Plan local d'urbanisme de Mouans-Sartoux – pièces des procédures relatives à l'évolution du document

Délibération portant approbation initiale du plan local d'urbanisme – 03/10/2012

Délibération portant approbation de la modification n°1 – 24/04/2014

Arrêté portant approbation de la mise à jour n°1 – 18/12/2014

Délibération portant approbation de la révision allégée – 18/06/2015

Délibération portant approbation de la modification n°2 – 26/09/2016

Arrêté portant approbation de la mise à jour n°2 – 24/10/2016

Délibération portant approbation de la modification n°3 – 22/03/2018

Délibération portant approbation de la déclaration de projet n°1 – 06/12/2018

Arrêté portant approbation de la mise à jour n°3 – 10 décembre 2018

Arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique les travaux de création d'une liaison entre la RD 6185 et le giratoire de La Paoute, emportant mise en compatibilité du PLU – 12/12/2019

Arrêté portant approbation de la mise à jour n°4 – 12/03/2020

Arrêté portant approbation de la mise à jour n°5 – 06/07/2021

Délibération portant approbation de la déclaration de projet n°3 – 29/09/2022

Délibération portant approbation de la modification simplifiée n°1 – 13/12/2022

Délibération portant approbation de la Déclaration de projet n°2 – 16/03/2023

Arrêté préfectoral prorogeant les effets de la déclaration d'utilité publique prononcée par arrêté du 12 décembre 2019 relative au projet de création d'une liaison entre la RD 6185 et le giratoire La Paoute et emportant mise en compatibilité du PLU – 06/12/2024

Délibération portant approbation de la modification n°4 - 18/12/2025

AR PREFECTURE
006-210600847-20121003-DL56_85-DE
Reçu le 05/10/2012

2.00 Urbanisme R56_85

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES

NOMBRE DE MEMBRES

Afférent au Conseil Municipal	28
En Exercice	28
Qui ont pris part à la Délibération	23

date de la convocation
27/09/2012

date d'affichage de la délibération
05/10/2012

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DE LA COMMUNE DE MOUANS-SARTOUX

SÉANCE DU 3 OCTOBRE 2012

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) - APPROBATION

Le **3 octobre 2012**

à 18 heures 15, le Conseil Municipal de la Commune de Mouans-Sartoux régulièrement convoqué s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans un lieu habituel de ses séances sous la présidence de Monsieur André ASCHIERI.

Présents :

ASCHIERI André, BALDOGRANI Georges, BIVONA Aldo, BORDA René, BUFFART Liliane, COSTA Charles, COZZARI Jean-Jacques, GOURDON Marie-Louise, HENRY André, HUMEZ Myriam, LANG Bruno, LEBLAY Daniel, PAULIN Daniel, PEROLE Gilles, RAIBAUDI Roland, REQUISTON Christiane, REY Claudette, ROUVIER Christian, SAUSSE Hervé.

Pouvoirs de :

DJEGHERIF Dalila donne pouvoir à BIVONA Aldo, LECAS Janine donne pouvoir à LEBLAY Daniel, MARTELLO Christophe donne pouvoir à PAULIN Daniel, VALLETTE Georges donne pouvoir à COZZARI Jean-Jacques.

Absent(e) : CASTELLANI Illaria, FRECHE Annie, GUCHAN Tania, JANINET Sylvie, METSU Amaya.

Secrétaire de séance : BUFFART Liliane

Acte rendu exécutoire après le dépôt en Sous-Préfecture et publication ou notification le même jour

CONSEIL MUNICIPAL

2.00 Urbanisme R56_85

SÉANCE DU 3 OCTOBRE 2012

OBJET : PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) - APPROBATION

Il est rappelé les raisons qui ont conduit la commune à engager la procédure de révision du Plan d'Occupation des Sols pour élaboration du Plan Local d'Urbanisme (délibération du Conseil Municipal du 03 mars 2005) et de façon concommitente à l'élaboration d'un Agenda 21 local, à savoir :

1) La protection et la mise en valeur de l'environnement et du patrimoine, par notamment la préservation des grandes unités paysagères et le maintien de l'activité agricole existante.

2) La croissance limitée de la population par la maîtrise de l'urbanisation en milieux péri urbains et une utilisation économe de l'espace.

3) Le renforcement du centre ville de Mouans-Sartoux par :
   a) l'implantation des principaux équipements publics, à proximité des zones d'habitat dense, dans un périmètre susceptible d'encourager les déplacements sur voies piétonnes,
   b) l'amélioration de son attractivité commerciale et culturelle.
   c) le réaménagement du quartier de la gare et du vieux château autour des pôles forts que constituent le complexe culturel et la gare dans le cadre de la réouverture de la voie ferrée.
   d) la restructuration de l'avenue de Grasse en véritable boulevard urbain.

4) Le développement économique au travers des différents sites d'activités existants avec maintien de l'équilibre emplois-habitants.

5) L'offre à la population d'une meilleure qualité de vie, notamment par des conditions de logement satisfaisantes et des modes de déplacements facilités.

Ce sont ces orientations qui ont présidé à l'élaboration du projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Ce projet a fait l'objet d'une concertation publique conformément aux dispositions de l'article L 300-2 du code de l'urbanisme.

Par délibération du 30 juin 2011, le Conseil Municipal a validé le bilan de concertation dont les résultats ont été repris dans leur ensemble dans le projet de Plan Local d'Urbanisme sans le remettre en cause.
Et c'est par une nouvelle délibération en date du 30 juin 2011, que le Conseil Municipal a décidé d'arrêter le projet de PLU, et de le transmettre pour avis, conformément aux dispositions de l'article L.123-9 du code de l'urbanisme, à l'ensemble des personnes publiques associées à l'élaboration du document, ainsi qu'aux communes limitrophes et établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés qui en ont fait la demande.

A l'issue de cette consultation des personnes publiques associées, il a semblé opportun à la commune, pour prendre en compte leurs différentes observations, de les étudier dans le détail et de procéder, chaque fois que cela s'est avéré pertinent et nécessaire, à des modifications des documents graphiques et des pièces écrites concernés.
Ainsi, et pour permettre la mise en forme cohérente des différents documents constituant le dossier de projet de PLU, la commune a souhaité différer la procédure de mise à enquête publique prévue initialement du 17 octobre au 21 novembre 2011 inclus.

Après avoir apporté les modifications résultant des observations des personnes publiques associées, le projet de PLU a été arrêté une seconde fois par délibération du conseil municipal du 24 janvier 2012 et transmis pour avis à l'ensemble des personnes publiques associées.

Parallèlement, le projet de PLU a été mis à enquête publique du 14 mai 2012 au 15 juin 2012 inclus, et le commissaire enquêteur a rendu son rapport et ses conclusions le 10 juillet 2012.

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-10 du CU et selon la jurisprudence du Conseil d'Etat, le P.L.U peut faire l'objet de modifications avant l'approbation dès lors qu'elles sont destinées à tenir compte des observations émises lors de l'enquête publique, qu'elles sont conformes à l'intérêt général et qu'elles ne portent pas atteinte à l'économie générale du P.A.D.D et du projet de PLU.

Comme suite aux avis émis par les personnes publiques associées, aux avis des services de l'Etat et aux observations émises lors de l'enquête, des amendements et des réponses aux questions soulevées ont été apportés au projet de P.L.U, en recherchant les éclaircissements et formulations propres à améliorer la compréhension générale du dossier.

Les évolutions mineures des documents du projet de PLU sont les suivantes :

1. MODIFICATIONS RELATIVES AU RAPPORT DE PRÉSENTATION

Les justifications diverses aux règles du PLU ont été apportées conformément aux dispositions de l'article R. 132-2 du code de l'urbanisme et pour tenir compte de l'avis de la D.D.T.M du 11 mai 2012.

Chapitre Logement :
- actualisation des données suivant les statistiques FILOCOM 2009

Chapitre Urbanisation :
- précisions justifiant le classement en zone UCa du secteur où est implantée l'école François Jacob

Chapitre Agriculture et espaces forestiers :
- précisions justifiant la création de deux secteurs, zone A et zone Ap

Chapitre Transports et déplacements :
- prise en compte de l'enquête ménages-déplacements de 2008

Chapitre Gestion des déchets:
- prise en compte de l'avis émis par le SIVADES et la Communauté d'Agglomération Pôle Azur Provence

Par ailleurs, plusieurs erreurs matérielles de rédaction et de forme ont été corrigées.

2. MODIFICATIONS DE CLARIFICATION OU DE FORME RELATIVES AU RÈGLEMENT

Dispositions générales
- à l'article 5, page 4, le terme « d'interêt collectif » est remplacé par « intérêt général »
- rajout à l'article 5, page 4, de « les dispositions réglementaires des articles 6, 7, 8, 9, 10 et 11 ne s'appliquent pas à ces ouvrages techniques »

Lexique
- la terminologie shon est remplacée par surface de plancher (SP)
- la notion d'interêt général est précisée
- définition de la SP

Zone UA

- suppression page 9 dans la phrase relative aux installations classées de « à condition qu'elles ne présentent aucune incommodité pour le voisinage »

- suppression page 12 de la phrase relative aux panneaux solaires en toiture et ajout du paragraphe 6 relatif aux équipements liés aux énergies renouvelables dans l'article UA 11.
- correction de la largeur des encadrements de baies réglementés entre 10 cm et 18 cm et non entre 10 m et 18 m comme indiqué page 13
- rajout page 14, à l'article UA 12 de la phrase « pour les constructions et installations d'interêt général : 1 place pour 4 employés »

Zone UB

- suppression page 16 dans la phrase relative aux installations classées de « à condition qu'elles ne présentent aucune incommodité pour le voisinage »
- suppression page 20 de la phrase relative aux panneaux solaires en toiture et ajout du paragraphe 6 relatif aux équipements liés aux énergies renouvelables.
- rajout page 21, à l'article UB 13, dans dans la phrase « les espaces libres doivent être... » de « à l'exception des cours de récréation »

Zone UC

- rajout page 23, au paragraphe caractère de la zone, du sous secteur UCa1
- rajout pages 23 et 24, à l'article UC 1, du secteur UCa1 et de toutes les dispositions y afférent
- rajout page 24, à l'article UC 2, après « sont admis » de « à l'exception du sous-secteur UCa1 »
- suppression page 24, à l'article UC 2, dans la phrase relative aux installations classées de « à condition qu'elles ne présentent aucune incommodité pour le voisinage »
- substitution page 24, à l'article UC 2, dans la phrase « la réalisation d'un programme de logements d'au moins 250 m² de SP » du terme « d'au moins » par « créant au plus »
- suppression page 27 de la phrase relative aux panneaux solaires en toiture et ajout en page 28 du paragraphe 6 relatif aux équipements liés aux énergies renouvelables.
- rajout page 29, à l'article UC 13, dans la phrase « les espaces libres doivent être... » de « à l'exception des cours de récréation »
- modification du cos en zone UCc pour favoriser la mixité et permettre aux entreprises de ce secteur de pouvoir continuer leur développement économique. Ainsi le cos est fixé à 0,55 au lieu de 0,20 initialement.

Zone UD

- suppression page 33, à l'article UD 10, de la phrase « cette disposition ne s'applique pas pour les constructions supportant des toitures terrasses »
- suppression page 35 de la phrase relative aux panneaux solaires en toiture et ajout en page 36 du paragraphe 7 relatif aux équipements liés aux énergies renouvelables.

Zone UE

- rajout page 38 au paragraphe « caractéristiques de la zone » de l'instauration, en zone UEb, du périmètre d'attente dit du Quartier de la Chapelle en lieu et place du périmètre de mixité sociale défini au titre de l'article L. 123-1-5 16 du Code de l'urbanisme
- substitution page 39, à l'article UE 2, dans la phrase « la réalisation d'un programme de logements d'au moins 250 m² de SP » du terme « d'au moins » par « créant au plus »
- suppression page 39 du paragraphe relatif au périmètre de mixité sociale délimité en application de l'article L. 123-1-5 16 du Code de l'urbanisme
- rajout page 41, à l'article UE 7, de la phrase « dans tous les cas, lorsque les limites séparatives sont contigües à la limite de l'emprise ferroviaire, les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 10 m »
- suppression page 41, à l'article UE 10, de la phrase « cette disposition ne s'applique pas pour les constructions supportant des toitures terrasses »
- précisions apportées page 42, à l'article UE 10, sur le croquis expliquant les principes de la servitude de vue.

- suppression page 43 de la phrase relative aux panneaux solaires en toiture et ajout en page 44 du paragraphe 7 relatif aux équipements liés aux énergies renouvelables.
- rajout page 44, à l'article UE 12, de « pour les commerces : 1 place pour 40 m² de SP »

Zone UF
- suppression page 49, à l'article UF 10, de la phrase « cette disposition ne s'applique pas pour les constructions supportant des toitures terrasses »
- suppression page 50 de la phrase relative aux panneaux solaires en toiture et ajout en page 51 du paragraphe 7 relatif aux équipements liés aux énergies renouvelables.

Zone UG
- suppression page 53, à l'article UG 2, dans la phrase relative aux installations classées de « à condition qu'elles ne présentent aucune incommodité pour le voisinage »
- suppression page 56 de la phrase relative aux panneaux solaires en toiture et ajout en page 56 du paragraphe 5 relatif aux équipements liés aux énergies renouvelables.

Zone UZ
- rajout page 58, à l'article UZ 1, de « les constructions à usage de commerces à l'exception de celles admises à l'article UZ 2 »
- rajout page 58, à l'article UZ 2, de « les constructions à usage de commerces à condition qu'elles soient liées à des activités de production en lien avec les activités existantes de la zone concernée »
- suppression page 58, à l'article UZ 2, dans la phrase relative aux installations classées de « à condition qu'elles ne présentent aucune incommodité pour le voisinage »

Zone A
- suppression page 64, au paragraphe caractère de la zone, du sous secteur Ap1
- modification de la rédaction de l'article A 2, page 64, pour tenir compte de la suppression du sous-secteur Ap1
- modification de la rédaction de l'article A 9, page 65, pour réglementer l'emprise au sol des constructions autorisées à l'article A 2

Zone N
- rajout page 69, à l'article N 2, dans la phrase « les activités agricoles et forestières » de « à l'exclusion de toute construction »
- suppression page 73 de la phrase relative aux panneaux solaires et ajout en page 73 du paragraphe 6 relatif aux équipements liés aux énergies renouvelables.

3. MODIFICATIONS GRAPHIQUES SUR LES PLANS DE ZONAGE

- les contours et les tracés des « trames vertes » telles que définies par l'article L. 123-1-5.7° du code de l'urbanisme, ont été redéfinis et affinés pour mieux répondre à la notion de corridors écologiques telle que souhaitée par la DDTM dans son avis du 11 mai 2012.
- suppression du périmètre de mixité sociale n°2 dit « Les Plaines » au profit d'une servitude d'aménagement global telle que définie par l'article L. 123-2a du code de l'urbanisme pour répondre aux préoccupations de la Ville de Grasse dans son avis du 27 avril 2012
- modification de zonage :
    - Afin d'éviter que des locaux à usage d'habitation se situent en zone A, les parcelles cadastrées AL 125p, 126, 127, 128, 190, 191p,192, 193 sont extraites de la zone A pour être rattachées à la zone UAa du hameau des Peillons. Ces mêmes parcelles sont également intégrées au périmètre de la servitude d'aménagement global telle que définie par l'article L. 123-2a du code de l'urbanisme.

- Afin de limiter la densification des terrains éloignés des pôles de vie et des axes de transports en commun, la parcelle cadastrée AM 185 est extraite de la zone UE pour être rattachée à la zone UF.

- Les zones Ap1 sont supprimées au profit de zones A ou Ap

- Afin de respecter la constructibilité existante au POS, mais aussi les dispositions inscrites dans un acte notarié de cession de terrains à la commune, les parcelles cadastrées BW 70p et 36 sont extraites de la zone N pour être rattachées à la zone UEb

- Les contours de la zone UEb située le long du chemin des cigales sont rectifiés pour être ajustés à la trame ebc située le long de la pénétrante Cannes-Grasse

- Instauration d'un chemin piétonnier sur l'ER n°41 pour affirmer la politique de la commune en matière de cheminements « doux »

- la trame de couleur rose matérialisant les contours de la zone rouge du PPRIF est supprimée conformément à la demande de la DDTM dans son avis du 11 mai 2012

- l'élément patrimonial n°62 dont le positionnement est erroné est déplacé à coté de l'élément patrimonial n°63

- la trame ebc figurant sur les parcelles AN 285 et 286 est partiellement supprimée pour revenir à la situation telle que définie au POS

4. MODIFICATIONS SUR LA LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

- instauration de deux emplacements réservés supplémentaires qui figuraient sur les plans de zonage du PLU mais pas dans la liste. Il s'agit de l'ER n°68 relatif à la liaison entre la route de la Roquette et le chemin de Plan Sarrain et de l'ER n°69 relatif à l'impasse des Grivarelles.

VU les articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
VU l'article L.123-10 du code de l'urbanisme ;
VU la délibération du 03 mars 2005 prescrivant la révision du Plan d'Occupation des Sols pour élaboration du Plan Local d'urbanisme et ouvrant la concertation,
VU la délibération du 27 octobre 2010 relative au débat sur les orientations générales du PADD,
VU la délibération du 24 janvier 2012 arrêtant le projet de Plan Local d'urbanisme et tirant simultanément le bilan de la concertation,
VU l'arrêté municipal n° 42/9 du 16 avril 2012 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de PLU,
VU les 146 observations écrites recueillies par le commissaire enquêteur lors de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14 mai 2012 au 15 juin 2012 inclus,
VU les conclusions et le rapport du Commissaire Enquêteur en date 10 juillet 2012,
VU l'ensemble des avis des personnes associées et consultées au cours de la procédure de révision du Plan d'Occupation des Sols pour élaboration du Plan Local d'urbanisme,

CONSIDERANT que le projet de PLU tel qu'il est présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé,

Il est proposé au Conseil Municipal de :

- ADOPTER les modifications précitées et approuver le Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est annexé à la présente délibération.
- DIRE que conformément aux dispositions des articles R.123-24 et R.123-25 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois.
  En outre, mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.
- DIRE que cette délibération fera également l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de la commune.
- DIRE que le PLU approuvé est tenu à la disposition du public en mairie de Mouans-Sartoux ; Service Urbanisme, 327 route de Grasse, aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la Préfecture
- DIRE que conformément aux dispositions de l'article R.123-25, la présente délibération est exécutoire de plein droit à compter de l'exécution de l'ensemble des formalités de publicité précitées
- AUTORISER M. Le Maire à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Adopté à la majorité moins 2 abstentions : M. LANG Bruno et M. BORDA René

POUR EXTRAIT CONFORME

MAIRIE DE MOUANS SARTOUX 06370

André ASCHIERI
Maire de Mouans-Sartoux
Vice-Président du Conseil Régional

AR PREFECTURE
006-210600847-20140424-DL58_86-DE
Reçu le 28/04/2014

7.00 **URBANISME R58_86**

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES

NOMBRE DE MEMBRES

Afférent au Conseil Municipal	33
En Exercice	33
Qui ont pris part à la Délibération	33

date de la convocation
18 AVRIL 2014

date d'affichage de la délibération
28 AVRIL 2014

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DE LA COMMUNE DE MOUANS-SARTOUX

SÉANCE DU 24 AVRIL 2014

PLAN LOCAL D'URBANISME - APPROBATION MODIFICATION N°1

Le **24 avril 2014**

à 18 heures 15, le Conseil Municipal de la Commune de Mouans-Sartoux régulièrement convoqué s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans un lieu habituel de ses séances sous la présidence de Monsieur

Présents :

André ASCHIERI, Pierre ASCHIERI, Christiane BASSO, Aldo BIVONA (n'a pas pris part au vote de la question 1.03), Laurent BROIHANNE, Liliane BUFFART, Christophe CHALIER, Patricia CHARRIER, Sophie DE CANSON, Dalila DJEGHERIF, Eric DUFLOT (n'a pas pris part au vote de la question 1.02), Josyane FIORUCCI, Annie FRECHE (n'a pas pris part aux votes des questions 1.00 et 1.01), Marie-Louise GOURDON (n'a pas pris part au vote de la question 1.03), André HENRY, Monique JULIEN, Daniel LE BLAY, Christophe MARTELLO (n'a pas pris part au vote de la question 1.02), Daniel PAULIN (n'a pas pris part au vote de la question 1.02), Gilles PEROLE (n'a pas pris part au vote de la question 1.03), Gabriel PLASSAT, Roland RAIBAUDI (jusqu'à la question 6.01 incluse), Elsa RAIBON, Christiane REQUISTON (n'a pas pris part au vote de la question 1.02), Claudette REY (n'a pas pris part au vote de la question 1.02), Christian ROUVIER, Dominique SERGENTI, Michel SERPIN, Marie-Jeanne TROUCHAUD, Bruno VALLEE, Georges VALLETTE,

Pouvoirs de :

Catherine BLOSSIER donne pouvoir à Georges VALLETTE, Denise PELLISSIER donne pouvoir à Christian ROUVIER, Roland RAIBAUDI donne pouvoir à Aldo BIVONA (à partir de la question 7.00)

Absent(e) :

Secrétaire de séance : Liliane BUFFART

Acte rendu exécutoire après le dépôt en Sous-Préfecture et publication ou notification le même jour

AR PREFECTURE
006-210600847-20140424-DL58_86-DE
Reçu le 28/04/2014

CONSEIL MUNICIPAL

7.00 URBANISME
R58_86

SÉANCE DU 24 AVRIL 2014

OBJET : PLAN LOCAL D'URBANISME - APPROBATION MODIFICATION N°1

La commune a engagé une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme afin de :

1) Veiller aux mécanismes de division foncière et lutter contre l'imperméabilisation excessive des sols
2) Mieux intégrer les constructions dans les coteaux
3) Actualiser les emplacements réservés matérialisant les projets communaux
4) Actualiser les prescriptions de mixité sociale
5) Procéder à des actualisations du zonage
6) Améliorer la rédaction des dispositions réglementaires
7) Uniformiser la formulation de la réglementation relative au recul exigé le long des grandes infrastructures publiques (voie ferrée, pénétrante Cannes-Grasse, routes départementales...)

Le contexte de l'enquête publique :

Le projet de modification n°1 du PLU a été mis à enquête publique du 06 janvier 2014 au 07 février 2014 inclus.
53 personnes ont participé à l'enquête.
Le projet de PLU modifié a été transmis pour avis, conformément aux dispositions de l'article L.123-9 du code de l'urbanisme, à l'ensemble des personnes publiques associées à l'élaboration du document, ainsi qu'aux communes limitrophes et établissements publics de coopération intercommunales directement intéressés qui en ont fait la demande.

Au terme de l'enquête publique, le commissaire enquêteur M. Hennequin, désigné par le Tribunal Administratif de Nice, a remis un procès verbal de synthèse à la Commune le 14 février 2014.
Des réponses techniques ont été apportées :
- aux demandes de précisions exposées par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer,
- aux observations formulées par le public.

Enfin, le rapport du Commissaire Enquêteur, remis le 7 mars 2014, émet un avis favorable assorti de trois réserves.

Conformément aux dispositions de l'article L.123-10 du CU et selon la jurisprudence du Conseil d'Etat, le projet de P.L.U modifié peut faire l'objet de modifications avant l'approbation dès lors qu'elles sont destinées à tenir compte des avis des PPA joints à l'enquête publique, des observations du public, du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, qu'elles sont conformes à l'intérêt général et qu'elles ne portent pas atteinte à l'économie générale du P.A.D.D et du PLU.

Ainsi, à l'issue de la consultation des personnes publiques associées, et de l'enquête publique, il a semblé opportun à la commune, pour prendre en compte leurs différentes observations, après les avoir étudiées dans le détail, de procéder, chaque fois que cela s'est avéré pertinent et nécessaire, à des modifications des documents graphiques et des pièces écrites concernés.

AR PREFECTURE
006-210600847-20140424-DL58_86-DE
Reçu le 28/04/2014

Les évolutions des documents du projet de PLU modifié sont les suivantes :

Paragraphe 1. Concernant les demandes de la DDTM, la notice de présentation a été complétée sur les remarques suivantes

1.a) justifications des impacts des évolutions des Servitudes de Mixité Sociale dans leur objet et leur réécriture.
La colonne « objet » de la liste des Servitudes de Mixité Sociale fait désormais référence à la Surface de Plancher (SDP) habitat, et plus seulement la Surface de Plancher Globale.
Le changement de la norme SMS en passant de la SHON totale à la seule SDP habitat est justifié:
- par une volonté réelle de mixité urbaine et de soutien à la croissance économique sur l'ensemble du territoire communal, et donc de permettre l'intégration d'espaces de services ou commerciaux de proximité dans des petits ensembles susceptibles d'accueillir des logements dans les programmes neufs impactés par une SMS
- par le poids économique de la part « logement » plus important que celui de la part « activités ».

La Commune rappelle également ses obligations vis-à-vis du Plan Local de l'Habitat et de son bilan triennal. La Ville de Mouans-Sartoux évaluera à cette échéance les conséquences de cette précision sur la règle des SMS. Le dernier bilan tri-annuel du PLH a d'ailleurs montré que Mouans-Sartoux respectait les engagements dans son PLU.
Les dispositions prises au terme de l'enquête publique permettront de respecter la part de production logement dans les SMS.
La disposition générale suivante a été ajoutée, limitant à 15% la part de la superficie de plancher privative.
« La modification n°1 » introduit la possibilité de réaliser de la mixité urbaine ou mixité fonctionnelle (commerce, dans les servitudes de mixité sociale en réservant la réalisation minimale de logement social aux seuls droits à construire habitat). Toutefois, pour ne pas déséquilibrer l'engagement communal pour la réalisation du logement public, il a été choisi d'introduire une clause de réserve sur la mixité urbaine : "La part de SDP autre qu'habitat permise dans les Servitudes de Mixité Sociale ne peut pas excéder 15% de la Superficie de Plancher privative totale de l'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol."

Les effets de la réécriture des Servitudes de Mixité Sociale
Les études de clé de répartition de la Surface de Plancher dans les 22 SMS du PLU modifié démontrent que près de 90% de la surface potentielle (la SDP à l'exclusion des couloirs, communs…) est orientée vers l'habitat, les 10% restants étant amenés à être valorisés sous forme de locaux tertiaires.
La SMS 1 est ramenée de 1,1 hectares à 0,67 hectare. Cette réduction ne remet pas en cause la politique générale d'habitat de la commune.
. La proportion minimale de logements locatifs sociaux évolue de 90% à 60%.
. Concernant la SMS 12, la part de logements sociaux est également ramenée de 90 à 60%.
. La suppression de la SMS 18 est sans effet sur la politique d'habitat communale, elle répond au manque d'intérêt des opérateurs pour le secteur concerné.

