté sur le projet de modification du PLU. L'avis de l'État est crucial, car il est le garant de la légalité du document et de sa conformité aux politiques publiques (notamment en matière de risques et de logement social).

Le tableau ci-dessous présente une synthèse de cet avis, détaillant la nature de l'avis, son sens global et ses principales recommandations ou réserves.

Date	Auteur	Sens de l'avis	Résumé
07 octobre 2025	État – Préfecture des Alpes-Maritimes	Défavorable sur l'instauration d'un PAPAG sur les secteurs des Piboules et Gourettes sud	Estime que le gel de la constructibilité pour cinq ans, par des PAPAG, est inapproprié compte tenu du contexte de carence SRU de la commune et de la faible production de logements sociaux depuis 2022. Préconise de remplacer le PAPAG par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle afin d'assurer l'atteinte des objectifs du futur PLH D'autres observations de complétude sont détaillées ci-après.

3) Avis des collectivités territoriales consultées

Conformément à l'article L. 153-40 du Code de l'Urbanisme, les Personnes Publiques Associées (PPA) ont été consultées sur le projet de modification du PLU. Leurs avis, qui revêtent une importance réglementaire pour l'instruction du dossier, sont essentiels pour évaluer la conformité et la cohérence du projet avec les politiques publiques sectorielles et supra-communales.

Le tableau ci-dessous présente une synthèse des avis recueillis auprès de ces institutions, détaillant la nature de l'avis, son sens global et ses principales recommandations ou réserves.

Date	Auteur	Sens de l'avis	Résumé
11 aout 2025	CACPL	Pas d'observations	Indique n'avoir aucune observation à formuler sur le dossier.
16 sept. 2025	SCOT'ouest	Favorable	Confirme la compatibilité de ce dossier de modification n°4 du PLU avec les orientations du SCOT en vigueur : - L'extension du périmètre de la SMS 17 vise à prendre en compte l'aléa fort du risque inondation porté à la connaissance de la commune avant même l'approbation du PPR inondation => en cohérence avec l'orientation du SCOT encourageant à prendre en compte le risque en vue de réduire la vulnérabilité des zones urbaines exposées; - La création de 3 PAPAG dans l'attente d'études urbaines plus approfondies à venir dans le cadre de la révision du PLU => en cohérence avec la temporalité du SCOT pour la 2nde phase de création de logements entre 2025 et 2035
19 sept. 2025	CAPG	Favorable	Considère que les modifications proposées 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 ».

			Estime que d'un <u>point de vue environnemental</u>, absence d'atteinte à la biodiversité. Considère, concernant <u>les transports et la mobilité</u>, que les modifications apportées et les projets d'aménagement qui en découlent s'inscrivent dans les volontés du PDU mais que le projet de BHNS n'est pas évoqué et la notice de présentation ne justifie pas de la compatibilité des modifications avec les orientations du PDU en vigueur. Considère, sur le <u>volet Habitat</u>, que la modification est cohérente aux objectifs de production de logements sociaux. Mais demande à ce que le futur PLU intègre mieux les attendus posés dans le temps du PLH 2025-2030. Concernant <u>l'évolution de la SMS 17</u>, regrette que le nombre de logements total suite à l'élargissement du périmètre accompagné d'une rédaction de la part de logements locatifs sociaux ne soit pas précisé Concernant les PAPAG des Piboules et du centre technique / route de Grasse, considère que l'instauration de PAPAG grève la réalisation d'opérations attendus dans le cadre du PLH et rappelle que L'atteinte des objectifs du PLH devra être intégrée à la révision générale du PLU, qui devra intervenir dans le temps contraint du PLH
22 sept. 2025	Département des Alpes-Maritimes	Favorable	Aucune argumentation ou réserve exprimée.