Au total, 4,5% de la Surface de Plancher totale de l'habitat sont reclassés vers les activités économiques de proximité. Les SMS 1 et 2, après modification, corrigent de moins de 10% le volume global de logements locatifs sociaux potentiels du PLU, sans tenir compte des possibilités de réhabilitation de logements anciens comptabilisables en logements sociaux dans le cadre de l'OPAH intercommunale.

1.b) justifications des évolutions des Périmètres de Mixité Sociale (PMS) n°1 et 2
Réduction de la PMS1
La Ville considère inopportun d'envisager des programmes de logements pour actifs au-delà de la pénétrante dans le secteur ouest de Tiragon.

Réduction de la PMS 2
La Ville considère que ce périmètre appliqué à l'ancienne zone UG du POS ne présentait pas les qualités nécessaires sur la partie Est des Groules et qu'il scindait des unités foncières bâties, sans justifier de sa nécessité.

AR PREFECTURE
006-210600847-20140424-DL58_86-DE
Reçu le 25/04/2014

1.c) Autres justifications

- extension de la zone UEa sur la zone UCc1 au sud de la Pénétrante : cette réduction de densité est essentiellement liée à des questions de cohérence de tissu urbain. Elle est expliquée page 25 de la notice de présentation.
- uniformisation de l'article 6 : l'article UE 6 a été corrigé pour reprendre les formulations utilisées dans les autre articles;
- explication de la reprise des articles UE et UF 7 en page 30 de la notice de présentation

Paragraphe 2. Concernant les conclusions du Commissaire Enquêteur
Le rapport du Commissaire Enquêteur émet un avis favorable assorti de trois réserves.

2.a) première réserve : prendre en compte les remarques des services de l'Etat
Les éléments de réponse exposés précédemment en tiennent compte.

2.b) seconde réserve : que la servitude de mixité sociale SMS1 soit classée en zone UD

La Servitude de Mixité Sociale n°1 située chemin des Groules s'inscrit dans un espace de centralité bien desservi de l'agglomération Grasse-Mouans-Sartoux contigüe à Plascassier. La présence du Super U, la densité du village de Plascassier, caractère structurant de la RD 4 limitrophe, la desserte appelée à se densifier des transports en commun, les dispositions du PLU de la commune de Grasse en vigueur, ne justifient pas le classement en zone UD.

On notera que la modification n°1 procède à une réduction :
- en volume du nombre de logements sociaux avec un passage de 90 à 60% de la SDP habitat

La réalisation d'un tissu urbain le long d'une route départementale est totalement cohérente avec les intentions du Code de l'Urbanisme et du PADD de Mouans-Sartoux.

2.c) troisième réserve : que la servitude de mixité sociale n°24 soit supprimée
La modification du PLU ne comprend plus de servitude de mixité sociale n°24.

Paragraphe 3. En outre, il est proposé au Conseil Municipal d'ajouter deux compléments à la modification du PLU qui ont été apportés à la suite de l'enquête, sur des motifs qui ont été présentés et débattus lors de l'enquête publique

3.a) Accepter la suppression de la zone UCc située à l'arrière du village au profit de la zone UD
Le quartier Ouest situé derrière le village, autour du chemin des Amandiers, est constitué d'une trame au tissu résidentiel. Il apparaît dès lors nécessaire de revenir aux dispositions prévues au POS antérieur.

3.b) refuser la suppression du Coefficient d'Occupation des Sols et de la superficie minimale
Dans l'esprit du dossier de modification n°1 dont le premier objectif est : "maîtriser des mécanismes de division foncière et lutter contre l'imperméabilisation excessive des sols", et face aux conséquences potentielles de la suppression du COS et des superficies minimales sur les zones UC, UD, UE et UF prévue par la récente loi ALUR, le Conseil Municipal va mettre en révision générale le Plan Local d'Urbanisme approuvé en octobre 2012, pour notamment surseoir à statuer sur toute demande d'urbanisme incohérente avec l'esprit de l'économie générale du PLU en vigueur, et qui – en clair – tenterait de s'affranchir des normes de contrôle de densité légalement imposées par la Commune.

Au surplus de ce dispositif de contrôle, il a été ajouté aux articles UD, UE et UF dans la continuité des formulations ajoutées pour le refus d'application de l'article R 123-10-1 que le coefficient d'occupation des sols et la superficie minimale restent en vigueur jusqu'à l'approbation de la prochaine révision du PLU.

VU les articles L.123-13-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
VU l'article L.123-10 du code de l'urbanisme ;
VU la délibération du 03 octobre 2012 approuvant le Plan Local d'urbanisme,
VU l'arrêté municipal n° R43-391 du 12 décembre 2013 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de modification n°1 du PLU,

VU les observations orales recueillies par le commissaire enquêteur lors de l'enquête publique qui s'est déroulée du 06 janvier 2014 au 7 février 2014 inclus,

AR PREFECTURE
006-210601017-20140424-DL58_86-DE

VU les conclusions et le rapport du Commissaire Enquêteur en date 07 mars 2014,
VU l'ensemble des avis des personnes associées et consultées au cours de la procédure de modification du Plan Local d'urbanisme,

CONSIDERANT que le projet de modification du PLU tel qu'il est présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé, après prise en compte des dispositions exposées ci-avant, et conformément à l'article 123-34 du code de l'urbanisme;

Après avoir entendu l'exposé et en avoir délibéré, il est proposé au Conseil Municipal :

- d'APPROUVER les explications et précisions données ci-dessus au paragraphe 1 en réponse aux observations émises dans le courrier du Sous-Préfet de Grasse
- d'APPROUVER les explications et précisions données ci-dessus au paragraphe 2 en réponse aux trois réserves émises par le Commissaire Enquêteur
- d'APPROUVER la proposition de supprimer la zone UCc au profit de la zone UD pour le quartier des Amandiers situé à l'arrière du village
- d'APPROUVER la proposition d'ajouter aux articles 2 des zones UD, UE et UF que la suppression du COS et des superficies minimales par la loi ALUR est suspendue tant que ne sera pas intervenue l'approbation de la révision du PLU votée ce jour.
- d'APPROUVER la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est annexé à la présente délibération.
- de DIRE que conformément aux dispositions des articles R.123-24 et R.123-25 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois.
- de DIRE que la présente délibération et le dossier l'accompagnant seront transmis aux Personnes Publiques Associées Suivantes :
  - à Monsieur le Sous-Préfet de Grasse
  - à Monsieur le Président de la Région Provence Alpes Côte d'Azur
  - à Monsieur le Président du Conseil Général des Alpes Maritimes
  - à Monsieur le Président du SCoT Ouest'AM
  - à Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération du Pays Grassois
  - à Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie
  - à Monsieur le Président de la Chambre des Métiers
  - à Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture
- de DIRE que cette délibération fera également l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de la commune.
- de DIRE que le PLU approuvé est tenu à la disposition du public en mairie de Mouans-Sartoux ; Service Urbanisme, 327 route de Grasse, aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la Préfecture
- de DIRE que conformément aux dispositions de l'article L.123-25, la présente délibération est exécutoire de plein droit à compter de l'exécution de l'ensemble des formalités de publicité précitées
- d'AUTORISER M. Le Maire ou l'élu délégué à l'urbanisme à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

En outre, mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal dont la diffusion est assurée sur l'ensemble du département.

Adopté à la majorité : 28 voix POUR et 5 voix CONTRE : MM. CHALIER Christophe, JULIEN Monique, SERGENTI Dominique, SERPIN Michel, VALLEE Bruno

POUR EXTRAIT CONFORME

MAIRIE DE MOUANS SARTOUX 06370

André ASCHIERI
Maire de Mouans-Sartoux
Vice-Président du Conseil Régional PACA
Officier de la Légion d'Honneur

AR PREFECTURE
006-210600847-20140424-DL58_86-DE
Reçu le 28/04/2014

AR PREFECTURE
006-210600847-20150618-DL59_90-DE
Reçu le 22/06/2015

8.05 **URBA R59_90**

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES

NOMBRE DE MEMBRES

Afférent au Conseil Municipal	33
En Exercice	33
Qui ont pris part à la Délibération	31

date de la convocation
12 JUIN 2015

date d'affichage de la délibération
22 JUIN 2015

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DE LA COMMUNE DE MOUANS-SARTOUX
SÉANCE DU 18 JUIN 2015

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) - APPROBATION DE LA RÉVISION ALLÉGÉE N°1

Le **18 juin 2015**

à 18 heures 15, le Conseil Municipal de la Commune de Mouans-Sartoux régulièrement convoqué s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans un lieu habituel de ses séances sous la présidence de Monsieur Pierre ASCHIERI.

Présents :

Pierre ASCHIERI, Christiane BASSO, Aldo BIVONA, Catherine BLOSSIER, Anaïs BREGANTE, Laurent BROIHANNE, Liliane BUFFART, Christophe CHALIER, Patricia CHARRIER, Sophie DE CANSON, Dalila DJEGHERIF, Eric DUFLOT, Josyane FIORUCCI, Annie FRECHE, Marie-Louise GOURDON, André HENRY, Daniel LE BLAY, Christophe MARTELLO, Denise PELLISSIER, Gilles PEROLE, Roland RAIBAUDI, Elsa RAIBON, Christiane REQUISTON, Christian ROUVIER, Dominique SERGENTI (ne prend pas part au vote de la question 8.05), Michel SERPIN (ne prend pas part au vote de la question 8.05), Marie-Jeanne TROUCHAUD, Bruno VALLEE, Georges VALLETTE.

Pouvoirs de :

André ASCHIERI donne pouvoir à Christian ROUVIER, Daniel PAULIN donne pouvoir à Christophe MARTELLO, Gabriel PLASSAT donne pouvoir à Elsa RAIBON, Claudette REY donne pouvoir à Georges VALLETTE

Absent(e) :

Secrétaire de séance : Liliane BUFFART

Acte rendu exécutoire après le dépôt en Sous-Préfecture et publication ou notification le même jour

AR PREFECTURE
006-210600847-20150618-DL59_90-DE
Reçu le 22/06/2015

CONSEIL MUNICIPAL **8.05 URBA R59_90**

SÉANCE DU 18 JUIN 2015

OBJET : PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) - APPROBATION DE LA RÉVISION ALLÉGÉE N°1

L'historique de la procédure de Révision Allégée n°1 est ci-dessous rappelée :
Prescrite le 12 novembre 2013 par le Conseil Municipal, la Révision Allégée n°1 a pour objectif de corriger, partiellement et ponctuellement, certaines dispositions du PLU approuvé en octobre 2012, notamment :
- la modification (réduction et création) de certains Espaces Verts Protégés et Espaces Boisés Classés situés en zone urbaine et en zone naturelle, afin d'adapter ces protections aux réalités de l'occupation du sol (corrections d'erreurs matérielles) ou favoriser l'implantation de nouvelles constructions dans le respect des trames boisées et végétales existantes au PLU,
- l'adaptation de limites de zones urbaines dont le classement n'est pas justifié au regard de l'occupation réelle du sol ou de la non pertinence du classement issue de l'application effective du PLU,
- la suppression d'un Emplacement Réservé dont la vocation n'est plus nécessaire à la commune,
- les corrections réglementaires afin de ne plus limiter en zone Ap la surface de plancher des locaux techniques agricoles et d'autoriser
- l'implantation en limite séparative dans le secteur UCb, afin d'être conforme avec le tissu bâti existant.

Le projet de Révision Allégée n°1 est un dossier connu des élus de Mouans-Sartoux puisque son contenu a été validé lors de l'Arrêt et du bilan de concertation voté par le Conseil Municipal le 03 décembre 2014.
Depuis cette date, le dossier de Révision Allégée n°1 a fait l'objet de plusieurs séances de validation successives qui sont rapportées dans le dossier d'approbation dont :

Temps 1 - l'examen conjoint de la Révision Allégée n°1
- un examen conjoint avec les Personnes Publiques Associées le 06 janvier 2015 en mairie de Mouans-Sartoux en présence notamment des services de l'Etat, de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse, et du Conseil Départemental.
Les deux principales sources de remarques émanent de la DDTM des Alpes Maritimes et du Conseil Départemental des Alpes Maritimes à savoir :

Conseil Départemental des Alpes-Maritimes
Les remarques sont des rappels à des demandes formulées en 2012 lors de l'élaboration du PLU, qui n'avaient pas été prises en compte après l'enquête publique.
Ces remarques sont relatives :
- au nombre de places de stationnement exigibles dans l'enceinte du collège jugé trop important,
- au classement parfois systématique en EBC des ripisylves dans les zones urbaines,
- à des demandes de complément du rapport de présentation concernant principalement la thématique de la mobilité et les transports, aux emplacements réservés,

La Commune a souhaité prendre en compte ces remarques, et Monsieur le Maire propose que le PLU approuvé :
- modère le ratio de stationnement automobile à 1 place pour 15 personnes pouvant être accueillies dans la zone UC du Collège au lieu de 1 place pour 4 personnes
- complète le rapport de présentation sur les dispositifs de mobilité et la justification du parking relais

Concernant l'emplacement réservé n°20 (giratoire sur la route de Pégomas, zone de Tiragon), après vérification, il a été constaté qu'il est du ressort de la domanialité du Département, et qu'il en restera donc bénéficiaire.

Services de l'Etat – DDTM et SDAP
Une observation similaire de la DDTM et du Service de l'Architecture et du Patrimoine (SDAP) porte sur l'opportunité du déclassement de la zone A en zone UAc de la parcelle cadastrée AL 191 dans le bas du hameau des Peillons. La Commune a choisi en effet d'agrandir le périmètre du hameau en intégrant tout le socle dans la zone UAc. Cette démarche a pour effet de permettre la cohérence du périmètre d'étude d'aménagement global.

AR PREFECTURE
006-210601547-20150616-DE59_90-DE

L'autre remarque porte sur la réduction de densité en zone UD de la partie nord du chemin de la Sénéquière, pour tenir compte du niveau d'équipement. L'Etat propose une réduction plus forte encore. La présence de la SMS n°7 interdit d'aller au-delà de la réduction proposée.

Concernant la suggestion du SDAP d'intervenir sur l'ensemble des règles du PLU dans le but de prévenir la densification excessive qui peut subvenir en application de la loi ALUR, une procédure spécifique de modification n°2 du PLU est en cours pour y parvenir, et sera présentée en enquête publique dans le second semestre 2015.

Temps 2 - l'examen devant la Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles des Alpes Maritimes
Le déclassement d'un terrain de 620 m² de zone agricole en zone UAc est soumis à l'avis préalable de la CDCEA 06, commission siégeant en Préfecture à Nice et réunissant l'Etat, les autorités agricoles et des représentants du monde associatif de l'environnement.
Reconnaissant l'engagement de la Ville pour l'agriculture, dans son avis écrit reçu le 26 janvier, la CDCEA a néanmoins émis un avis défavorable à cette extension de la zone UAc au motif que la proposition d'évolution du zonage a été considérée comme insuffisamment argumentée et que le secteur d'étude d'aménagement global n'a pas encore été finalisé.
La commune rappelle que les cahiers des charges pour les deux secteurs d'études prévus au PLU sont finalisés et que la Ville entend réaliser courant 2016 les deux études d'aménagement global dont celle des Peillons.

Temps 3 - l'accord du Schéma de Cohérence Territoriale pour le reclassement en zone UAc de la parcelle du hameau des Peillons
Le SCoT Ouest (Schéma de Cohérence Territoriale) est l'entité compétente en matière d'aménagement de l'espace et de la maîtrise de la consommation de l'espace. Le conseil syndical a émis un avis favorable sans réserve au reclassement en zone UAc du socle bas du hameau des Peillons, cet avis conforme autorise à procéder à cette évolution.

Temps 4 - l'enquête publique de la Révision Allégée n°1 du PLU de Mouans-Sartoux
L'enquête publique s'est tenue du 16 février au 20 mars 2015 et a été fréquentée de manière soutenue avec le dépôt de 50 observations.
Les doléances ont principalement porté sur :
1) les emplacements réservés n°23 et n°72, relatifs respectivement à l'élargissement à 6 mètres du chemin de l'Ouvaire et à la création d'une voie reliant le chemin de l'Ouvaire au chemin des Calades. Il s'agit pour la commune de maintenir les dispositions figurant au règlement antérieur à la présente révision allégée.
2) le souhait exprimé par les occupants de la parcelle communale cadastrée BI 7 de voir modifiées les limites de l' Espace Boisé Classé (EBC). La couverture partielle en EBC du site pourrait résulter d'une erreur matérielle qui si elle était avérée nécessitera de rectifier les contours de l'EBC en conséquence.

Temps 5 - Enquête Publique
Le rapport du Commissaire Enquêteur apporte des conclusions favorables à la Révision Allégée n°1 assorties d'une réserve de prise en compte de la demande d'une fenêtre de constructibilité sur la propriété cadastrée BW 31.
Afin de rester conforme à l'économie générale du PADD du PLU et afin de préserver la coupure d'urbanisation et la continuité de la trame boisée, la commune maintient les dispositions arrêtées.
Deux autres demandes de déclassement d'Espaces Boisés Classés ont également été présentées pour les propriétés cadastrées BR 72 à 79 et BC 28, 134, 135, 136. Là encore les dispositions arrêtées sont maintenues.
Cependant, pour la propriété cadastrée BC 28, 134, 135, 136, l'EBC est rétabli tandis que la Trame Verte figurant au précédent règlement est supprimé.
Concernant la propriété cadastrée AX 79, 81 et 85, la demande relative au retrait de 3.50 mètres du contour de l'Espace Boisé Classé le long du canal de la Siagne est acceptée pour permettre le désenclavement de l'exploitation agricole de l'oliveraie.

Entendu l'exposé concernant les évolutions à apporter au dossier d'enquête suite aux avis émis par les Personnes Publiques Associées et les doléances enregistrées lors de l'enquête publique,

Entendu qu'il est proposé de ne pas donner suite à la demande du Commissaire Enquêteur pour une ouverture à l'urbanisation estimée contraire à l'intérêt paysager, écologique et environnemental de la Ville de Mouans-Sartoux et contraire à l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme approuvé,

AR PREFECTURE
006-210600847-20150618-DL59_90-DE
Reçu le 22/06/2015

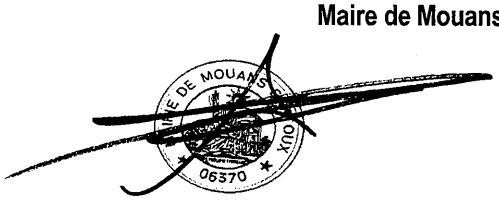
Entendu les motivations pour le maintien en zone UAc du terrain de 620 m², en accord avec le SCoT Ouest Alpes Maritimes, sur le socle bas du hameau des Peillons, malgré l'avis des services de l'Etat et de la Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles des Alpes Maritimes,

Il est demandé au Conseil Municipal :
- d'APPROUVER les évolutions telles que proposées au dossier de PLU au regard des remarques émises par les services de l'Etat et du Conseil Général des Alpes Maritimes,
- d'APPROUVER la demande de désenclavement de la propriété cadastrée AX 79, 81 et 85 et la modification du tracé de l'espace boisé classé y afférent
- d'APPROUVER la modification des contours de l'espace boisé classé au droit des bâtiments communaux situés sur la propriété cadastrée BI 7.
- de MAINTENIR les emplacements réservés V23 et V72.
- de SUPPRIMER la Trame Verte sur la propriété cadastrée BC 28, 134, 135, 136
- de MAINTENIR la Trame Verte sur la propriété cadastrée BW 31
- de NE PAS REDUIRE les Espaces Boisés Classés pour les autres demandes de constructibilité
- d'APPROUVER en connaissance de ces évolutions ponctuelles, sans effet sur l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme arrêté le 3 décembre 2014, le dossier de révision allégée n°1 Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est annexé à la présente délibération
- de DIRE que la présente délibération fera l'objet, conformément à l'article R. 123-25 du code de l'urbanisme, d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal publié dans le département des Alpes Maritimes
- de DIRE que, conformément à l'article L.123-10 du code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme est tenu à la disposition du public en mairie de Mouans-Sartoux, ainsi qu'à la Sous-Préfecture de Grasse, aux heures habituelles d'ouverture au public,
- de DIRE que la présente délibération sera exécutoire dans un délai de trente jours à réception par le préfet si celui-ci n'a notifié aucune modification à apporter au dossier ou dans le cas contraire à dater de la prise en compte de ces modifications, et après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

Adopté à la majorité : 28 voix POUR et 3 voix CONTRE : MM. CHALIER Christophe, BREGANTE Anais et VALLEE Bruno

Pour extrait conforme

Pierre ASCHIERI,
Maire de Mouans-Sartoux



AR PREFECTURE
006-210600847-20160926-DL60_110-DE
Reçu le 28/09/2016

NOMBRE DE MEMBRES

Afférent au Conseil Municipal :	33
En exercice :	33
Qui ont pris part à la délibération :	33
Date de la convocation :	20/09/2016
Date affichage délibération :	28/09/2016

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES

1.00 URBA R60-110

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE MOUANS-SARTOUX
SEANCE DU 26/09/2016

PLAN LOCAL D'URBANISME - APPROBATION DE LA MODIFICATION N°2

Le 26/09/2016

à 18h15, le Conseil Municipal de la Commune de Mouans-Sartoux régulièrement convoqué s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans un lieu habituel de ses séances sous la présidence de Monsieur Pierre ASCHIERI.

Présents :

ASCHIERI Pierre, BASSO Christiane, BIVONA Aldo, BLOSSIER Catherine, BROIHANNE Laurent, BUFFART Liliane, CHALIER Christophe, CHARRIER Patricia, DE CANSON Sophie, DJEGHERF Dalila, DUFLOT Eric, FIORUCCI Josyane, FRECHE Annie, GOURDON Marie-Louise, HENRY André, LE BLAY Daniel, MARTELLO Christophe, PAULIN Daniel, PELLISSIER Denise, PEROLE Gilles, PLASSAT Gabriel, RAIBON Elsa, REQUISTON Christiane, REY Claudette, ROUVIER Christian, SERGENTI Dominique, SERPIN Michel, TROUCHAUD Marie-Jeanne, VALLEE Bruno, VALLETTE Georges

Pouvoirs de :

RAIBAUDI Roland à CHARRIER Patricia, ASCHIERI André à BUFFART Liliane, BREGANTE Anaïs à CHALIER Christophe

Absents :

Observations :

Sophie DE CANSON est présente à partir de la question 1.00 ; Anais BREGANTE présente jusqu'à la question 3.00 incluse donne pouvoir à Christophe CHALIER à partir de la question 4.00

Secrétaire de séance :

BUFFART Liliane

Acte rendu exécutoire après
le dépôt en Sous-Préfecture
et publication ou notification
le même jour.

AR PREFECTURE
006-210600847-20160926-DL60_110-DE
Reçu le 28/09/2016

CONSEIL MUNICIPAL 1.00

URBA R60-110

SÉANCE DU 26/09/2016

OBJET : PLAN LOCAL D'URBANISME- Approbation de la modification n°2

Il est rappelé les raisons qui ont conduit la commune à engager la procédure de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme à savoir :

- confirmer les espaces d'accueil de population nouvelle à proximité des pôles de vie et des axes de transport en commun (les règles propres aux zones UA, UB, UC et UDa ne sont pas modifiées)
- veiller à la qualité des paysages et notamment dans les espaces collinaires
- inscrire la biodiversité comme facteur de réduction des conséquences des changements climatiques
- confirmer la valeur donnée aux espaces d'habitat diffus par le maintien de la biodiversité qui lui est propre
- maintenir un habitat diffus sans en accentuer la densité, et dans le respect d'une évolution démographique conforme à celle prévue par le PADD de 2012
- disposer d'un corps de règles d'urbanisme conformes à la loi et à l'esprit du PLU de 2012, en cohérence avec l'évolution du climat, en définissant de nouvelles modalités d'implantation des constructions (distances par rapport aux limites, distances entre deux constructions, emprises au sol, espaces verts)

Ainsi, pour atteindre ces objectifs, le projet de modification n°2 du PLU prévoit de :

1) se prémunir des risques d'inondation aggravés par l'intervention humaine sur les reliefs en :
    a) créant la zone urbaine paysagère de Mouans-Sartoux dite UP
    b) garantissant une proportion suffisante d'espaces libres et de pleine terre
    c) modulant l'emprise au sol des constructions en fonction des sites
    d) limitant les mouvements de terrain générés par les constructions

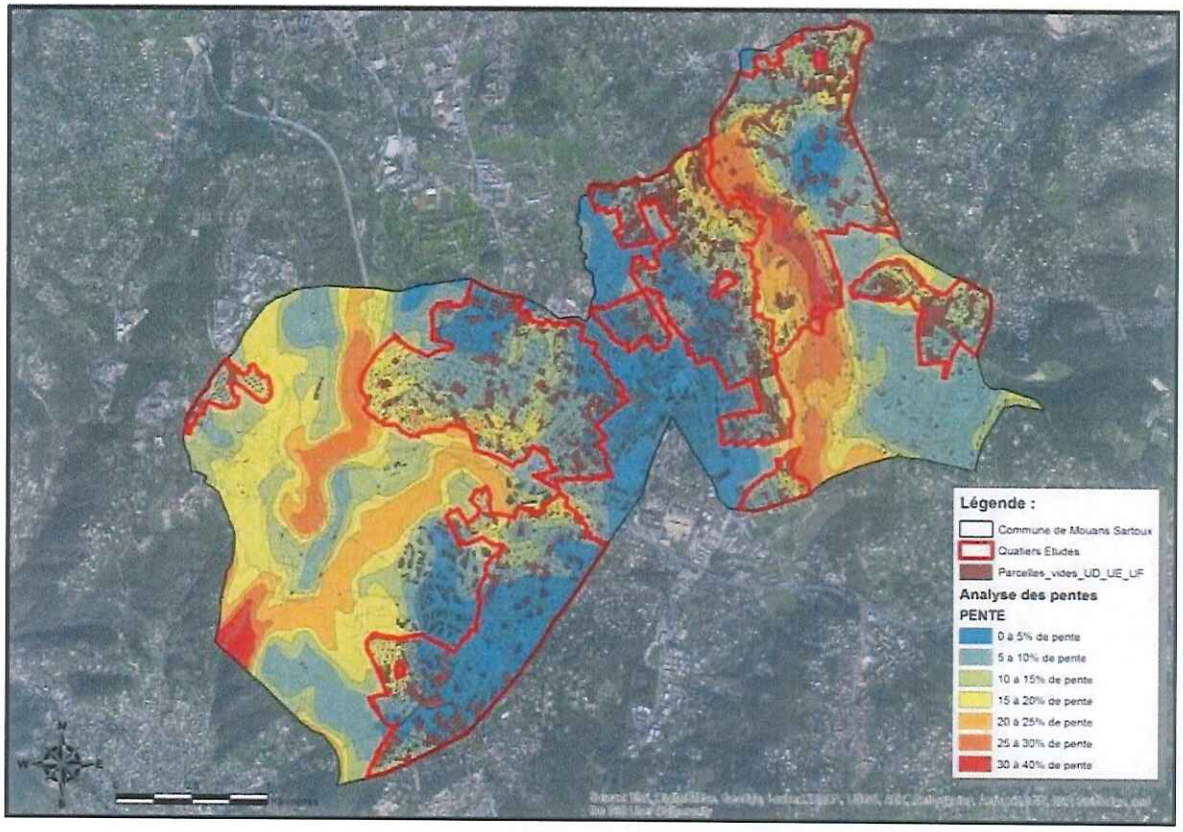
2) conserver la qualité des espaces semi-naturels ouverts à l'habitat sans en accentuer la densité en :
    a) rappelant la possibilité de s'opposer aux divisions foncières
    b) renforçant la protection des masques végétaux dans les zones collinaires
    c) soutenant la biodiversité
    d) étendant le réseau de la trame verte
    e) maintenant le paysage d'espaces semi-naturels ouvert à un habitat diffus, composé d'un bâti individuel harmonieusement intégré dans un paysage arboré
    f) adaptant les hauteurs des constructions dans le paysage collinaire
    g) améliorant la règle de protection des grandes vues le long du canal de Siagne et du chemin du Castellaras

3) adapter les dispositions réglementaires du PLU aux différents enjeux en modifiant notamment la rédaction des dispositions générales, du lexique et des articles 6, 7, 8, 9 et 13 du règlement des zones UD, UE et UF.

AR PREFECTURE
006-210600847-20160926-DL60_110-DE
Reçu le 28/09/2016

1) SE PREMUNIR DES RISQUES D'INONDATION AGGRAVES PAR LES RELIEFS

D'après les prévisions des climatologues, les épisodes violents de précipitation vont être de plus en plus récurrents dans les années à venir. Les risques de dommages graves dus aux eaux de ruissellement pourraient alors se multiplier.
Pour réduire ce risque dans les zones méditerranéennes exposées à des épisodes intenses de précipitation, il convient de contenir l'imperméabilisation des sols, en particulier dans les zones soumises à de fortes pentes.



Carte de délimitation des pentes supérieures à 25% sur le territoire de Mouans-Sartoux.

Outre le fait que l'extension des surfaces artificialisées en zones de fortes pentes réduit l'infiltration de la pluie dans le sol, elle réduit l'arborisation qui concourt au maintien des terres. Elle modifie également les aménagements des pentes en restanques conçus pour contenir l'érosion des sols, ainsi que le parcours naturel des eaux de ruissellement dans des coulets ou des vallons qui parfois disparaissent, sont obstrués ou enfouis de manière sommaire. Enfin, l'extension des surfaces urbanisées participe à l'accroissement du risque d'inondation dans le bassin versant. Dans ce contexte, il est inévitable de considérer le relief du territoire, de s'interroger sur ses typologies collinaires, et sur leur capacité à continuer d'accueillir de l'urbanisation.
La lecture attentive de la topographie de la commune a permis de rappeler que le secteur collinaire au dessus du canal de la Siagne présente des pentes très marquées, voisines et supérieures à 25%, soit une déclivité largement au-delà des pentes maximum autour de 15% admises par les services de secours.

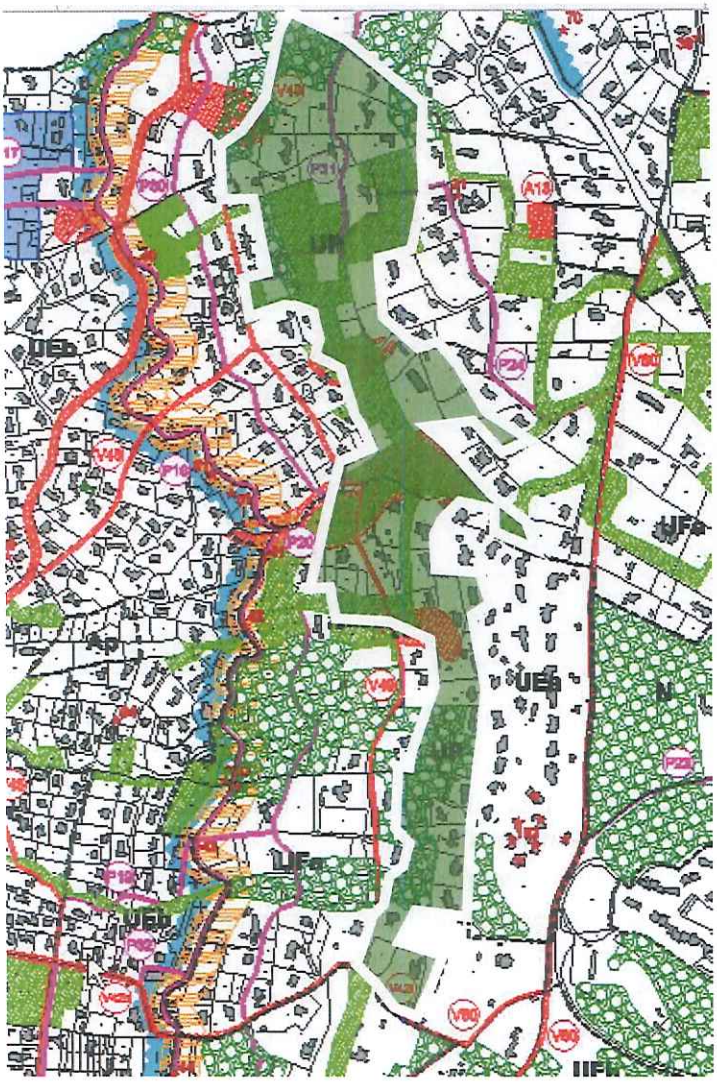
Les études commandées par les Services de l'Etat pour réviser le Plan de Prévention des Risques (PPR) Mouvements de Terrains recensent les zones où les pentes supérieures à 25% représentent des sites à risques "moyens et forts" en matière de stabilité des sols et d'aléas de glissement de terrain

AR PREFECTURE
006-210600847-20160926-DL60_110-DE
Reçu le 28/09/2016

Compte tenu de la nécessité impérieuse de stabiliser les sols et donc de freiner les mouvements de terre, et en raison de conditions d'accès difficiles, il est apparu nécessaire de mettre fin à l'imperméabilisation progressive des espaces collinaires en fortes pentes, signifiant ainsi la fin des divisions foncières pour des constructions nouvelles sur ce site escarpé, fragile et mal équipé.
C'est dans ce sens que la modification n°2 introduit trois actions principales pour freiner l'imperméabilisation des sols :

- créer une zone urbaine paysagère (UP) qui limite la constructibilité et respecte le paysage collinaire,
- renforcer les règles pour garantir une proportion suffisante d'espaces libres et de pleine terre,
- moduler l'emprise au sol des constructions en fonction de la situation des terrains et des paysages,

1A/ Créer la zone Urbaine Paysagère de Mouans-Sartoux



Le zonage du PLU est modifié pour introduire une nouvelle zone urbaine dite **UP** - la zone urbaine paysagère - qui limite, comme en zone naturelle, la constructibilité des terrains à l'extension mesurée des constructions existantes.

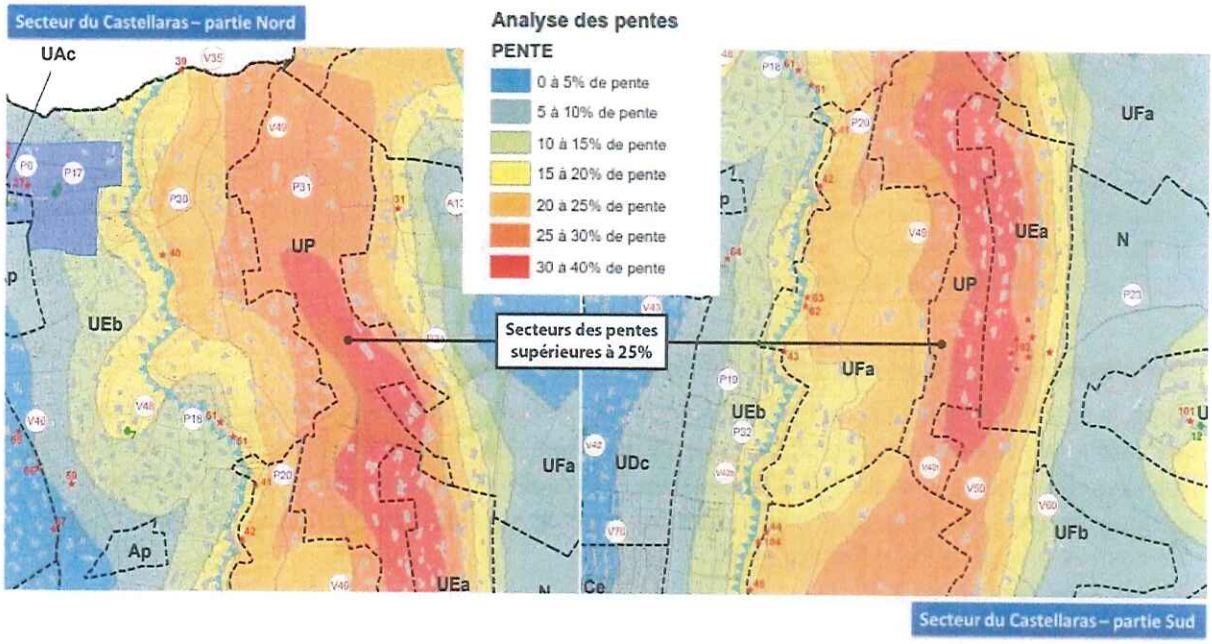
Le zonage UP répond aux problématiques de risques naturels aggravés par l'imperméabilisation du sol, l'évolution du climat et le relief marqué de certains secteurs.

Les caractéristiques les plus notables de la zone UP sont explicitées ci-dessous :

AR PREFECTURE
006-210600847-20160926-DL60_110-DE
Reçu le 28/09/2016

Le périmètre de la zone UP correspond aux zones de pente les plus marquées :

- au nord sur des espaces mal desservis en termes d'infrastructures et protégés par de nombreux périmètres d'espaces boisés classés et/ou de trames vertes
- au centre et au sud de la zone UP sur des espaces déjà urbanisés où la densification n'apparaît pas souhaitable



Modification apportée au plan de zonage du PLU

- **Création de la zone UP sur le plan graphique**

Modification apportée aux dispositions réglementaires du PLU

- **Création des dispositions règlementaires de la zone UP dont :**

Caractère de la zone

La zone UP correspond à une zone urbaine d'habitat individuel diffus de très forte sensibilité paysagère où l'ensemble des terrains est en forte pente. C'est une zone fortement génératrice de ruissellement lors des épisodes pluvieux courts et intenses et exposée à un risque fort d'érosion des sols.

Article UP 2 - Occupations et utilisations du sol soumis à conditions particulières dans la zone UP
En zone UP, les divisions foncières en vue de bâtir sont désormais interdites.
Seules les extensions mesurées des constructions existantes sont autorisées.
Dans l'ensemble de la zone UP ne sont admis que :

- l'aménagement, la rénovation et l'extension mesurée des constructions existantes affectées à l'habitation sous réserve de ne pas porter atteinte au site, ni de créer de voirie et d'accès nouveaux sans dépasser 300 m² de surface de plancher après extension.

- le changement de destination des constructions existantes quand il est compatible avec la vocation de la zone.

AR PREFECTURE
006-210600847-20160926-DL60_110-DE
Reçu le 28/09/2016

1B/ Garantir une proportion suffisante d'espaces libres et de pleine terre

Le PLU de 2012 a pris en compte les conséquences de l'imperméabilisation des sols en imposant la création d'ouvrages de rétention pluviale dans chaque projet de construction. L'objectif de la modification conformément aux orientations du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Rhône Méditerranée est de lutter contre la trop forte artificialisation des espaces libres et des espaces verts (éviter - limiter - réduire et compenser l'impact des nouvelles surfaces imperméabilisées (disposition 5A 04 du SDAGE 2016-2021). Il est également rappelé que l'ensemble des surfaces perméables (chemins, allées, aires techniques) contribue aussi dans une moindre mesure à la rétention des eaux pluviales sur la parcelle.

C'est pourquoi la notion d'espace libre a été redéfinie dans le lexique en intégrant désormais la notion d'espaces verts de pleine terre et perméables. Cette redéfinition s'est accompagnée d'un renforcement des pourcentages d'espaces libres demandés lors des autorisations d'urbanisme, taux désormais appliqué à l'ensemble de l'unité foncière.

Elargissement et confortement de la notion d'espaces libres

Dans le précédent règlement du PLU, les espaces libres correspondaient à toute surface de terrain non occupée par les constructions, les escaliers extérieurs, les perrons, les terrasses, les piscines et les plages de piscine. Les aires de stationnement et les voiries d'accès étaient donc considérées comme des espaces libres, alors que ce sont des espaces qui absorbent très faiblement l'eau de pluie, notamment en cas de fortes précipitations.
Les espaces libres dans le PLU sont désormais des espaces de pleine terre, et non plus des espaces non construits. L'objectif est de conserver des surfaces de terre fortement perméables et végétalisées, limiter l'artificialisation des sols, et ainsi freiner le ruissellement et les mécanismes d'érosion.

Modification apportée au lexique des dispositions générales du PLU

Espaces libres : espaces de pleine terre plantés et végétalisés, à l'exclusion des aires de stationnement, des aménagements de voirie et des accès.
Ne sont donc pas comptabilisées dans les espaces libres, les structures alvéolées remplies de terre, pouvant être enherbées.

Reprise de la définition de l'emprise au sol

Suite à la modification de la notion d'espace libre, qui exclut dorénavant toute occupation autre qu'un espace de pleine terre planté et végétalisé, la définition de l'emprise au sol a été revue en conséquence. Les piscines, leurs plages et les aires de stationnement non couvertes ne sont plus comptabilisées dans l'emprise au sol.

Modification apportée au lexique des dispositions générales du PLU

Emprise au sol : l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.
Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

AR PREFECTURE
006-210600847-20160926-DL60_110-DE
Reçu le 28/09/2016

1C/ Moduler l'emprise au sol des constructions en fonction des sites

Afin de mieux proportionner les constructions en fonction des espaces végétalisés dans lesquels elles s'inscrivent, il a été choisi de faire évoluer la règle d'emprise au sol des constructions autorisées, en particulier dans les espaces semi-naturels et sensibles que sont les zones UD, UE, UF et UP.

Modifications apportées aux articles 9 et 13 des dispositions réglementaires du PLU

- une minoration adaptée des taux d'emprise au sol (cf tableaux ci-après)
- l'application des principes de la notion d'espaces libres comme explicités précédemment

	Article 9 Emprise au sol PLU 2014	Article 9 Emprise au sol PLU modifié 2016	Article 13 Espaces libres PLU 2014	Article 13 Espaces libres PLU modifié 2016
UDa	30%	30%	% non défini	60%
UDb	30%	15%	% non défini	60%
UDc	30%	15%	% non défini	60%

	Article 9 Emprise au sol PLU 2014	Article 9 Emprise au sol PLU modifié 2016	Article 13 Espaces libres PLU 2014	Article 13 Espaces libres PLU modifié 2016
UEa	20%	8%	70%	85%
UEa1	non réglementé	non réglementé	70%	80%
UEa2	sans objet	15%	Sans objet	80%
UEb	20%	6%	70%	85%
UEc	20%	5%	70%	85%

	Article 9 Emprise au sol PLU 2014	Article 9 Emprise au sol PLU modifié 2016	Article 13 Espaces libres PLU 2014	Article 13 Espaces libres PLU modifié 2016
UFa	12%	5%	80%	90%
UFb	12%	3%	80%	90%

Pour rappel, les règles qui s'appliquent à la nouvelle zone UP sont :

	Article 9 - Emprise au sol	Article 13 - Espaces libres
UP	8%	80%

AR PREFECTURE
006-210600847-20160926-DL60_110-DE
Reçu le 28/09/2016

1D/ Limiter les mouvements de terrain générés par les constructions

Les modifications des terrains naturels dans les zones collinaires perturbent l'écoulement des eaux de pluie, et peuvent entraîner d'importants mouvements de terrain et une accélération de l'érosion des sols. Il en ressort qu'une hauteur maximale de 30 cm est prescrite aux exhaussements de sol dans les articles 2 des zones UD, UE, UF et UP, pour que la construction s'adapte au terrain, et non l'inverse.

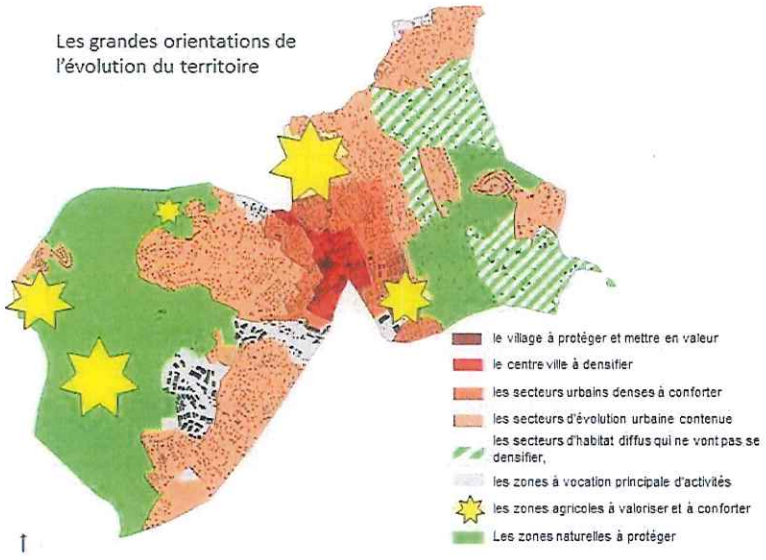
Modification apportée à l'article 2 des dispositions réglementaires du PLU:

Les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition :

- *qu'ils soient strictement indispensables et nécessaires aux constructions et leur desserte, aux installations et infrastructures autorisées dans la zone,*
- *qu'ils s'intègrent correctement dans le site et n'entraînent pas de nuisance grave sur la stabilité des versants,*
- *que la hauteur des exhaussements n'excède pas 0,30 mètre.*

2) CONSERVER LA QUALITE DES ESPACES SEMI-NATURELS OUVERTS A L'HABITAT SANS EN ACCENTUER LA DENSITE

2A/ Rappeler la possibilité de s'opposer aux divisions foncières



Le PLU a été pensé comme un document d'équilibre du territoire proposant un projet innovant autour :
- de l'accueil de la population nouvelle à proximité des pôles de vie et des lignes de transport en commun,
- de la sauvegarde de l'agriculture urbaine
- de la conception d'un réseau de trame verte et bleue capable de garantir à long terme la préservation du patrimoine paysager

Dès lors, pour compléter le dispositif réglementaire du PLU, le Conseil Municipal a adopté le 3 octobre 2012 une délibération spécifique pour soumettre, en application de l'article L 111-5-2 du code de l'urbanisme, toute division foncière dans les zones UE et UF à déclaration préalable. Il entend ainsi s'opposer aux divisions foncières qui seront contraires aux orientations générales du PADD dans les secteurs d'évolution urbaine contenue (en rose sur la carte) et les secteurs d'habitat diffus qui n'ont pas vocation à se densifier.

Modification apportée à l'article 2 des dispositions réglementaires des zones UE et UF du PLU :

Dans l'ensemble de la zone UE et UF, pour toutes les occupations et utilisations du sol autres que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, le Plan Local d'Urbanisme s'oppose aux dispositions de l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme.
Dans l'ensemble de la zone UE et UF s'appliquent les dispositions de l'article L.111-5-2 instaurées par la délibération du 3 octobre 2012 stipulant que les divisions foncières sont soumises à déclaration préalable.

AR PREFECTURE
006-210600847-20160926-DL60_110-DE
Reçu le 28/09/2016

2B/ Renforcer la protection des masques végétaux dans les zones collinaires

Le PLU de Mouans-Sartoux reconnaît les Espaces Verts Protégés dans son PLU comme des éléments de sensibilité paysagère au titre de l'article L 123-1-5-III-2 dans lesquels les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration et les occupations et utilisations du sol limitées. Les solutions de ralentissement du ruissellement et de l'érosion, que sont les restanques et les ouvrages de rétention pluviale dont les volumes de stockage doivent augmenter, imposent d'autoriser ces dispositifs au sein des périmètres de trame verte et bleue.

Modification apportée à l'article 13 des dispositions réglementaires des zones U et N du PLU :

Dans les périmètres de sensibilité paysagère et de trame verte et bleue, pris en application de l'article L.123-1-5-III.2 et figurant aux documents graphiques :
- sont soumis à déclaration préalable les coupes et abattages d'arbres et de la végétation
- sont admis les accès, les réseaux, la construction ou la restauration des murs de restanques et les ouvrages de rétention pluviale

2C/ Soutenir la biodiversité

Les végétaux sont des éléments constructifs de la biodiversité dans les espaces semi-naturels ouverts à l'urbanisation et notamment quand ils se situent dans les trames vertes.
Il est donc nécessaire d'assurer leurs protections et leurs pérennités face à l'urbanisation. Les constructions devront ainsi être éloignées des arbres et en particulier de leur système racinaire.

Modification apportée à l'article 13 des dispositions réglementaires des zones UE, UF et UP du PLU :

Conservation des arbres de haute tige
Afin de protéger les systèmes racinaires et la frondaison des arbres existants et d'assurer leur pérennisation, aucune construction ne devra être réalisée à moins de :
- 10 mètres du pied des arbres de haute tige notamment pour les espèces suivantes : pins parasols, pins d'alep, séquoias, cèdres, eucalyptus, camphriers, chênes, micocouliers, ginkgo-biloba, tilleuls.
- 5 mètres du pied des arbres de haute tige pour les espèces suivantes : oliviers, lauriers, cyprès, yuccas, faux-poivrier.
La présence d'une végétation adaptée est un marqueur important de qualité de la trame bleue.
La végétation le long des vallons doit ainsi être entretenue et protégée et être constituée d'essences adaptées à ce type de milieu. Les essences constitutives des ripisylves apparaissent comme les plus prolifiques à la bonne tenue d'une trame bleu riche en biodiversité. Elles doivent donc constituer la majeure partie du couvert végétal.

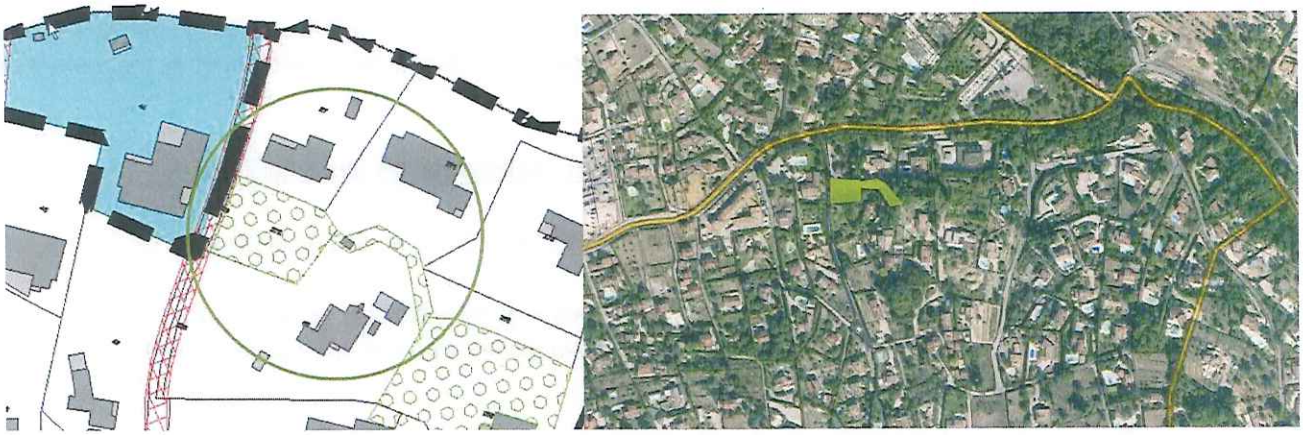
Modification apportée à l'article 13 des dispositions réglementaires des zones UD, UE et UF du PLU :

Espaces libres et plantations
Le long des vallons, les essences constitutives des ripisylves (végétation de bord des eaux) devront constituer 80% du couvert végétal.

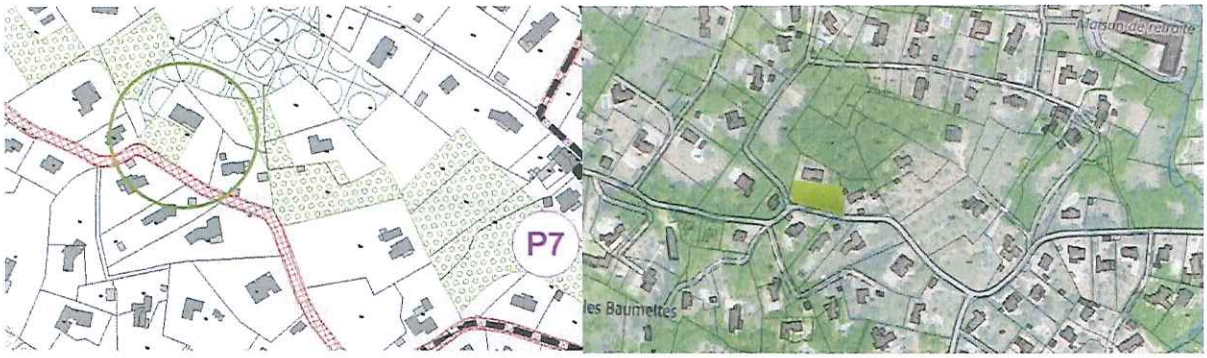
AR PREFECTURE
006-210600847-20160926-DL60_110-DE
Reçu le 28/09/2016

2D/ Etendre le réseau de trame verte

La modification n°2 ajoute deux périmètres supplémentaires à la trame verte des espaces naturels semi-ouverts



Ajout d'une trame verte (Espace Vert Protégé) de 800 m² aux Groules permettant d'étendre une continuité écologique entre deux parcelles.



Ajout d'une trame verte de 630 m² (Espace Vert Protégé) permettant de renforcer la continuité écologique autour du massif boisé des Bastions.