Aucun avis n'a été reçu de la part des organismes consultés suivants:

- Mairie de Mougins
- Mairie de Valbonne
- Mairie de Châteauneuf de Grasse
- Mairie de Pégomas
- Mairie de la Roquette-sur-Siagne
- CASA
- Région Sud Provence Alpes Côte d'Azur

4) Avis des autres organismes consultés

Conformément à l'article L. 153-40 du Code de l'Urbanisme, les Personnes Publiques Associées (PPA) ont été consultées sur le projet de modification du PLU. Leurs avis, qui revêtent une importance réglementaire pour l'instruction du dossier, sont essentiels pour évaluer la conformité et la cohérence du projet avec les politiques publiques sectorielles et supra-communales.

Le tableau ci-dessous présente une synthèse des avis recueillis auprès de ces institutions, détaillant la nature de l'avis, son sens global et ses principales recommandations ou réserves.

Date	Auteur	Sens de l'avis	Résumé
04 août 2025	PNR Préalpes d'azur	Pas d'observations	N'a pas étudié le dossier en raison d'une priorisation des actions sur les collectivités situées dans le périmètre du PNR. Invite à mener une réflexion sur des éléments sans lien avec l'objet de la présente modification.
23 sept. 2025	CCI Nice Côte d'Azur	Favorable	Salue les efforts de la commune en matière de logements sociaux, et la volonté de concilier développement urbain et qualité de vie, conformément aux objectifs du PADD. Indique des préconisations de réflexions en matière d'aménagement économique pour les prochaines évolutions du PLU.
08 octobre 2025	Chambre d'agriculture des Alpes-Maritimes	Pas d'observations	Indique n'avoir pas d'observations.

Aucun avis n'a été reçu de la part des organismes consultés suivants:

- SNCF
- UDAP
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat
- Centre régional de la propriété forestière

PARTIE 8 LES RÉPONSES DE LA MAIRIE AUX QUESTIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE

La commissaire enquêtrice a intégré une série de questions au Procès-Verbal de Synthèse remis le 3 novembre 2025 lors de la réunion de remise du PV, en rappelant les dispositions de procédure et notamment le délai réglementaire de quinze jours pour y répondre (article R123-18 du Code de l'environnement).

Les réponses de la Mairie ont été transmises, par mail, le 19 novembre 2025. Malgré ce léger dépassement du délai, la commissaire enquêtrice a décidé de retenir ces éléments et de les annexer au présent rapport pour la parfaite instruction du dossier.

Les questions et réponses de la Mairie sont citées ci-après :

Q 1

L'État conteste l'affirmation que l'inscription des trois PAPAG ne remet pas en cause l'objectif de production de logements sociaux, rappelant que les secteurs Piboules et Avenue de Grasse représentent 47 % du total visé par le PLH 2025-2030. La Mairie peut-elle détailler les mesures précises garantissant la réalisation à court terme des objectifs de logements sociaux sur ces secteurs malgré l'instauration des PAPAG ?

Le PLH 2025-2030, annexé à la délibération du Pays de Grasse n°2025_104, indique un taux de 15,2% de Logements Locatifs Sociaux (LLS) pour Mouans-Sartoux au 1er janvier 2023. De plus, les projets identifiés qui alimentent la programmation du PLH, permettraient d'atteindre les objectifs réglementaires de la commune, (et de les dépasser à 102,2%), et c'est la seule dans ce cas-là, suivant le tableau du PLH. Ainsi, la programmation de logements est de 261 logements encadrés, dont 190 LLS et 71 BRS ou PSLA.