2E/ Maintenir le paysage d'espaces semi-naturels ouvert à un habitat diffus, harmonieusement intégré dans un paysage arboré

Les espaces urbanisés accueillent de nombreux éléments naturels et paysagers qui marquent les quartiers comme étant des espaces semi-naturels. La modification du PLU est l'occasion d'inscrire le caractère paysager et naturel des zones UD, UE, UF et ainsi permettre de mieux les protéger et de confirmer leur importance dans la valorisation de ces espaces résidentiels. Une augmentation des distances entre les constructions et les limites séparatives est donc nécessaire, pour marquer le paysage comme l'incorporation de la nature en ville.

Les règles des articles 6,7 et 8 de chaque zone ont pour objet de définir la distance minimale des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, par rapport aux limites séparatives et entre deux constructions sur un même terrain.
Afin de protéger et mettre en valeur le paysage, les règles d'implantations des zones UD, UE, UF sont adaptées pour correspondre aux ambiances paysagères existantes, et tenir compte de la densité du tissu végétal existant.

AR PREFECTURE
006-210600847-20160926-DL60_110-DE
Reçu le 28/09/2016

Modification apportée au lexique des dispositions générales du PLU pour la définition de la limite d'emprise publique

La limite d'emprise publique et de voie est la ligne qui sépare le terrain d'assiette du projet d'une voie publique, d'une voie privée, d'un emplacement réservé pour une voie ou pour une place.

Modification apportée au lexique des dispositions générales du PLU pour la définition de la limite séparative

La limite séparative est la ligne qui sépare deux propriétés privées.
La limite séparative latérale aboutie à une emprise publique ou une voie. La limite séparative arrière ou de fond de terrain n'aboutit à aucune emprise publique ou voie.

Modification apportée au lexique des dispositions générales du PLU pour la définition de l'implantation de deux constructions sur une même propriété

A l'exclusion des piscines, la distance séparant deux constructions, balcons compris, édifiées sur une même propriété doit être au moins égale à xxx mètres (distance variable selon la zone considérée)
Ces distances sont réduites à 5 mètres pour les constructions annexes non destinées à l'habitation (pool house, garage, remises…).

2F/ Adapter les hauteurs des constructions dans le paysage collinaire

La modification des règles de hauteur a pour but de mieux inscrire les bâtiments dans le caractère naturel des sites. Néanmoins, cette modification ne doit pas empêcher une urbanisation raisonnée.
Actuellement, la hauteur à l'égout de 6 mètres définies pour les zones UE et UF est mal adaptée pour réaliser une habitation sur deux niveaux.
Les hauteurs à l'égout et au faîtage ont été modifiées respectivement à 7 et 9 mètres dans chacune des zones.
Il est rappelé que l'impact des constructions dans le paysage reste contenu puisque la hauteur frontale des bâtiments est inchangée

Modification apportée à l'article 10 des dispositions réglementaires des zones UE et UF du PLU :

Hauteurs maximales des constructions

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :
- 7 m à l'égout du toit et 9 m au faîtage.

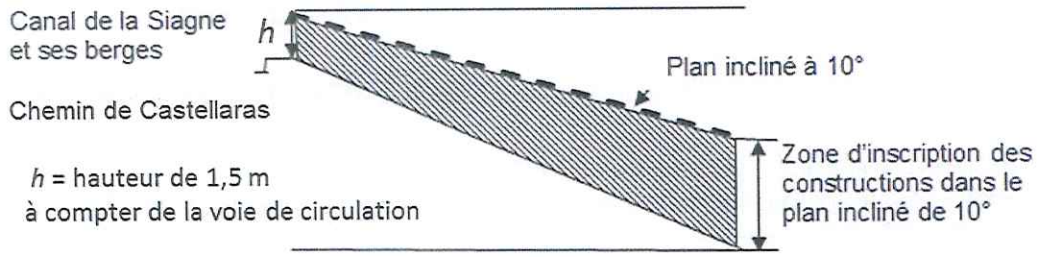
2G/ Une amélioration de la règle de protection des grandes vues le long du canal de la Siagne et du chemin de Castellaras

Pour préserver la perception du grand paysage à partir du canal de la Siagne et des espaces collinaires, l'angle du plan incliné évolue de 4 à 10° sur la longueur du cône de vue.
La servitude de vue a été étendue à une portion du chemin du Castellaras.

AR PREFECTURE
006-210600847-20160926-DL60_110-DE
Reçu le 28/09/2016

Modification apportée à l'article 10 des dispositions réglementaires des zones UE et UF du PLU :

Hauteurs maximales des constructions



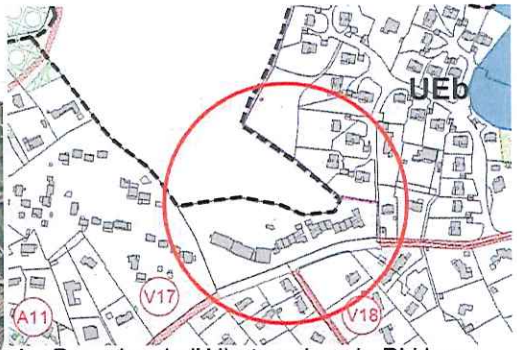
3) ADAPTER LE REGLEMENT DU PLU AUX DIFFERENTS ENJEUX

3A/ Maintenir l'appareil touristique existant

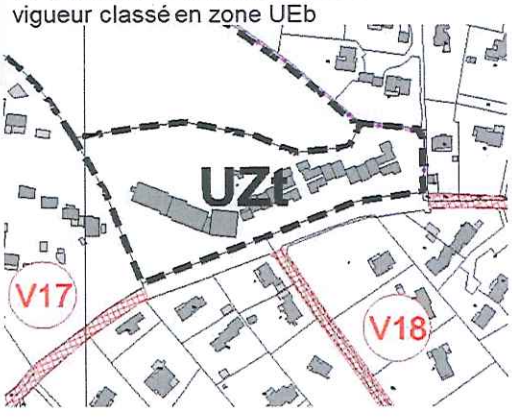
Avec le domaine de l'Albatros, Mouans-Sartoux accueille en bordure du golf de Saint Donat un équipement hôtelier d'importance répondant aux besoins de la vie touristique locale. Il est actuellement en zone UEb du PLU en vigueur.



Le Domaine de l'Albatros – un équipement hôtelier majeur



Le Domaine de l'Albatros dans le PLU en vigueur classé en zone UEb



Reclassement du Domaine de l'Albatros en zone économique à vocation hôtelière

Dans ce cadre, la modification n°2 est l'occasion de confirmer le Domaine de l'Albatros dans sa destination initiale par un classement en zone urbaine économique-touristique dite UZt d'une superficie de 1,35 ha. Cette zone n'admet que les occupations et utilisations du sol liées à l'hébergement hôtelier, et interdit les changements de destination des constructions existantes.

AR PREFECTURE
006-210600847-20160926-DL60_110-DE
Reçu le 28/09/2016

Modification apportée à l'article 1 des dispositions réglementaires de la zone UZ du PLU :

Dans le secteur UZt *: les occupations et utilisations du sol à usage d'hôtellerie, y compris les installations classées liées à cette activité.*

3B/ Soustraire les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public à certaines prescriptions

Modification apportée à l'article 5 des dispositions générales du PLU :

Dans le but de ne pas pénaliser la qualité des équipements publics et sous réserve de leur insertion correcte dans le site, les OTNFSP (Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public) peuvent ne pas respecter certains articles du règlement d'urbanisme en vigueur. Ainsi, nonobstant les dispositions d'urbanisme du présent règlement, les dispositions réglementaires des articles 6, 7, 8, 9, 10, 11 et 13 ne s'appliquent pas à ces ouvrages.

3C/ Conditionner la division foncière des constructions non raccordées au réseau public d'assainissement en zone UE

Pour protéger l'environnement des rejets d'eaux usées des nouvelles constructions, la division foncière ne sera autorisée que si l'unité foncière initiale supportant une construction existante en assainissement individuel conserve la superficie requise par le dispositif existant ou remplacé.

Modification apportée à l'article 4 des dispositions réglementaires des zones UE et UF du PLU

Desserte par les réseaux Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur. (cf. annexe sanitaire dossier de PLU).

Pour les unités foncières non encore raccordées, les divisions foncières ne sont autorisées que si l'unité foncière initiale supportant une construction existante en assainissement individuel conserve la superficie requise par le dispositif existant, ou bien met à jour ce dispositif.

3D/ Imposer le raccordement au réseau d'énergie électrique dans les zones urbaines

Le PLU se doit de garantir un minimum de confort et d'équipement dans les bâtiments publics ou privés. Le paragraphe suivant est ainsi rajouté dans la modification du PLU.

Modification apportée à l'article 4 des dispositions réglementaires des zones UE et UF du PLU

Desserte par les réseaux :

Réseau d'énergie électrique

Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'électricité.

3E / Accueillir la création architecturale contemporaine

La construction de bâtiments avec une toiture terrasse est une option souvent retenue dans les projets architecturaux contemporains. Une solution qui permet d'intégrer les enjeux d'économies d'énergies et d'adaptation au changement climatique. Il convient que le règlement du PLU prévoit et permette ce type de construction, au même titre que les toitures en pente.

AR PREFECTURE
006-210600847-20160926-DL60_110-DE
Reçu le 28/09/2016

Modification apportée à l'article 10 des dispositions réglementaires des zones UB, UC, UD, UE, UF et UP du PLU

Hauteurs maximales des constructions

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :

- x m à l'égout du toit et xxx m au faîtage (distance variable selon la zone considérée)

- x m à la partie supérieure de la dalle en cas de toiture terrasse (distance variable selon la zone considérée)

- x m à la partie supérieure de l'acrotère en cas de toiture végétalisée (distance variable selon la zone considérée)

Dans le PLU en vigueur, la réalisation des toitures terrasses est conditionnée à l'article 11 des zones UB, UC, UD, UE, UF et UP par « leur intégration dans le paysage ».
La modification n°2 supprime cette idée de condition d'intégration considérant que les toitures terrasses disposent des mêmes capacités d'intégration que les toitures en pente et en tuile.
Les constructions en toitures terrasses deviennent tout simplement admises.

Modification apportée à l'article 11 des dispositions réglementaires des zones UB, UC, UD, UE, UF et UP du PLU

Aspect extérieur-Toitures

Les toitures terrasses peuvent être admises.

3F/ Une meilleure intégration des équipements techniques en façade ou toiture dans les zones urbaines

La multiplication d'équipements techniques en façade ou en toiture des bâtiments, telles que les pompes à chaleur ou les climatisations, impose de prendre en compte ce type d'installations dans le PLU. Celles-ci se doivent d'être intégrées au mieux dans les constructions pour minimiser leurs impacts dans les zones urbaines. Un paragraphe est donc rajouté pour prendre en compte ces nouveaux équipements :

Modification apportée à l'article 11 des dispositions réglementaires des zones UB, UC, UD, UE, UF et UP du PLU

Aspect extérieur - Dispositions particulières

Les groupes de climatisation et les pompes à chaleur seront implantés dans le corps du bâtiment ou en pied de façade alors dissimulés dans un coffret adapté afin de réduire les nuisances visuelles et sonores.

3G/ Une harmonisation des règles de stationnement

La modification du PLU est l'occasion de mettre à jour les termes techniques en fonction de l'évolution des sigles. Ainsi, dans la partie consacrée au stationnement des zones urbaines, la notion de constructions et installations d'intérêt général disparaît, au profit des CINASPIC (Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif), comme expliqué dans l'article 7 des Dispositions Générales.

Modification apportée à l'article 12 des dispositions réglementaires des zones UB, UC, UD, UE, UF et UZ du PLU

Stationnement

Concernant les véhicules automobiles, il est exigé :
pour les CINASPIC : 1 place de stationnement pour 4 personnes accueillies

AR PREFECTURE
006-210600847-20160926-DL60_110-DE
Reçu le 28/09/2016

3H/ Intégrer des passages adaptés à la petite faune dans les clôtures

La libre circulation de la petite faune est un facteur clé pour garantir un moindre impact sur leur milieu naturel et ainsi maximiser leurs chances de reproduction. Dans les zones collinaires, les clôtures doivent donc comporter des passages à intervalles réguliers. Un paragraphe mentionnant l'obligation de création de ces passages est donc ajouté.

Modification apportée à l'article 12 des dispositions réglementaires des zones UE, UF et UP du PLU
Aspect extérieur - Clôtures
Les clôtures doivent être constituées d'une claire-voie doublée d'une haie vive.
Les haies vives doivent être constituées d'essences locales. Un mur bahut d'une hauteur de 0,70 mètre maximum peut faire soubassement sous réserve de créer tous les 5m des ouvertures de 15 cmx15 cm minimum pour le passage de la petite faune.

Les mêmes enjeux de libre circulation des espèces concernent les zones agricoles et naturelles de Mouans-Sartoux. L'article 11 - aspect extérieur - est complété par un alinéa clôture qui améliore la mise en œuvre de la trame verte locale, et la conservation de la biodiversité avec pour éléments clés : l'interdiction des murs-bahuts dans les zones de campagne, l'intérêt écologique de réaliser des clôtures en claire-voie doublées par des haies d'essence locale, la meilleure valorisation du patrimoine paysager des clôtures minérales existantes et l'imposition d'un espace libre continu de 15 cm minimum entre le sol et la partie basse de la clôture pour la petite faune.

Modification apportée à l'article 11 des dispositions réglementaires des zones A et N du PLU
Clôtures
Les clôtures minérales de qualité existantes telles que les pierriers, murs de pierre sèche, restanques devront être maintenues ou restaurées, dans la mesure du possible, soit être reconstruites à l'identique sans dépasser 2 mètres de hauteur.
Les autres clôtures doivent être à claire-voie (grille, grillage, poteaux avec fil) doublées d'une haie vive d'essences locales. Elles doivent ménager un espace libre continu de 15 cm minimum entre le sol et la partie basse de la clôture.
Les murs bahut sont interdits sauf nécessité de soutènement ponctuelle. Lorsque la nature et la configuration du terrain les rendent nécessaires pour ériger une clôture, il est autorisé d'ériger des murs de soutènement. Ils seront alors traités à l'ancienne, en pierres apparentes ou en crépi et pourront servir de support à des plantes grimpantes.
La hauteur maximale des clôtures combinant le dispositif à claire-voie et le végétal est fixée à 2 mètres. Des arbres de haute tige peuvent ponctuellement dépasser cette hauteur sous réserve d'être des arbres compatibles avec la culture des sols.
Pour les portails et portillons, leur hauteur maximale est fixée à 2 mètres. Ils seront en harmonie avec les constructions et les éventuelles clôtures

3I/ Proposer une meilleure qualité d'insertion urbaine des bâtiments dans les zones d'activités (UZ)

Dans les zones d'activités, le PLU en vigueur autorise l'implantation des bâtiments sur les deux limites séparatives d'un terrain, et donc l'occupation sur toute la largeur du terrain.
Dans le but d'améliorer la qualité d'insertion urbaine des bâtiments pour préserver une marge de recul et des espaces libres, les bâtiments ne pourront désormais s'implanter que sur une des deux limites séparatives aboutissant aux voies.

AR PREFECTURE
006-210600847-20160926-DL60_110-DE
Reçu le 28/09/2016

Modification apportée à l'article 7 des dispositions réglementaires des zones UZ du PLU
Implantation par rapport aux limites séparatives
Les constructions doivent être implantées à un minimum de 4 mètres des limites séparatives.
L'implantation sur une des deux limites est autorisée.
Limite de fond de terrain :
Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 4 mètres.

3J/ Adapter la végétalisation des aires de stationnement

Le PLU en vigueur prévoit que les aires de stationnement soient plantées à raison d'un arbre de 3,5 mètres de hauteur minimum pour deux places. Cette hauteur minimale étant inadaptée et contraignante, elle est réduite à 2,5 m pour faciliter et encourager l'application de cette mesure.

Modification apportée à l'article 7 des dispositions réglementaires des zones UB, UC, UD, UE, UF, UG, UP et UZ du PLU
Espaces libres et plantations - La végétalisation des aires de stationnement
Sur les aires de stationnement à l'air libre, il sera planté un arbre d'une hauteur minimum de 2,50 m pour deux places.

4) LE CONTEXTE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Par arrêté n° R46-35 du 03 février 2016 Le Maire a prescrit l'enquête publique relative à la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme.
Conformément aux dispositions de l'article L.123-9 du code de l'urbanisme, le projet de PLU modifié a été transmis pour avis le 04 février 2016, à l'ensemble des personnes publiques associées à l'élaboration du document, ainsi qu'aux communes limitrophes et établissements publics de coopération intercommunales directement intéressés qui en ont fait la demande.
Parmi ces personnes publiques associées, seules cinq d'entre elles ont répondu :
le 04 mars 2016, la préfecture des Alpes-Maritimes DDTM n'a pas émis d'avis mais a fait trois observations relatives à la notice de présentation, au règlement et au plan de zonage.
le 11 mars 2016, le conseil départemental des Alpes-Maritimes a émis un avis favorable.
le 21 mars 2016, la ville de Grasse a émis un avis favorable
le 21 mars 2016, la chambre des métiers et de l'artisanat de la région PACA a émis un avis favorable
le 27 avril 2016, la chambre de commerces et d'industries Nice Cote d'Azur a émis un avis favorable assorti d'une recommandation relative aux ICPE qu'il conviendrait d'autoriser en zone UZt (zone hôtelière) notamment pour le service de pressing de l'hôtel.

Le projet de modification n°2 du PLU a été mis à enquête publique du 07 mars 2016 au 08 avril 2016 inclus.

Durant cette période de 33 jours, le dossier du projet de modification n°2 du PLU ainsi que les avis des Personnes Publiques Associées ont été tenus à la disposition du public aux jours et horaires habituels d'ouverture de la mairie. La publicité du déroulement de l'enquête et des permanences du commissaire enquêteur a été faite par voie de presse, par affichage, sur le site internet de la commune et dans le journal local « Le Mouansois ».
Quatre-vingt douze observations ont été inscrites dans le registre d'enquête et le commissaire enquêteur Mr Giovanni VALASTRO a reçu une soixantaine de personnes lors de ses 5 permanences.

Au terme de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a remis son rapport et ses conclusions à la Commune le 06 mai 2016 et a invité celle-ci à prendre en compte certaines des observations émises par le public et par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer dans son avis du 04 mars 2016.

AR PREFECTURE
006-210600847-20160926-DL60_110-DE
Reçu le 28/09/2016

Ainsi, afin de tenir compte des attentes ou des propositions formulées durant l'enquête publique, la Commune a décidé d'ajuster les règles de protection des espaces semi-naturels peu équipés (zones UDb, UDc, UE et UF) notamment celles prévues aux articles 6, 7, 8, 9 et 13 sans pour autant renoncer aux objectifs définis initialement. Par ailleurs, deux règles sont ajoutées pour répondre à des avis des personnes publiques associées dont :

- l'introduction d'un article 8 aux Dispositions Générales permettant à chaque administré d'étendre sa construction dûment autorisée dans le prolongement ou la surélévation de l'existant, nonobstant les prospects inscrits aux articles 6, 7 et 8 du nouveau règlement d'urbanisme.
- la possibilité de réaliser, en zone UZt, des installations classées en lien avec sa fonction hôtelière (blanchisserie du complexe).

Les évolutions réglementaires des articles 6, 7, 8, 9 et 13 sont les suivantes :

Pour la zone UD

EQ (enquête publique) / EQc (enquête publique complémentaire)

	UDb			UDc		
	PLU actuel	EQ	EQc	PLU actuel	EQ	EQc
Article 6	5m	5m	5m	5m	5m	5m
Article 7	5m	7m	7m	5m	7m	7m
Article 8	5m	12m	12m	5m	12m	12m
Article 9	30%	15%	15%	30%	15%	15%
Article 13	NR	60%	60%	NR	60%	60%

Pour la zone UE

EQ (enquête publique) / EQc (enquête publique complémentaire)

	UEa			UEb			UEc		
	PLU	EQ	EQc	PLU	EQ	EQc	PLU	EQ	EQc
Article 6	5m	7m	7m	5m	10m	7m	5m	10m	7m
Article 7	5m	7m	7m	5m	12m	10m	5m	12m	10m
Article 8	5m	15m	15m	5m	25m	25m	5m	25m	25m
Article 9	20%	8%	12%	20%	6%	12%	20%	5%	8%
Article 13	70%	80%	75%	70%	80%	75%	70%	80%	75%

Pour la zone UF

EQ (enquête publique) / EQc (enquête publique complémentaire)

	UFa			UFb		
	PLU	EQ	EQc	PLU	EQ	EQc
Article 6	5m	12m	12m	5m	20m	15m
Article 7	5m	15m	15m	5m	30m	20m
Article 8	5m	30m	30m	5m	30m	30m
Article 9	12%	5%	8%	12%	3%	8%
Article 13	80%	90%	85%	80%	90%	85%

AR PREFECTURE
006-210600847-20160926-DL60_110-DE
Reçu le 28/09/2016

Conformément aux dispositions de l'article L.123-14 du code de l'environnement, la commune a estimé souhaitable de demander l'ouverture d'une enquête publique complémentaire pour permettre aux administrés de prendre connaissance des modifications apportées aux dispositions réglementaires du PLU.
Cette enquête publique complémentaire s'est déroulée du 15 juin 2016 au 01 juillet 2016 inclus sous la présidence du commissaire enquêteur Mr Giovanni VALASTRO.

Durant cette période de 17 jours, le dossier du projet de modification n°2 du PLU ainsi que les avis des Personnes Publiques Associées ont été tenus à la disposition du public aux jours et horaires habituels d'ouverture de la mairie. La publicité du déroulement de l'enquête et des permanences du commissaire enquêteur a été faite par voie de presse, par affichage, sur le site internet de la commune et dans le journal local « Le Mouansois ».
Trente-quatre observations ont été inscrites dans le registre d'enquête et le commissaire enquêteur Mr Giovanni VALASTRO a reçu une vingtaine de personnes lors de ses 3 permanences.

Au terme de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a remis son rapport et ses conclusions à la Commune le 15 juillet 2016.

Conformément aux dispositions de l'article L.123-10 du Code de l'Urbanisme et selon la jurisprudence du Conseil d'Etat, le projet de P.L.U mis à l'enquête publique peut faire l'objet de modifications avant l'approbation dès lors qu'elles sont destinées à tenir compte des avis des PPA joints à l'enquête publique, des observations du public, du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, qu'elles sont conformes à l'intérêt général et qu'elles ne portent pas atteinte à l'économie générale du P.A.D.D et du projet de PLU.

Ainsi, à l'issue de la consultation des personnes publiques associées, et de l'enquête publique complémentaire, il a semblé opportun à la commune, pour prendre en compte les différentes observations, de les étudier dans le détail et de procéder, chaque fois que cela s'est avéré pertinent et nécessaire, à des modifications des documents graphiques et des pièces écrites concernés.
Les évolutions des documents du projet de modification n°2 du PLU sont les suivantes :

1. Concernant les conclusions du Commissaire Enquêteur

Le rapport du Commissaire Enquêteur émet un avis favorable assorti de deux recommandations et de deux réserves.

1.a) première recommandation :

Uniformiser le coefficient d'espaces libres à 70 % pour les zones UE et 75% en UF, quitte à préconiser des solutions compensatoires.

1.b) seconde recommandation :

En zone U : uniformiser à 7m la distance non aedificandi par rapport aux limites séparatives (l'augmentation de cette distance peut rendre inconstructible certains terrains).

La commune considère que l'uniformisation des prospects à 7m pour l'ensemble des zones U n'est pas souhaitable car elle conduirait à une accentuation du mitage, à une densification excessive de quartiers aux infrastructures contraintes, et à une augmentation des déplacements individuels.
Par ailleurs, une uniformisation des coefficients d'espaces libres en zone UE et UF méconnaîtrait la différence de caractère dans la constructibilité entre les zones UEa qui étaient conçues jusqu'en octobre 2012 avec des minimums constructibles à 1500m², les zones UEb avec des surfaces minimums à 2500m², les zone UFa avec des surfaces minimums de 5000m² et les zones UFb avec des surfaces minimums à 10000m². Une telle mesure porterait atteinte aux paysages de ces espaces et à leur biodiversité.

AR PREFECTURE
006-210600847-20160926-DL60_110-DE
Reçu le 28/09/2016

Enfin, ces mesures seraient contraires aux orientations définies dans le PADD en terme d'évolution démographique et de positionnement des populations nouvelles souhaité à proximité des services et des axes de transports en commun.

1.c) première réserve :

En zone U : du fait de l'augmentation des distances non aedificandi, la modification n° 2 de 2016 ne doit pas rendre inconstructibles des terrains qui le sont actuellement (selon le PLU 2014).

- appliquer, pour les terrains d'une largeur inférieure à 30m la règle suivante : la distance de recul par rapport à la limite séparative devra être égale à la hauteur du bâtiment avec un minimum de 5m
- adapter une règle dérogatoire permettant dans les trames vertes et bleues de construire dans les fenêtres de constructibilité octroyées au PLU de 2014 .

Afin de ne pas rendre inconstructibles les unités foncières les plus étroites, la commune propose d'insérer aux articles 7 des zones UD, UE et UF les règles particulières suivantes :

a) pour les unités foncières non bâties en zone UD :

Dans les secteurs UDb et UDc, pour les unités foncières non bâties d'une largeur inférieure à 20 m, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment (H = L) avec un minimum de 5 m des limites séparatives.

Ne sont pas concernées par cette règle particulière les unités foncières issues d'une division postérieure à la date d'approbation de la modification n°2 du PLU.

b) pour les unités foncières bâties en zone UD :

Dans les secteurs UDb et UDc, nonobstant les dispositions réglementaires de la zone liées aux implantations des constructions par rapport aux limites de propriété, la surélévation et l'extension à l'aplomb ou dans le prolongement des façades des constructions existantes sont réalisables sous réserves :

- que les constructions existantes aient été légalement autorisées
- que les constructions existantes aient été implantées à 5m minimum des limites de propriété

c) pour les unités foncières non bâties en zone UE :

Dans les secteurs UEb et UEc, pour les unités foncières non bâties d'une largeur inférieure à 30 m, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment (H = L) avec un minimum de 5 m des limites séparatives.

Ne sont pas concernées par cette règle particulière les unités foncières issues d'une division postérieure à la date d'approbation de la modification n°2 du PLU.

d) pour les unités foncières bâties en zone UE :

Nonobstant les dispositions réglementaires de la zone liées aux implantations des constructions par rapport aux limites de propriété, la surélévation et l'extension à l'aplomb ou dans le prolongement des façades des constructions existantes sont réalisables sous réserves :

- que les constructions existantes aient été légalement autorisées
- que les constructions existantes aient été implantées à 5m minimum des limites de propriété

e) pour les unités foncières non bâties en zone UF :

pour les unités foncières non bâties d'une largeur inférieure à 40 m, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment (H = L) avec un minimum de 5 m des limites séparatives.

Ne sont pas concernées par cette règle particulière les unités foncières issues d'une division postérieure à la date d'approbation de la modification n°2 du PLU.

AR PREFECTURE
006-210600847-20160926-DL60_110-DE
Reçu le 28/09/2016

f) pour les unités foncières bâties en zone UF :
Nonobstant les dispositions réglementaires de la zone liées aux implantations des constructions par rapport aux limites de propriété, la surélévation et l'extension à l'aplomb ou dans le prolongement des façades des constructions existantes sont réalisables sous réserves :
- que les constructions existantes aient été légalement autorisées
- que les constructions existantes aient été implantées à 5m minimum des limites de propriété

Pour ce qui concerne les fenêtres de constructibilité prévues dans les trames vertes, il est inséré à l'article 7 des zones UD, UE et UF, la règle particulière suivante :
- pour les unités foncières concernées par une fenêtre de constructibilité, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 m des limites séparatives.

1.d) seconde réserve :
En zone UE : uniformiser à 12% le coefficient d'emprise au sol (rappel : le PLU de 2014 imposait 20% pour toute la zone UE, la loi ALUR préconise la densification des zones U).

La commune tient à préciser que les zones UE dont le CES est différent de 12%, sont les zones UEa1, UEa2 et UEc.
Les zones UEa1 et UEa2 sont des zones qui correspondent à une opération d'aménagement d'ensemble en cours de réalisation, conçue à partir des règles d'implantation définies en 2003 lors des autorisations de lotir (Lotissement du Puisatier et du Santon). Il n'est donc pas envisageable d'instaurer de nouvelles règles d'aménagement qui modifieraient la constructibilité des derniers lots à bâtir et seraient contraires à la cohérence du projet initial.

La zone UEc correspond quant à elle à une zone semi-naturelle, de faible densité, éloignée des pôles de vie et des axes de transports en commun. Ainsi pour rester en cohérence avec les orientations du PADD, il n'est pas envisageable de densifier ce secteur en augmentant de 50% le CES défini dans le règlement.

2. Concernant l'avis des personnes publiques associées (PPA)

2.a) avis de la DDTM
- première observation
Concernant la notice de présentation :
- des corrections sont à apporter pour ce qui concerne le périmètre de la zone UP.
- des justifications supplémentaires doivent être apportées pour l'extension du réseau de trame verte.

- seconde observation
Concernant le règlement :
- mettre en cohérence certaines dispositions réglementaires avec la notice de présentation
- réactualiser les dispositions réglementaires relatives aux éléments de paysage remarquables

- troisième observation
Concernant le plan de zonage :
- revoir la délimitation de zone entre la zone UEa1 et UEa2 qui est mal définie
- revoir et harmoniser la terminologie dans les différents documents du PLU (notice de présentation, règlement et légende de zonage)

Les observations de la DDTM ont été prises en compte et les modifications ou corrections souhaitées ont été apportées aux divers documents du PLU.

AR PREFECTURE
006-210600847-20160926-DL60_110-DE
Reçu le 28/09/2016

2.b) avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie Nice Cote d'Azur
- unique observation
Prévoir la possibilité d'accueillir dans la zone d'activité de l'Argile des ICPE soumises à autorisation

La zone d'activités de l'Argile est située dans le périmètre de protection rapproché de la source de la Foux. A ce titre, et pour préserver la qualité des eaux de cette source, les ICPE soumises à autorisation sont par principe interdites. Toutefois, sur délibération expresse du conseil municipal, cette catégorie d'ICPE peut être exceptionnellement autorisée.

VU les articles L.123-13-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
VU l'article L.123-10 du code de l'urbanisme ;
VU la délibération du 03 octobre 2012 approuvant le Plan Local d'urbanisme,
VU la délibération du 24 avril 2014 approuvant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme,
VU la délibération du 18 juin 2015 approuvant la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme
VU l'arrêté municipal n° R46-35 du 03 février 2016 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de modification n°2 du PLU,
VU les observations écrites recueillies par le commissaire enquêteur lors de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07 mars 2016 au 08 avril 2016 inclus,
VU les conclusions et le rapport du Commissaire Enquêteur en date 06 mai 2016,
VU l'arrêté municipal n° R46-215 du 24 mai 2016 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique complémentaire relative au projet de modification n°2 du PLU,
VU les observations écrites recueillies par le commissaire enquêteur lors de l'enquête publique complémentaire qui s'est déroulée du 15 juin 2016 au 01 juillet 2016 inclus,
VU l'ensemble des avis des personnes associées et consultées au cours de la procédure de modification n°2 du Plan Local d'urbanisme,
VU les conclusions et le rapport du Commissaire Enquêteur en date du 15 juillet 2016,

CONSIDÉRANT que le projet de modification n°2 du PLU tel qu'il est présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé, après prise en compte des dispositions exposées ci-avant, et conformément à l'article L.123-34 du code de l'urbanisme;
Après avoir entendu l'exposé et en avoir délibéré, il est proposé au Conseil Municipal :

- d' APPROUVER les explications et précisions données ci-dessus au paragraphe 1 en réponse aux observations et réserves émises par le Commissaire Enquêteur

- d'APPROUVER les explications et précisions données ci-dessus aux paragraphes 2 en réponse aux avis émis par la DDTM de Grasse et par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Nice Cote d'Azur (CCI)

- d'APPROUVER la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme conformément aux indications portées dans la présente délibération

- d'AUTORISER M. Le Maire ou l'élu délégué à l'urbanisme à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

- de DIRE que la présente délibération et le dossier l'accompagnant seront transmis à Monsieur le Sous Préfet de Grasse

AR PREFECTURE
006-210600847-20160926-DL60_110-DE
Reçu le 28/09/2016

- de DIRE que conformément aux dispositions des articles R.123-24 et R.123-25 du code de l'urbanisme, cette délibération fera également l'objet :
  - d'un affichage en mairie pendant un mois,
  - d'une mention dans un journal dont la diffusion est assurée sur l'ensemble du département,
  - d'une publication au recueil des actes administratifs de la commune

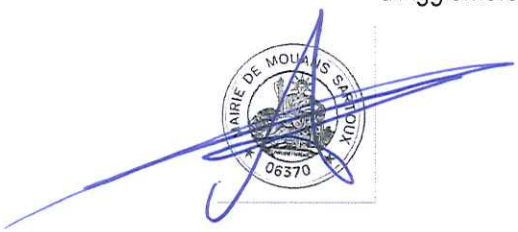
- de DIRE que le PLU modifié approuvé est tenu à la disposition du public en mairie de Mouans-Sartoux ; Service Urbanisme, 327 route de Grasse, aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la Préfecture

- de DIRE que conformément aux dispositions de l'article L.123-15, la présente délibération et les nouvelles dispositions relatives à la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme ne seront exécutoires qu' à l'issue d'un délai d'un mois à compter de sa transmission au Sous-Préfet de Grasse et de l'exécution de l'ensemble des formalités de publicité précitées.

ADOPTE A LA MAJORITE : 29 VOIX POUR, 3 VOIX CONTRE : MM BREGANTE Anais, CHALIER Christophe, VALLEE Bruno et 1 ABSTENTION : M. ROUVIER Christian.

Pour extrait conforme

Pierre ASCHIERI,
Maire de Mouans-Sartoux,
Vice-Président de la Communauté
d'Agglomération du Pays de Grasse,



AR PREFECTURE
006-210600847-20180322-DL62_27-DE
Reçu le 26/03/2018

NOMBRE DE MEMBRES	
Afférent au Conseil Municipal :	33
En exercice :	33
Qui ont pris part à la délibération :	30
Date de la convocation :	16/03/2018
Date affichage délibération :	26/03/2018

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES

22.00 URBA R62-27

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DE LA COMMUNE DE MOUANS-SARTOUX
SEANCE DU 22/03/2018

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) - APPROBATION DE LA MODIFICATION N°3

Le 22/03/2018

à 18h15, le Conseil Municipal de la Commune de Mouans-Sartoux régulièrement convoqué s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans un lieu habituel de ses séances sous la présidence de Monsieur Pierre ASCHIERI.

Présents :

ASCHIERI Pierre, BASSO Christiane, BLOSSIER Catherine, BROIHANNE Laurent, BUFFART Liliane, CHALIER Christophe, CHARRIER Patricia, DJEGHERIF Dalila, DUFLOT Eric, FIORUCCI Josyane, FRECHE Annie, GOURDON Marie-Louise, HENRY André, LLEDO Françoise, MARTELLO Christophe, PAULIN Daniel, PELLISSIER Denise, PEROLE Gilles, PLASSAT Gabriel, RAIBAUDI Roland, RAIBON Elsa, REQUISTON Christiane, REY Claudette, ROUVIER Christian, SERGENTI Dominique, SERPIN Michel, VALLETTE Georges

Pouvoirs de :

TROUCHAUD Marie-Jeanne à DJEGHERIF Dalila, ASCHIERI André à ROUVIER Christian, LE BLAY Daniel à REY Claudette, BREGANTE Anaïs à CHALIER Christophe

Absents :

BIVONA Aldo, DE CANSON Sophie

Observations :

Patricia CHARRIER n'a pas pris part au vote des questions 21.00 et 22.00 ; Denise PELLISSIER donne pouvoir à Christiane BASSO à partir de la question 21.00 ; Laurent BROIHANNE donne pouvoir à Pierre ASCHIERI à partir de la question 21.00 ; Catherine BLOSSIER donne pouvoir à Marie-Louise GOURDON à partir de la question 23.00 ;

Secrétaire de séance :

Liliane BUFFART

Acte rendu exécutoire après le dépôt en Sous-Préfecture et publication ou notification le même jour.

AR PREFECTURE
006-210600847-20180322-DL62_27-DE
Reçu le 26/03/2018

CONSEIL MUNICIPAL 22.00 URBA R62-27

SEANCE DU 22/03/2018

OBJET : PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) - APPROBATION DE LA MODIFICATION N°3

Monsieur le Maire rappelle les raisons qui ont conduit la commune à engager la procédure de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme à savoir :
- supprimer l'élément patrimonial n°76 relatif au bassin agricole situé près du giratoire de la pénétrante Cannes-Grasse pour permettre la réalisation d'une extension du parking de co-voiturage
- supprimer l'élément patrimonial n°19 relatif à la bastide du vieux château située en centre-ville sur la parcelle AZ 14 pour permettre la réalisation d'un bâtiment de mixité fonctionnelle à usage de bureaux, de logements locatifs sociaux et de salle de spectacle.

1) LE CONTEXTE DE L'ENQUETE PUBLIQUE
Par arrêté n° R47-590 du 27 novembre 2017 Le Maire a prescrit l'enquête publique relative à la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme.

Conformément aux dispositions de l'article L.123-9 du code de l'urbanisme, le projet de PLU modifié a été transmis pour avis le 25 novembre 2017, à l'ensemble des personnes publiques associées à l'élaboration du document, ainsi qu'aux communes limitrophes et établissements publics de coopération intercommunales directement intéressés qui en ont fait la demande.

Le projet de modification n°3 du PLU a été mis à enquête publique du 18 décembre 2017 au 19 janvier 2018 inclus.

Durant cette période de 33 jours, le dossier du projet de modification n°3 du PLU ainsi que les avis des Personnes Publiques Associées ont été tenus à la disposition du public aux jours et horaires habituels d'ouverture de la mairie. La publicité du déroulement de l'enquête et des permanences du commissaire enquêteur a été faite par voie de presse, par affichage, sur le site internet de la commune et dans le journal local « Le Mouansois ».
Au terme de l'enquête publique, la commissaire enquêtrice a remis son rapport et ses conclusions motivées à la Commune le 19 février 2018.

VU les articles L.123-13-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
VU l'article L.123-10 du code de l'urbanisme ;
VU la délibération du 03 octobre 2012 approuvant le Plan Local d'urbanisme,
VU la délibération du 24 avril 2014 approuvant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme,
VU la délibération du 18 juin 2015 approuvant la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme,
VU la délibération du 28 septembre 2016 approuvant la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme,
VU l'arrêté municipal n° R47-243 du 06 juin 2017 prescrivant la modification n°3 du PLU,
VU l'ordonnance du Tribunal administratif de Nice en date du 10 octobre 2017 désignant Madame Jeanine CHAPSEUIL en qualité de commissaire enquêtrice,
VU l'arrêté municipal n° R 47-590 du 27 novembre 2017 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de modification n°3 du PLU,
VU les observations écrites recueillies par la commissaire enquêtrice lors de l'enquête publique qui s'est déroulée du 18 décembre 2017 au 19 janvier 2018 inclus,

AR PREFECTURE
006-210600847-20180322-DL62_27-DE
Reçu le 26/03/2018

VU la décision en date du 10 novembre 2017 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale, après examen au cas par cas, de ne pas soumettre le projet de modification n°3 du PLU à évaluation environnementale,
VU l'avis favorable émis par le Conseil Départemental des Alpes-Maritimes le 26 décembre 2017,
VU l'avis favorable émis par la Chambre des métiers et de l'Artisanat le 8 janvier 2018,
VU l'avis favorable émis par la Chambre d'agriculture le 19 décembre 2017,
VU l'avis favorable émis par la Chambre de commerce et d'industrie le 22 décembre 2017,
VU l'avis favorable émis par le Maire de Valbonne le 2 janvier 2018,
VU le rapport et les conclusions motivées de la commissaire enquêtrice en date 19 février 2018,

CONSIDÉRANT que les Services de l'Etat, le SCoT des Alpes-Maritimes, le Centre Régional de la Propriété Forestière, le Conseil Régional PACA, la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse, le Syndicat intercommunal des transports de l'Agglomération Grasse-Antibes, et les Maires des communes limitrophes à l'exception du Maire de Valbonne, n'ont pas émis d'observation sur le projet,
CONSIDÉRANT que la suppression de l'élément patrimonial n°19 a donné lieu à la production de 45 observations (2 sur le registre et 43 par courriers) pendant l'enquête publique,
CONSIDÉRANT qu'en réponse à ces avis, la commissaire enquêtrice conclut en la nécessité de supprimer la matérialisation de cet élément patrimonial pour les raisons suivantes :
- opération financièrement neutre par une recherche de partenariat,
- valorisation en termes de surface de planchers nécessaire à la commune, permettant, entre autres, le regroupement .
- mise aux normes pour les PMR sur l'ensemble des aménagements.
- possibilité d'un nouveau bâtiment parasismique, et énergétiquement performant.
- possibilité de création de parkings souterrains, répondant favorablement de surcroit aux observations relevées sur ce sujet.
- réduction des déplacements tant pour les habitants futurs que pour ce qui se rapporte aux services en raison de la situation du bâtiment en centre-ville.
CONSIDÉRANT que la suppression de l'élément patrimonial n°76 a donné lieu à la production de deux observations favorables sur le registre en accord avec les conclusions favorables de la commissaire enquêtrice.
CONSIDÉRANT qu'au regard des avis des personnes publiques associées, de la population et du rapport et des conclusions motivées de la commissaire enquêtrice, aucune modification n'apparaît nécessaire.
CONSIDÉRANT que le projet de modification n°3 du PLU tel qu'il est présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé, après prise en compte des dispositions exposées ci-avant, et conformément à l'article L.123-34 du code de l'urbanisme;

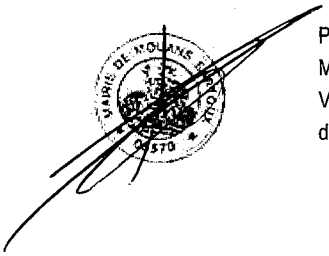
Après avoir entendu l'exposé et en avoir délibéré, il est proposé au Conseil Municipal :
- d'APROUVER la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme conformément aux indications portées dans la présente délibération
- d'AUTORISER Monsieur le Maire ou l'élu délégué à l'urbanisme à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.
- de DIRE que la présente délibération et le dossier l'accompagnant seront transmis à Monsieur le Sous-Préfet de Grasse
- de DIRE que conformément aux dispositions des articles R.123-24 et R.123-25 du code de l'urbanisme, cette délibération fera également l'objet :
- d'un affichage en mairie pendant un mois,

AR PREFECTURE
006-210600847-20180322-DL62_27-DE
Reçu le 26/03/2018

- d'une mention dans un journal dont la diffusion est assurée sur l'ensemble du département,
- d'une publication au recueil des actes administratifs de la commune
- de DIRE que le PLU modifié approuvé est tenu à la disposition du public en mairie de Mouans-Sartoux, Service Urbanisme, 327 route de Grasse, aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la Préfecture
- de DIRE que conformément aux dispositions de l'article L.123-15, la présente délibération et les nouvelles dispositions relatives à la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme ne seront exécutoires qu' à l'issue d'un délai d'un mois à compter de sa transmission au Sous-Préfet de Grasse et de l'exécution de l'ensemble des formalités de publicité précitées.

ADOPTE A LA MAJORITE : 26 VOIX POUR ET 4 VOIX CONTRE : ANAIS BREGANTE, CHRISTOPHE CHALIER, FRANÇOISE LLEDO, ELSA RAIBON

POUR EXTRAIT CONFORME



Pierre ASCHIERI,
Maire de Mouans-Sartoux
Vice Président de la Communauté
d'Agglomération du Pays de Grasse

AR PREFECTURE
006-210600847-20181206-DLB62_139-DE
Reçu le 10/12/2018

NOMBRE DE MEMBRES	
Afférent au Conseil Municipal :	33
En exercice :	33
Qui ont pris part à la délibération :	28
Date de la convocation :	30/11/2018
Date affichage délibération :	10/12/2018

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES

15.00 URBA/R62-139

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE MOUANS-SARTOUX
SEANCE DU 06/12/2018

DECLARATION DE PROJET N°1 EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME - APPROBATION

Le 06/12/2018

à 18h15, le Conseil Municipal de la Commune de Mouans-Sartoux régulièrement convoqué s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans un lieu habituel de ses séances sous la présidence de Monsieur Pierre ASCHIERI.

Présents :

ASCHIERI Pierre, BASSO Christiane, BLOSSIER Catherine, BROIHANNE Laurent, BUFFART Liliane, CHALIER Christophe, CHARRIER Patricia, DUFLOT Eric, FIORUCCI Josyane, FRECHE Annie, GOURDON Marie-Louise, HENRY André, LE BLAY Daniel, PAULIN Daniel, PELLISSIER Denise, PEROLE Gilles, RAIBAUDI Roland, RAIBON Elsa, REQUISTON Christiane, SERGENTI Dominique, SERPIN Michel, TROUCHAUD Marie-Jeanne

Pouvoirs de :

ASCHIERI André à BUFFART Liliane, ROUVIER Christian à HENRY André, REY Claudette à LE BLAY Daniel, MARTELLO Christophe à PAULIN Daniel, VALLETTE Georges à BLOSSIER Catherine, LLEDO Françoise à CHALIER Christophe

Absents :

BIVONA Aldo, BREGANTE Anaïs, DE CANSON Sophie, DJEGHERIF Dalila, PLASSAT Gabriel

Observations :

Georges VALLETTE est arrivé au vote de la question 16.00 ; Elsa RAIBON est partie après le vote de la question 23.00 ; Christophe CHALIER est parti après le vote de la question 24.00

Secrétaire de séance :

Liliane BUFFART

Acte rendu exécutoire après le dépôt en Sous-Préfecture et publication ou notification le même jour.

AR PREFECTURE
006-210600847-20181206-DLB62_139-DE
Reçu le 10/12/2018

SEANCE DU 06/12/2018

OBJET : DECLARATION DE PROJET N°1 EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME - APPROBATION

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU est défini par les articles L.153-49 et suivants du code de l'urbanisme.
Elle prévoit notamment :

- la mise en compatibilité du PLU pour en modifier certaines dispositions afin de permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général ;
- l'examen conjoint de la mise en compatibilité du PLU par l'Etat, la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse, la commune de Mouans-Sartoux et les personnes publiques associées ;
- la mise à enquête publique du dossier de déclaration de projet ;
- l'adoption par le Conseil Municipal de la déclaration de projet. Celle-ci emportant approbation de la mise en compatibilité du PLU ;

Les enjeux et objectifs poursuivis à travers cette procédure, sont les suivants :

- disposer d'une offre complémentaire en logements locatifs sociaux pour répondre en partie aux objectifs définis dans le Plan Local de l'Habitat 2017-2022 ;
- conforter l'attractivité économique commerciale du secteur ;
- renforcer la mixité des fonctions urbaines du secteur comprenant de l'habitat, du commerce, de l'artisanat, des services de proximité ;
- participer au renouvellement urbain de l'Avenue de Cannes ;

Il est enfin précisé que les points du PLU qui nécessitent d'évoluer pour permettre la réalisation du projet sont :

- la réduction partielle d'une trame verte telle que définie par l'article L.123-1-5 III.2 du code de l'urbanisme pour permettre une implantation du projet en cohérence avec l'aménagement du boulevard urbain ;
- une nouvelle rédaction de l'article 6 pour permettre l'implantation du projet en surplomb du domaine public ;
- la suppression partielle des emplacements réservés V27 et V38 au droit du projet qui intègre les aménagements liés à l'allée des Piboules et de l'avenue de Cannes.

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.123-14 et suivants et articles R123-23 et suivants relatifs à la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU ;
Vu le Code de l'environnement, et notamment ses articles L.123-1 et L.123-2 à L.123-14 et R.123-2 à R.123-33 relatifs aux enquêtes publiques ;
Vu la délibération du Conseil municipal du 22 mars 2018 décidant d'engager la procédure de déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Mouans-Sartoux ;
Vu l'arrêté R 48-313 du 04 juin 2018 de Monsieur le Maire, prescrivant l'enquête publique relative à la déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU ;
Vu le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint menée le 31 mai 2018 entre l'Etat, la commune de Mouans-Sartoux et les personnes publiques associées ;
Vu le dossier mis à enquête publique du 25 juin au 27 juillet 2018 inclus ci-annexé ;
Vu les avis des personnes publiques associées ;
Vu la décision de la mission régionale d'autorité environnementale Provence Alpes Côte d'Azur du 19 avril 2018 de ne pas soumettre à évaluation environnementale la procédure de déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU de Mouans-Sartoux ;
Vu le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur, Madame Claude COHEN, du 20 août 2018 émettant un avis favorable à la déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU ;
Vu la délibération du conseil municipal en date du 06 septembre 2018 approuvant la déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU ;
Vu la lettre du Préfet, valant recours gracieux, en date du 13 novembre 2018 sollicitant le retrait de la délibération du 06 septembre 2018 au motif d'une incohérence entre le plan graphique et le règlement relative à la dénomination du zonage du projet ;

AR PREFECTURE
006-210600847-20181206-DLB62_139-DE
Reçu le 10/12/2018

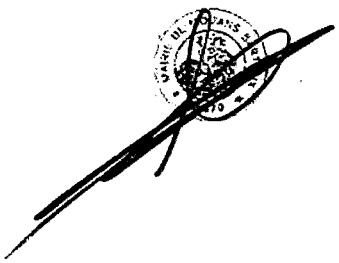
Vu la délibération du conseil municipal en date du 06 décembre 2018 annulant la délibération du conseil municipal en date du 06 septembre 2018 ;
Considérant que l'erreur matérielle figurant sur le plan graphique a été corrigée pour qu'il soit en cohérence avec le zonage UBb du règlement ;
Considérant l'intérêt général que représente pour la commune l'opération d'aménagement en vue de réaliser des logements locatifs sociaux et un local commercial ;
Considérant que le projet de déclaration de projet n°1 corrigé emportant mise en compatibilité du PLU présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé ;

Il est proposé au conseil municipal :

- d' APPROUVER la déclaration de projet n°1 portant sur l'intérêt général de réaliser des logements locatifs sociaux,
- d' APPROUVER la mise en compatibilité du PLU pour permettre la réalisation du projet conformément à l'article L.153-58 2° conformément au dossier annexé à la présente,
- de DIRE que conformément à l'article R.153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le département.
- de DIRE que cette délibération fera l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de la commune.
- de DIRE que la présente délibération sera exécutoire à l'issue d'un délai d'un mois à compter de sa transmission au Préfet, conformément aux dispositions de l'article L.153-24 du code de l'urbanisme, et dès l'exécution des formalités prévues à l'article R.153-21 du code de l'urbanisme ; la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué ;
- de DIRE que le dossier de PLU mis en compatibilité sera tenu à la disposition du public au service urbanisme de la commune de Mouans-Sartoux, 327 route de Grasse, aux jours et heures habituels d'ouverture ainsi qu'à la Préfecture conformément aux dispositions des articles L.153-22 et L.133-6 de code de l'urbanisme.

ADOPTE A LA MAJORITE : 26 VOIX POUR ET 2 VOIX CONTRE : CHRISTOPHE CHALIER ET FRANÇOISE LLEDO

POUR EXTRAIT CONFORME



Pierre ASCHIERI,
Maire de Mouans-Sartoux
Vice-Président de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse

DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES | REPUBLIQUE FRANCAISE | ARRONDISSEMENT DE GRASSE

VILLE DE MOUANS-SARTOUX

Arrêté N° R48-665 du 10 décembre 2018

PORTANT MISE A JOUR N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA VILLE DE MOUANS-SARTOUX

Le Maire,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.151-43, L.152-7 et R.153-18,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 03 octobre 2012 approuvant le Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 24 avril 2014 approuvant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme,

Vu l'arrêté en date du 18 décembre 2014 instituant la mise à jour n°1 du Plan Local d'Urbanisme,

Vu l'arrêté en date du 25 octobre 2016 instituant la mise à jour n°2 du Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 18 juin 2015 approuvant la révision allégée du Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 26 septembre 2016 approuvant la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 22 mars 2018 approuvant la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme,

Vu l'arrêté préfectoral en date du 28 février 2018 instituant la servitude I4 portant établissement des servitudes d'appui, de passage, d'élagage et d'abattage en lien avec le projet de création d'une liaison électrique souterraine de 63 000 volts sur le territoire des communes de Biot, Mouans-Sartoux et Valbonne,

ARRETE

Article 1 : le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mouans-Sartoux est mis à jour à la date du présent arrêté.

A cet effet, ont été complétés ou modifiés :

1) la liste des servitudes d'utilité publique par une fiche codifiée I4 actualisée,
2) le plan des servitudes d'utilité publiques par le report de l'emprise de la servitude I4 instituée,
3) le cartouche du dossier de PLU, du plan et de la liste des servitudes d'utilité publique par la date du présent arrêté de mise à jour.

Article 2 : la mise à jour a été effectuée sur les documents tenus à la disposition du public aux jours et heures d'ouverture habituels des bureaux :

- à la mairie de Mouans-Sartoux, service urbanisme, 327 avenue de Grasse

Article 3 : le présent arrêté sera affiché en mairie pendant 1 mois.