La modification n° 4 du PLU, prévoit l'agrandissement de l'ancien périmètre de la SMS 17, et participe à l'atteinte des objectifs du PLH qui identifie le programme "MS7-b Plantiers Bas » pour 120 logements, avec 40 LLS et 20 en accession sociale. La modification n°4 induit donc une surface de plancher dévolue aux logements sociaux agrandie (Cf. Réponse question 5). De ce fait, pour un seul projet qui est en cours de finalisation, plus de 22% des objectifs du PLH sont atteints. En revanche, le secteur des Piboules ("MS1 pour 50 LLS et 25 en accession sociale) et de la route de Grasse ("MS 8" pour 40 LLS) représentent 44% (et non 47%) des 261 logements sociaux programmés. Sans l'instauration de ces PAPAG, de petites opérations auraient pu être réalisées au fur et à mesure de la libération des fonciers mais n'auraient pas permis d'envisager une opération d'envergure seule option pour optimiser les espaces disponibles ainsi maximiser les possibilités de réaliser des logements sociaux tout en préservant la qualité des aménagements et le cadre de vie de ces secteurs.

Q 2

Que répond la Mairie à la préconisation de l'État d'intégrer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle en lieu et place du PAPAG sur les secteurs Piboules et Gourettes Sud, afin d'assurer l'atteinte des objectifs SRU ?

La commune entend suivre cette préconisation comme en atteste la délibération du conseil municipal du 26/09/2024, approuvant le périmètre d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur le secteur des Piboules et Gourettes Sud. Cette délibération précise d'ailleurs que cette OAP sectorielle

sera mise en place dans le cadre de la révision du PLU (et non dans la modification); afin d'organiser de manière cohérente l'aménagement urbain en tenant compte des besoins en logements, de la réalisation d'espaces publics de qualité et de liaisons fonctionnelles, tout en développant les modes doux de déplacement et les espaces paysagers.

Ce périmètre de l'OAP a ainsi été défini en raison de son potentiel de renouvellement urbain et se compose de deux sous-secteurs, dit des "Piboules" d'environ 2,3 hectares à l'Ouest de la voie ferrée et un secteur dit "Gourettes Sud" d'environ 1,6 hectares à l'Est de la voie ferrée. Les deux sous-secteurs feront l'objet d'une OAP sectorielle, étudiée dans une logique de projet d'ensemble et qui devra faire l'objet d'une concertation publique préalable. Cette OAP sectorielle sera intégrée au PLU révisé, dont la procédure devrait être achevée fin 2026, début 2027 au plus tard et participera donc à l'atteinte des objectifs SRU.

Q 3

Afin de s'assurer de la bonne compréhension du dossier, la Mairie pourrait-elle confirmer le choix retenu concernant le périmètre des PAPAG : un seul PAPAG englobant les trois secteurs ou trois PAPAG distincts ? Une explication est demandée sur la différence réglementaire et opérationnelle entre ces deux options, ainsi que sur les critères ayant guidé ce choix. Enfin, une précision est demandée sur l'inclusion effective du centre technique dans le périmètre du PAPAG centre technique / avenue de Grasse.

La modification n°4 définit 3 périmètres de PAPAG, en raison de leur potentiel de renouvellement urbain, s'agissant de 3 quartiers résidentiels, pavillonnaires et peu denses, situés proche du centre-ville et bien desservis. Ces quartiers sont localisés stratégiquement en entrée de ville au Sud, pour les Piboules et Gourettes Sud, au Nord, pour le PAPAG à proximité du centre technique, mais le bâtiment du CTM n'y est pas inclus.

Q 4

L'État a exigé la correction de l'objectif de production de logements sociaux (496 logements et non 273). Quel est l'impact de ce correctif sur le projet ? De plus, quelle est l'estimation précise du nombre total de logements envisagés pour l'ensemble des périmètres couverts par le projet, afin d'évaluer l'impact final sur la densité et les infrastructures de la commune ?

Le PLH prévoit la création de 496 logements au total, dont 261 logements encadrés (190 LLS et 71 BRS ou PSLA), conformément au "document 3.1 Programme d'Actions", page 12.

Q 5

En réponse aux observations de la CAPG et de l'État, la Mairie peut-elle fournir un tableau comparatif détaillé précisant : le nombre de logements réalisables avant la modification ; le nombre de logements réalisables suite à la modification (avec extension du périmètre et réduction de la part sociale de 90 % à 40 %) ; et l'objectif du PLH pour ce secteur ?