Article 4 : le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Nice dans un délai de deux mois courant à compter de sa publication

Article 5 : des copies du présent arrêté ainsi que les pièces ci-dessus seront adressées à :

- M. le Préfet des Alpes-Maritimes,
- M. le Directeur départemental des territoires et de la mer.

Fait à Mouans-Sartoux, le 10 décembre 2018

Le Maire,
Vice-président de la Communauté
d'Agglomération du Pays de Grasse

Pierre ASCHIERI

MAIRIE DE MOUANS-SARTOUX
- 06370 -

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DES ALPES-MARITIMES

Préfecture des Alpes-Maritimes
Direction des Elections et de la Légalité
Bureau des Affaires Juridiques
et de la Légalité

LE CONSEIL DEPARTEMENTAL DES ALPES-MARITIMES :
AUTORITÉ EXPROPRIANTE

PROJET DE CRÉATION D'UNE LIAISON ENTRE LA RD 6185 ET LE GIRATOIRE LA PAOUTE
PROJET SOUMIS À ÉTUDE D'IMPACT

ARRÊTÉ DÉCLARATIF D'UTILITÉ PUBLIQUE, AU BÉNÉFICE DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL DES ALPES-MARITIMES, EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DES PLANS LOCAUX D'URBANISME DES COMMUNES DE GRASSE ET DE MOUANS-SARTOUX

Le Préfet des Alpes-Maritimes
Chevalier de la Légion d'Honneur
Officier de l'Ordre National du Mérite

VU le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment ses articles L1 L121-1 à L121-5 et R121-1 à R121-2 portant sur les conditions d'intervention de la déclaration d'utilité publique, L110-1 relatif aux modalités d'organisation des enquêtes préalables à la déclaration d'utilité publique des opérations susceptibles d'impacter l'environnement, L122-1 sur la déclaration de projet et L122-5 sur la mise en compatibilité ;

VU le code de l'environnement et notamment les articles L122-1 à L122-3-4 et R122-1 à R122-14 concernant les études d'impact des projets, L123-1 à L123-18 et R123-1 à R123-27 concernant l'organisation des enquêtes publiques portant sur les opérations susceptibles d'affecter l'environnement ;

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L103-2 et R103-1 concernant la concertation préalable, R104-28 relatif à la procédure d'examen au cas par cas, L132-7 et L132-9 concernant les personnes publiques associées à l'élaboration des documents d'urbanisme, L153-53 à L153-58, R153-13 et R153-14 relatifs à la procédure de mise en compatibilité des documents d'urbanisme ;

VU les Plan locaux d'urbanisme des communes de Grasse et de Mouans-Sartoux approuvés respectivement les 28 juin 2007 et 3 octobre 2008 ;

VU la délibération de la commission permanente n°21 du 7 avril 2017 par laquelle le Conseil départemental des Alpes-Maritimes approuve la réalisation des travaux de création d'une liaison entre la RD 6185 et la route de La Paoute, sur le territoire des communes de Grasse et de Mouans-Sartoux, en créant un nouvel échangeur raccordé par une bretelle et un giratoire sur la route de Cannes reliant les deux communes précitées et autorise son Président à solliciter du Préfet des Alpes-Maritimes, l'ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité des Plans locaux d'Urbanisme (PLU) des communes de Grasse et de Mouans-Sartoux et parcellaire conjointe ;

VU la délibération n° 59 du 10 juillet 2008 du Conseil départemental des Alpes-Maritimes approuvant le bilan de la concertation publique préalable, organisée du 30 novembre au 21 décembre 2007 ;

VU la délibération de la commission permanente n°9 du 8 février 2019 par laquelle le Conseil départemental des Alpes-Maritimes approuve l'actualisation du montant des acquisitions foncières pour la réalisation de ces travaux d'aménagement et autorise son Président à solliciter du Préfet des Alpes-Maritimes, l'ouverture des enquêtes précitées ;

VU l'arrêté préfectoral du 10 juillet 2019 autorisant le Conseil départemental des Alpes-Maritimes à déroger à l'interdiction de destruction et de perturbation d'espèces animales et végétales protégées ;

VU le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique constitué conformément aux articles R112-4 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et R123-8 du code de l'environnement et comprenant une étude d'impact ;

VU la décision n°MRAe CU-2017-93-06-13 en date du 27 juillet 2017, par laquelle la Mission Régionale d'Autorité Environnementale, Provence Alpes-Côte d'Azur décide, après examen au cas par cas, que les projets de mise en compatibilité des PLU des communes de Grasse et de Mouans-Sartoux, liés à une déclaration d'utilité publique ne sont pas soumis à évaluation environnementale ;

VU les dossiers de mise en compatibilité des deux PLU précités, établis conformément aux dispositions des articles L153-53 et L153-54 et suivants du code de l'urbanisme ;

VU le procès-verbal de la réunion du 17 avril 2018 concernant l'examen conjoint prévu à l'article L154-54 du code de l'urbanisme, en vue de la mise en compatibilité des plans locaux d'urbanisme des communes de Grasse et de Mouans-Sartoux, avec l'opération projetée ;

VU l'absence de délibérations des conseils municipaux des communes de Grasse et de Mouans-Sartoux, sollicitées par courrier du 9 juillet 2019, sur la mise en compatibilité des PLU des deux communes ;

VU l'avis n°MRAe 2018-1753, en date du 27 février 2018, de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale, sur l'étude d'impact accompagnant le dossier de déclaration d'utilité publique, en application de l'article R122-2 du code de l'environnement ;

VU l'arrêté préfectoral en date du 27 février 2019 portant ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique des travaux de création d'une liaison routière entre la RD 6185 et le giratoire La Paoute, la mise en compatibilité des PLU des communes de Grasse et de Mouans-Sartoux et parcellaire conjointe ;

VU les rapport, procès-verbal et conclusions du commissaire enquêteur déposés le 17 juin 2019 à l'issue des enquêtes précitées qui se sont déroulées du 8 avril au 10 mai 2019 ;

VU les avis favorables émis par le commissaire enquêteur sur l'utilité publique du projet et sur la mise en compatibilité des PLU des communes de Grasse et de Mouans-Sartoux ;

VU le courrier du Préfet des Alpes-Maritimes du 9 juillet 2019, invitant le Conseil départemental des Alpes-Maritimes à se prononcer, par délibération, sur l'intérêt général de l'opération ;

VU la délibération n° 7 du 18 octobre 2019 par laquelle le Conseil départemental des Alpes-Maritimes a déclaré l'intérêt général du projet ;

VU le courrier du Conseil départemental des Alpes-Maritimes du 12 novembre 2019 sollicitant du Préfet des Alpes-Maritimes, la déclaration d'utilité publique de l'opération et la mise en compatibilité des deux PLU précités ;

VU le document exposant les motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique du projet, annexé au présent arrêté ;

VU la liste des mesures à la charge du maître d'ouvrage destinée à éviter, réduire ou compenser les effets négatifs du projet sur la santé humaine ou l'environnement, joint à l'arrêté ;

VU le plan général des travaux, annexé au présent arrêté ;

SUR proposition de Mme la Secrétaire générale de la Préfecture des Alpes-Maritimes ;

ARRETE

ARTICLE 1 : Sont déclarés **d'utilité publique**, au bénéfice du Conseil départemental des Alpes-Maritimes, les travaux de création d'une liaison entre la RD 6185 et le giratoire La Paoute, sur le territoire des communes de Grasse et de Mouans-Sartoux, conformément au plan annexé à l'original du présent arrêté (annexe 1).

ARTICLE 2 : Le présent arrêté emporte mise en compatibilité des PLU des communes de Grasse et de Mouans-Sartoux, conformément aux dossiers annexés (annexes 2 et 3).

ARTICLE 3 : Le Conseil départemental des Alpes-Maritimes est autorisé à acquérir, soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation, dans un **délai de cinq ans,** à compter de la

publication du présent arrêté, les parcelles et immeubles nécessaires à la réalisation de l'opération envisagée.

Le cas échéant, les emprises expropriées nécessaires à la réalisation du projet et appartenant à des copropriétés soumises à la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, seront retirées de la copropriété initiale, conformément à l'article L126-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

ARTICLE 4 : Conformément à l'article L122-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, un document exposant les motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique de l'opération est annexé au présent arrêté (annexe 4).

ARTICLE 5 : En application de l'article L122-2 du même code, la déclaration d'utilité publique de l'opération soumise à étude d'impact mentionne dans un document (4 pages), joint au présent arrêté (annexe 5), les mesures proposées par le maître d'ouvrage destinées à éviter, réduire et compenser les effets négatifs notables du projet sur l'environnement et la santé humaine. Figurent sur ce même document les modalités de suivi de la réalisation de ces mesures et de leurs effets.

ARTICLE 6 : Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs des services de l'État dans les Alpes-Maritimes et affiché pendant **un mois** au Conseil départemental des Alpes-Maritimes, ainsi que dans les mairies de Grasse et de Mouans-Sartoux.

Mention de cet affichage sera inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

ARTICLE 7 : Il peut être également pris connaissance du dossier d'enquête, du plan général des travaux, du tableau synthétisant les mesures d'évitement, de réduction et de compensation, des dossiers de mise en compatibilité des PLU des communes de Grasse et de Mouans-Sartoux, ainsi que du document exposant les motifs et considérations prévu par l'article L122-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, auprès du Conseil départemental des Alpes-Maritimes ou de la Préfecture des Alpes-Maritimes.

ARTICLE 8 : Conformément aux dispositions de l'article R421-1 du code de justice administrative, le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Nice, dans le délai de deux mois, courant à compter de l'accomplissement des mesures de publicité. Le Tribunal administratif peut également être saisi via l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

ARTICLE 9 : La Secrétaire générale de la Préfecture des Alpes-Maritimes, la Sous-Préfète de Grasse, le Président du Conseil départemental des Alpes-Maritimes, les maires des communes de Grasse et de Mouans-Sartoux sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté dont copie leur sera adressé.

Fait à Nice, le 12 DEC. 2019

Pour le Préfet,
La Secrétaire générale

Françoise TAHERI

DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES | REPUBLIQUE FRANCAISE | ARRONDISSEMENT DE GRASSE

VILLE DE MOUANS-SARTOUX

MAIRIE de MOUANS-SARTOUX
Service de l'URBANISME
Affiché du 12 MARS 2020
12 MAI 2020

Arrêté N° R50-132
du 12 mars 2020

PORTANT MISE À JOUR N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA VILLE DE MOUANS-SARTOUX

Le Maire,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.151-43, L.152-7 et R.153-18,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 03 octobre 2012 approuvant le Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 24 avril 2014 approuvant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme,

Vu l'arrêté en date du 18 décembre 2014 instituant la mise à jour n°1 du Plan Local d'Urbanisme,

Vu l'arrêté en date du 25 octobre 2016 instituant la mise à jour n°2 du Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 18 juin 2015 approuvant la révision allégée du Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 26 septembre 2016 approuvant la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 22 mars 2018 approuvant la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme,

Vu la déclaration de projet n°1 approuvée le 06 décembre 2018,

Vu l'arrêté en date du 18 décembre 2018 instituant la mise à jour n°3 du Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 03 septembre 2019 prescrivant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme,

Vu l'arrêté préfectoral en date du 09 août 2019 instituant la servitude PM1 relative aux risques naturels prévisibles de mouvement de terrain,

ARRETE

Article 1 : le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mouans-Sartoux est mis à jour à la date du présent arrêté.

A cet effet, ont été complétés ou modifiés :

1) la liste des servitudes d'utilité publique par une fiche codifiée PM 1 actualisée,
2) le plan des servitudes d'utilité publiques par le report de l'emprise de la servitude PM1 actualisée résultant du Plan de Prévention des Risques de Mouvement de Terrain,
3) le cartouche du dossier de PLU, du plan et de la liste des servitudes d'utilité publique par la date du présent arrêté de mise à jour.

Article 2 : la mise à jour a été effectuée sur les documents tenus à la disposition du public aux jours et heures d'ouverture habituels des bureaux :

- à la mairie de Mouans-Sartoux, service urbanisme, 327 avenue de Grasse

Article 3 : le présent arrêté sera affiché en mairie pendant 1 mois.

Article 4 : le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Nice dans un délai de deux mois courant à compter de sa publication

Article 5 : des copies du présent arrêté ainsi que les pièces ci-dessus seront adressées à :

- M. le Préfet des Alpes-Maritimes,
- M. le Directeur départemental des territoires et de la mer.

Fait à Mouans-Sartoux, le 12 mars 2020

Le Maire,
Vice-président de la Communauté
d'Agglomération du Pays de Grasse,

Pierre ASCHIERI

MAIRIE DE MOUANS-SARTOUX
- 06370 -

AR Prefecture

006-210600847-20210706-AR51_341-AR
Reçu le 06/07/2021
Publié le 06/07/2021

République Française
Département des Alpes-Maritimes
Arrondissement de Grasse

VILLE DE MOUANS-SARTOUX

ARRÊTE

URBANISME : Reg. 51 N° 341
Code Transmission T

Objet : MISE À JOUR N°5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE MOUANS-SARTOUX

Le Maire de la Commune de Mouans-Sartoux ;

VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L 424-1, R 151-52 et R 153-18,
VU Le plan local d'urbanisme en vigueur de la Commune de Mouans-Sartoux,
VU La délibération du Conseil municipal n°65-75 en date du 15 juin 2021 portant création du périmètre d'études relatif au secteur dit Îlot Journet, Gare, Centre Ville,
VU L'avis d'affichage de la délibération portant création du périmètre d'études, publié dans l'édition du samedi 26 juin 2021 du quotidien Nice Matin

Considérant Le périmètre d'études délimité par l'avenue de Grasse, l'allée des Roses, le chemin des Plantiers, l'avenue Évelyne Bertrand, la rue de la Gare, l'allée des Écoles et les voies ferrées
Considérant L'engagement d'études sur ledit périmètre permettant la définition d'un projet d'aménagement mesuré, cohérent et concerté,
Considérant La possibilité de surseoir à statuer aux autorisations d'urbanisme susceptibles de compromettre la mise en œuvre de ce projet urbain
Considérant La nécessité de mettre à jour le plan local d'urbanisme afin d'y faire figurer en annexe le périmètre d'études portant sur le secteur dit Îlot Journet, Gare, Centre Ville,

ARRETE

ARTICLE 1 : le plan local d'urbanisme de la commune de Mouans-Sartoux est mis à jour à la date du présent arrêté

ARTICLE 2 : à cet effet a été ajoutée une annexe informative intégrant la délibération du conseil municipal n°65-75 portant création du périmètre d'études sur le secteur dit Îlot Journet, Gare, Centre Ville et en annexe le plan du périmètre y-afférent,

ARTICLE 3 : la mise à jour a été effectuée sur les documents tenus à la disposition du public aux jours et heures d'ouverture habituels des bureaux :
- à la mairie de Mouans-Sartoux, service urbanisme, 327 avenue de Grasse

elle concerne également les pièces mises à disposition du public sur le site internet de la Commune : https://www.mouans-sartoux.net

Fait à Mouans-Sartoux, le 06/07/2021

Pierre ASCHIERI,
Maire de Mouans-Sartoux
Vice-Président de la
Communauté d'Agglomération du
Pays de Grasse

MAIRIE DE MOUANS-SARTOUX 06370

AR Prefecture

006-210600847-20220929-DL66_110B-DE
Reçu le 03/10/2022
Publié le 03/10/2022

NOMBRE DE MEMBRES	
Afférent au Conseil Municipal :	29
En exercice :	29
Qui ont pris part à la délibération :	29
Date de la convocation :	23/09/2022
Date affichage délibération :	03/10/2022

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES

3.00 URBA 66_110

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DE LA COMMUNE DE MOUANS-SARTOUX
SEANCE DU 29/09/2022

APPROBATION DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUITE A LA PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET N°3

Le 29/09/2022

à 18h30, le Conseil Municipal de la Commune de Mouans-Sartoux régulièrement convoqué s'est réuni au nombre prescrit par la loi dans le lieu suivant : "Salle Léo Lagrange", sous la présidence de Monsieur Pierre ASCHIERI.

Présents :

ALLEGRINI Elisabeth, ASCHIERI Pierre, AYMOZ Nathalie, BASSO Christiane, BLOSSIER Catherine, BROIHANNE Laurent, CHALIER Christophe, DJEGHERIF Dalila, DOURLENS Isabelle, DUFLOT Eric, FAURE Marc, FRECHE Annie, GOURDON Marie-Louise, GUCHAN-RIEST Tania, LE BLAY Daniel, PEROLE Gilles, PLASSAT Gabriel, RAIBAUDI Roland, RAIBON Elsa, REQUISTON Christiane, TRAMI Pierre, VALLETTE Georges

Pouvoirs de :

COLOMBARA Marielle à TRAMI Pierre, PAULIN Daniel à VALLETTE Georges, VUILLEN Robert à ALLEGRINI Elisabeth, MARTELLO Christophe à REQUISTON Christiane, CHARRIER Patricia à FAURE Marc, LLEDO Françoise à CHALIER Christophe, TARDIVO Delphine à FRECHE Annie

Absents :

Secrétaire de séance :

M.DUFLOT Eric

Acte rendu exécutoire après le dépôt en Sous-Préfecture et publication ou notification le même jour.

AR Prefecture

006-210600847-20220929-DL66_110B-DE
Reçu le 03/10/2022
Publié le 03/10/2022

CONSEIL MUNICIPAL

3.00 URBA 66_110

SEANCE DU 29/09/2022

OBJET : APPROBATION DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUITE A LA PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET N°3

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-54 à 59, L.300-6, R.153-15 et suivants ;

Vu le Code de l'environnement et notamment ses articles L.121-17 à 19, L.123-1 à 18, R.121-25 à R.121-27, R.122-19 ; et R.123-1 et suivants ;

Vu le Schéma de cohérence territoriale de l'Ouest des Alpes Maritimes, SCoT'Ouest ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme en vigueur ;

Vu la délibération n°65_99 du Conseil municipal en date du 16 septembre 2021 prescrivant l'engagement de la procédure de déclaration de projet n°3 emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, approuvant la déclaration d'intention y-afférente et définissant les modalités d'organisation d'une concertation préalable au projet ;

Vu la délibération n°66_6 du Conseil municipal en date du 20 janvier 2022 portant approbation du bilan de la concertation préalable inhérente au projet, ci-annexée ;

Vu l'avis délibéré n°2022APACA7/3083 en date du 28 février 2022 de la Mission régionale d'autorité environnementale Provence-Alpes-Côte d'Azur sur la déclaration de projet n°3 emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Mouans-Sartoux (06) liée à l'implantation d'un projet économique d'intérêt général dans le secteur du Tiragon, et la réponse audit avis, ci-annexés ;

Vu les avis des personnes publiques associées et le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint consacrée à la procédure de déclaration de projet n°3 qui s'est tenue le 23 mars 2022, ci-annexés ;

Vu l'arrêté municipal n°52_193 en date du 2 mai 2022 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative à la procédure de déclaration de projet n°3 emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme ;

Vu le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur établis en date du 19 juillet 2022 et notifiés à la Commune en date du 23 juillet 2022, ci-annexés ;

Vu le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme suite à la procédure de déclaration de projet n°3, ci-annexé.

Considérant le projet d'installation de la société Fendress / Ixel Marine et de développement d'un bâtiment de bureaux sur une unité foncière à proximité de la route de Pegomas et du chemin de la Nartassière ;

Considérant que ce projet porte sur la création de locaux d'activités et tertiaires ;

Considérant que ce projet s'inscrit dans l'intérêt général notamment en matière de développement économique, puisqu'il permet des créations d'emplois et apporte une réponse à des besoins de locaux d'activité non satisfaits ;

Considérant que le projet s'inscrit en cohérence avec les objectifs fixés par le Scot'Ouest en matière de développement économique au travers de sa contribution à la réindustrialisation de l'ouest des Alpes-Maritimes, à la préservation et à la densification du foncier économique, et au développement d'une offre immobilière à destination des entreprises à proximité des axes de transport ;

Considérant que le projet s'inscrit en outre en cohérence avec les objectifs du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du plan local d'urbanisme communal ;

Considérant que les règles d'urbanisme applicables à l'unité foncière ne permettent pas en l'état la réalisation de ce projet ;

AR Prefecture
006-210600847-20220929-DL66_110B-DE
Reçu le 03/10/2022
Publié le 03/10/2022

Considérant la possibilité de recourir à la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme pour permettre l'évolution des règles d'urbanisme afin d'autoriser la réalisation du projet ci-avant évoqué ;
Considérant que ces évolutions portent notamment sur un déclassement partiel de la zone UEb, à dimension pavillonnaire, pour créer une zone UZb1, correspondant à un sous-secteur de la zone d'activités économiques du Tiragon et à l'adaptation de l'emprise d'un espace boisé classé ;
Considérant les avis et observations exprimées durant la concertation préalable et les modalités de réponse aux critiques et inquiétudes formulées ;
Considérant les avis des personnes publiques associées, favorables au projet mais nécessitant d'apporter des précisions notamment sur le programme de construction ou les modalités de gestion des eaux pluviales ;
Considérant l'avis favorable du commissaire enquêteur, concluant que le projet relève bien de l'intérêt général en matière de développement économique et que les évolutions du plan local d'urbanisme nécessaires à sa réalisation sont justifiées ;
Considérant la réserve émise par le commissaire enquêteur, relative à la réalisation d'une adaptation des voies routières du secteur en fonction de l'activité résultant du projet, afin d'assurer la fluidité du trafic local ainsi que la sécurité des piétons et des cyclistes ;
Considérant que la mise en œuvre des emplacements réservés V9 et V10 existant déjà au plan local d'urbanisme et portant sur l'élargissement des chemins de la Nartassière et du Puits du Plan, l'élargissement du chemin des Lucioles au droit de l'unité foncière du projet et l'engagement du schéma communal des itinéraires cyclables permettent de lever la réserve émise par le commissaire enquêteur ;
Considérant la recommandation émise par le commissaire enquêteur, sollicitant la mise en œuvre de solutions architecturales et paysagères pour traiter la frange ouest du projet, et son interface avec les constructions existantes ;
Considérant que la mise en place dans le cadre du projet de construction d'un rideau végétal dense en limite ouest de propriété permettra la prise en compte de cette recommandation.

En conséquence, il est proposé au Conseil municipal :

- de PRENDRE ACTE du rapport, des conclusions et de l'avis favorable assorti d'une réserve et d'une recommandation sur le projet faisant l'objet de la procédure de déclaration de projet n°3, emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Mouans-Sartoux.
- d'APPROUVER les modalités de levée de la réserve portant sur l'adaptation des voiries du secteur du projet, par la mise en œuvre des emplacements réservés V9 et V10 existant au plan local d'urbanisme, par celle du schéma directeur communal des itinéraires cyclables et par l'élargissement du chemin des Lucioles.
- de PRENDRE EN CONSIDÉRATION la recommandation portant sur la mise en œuvre de dispositions relatives au traitement de la frange ouest du projet.
- de DÉCLARER d'intérêt général le projet de création de locaux d'activités et tertiaires faisant l'objet de la procédure de déclaration de projet n°3.
- d'APPROUVER la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme sur la base des documents ci-annexés, intégrant des adaptations mineures sous la forme de précisions et de plans complémentaires intégrés à la notice de présentation en réponse à l'avis du commissaire enquêteur, aux contributions issues de la concertation préalable et des avis des personnes publiques associées.

AR Prefecture

006-210600847-20220929-DL66_110B-DE
Reçu le 03/10/2022
Publié le 03/10/2022

- d'AUTORISER Monsieur le Maire ou l'Élu délégué à l'Urbanisme à signer toutes les pièces nécessaires à la mise en œuvre de cette procédure.
- de PRECISER que la présente délibération et ses annexes feront l'objet des mesures de publicité ci-après :
  - affichage pendant un mois en mairie ; mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;
  - publication au recueil des actes administratifs de la Commune ;
  - publication sur le site internet de la commune de Mouans-Sartoux – www.mouans-sartoux.net
  - notification aux services de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Alpes-Maritimes.

ADOPTE A LA MAJORITE : 28 VOIX POUR ET 1 VOIX CONTRE : ELSA RAIBON

POUR EXTRAIT CONFORME



Pierre ASCHIERI,
Maire de Mouans-Sartoux

AR Prefecture
006-210600847-20221213-DL66_135-DE
Reçu le 15/12/2022

NOMBRE DE MEMBRES	
Afférent au Conseil Municipal :	29
En exercice :	29
Qui ont pris part à la délibération :	28
Date de la convocation :	07/12/2022
Date affichage délibération :	15/12/2022

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES

8.00 URBA 66_135

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DE LA COMMUNE DE MOUANS-SARTOUX
SEANCE DU 13/12/2022

PLAN LOCAL D'URBANISME DE MOUANS-SARTOUX – APPROBATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

Le 13/12/2022

à 19h15, le Conseil Municipal de la Commune de Mouans-Sartoux régulièrement convoqué s'est réuni au nombre prescrit par la loi dans le lieu suivant : "Salle du Conseil", sous la présidence de Monsieur Pierre ASCHIERI.

Présents :

ALLEGRINI Elisabeth, ASCHIERI Pierre, AYMOZ Nathalie, BLOSSIER Catherine, BROIHANNE Laurent, CHALIER Christophe, CHARRIER Patricia, DJEGHERIF Dalila, DOURLENS Isabelle, DUFLOT Eric, FAURE Marc, GOURDON Marie-Louise, GUCHAN-RIEST Tania, LE BLAY Daniel, PAULIN Daniel, PEROLE Gilles, PLASSAT Gabriel, RAIBAUDI Roland, REQUISTON Christiane, TRAMI Pierre, VALLETTE Georges, VUILLEN Robert

Pouvoirs de :

COLOMBARA Marielle à TRAMI Pierre, BASSO Christiane à BROIHANNE Laurent, MARTELLO Christophe à VUILLEN Robert, LLEDO Françoise à CHALIER Christophe, FRECHE Annie à DUFLOT Eric, TARDIVO Delphine à GUCHAN-RIEST Tania

Absents :

RAIBON Elsa

Observations :

MARTELLO Christophe, ALLEGRINI Elisabeth et VUILLEN Robert ne prennent pas part au vote de la question 2.00, GOURDON Marie-Louise ne prend pas part aux votes des questions 3.00 et 4.00, PEROLE Gilles ne prend pas part au vote de la question 4.00, DJEGHERIF Dalila ne prend pas part au vote de la question 7.00.

Secrétaire de séance :

M.DUFLOT Eric

Acte rendu exécutoire après le dépôt en Sous-Préfecture et publication ou notification le même jour.

AR Prefecture
006-210600847-20221213-DL66_135-DE
Reçu le 15/12/2022

CONSEIL MUNICIPAL *8.00* URBA 66_135

SEANCE DU 13/12/2022

OBJET : PLAN LOCAL D'URBANISME DE MOUANS-SARTOUX – APPROBATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

Vu le Code général des collectivités territoriales ;
Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L 132-7 et 9, L. 153-36 à L 153-40-1 et L. 153-45 à 48 ;
Vu le Plan Local d'Urbanisme en vigueur ;
Vu l'arrêté municipal n°52_126 prescrivant l'engagement de la procédure de modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme de Mouans-Sartoux ;
Vu la délibération du Conseil municipal du 12 avril 2022 n°66_61 portant définition des modalités de mise à disposition du dossier au public dans le cadre de la procédure de modification n°1 du plan local d'urbanisme de Mouans-Sartoux ;
Vu la décision n°CU-2022-3170 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale Provence - Alpes- Côte d'Azur en date du 25 juillet 2022 concluant à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale du projet de modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme de Mouans-Sartoux dans le cadre de l'examen au cas par cas du projet ;

Considérant la nécessité de faire évoluer les règles du plan local d'urbanisme de Mouans-Sartoux pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme et limiter les risques de contentieux, notamment en apportant des précisions à certaines notions et définitions figurant au lexique,
Considérant le besoin d'adapter certaines dispositions réglementaires afin de pouvoir mieux encadrer certains projets d'aménagement et surtout de favoriser leur intégration harmonieuse dans les tissus constitués,
Considérant la pertinence de préciser et de mettre à jour certaines mesures de protection s'appliquant au territoire communal, notamment liées à des servitudes d'utilité publique, afin de rendre plus aisée leur appropriation par les pétitionnaires,
Considérant que les évolutions souhaitées portent sur les dispositions générales du règlement, et notamment son lexique, le plan de zonage, les emplacements réservés, les servitudes de mixité sociale et le règlement écrit propre aux zones A, UB, UC, UD, UE, UF, UG UP et UZ
Considérant, de par leurs caractéristiques, que les évolutions souhaitées relèvent bien du champ d'application de la procédure de modification simplifiée.
Considérant qu'une telle procédure s'appuie sur la notification du projet de modification simplifiée aux personnes publiques associées (PPA) listées aux articles L 132-7 et 9 du Code de l'urbanisme avant mise disposition du dossier au public, accompagné, le cas échéant, des avis et observations des PPA.
Considérant que le projet de modification a été notifié aux PPA par courrier en date du 16 juin 2022 et qu'il a fait l'objet que de deux avis écrits, favorables mais assortis de remarques et de prescriptions, de la part de l'Etat et du Conseil Départemental des Alpes-Maritimes.
Considérant que la mise à disposition du dossier de la modification simplifiée auprès du public s'est tenue du 11 octobre au 12 novembre et a fait l'objet de quatre avis ou observations.
Considérant le bilan de la mise à disposition du dossier au public, ci-annexé, intégrant les réponses apportées aux remarques et prescriptions des personnes publiques associées, se traduisant par une adaptation des pièces de la modification simplifiée.

AR Prefecture
006-210600847-20221213-DL66_135-DE
Reçu le 15/12/2022

Considérant qu'elles ne remettent pas en cause l'économie générale de la procédure et s'inscrivent dans le cadre de ce qu'une modification simplifiée autorise :

- compléments apportés au règlement (article 11 des différentes zones) relatifs au traitement paysager des murs de soutènement.
- Compléments apportés à la définition des espaces libres pour préciser la notion d'espace perméable.
- compléments apportés au règlement, notamment à l'article 6 des dispositions générales, concernant le Plan de Prévention des Risques de Mouvements de terrain (PPRMT) approuvé, et la prise en compte de l'Atlas des zones inondables (AZI),
- corrections portant sur des erreurs de mise en forme / des erreurs matérielles :
    - correction d'une erreur dans la rédaction de l'article UB6 : le paragraphe sur les modalités de réponse à l'obligation de maintenir 50 % du linéaire de façade à l'alignement en cas d'implantation en retrait des constructions n'a plus lieu d'être,
    - correction de la superficie de l'ERV6,
    - mise à jour des cartouches avec les dernières procédures approuvées,
    - mise à jour des articles du code de l'urbanisme concernant les servitudes et périmètres de mixité sociale,
    - ajout des trois périmètres de mixité sociale dans la pièce n°6 relative aux servitudes de mixité sociale.
- suppression de l'adaptation de la marge de recul pour les constructions destinées à accueillir des activités industrielles, commerciales, de service afin de la fixer à 25 mètres de l'axe de la pénétrante Cannes-Grasse ;
    - *la marge de recul réduite à 25 mètres pour ce type de construction reste néanmoins en vigueur dans le sous-secteur UZb1 suite à l'approbation de la procédure de déclaration de projet n°3 emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme.*

En conséquence, il est proposé au Conseil municipal :

- d'APPROUVER le bilan de la mise à disposition du projet de modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme de Mouans-Sartoux, ci-annexé.

- d'APPROUVER la modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme de Mouans-Sartoux sur la base des documents ci-annexés, intégrant les évolutions issues des avis et observations des personnes publiques associées et de la mise à disposition du public.

- d'AUTORISER Monsieur le Maire ou l'Élue déléguée à l'Urbanisme à signer toutes les pièces nécessaires à la mise en œuvre de cette procédure.

- de PRECISER que la présente délibération et ses annexes feront l'objet des mesures de publicité ci-après :
    - affichage pendant un mois en mairie ; mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;
    - publication au recueil des actes administratifs de la Commune ;
    - notification aux services de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Alpes-Maritimes.

ADOPTE A L'UNANIMITE

POUR EXTRAIT CONFORME



Pierre ASCHIERI,
Maire de Mouans-Sartoux

AR Prefecture

006-210600847-20221213-DL66_135-DE
Reçu le 15/12/2022

AR Prefecture
006-210600847-20230316-DL67_28-DE
Reçu le 20/03/2023

NOMBRE DE MEMBRES	
Afférent au Conseil Municipal :	29
En exercice :	29
Qui ont pris part à la délibération :	29
Date de la convocation :	10/03/2023
Date affichage délibération :	20/03/2023

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES

14.00 URBA 67_28

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DE LA COMMUNE DE MOUANS-SARTOUX
SEANCE DU 16/03/2023

APPROBATION DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUITE A LA PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET N°2

Le 16/03/2023

à 18h30, le Conseil Municipal de la Commune de Mouans-Sartoux régulièrement convoqué s'est réuni au nombre prescrit par la loi dans le lieu suivant : "Salle du Conseil", sous la présidence de Monsieur Pierre ASCHIERI.

Présents :

ALLEGRINI Elisabeth, ASCHIERI Pierre, BASSO Christiane, BLOSSIER Catherine, BROIHANNE Laurent, CHALIER Christophe, CHARRIER Patricia, DJEGHERIF Dalila, DOURLENS Isabelle, FAURE Marc, FRECHE Annie, GOURDON Marie-Louise, GUCHAN-RIEST Tania, LE BLAY Daniel, MARTELLO Christophe, PAULIN Daniel, PEROLE Gilles, RAIBAUDI Roland, RAIBON Elsa, TARDIVO Delphine, TRAMI Pierre, VALLETTE Georges, VUILLEN Robert

Pouvoirs de :

REQUISTON Christiane à VALLETTE Georges, COLOMBARA Marielle à TRAMI Pierre, LLEDO Françoise à CHALIER Christophe, AYMOZ Nathalie à GUCHAN-RIEST Tania, DUFLOT Eric à BROIHANNE Laurent, PLASSAT Gabriel à FAURE Marc

Absents :

Observations :

ASCHIERI Pierre n'a pas pris part aux votes des questions 4.00, 5.00 et 6.00. GOURDON Marie-Louise donne pouvoir à PEROLE Gilles à partir de la question 12.00. TARDIVO Delphine donne pouvoir à FRECHE Annie à partir de la question 12.00

Secrétaire de séance :

M. MARTELLO Christophe

Acte rendu exécutoire après le dépôt en Sous-Préfecture et publication ou notification le même jour.

AR Prefecture
006-210600847-20230316-DL67_28-DE
Reçu le 20/03/2023

CONSEIL MUNICIPAL *14.00* URBA 67_28

SEANCE DU 16/03/2023

OBJET : APPROBATION DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUITE A LA PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET N°2

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu le Code général des collectivités territoriales ;
Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-54 à 59, L.300-6, R.153-15 et suivants ;
Vu le Code de l'environnement et notamment ses articles L.121-17 à 19, L.123-1 à 18, R.121-25 à R.121-27, R.122-19 ; et R.123-1 et suivants ;
Vu le Schéma de cohérence territoriale de l'Ouest des Alpes Maritimes, Scot'Ouest ;
Vu le Plan Local d'Urbanisme en vigueur ;
Vu la délibération n°65_11 du Conseil municipal en date du 17 février 2021 prescrivant l'engagement de la procédure de déclaration de projet n°2 emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme ;
Vu la décision CU 2021-2815-R de la Mission régionale d'autorité environnementale Provence-Alpes-Côte d'Azur rendue le 9 septembre 2021 concluant à l'absence de nécessité de procéder à l'évaluation environnementale de la déclaration de projet n°2 emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme ;
Vu les avis des personnes publiques associées et le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint qui s'est tenue le 14 janvier 2022, ci-annexés ;
Vu l'arrêté municipal n°52-364 du 19 juillet 2022 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative à la procédure de déclaration de projet n°2 ;
Vu le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur établis en date du 19 octobre 2022 et notifiés à la Commune en date du 21 octobre, ci-annexés ;
Vu le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme suite à la procédure de déclaration de projet n°2, ci-annexé.

Considérant le projet de création d'un hôtel d'entreprises dans la zone d'activités de l'Argile ;
Considérant que ce projet porte sur la création de locaux d'activités et tertiaires et qu'il s'inscrit dans l'intérêt général en matière de développement économique, puisqu'il permet des créations d'emplois et apporte une réponse à des besoins non satisfaits en matière de locaux d'activités ;

Considérant que le projet s'inscrit en cohérence avec les objectifs fixés par le Scot'Ouest en matière de développement économique au travers de sa contribution à la réindustrialisation de l'ouest des Alpes-Maritimes, à la préservation et à la densification du foncier économique, et au développement d'une offre immobilière à destination des entreprises à proximité des axes de transport ;
Considérant en outre que le Scot l'identifie au titre des projets autorisés dans le cadre de la réduction de la consommation d'espaces ;
Considérant que les règles d'urbanisme applicables à l'unité foncière ne permettent pas en l'état la réalisation du projet d'hôtel d'entreprises ;

AR Prefecture
006-210600847-20230316-DL67_28-DE
Reçu le 20/03/2023

Considérant la possibilité de recourir à la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme pour permettre l'évolution des règles d'urbanisme afin d'autoriser la réalisation du projet ci-avant évoqué ;

Considérant que ces évolutions portent notamment sur un déclassement partiel de la zone N, naturelle, circonscrit à l'unité foncière du projet, et à l'adaptation de l'emprise d'un espace boisé classé ;
Considérant les avis des personnes publiques associées et notamment celui de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Alpes-Maritimes, conduisant à la mise en œuvre d'une zone à urbaniser (AU) pour accueillir le projet, conditionnant sa constructibilité à la réalisation et à la réception des équipements et des aménagements destinés à en assurer la défense contre les incendies de forêt ;

Considérant l'avis favorable du commissaire enquêteur, concluant que le projet relève bien de l'intérêt général en matière de développement économique et que les évolutions du plan local d'urbanisme nécessaires à sa réalisation sont justifiées ;

En conséquence, il est proposé au Conseil municipal :

- de PRENDRE ACTE du rapport, des conclusions et de l'avis favorable du commissaire enquêteur sur le projet faisant l'objet de la procédure de déclaration de projet n°2, emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Mouans-Sartoux.

- de DECLARER d'intérêt général le projet de création d'un hôtel d'entreprises dans la zone d'activités de l'Argile faisant l'objet de la procédure de déclaration de projet n°2.

- d'APPROUVER la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme sur la base des documents ci-annexés, comprenant des adaptations sous la forme de précisions intégrées à la notice de présentation et de la mise en œuvre d'une zone à urbaniser en lien avec les exigences du plan de prévention des risques d'incendies de forêt, en réponse aux contributions issues de la concertation préalable et aux avis des personnes publiques associées.

- d'AUTORISER Monsieur le Maire ou l'Élu délégué à l'Urbanisme à signer toutes les pièces nécessaires à la mise en œuvre de cette procédure.

AR Prefecture
006-210600847-20230316-DL67_28-DE
Reçu le 20/03/2023

- de PRECISER que la présente délibération et ses annexes feront l'objet des mesures de publicité ci-après :

- affichage pendant un mois en mairie ; mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;
- publication au recueil des actes administratifs de la Commune ;
- publication sur le site internet de la commune de Mouans-Sartoux – www.mouans-sartoux.net
- notification aux services de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Alpes-Maritimes.

ADOPTE A LA MAJORITE MOINS UNE ABSTENTION : ELSA RAIBON

POUR EXTRAIT CONFORME

Pierre ASCHIERI,
Maire de Mouans-Sartoux

PRÉFET
DES ALPES-
MARITIMES
Liberté
Égalité
Fraternité

Préfecture des Alpes-Maritimes
Direction des élections
et de la légalité
Bureau des affaires foncières
et de l'urbanisme
Pôle opérations foncières

Communes de GRASSE ET DE MOUANS-SARTOUX

Projet de création d'une liaison entre la RD 6185 et le giratoire La Paoute

Autorité expropriante : le Conseil départemental des Alpes-Maritimes

Arrêté préfectoral portant prorogation des effets de la déclaration d'utilité publique prononcée par arrêté préfectoral du 12 décembre 2019 déclarant d'utilité publique le projet de création de liaison entre la RD 6185 et le giratoire La Paoute sur le territoire des communes de Grasse et de Mouans-Sartoux et emportant la mise en compatibilité des plans locaux d'urbanisme de Grasse et de Mouans-Sartoux

Le Préfet des Alpes-Maritimes
Chevalier de la Légion d'Honneur

VU le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment les dispositions de l'article L121-5 ;

VU la délibération de la commission permanente n°21 du 7 avril 2017 par laquelle le Conseil départemental des Alpes-Maritimes approuve le projet de création d'une liaison entre la RD 6185 et le giratoire de La Paoute, en créant un nouvel échangeur raccordé par une bretelle et un giratoire sur la route de Cannes reliant les communes de Grasse et de Mouans-Sartoux et autorise son président à solliciter du Préfet des Alpes-Maritimes, l'ouverture des enquêtes publiques conjointes préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP), emportant la mise en compatibilité des plans locaux d'urbanisme (PLU) de Grasse et de Mouans-Sartoux et parcellaire ;

VU la délibération n°10 du 4 octobre 2024 par laquelle la commission permanente du conseil départemental des Alpes-Maritimes autorise son président à solliciter du préfet des Alpes-Maritimes la prorogation pour une durée de cinq ans, des effets de la DUP susvisée ;

VU l'arrêté préfectoral du 12 décembre 2019 déclarant d'utilité publique au profit du conseil départemental des Alpes-Maritimes, les travaux de création d'une liaison entre

la RD 6185 et le giratoire La Paoute, sur le territoire des communes de Grasse et de Mouans-Sartoux et emportant mise en compatibilité des PLU des communes de Grasse et de Mouans-Sartoux ;

VU le courrier du 24 octobre 2024 par lequel le président du conseil départemental des Alpes-Maritimes demande au préfet des Alpes-Maritimes de proroger les effets de la déclaration d'utilité publique susvisée afin de poursuivre les acquisitions foncières nécessaires à la réalisation du projet ;

CONSIDERANT que ni l'objet de l'opération, ni le périmètre à exproprier, ni les circonstances de fait ou de droit n'ont fait l'objet de modifications substantielles d'un point de vue technique, financier et environnemental, depuis la date de la réalisation de l'enquête publique qui s'est déroulée du 8 avril au 10 mai 2019 ;

CONSIDERANT que la prorogation de la DUP prononcée par arrêté préfectoral du 12 décembre 2019 peut être accordée conformément à l'article L121-5 sus-mentionné, sans nouvelle enquête préalable et qu'il y a lieu de poursuivre la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique ;

CONSIDERANT que l'ensemble des biens et immeubles nécessaires à la réalisation du projet n'a pu être acquis dans le délai imparti par la déclaration d'utilité publique, dont les effets expireront le 12 décembre 2024 ;

SUR PROPOSITION de Monsieur le secrétaire général de la préfecture des Alpes-Maritimes ;

ARRETE

Article 1er - Sont prorogés pour une durée de cinq ans, à compter du 12 décembre 2024 jusqu'au 12 décembre 2029, les effets de la DUP prononcée par arrêté préfectoral du 12 décembre 2019 relative au projet de création d'une liaison entre la RD 6185 et le giratoire La Paoute, sur le territoire des communes de Grasse et de Mouans-Sartoux et emportant la mise en compatibilité des PLU de Grasse et de Mouans-Sartoux.

Article 2 – La prorogation de la déclaration d'utilité publique est prononcée au bénéfice du conseil départemental des Alpes-Maritimes qui est autorisé dans ce délai à acquérir soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation, les biens et immeubles nécessaires à l'achèvement du projet précité.

Article 3 – Le cas échéant, les emprises expropriées nécessaires à la réalisation du projet et appartenant à des copropriétés soumises à la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, seront retirées de la copropriété initiale, conformément à l'article L126-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article 4 - Le présent arrêté sera affiché pendant une durée d'un mois dans les mairies de Grasse et de Mouans-Sartoux et au siège du conseil départemental des Alpes-Maritimes.

Mention de ces affichages sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Il sera également consultable sur le site internet des services de l'État dans le département des Alpes-Maritimes à l'adresse suivante :
www.alpes-maritimes.gouv.fr
rubriques publications/enquêtes publiques/expropriations

Article 5 - Conformément aux dispositions de l'article R421-1 du code de justice administrative, le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Nice, 18 rue des fleurs - CS 61039 - 06050 Nice Cedex 1, dans un délai de deux mois courant à compter de sa publication.

Le Tribunal administratif peut également être saisi, via l'application informatique « Télérecours citoyens », accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Article 6 - Le secrétaire général de la préfecture des Alpes-Maritimes, le président du conseil départemental des Alpes-Maritimes et les maires des communes de Grasse et de Mouans-Sartoux sont chargés chacun en ce qui les concerne de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture des Alpes-Maritimes.

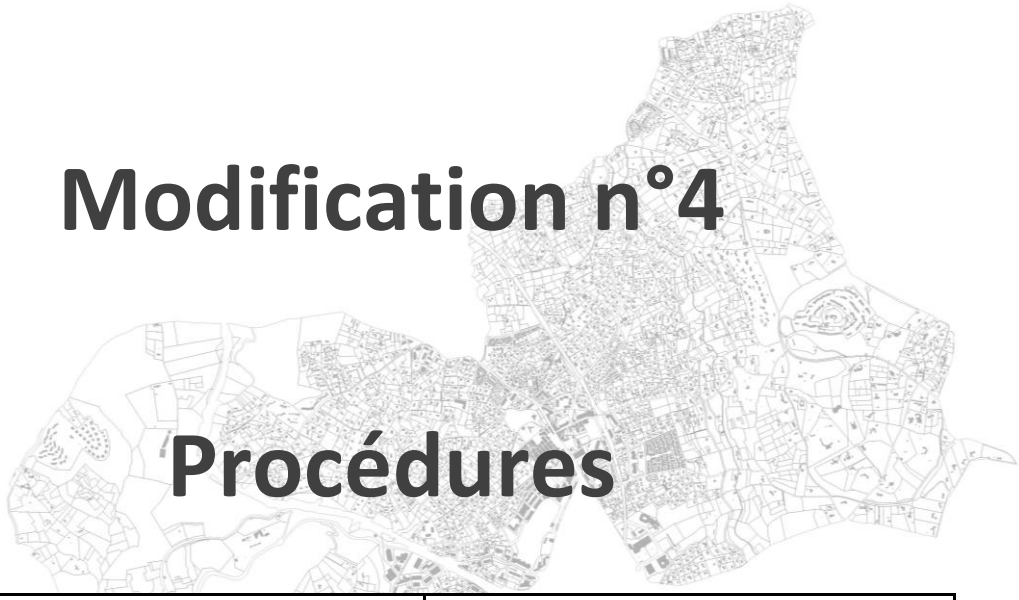
Fait à Nice, le
06 DEC. 2024

Pour le Préfet,
Le Secrétaire Général
SG ADJT

Patrick AMOUROUX

PLAN LOCAL D'URBANISME

MOUANS-SARTOUX



Modification n°4

Procédures

PLU approuvé le	3 octobre 2012
Modification n°1 approuvée le	24 avril 2014
Mise à jour n°1 approuvée le	18 décembre 2014
Révision Allégée n°1 approuvée le	18 juin 2015
Mise à jour n°2 approuvée le	25 octobre 2016
Modification n°2 approuvée le	26 septembre 2016
Modification n°3 approuvée le	22 mars 2018
Déclaration de Projet n°1 approuvée le	06 décembre 2018
Mise à jour n°3 approuvée le	10 décembre 2018
Mise en compatibilité approuvée le	12 décembre 2019
Mise à jour n°4 approuvée le	12 mars 2020
Mise à jour n°5 approuvée le	06 juillet 2021
Déclaration de projet n°3 approuvée le	29 septembre 2022
Modification simplifiée n° 1 approuvée le	13 décembre 2022
Déclaration de projet n°2 approuvée le	16 mars 2023
Mise en compatibilité approuvée le	6 décembre 2024
Modification n°4 approuvée le	18 décembre 2025

AR Prefecture
006-210600847-20250429-AG_2025_002-AR
Reçu le 29/04/2025

République Française
Département des Alpes-Maritimes
Arrondissement de Grasse

VILLE DE MOUANS-SARTOUX

ARRÊTÉ MUNICIPAL

28-04-25 N° URBA – AG 2025 - 002
Code Transmission T

Objet : PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION N°4 DU P.L.U. DE LA COMMUNE

Le Maire de la Commune de Mouans-Sartoux ;

VU le code général des collectivités territoriales,

VU l'ordonnance n°2012-11 du 05 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme,

VU l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 et le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatifs à la partie législative et à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme ;

VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles L153-36 à L153-48, et R153-1 à R153-22,

VU le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mouans-Sartoux approuvé le 03 octobre 2012, modifié en dernier lieu par délibération du conseil municipal en date du 16 mars 2023;

CONSIDERANT la nécessité de faire évoluer les règles du Plan Local d'Urbanisme de Mouans-Sartoux pour tenir compte des réflexions urbaines réalisées sur le secteur du centre-ville ainsi que sur les quartiers des Piboules et Gourettes Sud, tout en prenant en compte la pression foncière existante, en particulier en centre-ville,

CONSIDERANT la délibération du Conseil municipal n° DEL2025-04-043 qui dispose que la modification du PLU permettra d'éviter un développement urbain anarchique, en prévenant la réalisation de projets privés au coup par coup, par la limitation de la constructibilité de certains secteurs à enjeux et la préservation des intérêts de la commune, grâce à une procédure plus rapide et conjointe à celle de la révision générale du PLU,

CONSIDERANT qu'en application de l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, en dehors des cas où une procédure de révision s'impose, le PLU peut faire l'objet d'une modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions;

CONSIDERANT qu'en vertu de l'article L.153-41 du même code, la modification du PLU est soumise à enquête publique lorsque le projet a pour effet : soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, soit de diminuer ces possibilités de construire, soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser;

CONSIDERANT que les modifications envisagées, dans le cadre de la présente procédure, relèvent du champ d'application de la modification du PLU avec enquête publique; puisqu'il s'agit de diminuer les possibilités de construction dans 3 secteurs à enjeux,

« En application des articles R. 421-1 et suivants du Code de justice administrative, dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou sa notification, le présent acte peut faire l'objet d'un recours gracieux devant Monsieur le Maire (par voie postale à l'adresse suivante : Mairie de Mouans-Sartoux - 3 Place du Général de Gaulle - -CS 70107 - 06371 MOUANS-SARTOUX ou électronique à l'adresse suivante : mairie@mouans-sartoux.net). Il peut également faire l'objet d'un recours contentieux dans ce même délai, devant le Tribunal administratif de NICE par voie postale (à l'adresse suivante : Tribunal administratif de Nice - 18 Avenue des Fleurs– 06000 NICE) ou de façon dématérialisée par la voie de l'application « télérecours citoyens » sur le site www.telerecours.fr.
Le recours gracieux proroge le délai de recours contentieux, l'absence de réponse au recours gracieux dans un délai de deux mois suivant sa réception par la commune constitue une décision implicite de rejet qui peut elle-même être contestée devant le Tribunal administratif de NICE dans un délai de deux mois par voie postale ou dématérialisée.»

AR Prefecture
006-210600847-20250429-AG_2025_002-AR
Reçu le 29/04/2025

CONSIDERANT qu'en application de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification devra être notifié au préfet et aux personnes publiques associées (PPA) mentionnées aux articles L.132.7 et L.132.9 du code de l'urbanisme avant l'ouverture de l'enquête publique;

ARRETE

ARTICLE 1 : La procédure de modification est prescrite en application des dispositions de l'article L153-37 du Code de l'Urbanisme ;

ARTICLE 2 : Le projet de la modification portera sur :

- L'évolution de la Servitude de Mixité Sociale n°17, par l'élargissement du périmètre de projet par l'ajout des parcelles CA0112, CA0113 et CA0236, en complément de l'unité foncière initiale (CA0235, CA0265, CA0108, CA0109), pour permettre une mixité sociale sur de l'habitat collectif, avec 40% de logements sociaux, au lieu de 90% sur une zone plus petite, et garantir la préservation d'espaces verts.
- Délimitations de 3 Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global (P.A.P.A.G), dans le but de circonscrire la constructibilité de certains secteurs à enjeux, afin de préserver les intérêts de la commune le temps de finaliser la révision du P.L.U. Il s'agit des secteurs des Piboules et Gourettes Sud, sur lesquels seront élaborés des Orientations d'Aménagements et de Programmation (O.A.P.), en concertation avec la population, qui seront intégrées au P.L.U. Le troisième périmètre concerne le secteur d'entrée de ville au Nord, situé entre le Centre Technique municipal et les jardins du château, afin d'étudier le réel potentiel de renouvellement urbain de cette zone et définir un projet cohérent dans le Plan Local d'Urbanisme révisé.