Aucun projet n'étant finalisé, ni sur l'ancien périmètre de la SMS ni sur le nouveau, le potentiel de logements réalisables est à titre indicatif, d'autant plus que le projet est à proximité du vallon de Tiragon, identifié en R0 par le Plan de Prévention des Risques inondations (PPRI), en cours d'études par les services de l'Etat. Ainsi, tout permis de construire sera soumis à une étude hydrogéologique préalable.

Toutefois, suivant les premières réflexions sur le secteur, il serait possible d'envisager, sur le périmètre actuel de la SMS 17, environ 3 000m² de surface de plancher (SP) en R+4 affectés aux logements, ce qui permettrait donc 90%, soit 2700m² de SP, destinés aux logements sociaux. La modification n°4 du PLU double la superficie foncière de la servitude de mixité sociale, qui passe de 1754 m² à 3576 m². Ainsi, il peut être envisagé un projet en R+4 d'environ 7 000m² de SP, affectés aux logements, dont 40% soit 2 800m² pour le social, répartis entre PLUS, PLAI et accession sociale. Cette évolution permet d'une part, d'affecter plus de surface de plancher aux logements sociaux, et d'autre part, de mieux répondre aux objectifs de mixité sociale du PLH, qui prévoit pour ce secteur 120 logements dont 40 LLS et 20 en accession sociale.

Q 6

La DDTM a rappelé que la révision générale du PLU revêt un fort enjeu, notamment concernant la mise en compatibilité avec le SCOT Ouest. Quel est le calendrier prévisionnel actualisé pour cette procédure de révision générale ?

Les documents permettant la révision générale du PLU sont toujours en cours d'élaboration. Des réunions de travail sont déjà envisagées début 2026 avec la DDTM, pour valider les éléments techniques. Une exposition publique, sur le PADD et les grands axes d'aménagement, est programmée avec le bureau d'études pour la dernière semaine d'avril.

Par la suite, une réunion publique sera organisée au mois de juin avant l'arrêt du PLU et la consultation des PPA, afin de lancer l'enquête publique au mois d'octobre et d'approuver la révision générale fin 2026, début 2027 au plus tard.

Q 7

Concernant le calendrier, la Mairie peut-elle préciser où en est la délibération de la commune suite à l'avis conforme de l'Autorité Environnementale mentionné par la DDTM ?

La DCM décidant de ne pas soumettre la modification n°4 à évaluation environnementale, suite à l'avis de la MRAe, a été prise le 6/11/2025 (et transmise par mail le 12/11).

Q 8

Le public a exprimé une difficulté à distinguer clairement que la modification porte sur l'instauration de PAPAG sans définir directement les futures OAP, ce qui soulève des inquiétudes quant à la nature des projets à venir. La Mairie peut-elle prendre un engagement ferme sur le calendrier précis et les modalités détaillées de la concertation publique qui sera mise en place pour l'étude et la finalisation des futures Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur les secteurs des Piboules, Gourettes et centre technique - Avenue de Grasse ?

Des concertations publiques seront organisées à partir du mois d'avril jusqu'au mois de juin 2026, afin de définir, en accord notamment avec la population des quartiers concernés, les grands principes d'aménagement de ces périmètres. Les OAP qui en découleront seront intégrées au PLU révisé.

Q 9

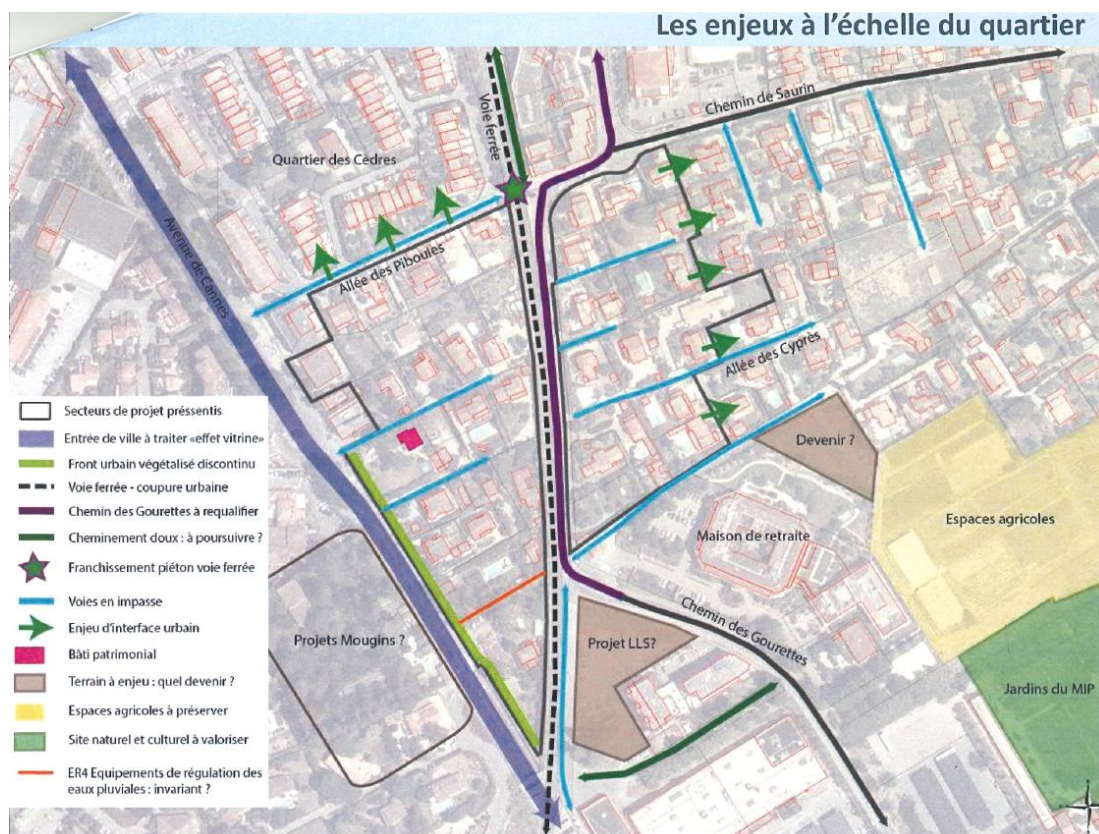
Compte tenu des observations exprimées par le public concernant la diffusion de l'enquête actuelle, quelles pistes d'amélioration la Mairie envisage-t-elle d'explorer pour optimiser la publicité des futures enquêtes publiques, par exemple en intégrant davantage les outils numériques (réseaux sociaux) ou une signalétique grand format (à l'image des pratiques observées dans des communes voisines comme Mougins)?

La publicité des prochaines consultations publiques est envisagée sur les bus et sur le Facebook de la Mairie.

Q 10

L'État évoque dans son avis technique détaillé une « étude urbaine » relative aux secteurs concernés. La Mairie pourrait-elle transmettre cette étude pour information et analyse, et, le cas échéant, préciser les raisons pour lesquelles elle n'a pas été incluse dans le dossier d'enquête publique initial ?

Cette étude n'a pas été intégrée car ce sont des pistes de réflexions qui nécessitent d'associer la population pour valider les principes d'aménagement qui seront retenus (espaces paysagers, jardins partagés, trottoirs, pistes cyclables, collectifs R+2 ou R+3 ou R+4, création de dessertes secondaires...). La carte des « enjeux à l'échelle du quartier », réalisée par le bureau d'études, est annexée à ce document.



Fait à Nice, le 26 novembre 2025

La Commissaire enquêtrice
Laura RUIZ