ARTICLE 3 : le projet de modification du PLU sera notifié au Préfet et aux Personnes Publiques Associées (PPA) avant l'ouverture de l'enquête publique. Le cas échéant, les avis seront joints au dossier d'enquête ;

ARTICLE 4 : A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification, éventuellement amandé pour tenir compte des avis PPA, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération motivée du conseil municipal.

ARTICLE 5 : Conformément aux articles R153-20 et suivants du code de l'urbanisme, le présent arrêté fera l'objet :

- D'un affichage en Mairie durant une période d'un mois.
- D'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.
- D'une insertion sur le site internet de la ville de Mouans-Sartoux.

ARTICLE 6 : M. le Directeur Général des Services est chargé de l'exécution du présent arrêté.

ARTICLE 7 : Ampliation du présent arrêté sera transmise à M. le Préfet des Alpes-Maritimes et au Directeur Départemental des Territoires et de la Mer de Grasse.

ARTICLE 8 : Le présent arrêté sera exécutoire dès sa transmission au Préfet et l'accomplissement des mesures de publicité.

Fait à Mouans-Sartoux, **le** 29/04/2025 **Pierre ASCHIERI,**
Publié le

MAIRIE DE MOUANS SARTOUX 06370

Maire de Mouans-Sartoux
Vice-Président de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse

« En application des articles R. 421-1 et suivants du Code de justice administrative, dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou sa notification, le présent acte peut faire l'objet d'un recours gracieux devant Monsieur le Maire (par voie postale à l'adresse suivante : Mairie de Mouans-Sartoux - 3 Place du Général de Gaulle - -CS 70107 - 06371 MOUANS-SARTOUX ou électronique à l'adresse suivante : mairie@mouans-sartoux.net). Il peut également faire l'objet d'un recours contentieux dans ce même délai, devant le Tribunal administratif de NICE par voie postale (à l'adresse suivante : Tribunal administratif de Nice - 18 Avenue des Fleurs– 06000 NICE) ou de façon dématérialisée par la voie de l'application « télérecours citoyens » sur le site www.telerecours.fr.
Le recours gracieux proroge le délai de recours contentieux, l'absence de réponse au recours gracieux dans un délai de deux mois suivant sa réception par la commune constitue une décision implicite de rejet qui peut elle-même être contestée devant le Tribunal administratif de NICE dans un délai de deux mois par voie postale ou dématérialisée.»

AR Prefecture
006-210600847-20250410-DL2025_04_043-DE
Reçu le 14/04/2025

NOMBRE DE MEMBRES	
Afférent au Conseil municipal :	29
En exercice :	29
Qui ont pris part à la délibération :	28
Date de la convocation :	28/03/25
Date affichage délibération :	14/04/25

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DES ALPES-MARITIME

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DE LA COMMUNE DE MOUANS-SARTOUX
SEANCE DU 10 AVRIL 2025

N° DEL2025-04-043 - URBANISME - PLAN LOCAL D'URBANISME DE MOUANS-SARTOUX - PROCÉDURE DE MODIFICATION N°4 PAR ARRÊTÉ DU MAIRE - DÉFINITION DES MODALITÉS DE LA CONCERTATION

L'an deux mille vingt cinq, le 10 avril à 18h30, le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni Salle des mariages en séance sous la présidence de M. Pierre ASCHIERI, Maire.

Présents :
M. Pierre ASCHIERI, M. Laurent BROIHANNE, Mme Nathalie AYMOZ, Mme Marie-Louise GOURDON, M. Robert VUILLEN, Mme Isabelle DOURLENS, Mme Christiane REQUISTON, M. Christophe MARTELLO, Mme Catherine BLOSSIER, M. Eric DUFLOT, Mme Daniel LEBLAY, Mme Delphine TARDIVO, Mme Elisabeth ALLEGRINI, Mme Tania GUCHAN-RIEST, M. Marc FAURE, M. Pierre TRAMI, Mme Dalila DJEGHERIF, M. Gabriel PLASSAT, Mme Françoise LLEDO, M. Christophe CHALIER, M. Laurent VAN DEN REYSEN, M. Denis HENRY, Julie PHAN-PERAIN.

Absent non excusé :
Mme Annie FRECHE.

Pouvoir s de :
M. Gilles PEROLE donne pouvoir à Mme Daniel LEBLAY, M. Georges VALLETTE donne pouvoir à Mme Catherine BLOSSIER, Mme Christiane BASSO donne pouvoir à M. Robert VUILLEN, Mme Patricia CHARRIER donne pouvoir à M. Marc FAURE, Mme Marielle COLOMBARA donne pouvoir à Mme Tania GUCHAN-RIEST.

Secrétaire de séance : Monsieur Eric DUFLOT

AR Prefecture
006-210600847-20250410-DL2025_04_043-DE
Reçu le 14/04/2025

N° DEL2025-04-043 - URBANISME - PLAN LOCAL D'URBANISME DE MOUANS-SARTOUX - PROCÉDURE DE MODIFICATION N°4 PAR ARRÊTÉ DU MAIRE - DÉFINITION DES MODALITÉS DE LA CONCERTATION

Rapporteur : Madame Isabelle DOURLENS, Conseiller

Exposé des motifs

VU le code général des collectivités territoriales,

VU la loi n°2021-1104 du 22 aout 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets,

VU la loi n°2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux,

VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L103-3 à L103-6, L 132-7 et 9, L153-36 à L153-44 et R153-7,

VU le Schéma de cohérence territoriale de l'Ouest des Alpes Maritimes, Scot'Ouest approuvé le 20 mai 2021 et exécutoire le 4 aout 2021,

VU le Plan Local d'Urbanisme en vigueur de la Commune de Mouans-Sartoux approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 3 octobre 2012 et ayant fait l'objet d'évolutions dans le cadre des procédures suivantes :

- Modification de droit commun n°1, approuvée par délibération en date du 24 avril 2014,
- Mise à jour n°1, approuvée par délibération en date du 18 décembre 2014,
- Révision allégée n°1, approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 18 juin 2015,
- Modification de droit commun n°2, approuvée par délibération en date du 26 septembre 2016,
- Mise à jour n°2, approuvée par délibération en date du 25 octobre 2016,
- Modification de droit commun n°3, approuvée par délibération en date du 22 mars 2018,
- Mise en compatibilité suite à la procédure de Déclaration de projet n°1, approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 06 décembre 2018,
- Mise à jour n°3 approuvée par délibération du 10 décembre 2018,
- Prescription de la Révision générale par délibération du Conseil municipal du 03 septembre 2019,
- Mise à jour n°4 approuvée par délibération du 12 mars 2020,
- Mise à jour n°5 approuvée par délibération du 06 juillet 2021,
- Mise en compatibilité suite à la procédure de Déclaration de projet n°3, approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 29 septembre 2022,
- Modification simplifiée n°1, approuvée par délibération en date du 13 décembre 2022,
- Mise en compatibilité suite à la procédure de Déclaration de projet n°2, approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 16 mars 2023,

Considérant la nécessité de faire évoluer les règles du Plan Local d'Urbanisme de Mouans-Sartoux pour tenir compte des réflexions urbaines réalisées sur le secteur du centre-ville ainsi que sur les quartiers des Piboules et Gourettes Sud, tout en prenant en compte la pression foncière existante, en particulier en centre-ville,

Considérant que la modification du PLU permettra d'éviter un développement urbain anarchique, par la réalisation de projets privés au coup par coup, en limitant la constructibilité de certains secteurs à enjeux et en préservant les intérêts de la commune, par une procédure plus rapide et conjointe à celle de la révision,

Considérant que la modification portera sur les 4 points suivants :

- Evolution de la Servitude de Mixité Sociale n°17, par l'élargissement du périmètre de projet par l'ajout des parcelles CA0112, CA0113 et CA0236, en complément de l'unité foncière initiale (CA0235, CA0265, CA0108, CA0109), pour permettre une mixité sociale sur de l'habitat collectif, avec 40 % de logements sociaux, au lieu de 90 % sur une zone plus petite, et garantir la préservation d'espaces verts.
- Délimitations de 3 Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global (P.A.P.A.G), dans le but

AR Prefecture
006-210600847-20250410-DL2025_04_043-DE
Reçu le 14/04/2025

de circonscrire la constructibilité de certains secteurs à enjeux, afin de préserver les intérêts de la commune le temps de finaliser la révision du PLU. Il s'agit des secteurs des Piboules et Gourettes Sud, sur lesquels seront élaborés des Orientations d'Aménagements et de Programmation (O.A.P.), en concertation avec la population, qui seront intégrées au PLU.
Le troisième périmètre concerne le secteur d'entrée de ville au Nord, situé entre le Centre Technique municipal et les jardins du château, afin d'étudier le réel potentiel de renouvellement urbain de cette zone et définir un projet cohérent dans le Plan Local d'Urbanisme révisé.

Considérant que la modification du PLU nécessite des ajustements réglementaires et des évolutions de zonage,

Considérant que la procédure sera accompagnée de la concertation des habitants par la mise à disposition d'un registre et d'une adresse mail dédiée, et fera l'objet d'une enquête publique,

APRÈS en avoir délibéré, à l'unanimité,

Le conseil municipal décide:

ARTICLE 1 : D'AUTORISER Monsieur le Maire à prescrire par arrêté la modification de droit commun n°4 du PLU., conformément aux objectifs définis ci-dessus.

ARTICLE 2 : D'AUTORISER monsieur le Maire ou l'Elue déléguée à l'Urbanisme à signer toutes les pièces nécessaires à la mise en œuvre de cette procédure.

ARTICLE 3 : D'APPROUVER les modalités de la concertation du public par la :

- Mise à disposition d'un registre pour la participation du public, auquel sera joint un dossier explicatif comprenant la notice descriptive de la procédure et des modifications du PLU, situé à la direction de l'urbanisme : 327 avenue de Grasse, aux heures d'ouvertures du public (du mardi au vendredi 08h30 à 12h00).
- Possibilité de formuler des avis, des questions ou des contributions par le biais de l'adresse mail dédiée : concertationplu@mouans-sartoux.net

ARTICLE 4 : De PRECISER que le dossier sera transmis pour avis à Monsieur le Préfet ainsi qu'aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme avant l'ouverture de l'enquête publique.

ARTICLE 5 : De PRECISER que la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité ci-après :

- Affichage pendant 1 mois en mairie,
- Publication au recueil des actes administratifs de la Commune
- Notification aux services de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Alpes Maritimes

MAIRIE DE MOUANS-SARTOUX 06370

Mouans-Sartoux, le 10 avril 2025

M. Pierre ASCHIERI
Maire

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte, informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de la présente notification (Décret n°83-1025 du 28/11/1983).
Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyen » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

AR Prefecture

006-210600847-20250410-DL2025_04_043-DE
Reçu le 14/04/2025

AR Prefecture
006-210600847-20250410-DL2025_04_043-DE
Reçu le 14/04/2025

Mouans-Sartoux

Modification du PLU n°4

Les périmètres concernés

SMS / PAPAG

AR Prefecture
006-210600847-20250410-DL2025_04_043-DE
Reçu le 14/04/2025

Modification de la SMS 17

SMS 17 en vigueur dans le PLU



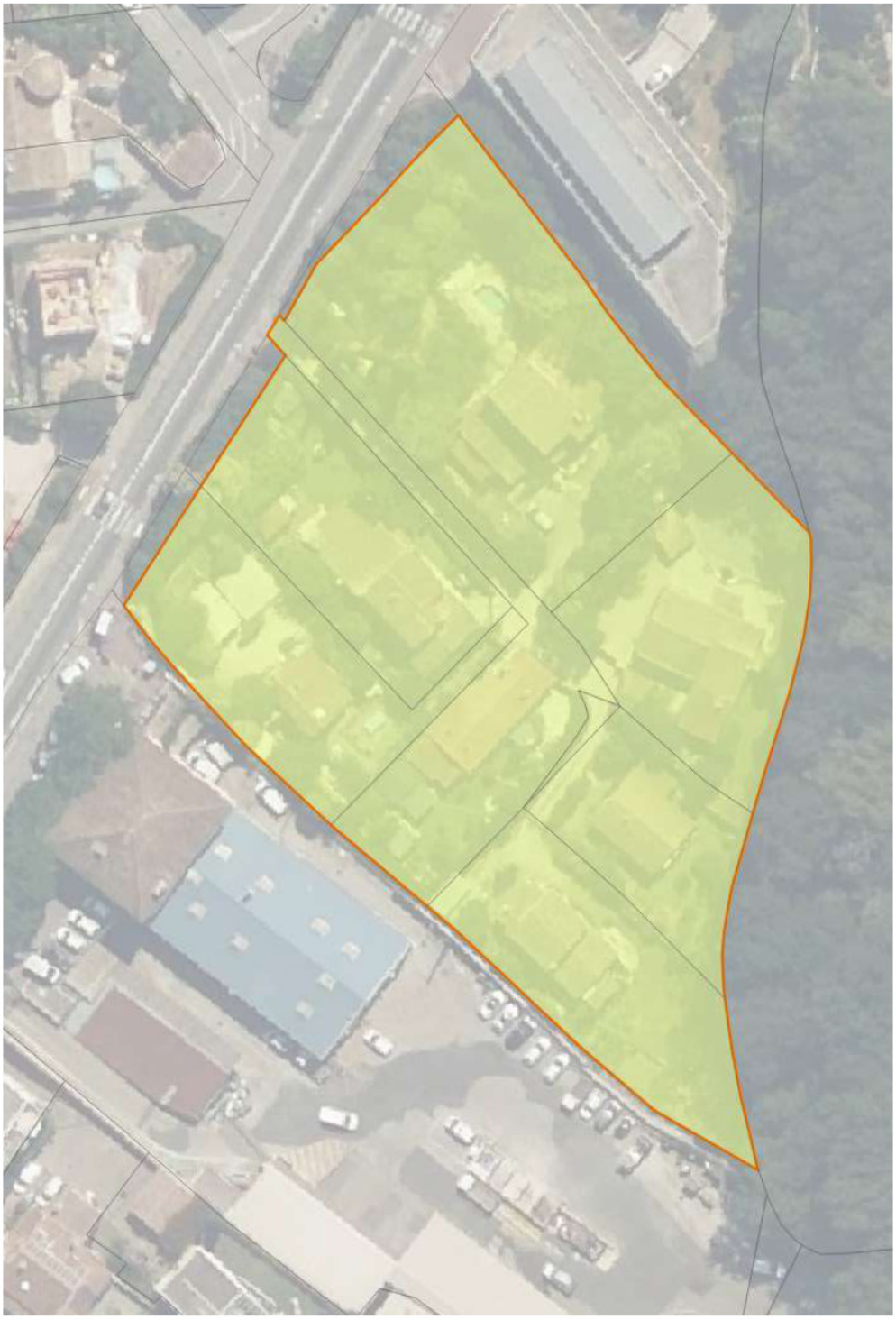
SMS 17 – projet de modification



AR Prefecture
006-210600847-20250410-DL2025_04_043-DE
Reçu le 14/04/2025

Périmètre de PAPAG

Secteur centre technique



AR Prefecture
006-210600847-20250410-DL2025_04_043-DE
Reçu le 14/04/2025

Périmètre de PAPAG

Piboules / Gourettes



AR Prefecture
006-210600847-20250918-DL2025_079-DE
Reçu le 22/09/2025

NOMBRE DE MEMBRES	
Afférent au Conseil municipal :	29
En exercice :	29
Qui ont pris part à la délibération :	28
Date de la convocation :	12/09/25
Date affichage délibération :	22/09/25

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DES ALPES-MARITIME

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DE LA COMMUNE DE MOUANS-SARTOUX
SEANCE DU 18 SEPTEMBRE 2025

N° DEL2025-09-079 - URBANISME - PLAN LOCAL D'URBANISME DE MOUANS-SARTOUX - BILAN DE LA CONCERTATION CONCERNANT LA PROCEDURE DE MODIFICATION N°4

L'an deux mille vingt-cinq, le 18 septembre à 18h30, le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni Salle des mariages en séance sous la présidence de M. Pierre ASCHIERI, Maire.

Présents :
M. Pierre ASCHIERI, M. Laurent BROIHANNE, Mme Marie-Louise GOURDON, M. Robert VUILLEN, M. Gilles PEROLE, M. Christophe MARTELLO, M. Eric DUFLOT, M. Daniel LEBLAY, M. Georges VALLETTE, Mme Elisabeth ALLEGRINI, Mme Patricia CHARRIER, M. Marc FAURE, M. Pierre TRAMI, Mme Dalila DJEGHERIF, M. Gabriel PLASSAT, Mme Nathalie AYMOZ, Mme Isabelle DOURLENS, M. Christophe CHALIER, M. Denis HENRY, Mme Julie PHAN-PERAIN, M. Tariq KARRA.

Absent non excusé :
Mme Christiane BASSO.

Pouvoir s de :
Mme Christiane REQUISTON donne pouvoir à M. Georges VALLETTE, Mme Annie FRECHE donne pouvoir à M. Eric DUFLOT, Mme Catherine BLOSSIER donne pouvoir à M. Laurent BROIHANNE, Mme Tania GUCHAN-RIEST donne pouvoir à Mme Isabelle DOURLENS, Mme Marielle COLOMBARA donne pouvoir à Mme Patricia CHARRIER, Mme Delphine TARDIVO donne pouvoir à M. Pierre TRAMI, Mme Françoise LLEDO donne pouvoir à M. Christophe CHALIER.

Secrétaire de séance : Monsieur DUFLOT Eric

AR Prefecture
006-210600847-20250918-DL2025_079-DE
Reçu le 22/09/2025

N° DEL2025-09-079 - URBANISME - PLAN LOCAL D'URBANISME DE MOUANS-SARTOUX - BILAN DE LA CONCERTATION CONCERNANT LA PROCEDURE DE MODIFICATION N°4

Rapporteur : Madame Isabelle DOURLENS, Conseiller

Exposé des motifs

VU le code général des collectivités territoriales,

VU la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets,

VU la n°2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux,

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L103-3 à L103-6, L132-7 et 9, L153-36 à L153-44 et R153-7,

VU le Schéma de cohérence territoriale de l'Ouest des Alpes Maritimes, Scot'Ouest approuvé le 20 mai 2021 et exécutoire le 4 août 2021,

VU le Plan Local d'Urbanisme en vigueur de la Commune de Mouans-Sartoux approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 3 octobre 2012 et ayant fait l'objet d'évolutions dans le cadre des procédures suivantes :

- Modification n°1 de droit commun, approuvée par délibération en date du 24 avril 2014,
- Mise à jour n°1, approuvée par délibération en date du 18 décembre 2014,
- Révision allégée n°1, approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 18 juin 2015,
- Modification de droit commun n°2, approuvée par délibération en date du 26 septembre 2016,
- Mise à jour n°2, approuvée par délibération en date du 25 octobre 2016,
- Modification de droit commun n°3, approuvée par délibération en date du 22 mars 2018,
- Mise en compatibilité suite à la procédure de Déclaration de projet n°1, approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 06 décembre 2018,
- Mise à jour n°3 approuvée par délibération du 10 décembre 2018,
- Prescription de la Révision générale par délibération du Conseil municipal du 03 septembre 2019,
- Mise à jour n°4 approuvée par délibération du 12 mars 2020,
- Mise à jour n°5 approuvée par délibération du 06 juillet 2021,
- Mise en compatibilité suite à la procédure de Déclaration de projet n°3, approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 29 septembre 2022,
- Modification simplifiée n°1, approuvée par délibération en date du 13 décembre 2022,
- Mise en compatibilité suite à la procédure de Déclaration de projet n°2, approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 16 mars 2023,
- Prescription de la modification n°4 du PLU, par arrêté municipal en date du 29 avril 2025,

Considérant la délibération n° DEL2025-04-043, en date du 10 avril 2025, fixant les modalités de la concertation du public, concernant la modification n° 4 du PLU, par :

- La mise à disposition d'un registre accompagné d'un dossier explicatif comprenant la notice descriptive de la procédure et des modifications du PLU. Ce registre a été mis à la disposition du public du 29 avril 2025 au 05 septembre 2025, à la direction de l'urbanisme : 327 avenue de Grasse, aux heures d'ouvertures, du mardi au vendredi de 8h30 à 12h00.
- Le biais d'une adresse mail dédiée : concertationplu@mouans-sartoux.net, permettant de formuler des avis, des questions ou des contributions.

AR Prefecture
006-210600847-20250918-DL2025_079-DE
Reçu le 22/09/2025

Considérant qu'il y a lieu de faire le bilan de la concertation préalablement à l'ouverture de l'enquête publique,

Considérant qu'aucune observation n'a été faite, ni sur le registre papier, ni sur l'adresse mail dédiée à cet effet,

APRÈS en avoir délibéré, à l'unanimité,

Le conseil municipal décide:

ARTICLE 1 : D'APPROUVER le bilan de la concertation relative à la modification n°4 du PLU, tel qu'exposé ci-dessus.

ARTICLE 2 : DE POURSUIVRE la procédure de modification du PLU conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.

MAIRIE DE MOUANS-SARTOUX 06370

Mouans-Sartoux, le 18 septembre 2025

M. Pierre ASCHIERI
Maire

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte, informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de la présente notification (Décret n°83-1025 du 28/11/1983).
Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyen » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

AR Prefecture

006-210600847-20250918-DL2025_079-DE
Reçu le 22/09/2025

AR Prefecture
006-210600847-20251106-DL2025_113-DE
Reçu le 10/11/2025

NOMBRE DE MEMBRES	
Afférent au Conseil municipal :	29
En exercice :	29
Qui ont pris part à la délibération :	27
Date de la convocation :	31/10/25
Date affichage délibération :	10/11/25

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DES ALPES-MARITIME

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DE LA COMMUNE DE MOUANS-SARTOUX
SEANCE DU 6 NOVEMBRE 2025

N° DEL2025-11-113 - DÉCISION RELATIVE À LA SOUMISSION À ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MODIFICATION N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

L'an deux mille vingt-cinq, le 06 novembre à 18h30, le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni Salle des mariages en séance sous la présidence de M. Pierre ASCHIERI, Maire.

Présents :
M. Pierre ASCHIERI, M. Laurent BROIHANNE, Mme Marie-Louise GOURDON, M. Robert VUILLEN, M. Gilles PEROLE, Mme Annie FRECHE, M. Daniel LEBLAY, Mme Elisabeth ALLEGRINI, Mme Patricia CHARRIER, Mme Tania GUCHAN-RIEST, M. Pierre TRAMI, Mme Dalila DJEGHERIF, Mme Nathalie AYMOZ, Mme Isabelle DOURLENS, Mme Françoise LLEDO, M. Christophe CHALIER, M. Denis HENRY, Mme Julie PHAN-PERAIN, M. Tariq KARRA.

Absents excusés :
Mme Christiane REQUISTON, Mme Christiane BASSO.

Pouvoir s de :
M. Christophe MARTELLO donne pouvoir à Mme Isabelle DOURLENS, Mme Catherine BLOSSIER donne pouvoir à M. Pierre ASCHIERI, M. Eric DUFLOT donne pouvoir à M. Laurent BROIHANNE, M. Georges VALLETTE donne pouvoir à M. Robert VUILLEN, M. Marc FAURE donne pouvoir à M. Daniel LEBLAY, Mme Marielle COLOMBARA donne pouvoir à Mme Tania GUCHAN-RIEST, M. Gabriel PLASSAT donne pouvoir à M. Pierre TRAMI, Mme Delphine TARDIVO donne pouvoir à Mme Annie FRECHE.

Secrétaire de séance : Monsieur BROIHANNE Laurent

AR Prefecture
006-210600847-20251106-DL2025_113-DE
Reçu le 10/11/2025

N° DEL2025-11-113 - DÉCISION RELATIVE À LA SOUMISSION À ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MODIFICATION N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Rapporteur : Madame Isabelle DOURLENS, Conseiller

Exposé des motifs

VU le code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L.2121-29 et suivants,

VU la prescription de la modification n° 4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) par arrêté municipal n°URBA-AG 2025 – 002 en date du 29 avril 2025,

VU la directive n°2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement,

VU le Code de l'environnement, notamment les articles relatifs à la biodiversité, la qualité de l'air, la gestion des ressources en eau, les risques naturels, ainsi que les articles L124-1 à L124-8 relatifs aux principes d'information et de participation du public,

VU le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L104-1 à L104-8 et R104-28 à R104-37 relatifs à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme,

VU le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale,

VU la saisine de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Provence-Alpes-Côte d'Azur enregistrée sous le numéro 004602/KK AC PLU le 24 juillet 2025, concernant la modification n°4 du PLU de la commune de Mouans-Sartoux,

VU l'avis conforme n°004602/KK AC PLU de la MRAe PACA en date du 23 septembre 2025, concluant à l'absence de nécessité d'évaluation environnementale de la modification n°4 du PLU de Mouans-Sartoux,

Considérant que la modification n°4 du PLU a pour objet :

- d'agrandir le périmètre de la Servitude de Mixité Sociale (SMS) n°17 afin de permettre la réalisation de collectifs d'habitation comportant 40% de logements sociaux en cœur de ville (secteur avenue de Grasse / rue de la Magnanerie / chemin des Plantiers) ;

- d'instaurer des Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) sur les secteurs «Centre technique / avenue de Grasse », « Les Piboules » et « Les Gourettes Sud »,

Considérant l'absence d'incidences notables sur l'environnement, au sens de l'article R104-33 du Code de l'urbanisme et de l'annexe II de la directive 2001/42/CE, compte-tenu que la modification n°4:

- n'engendre pas de consommation d'espaces agricoles ou naturels, puisqu'elle concerne des zones classées en UBa (SMS) ou UCa (PAPAG), déjà largement urbanisées,

- n'est pas concernée par la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1, et n'engendre pas d'impact sur les cours d'eau,

- est compatible avec le périmètre de protection du château et de son jardin, classé monument historique, puisque le périmètre de la SMS 17 est situé dans un secteur largement urbanisé,

- est située dans des zones à risques modérés au regard de la zone bleue du Plan de Prévention des Risques (PPR) mouvement de terrain et de l'Atlas des zones inondables, ces zones étant soumises à des mesures de prévention par des études techniques préalables adaptées,

Considérant que les évolutions prévues par la modification n°4 du PLU concernent des ajustements mineurs, ne remettant pas en cause l'économie générale du document d'urbanisme, et qui sont sans impact

AR Prefecture
006-210600847-20251106-DL2025_113-DE
Reçu le 10/11/2025

sur les objectifs de protection des espaces naturels, agricoles ou forestiers,

Considérant que, selon la MRAe, la modification n°4 du PLU n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou sur la santé humaine au sens de la directive 2001/42/CE,

APRÈS en avoir délibéré, à l'unanimité,

Le conseil municipal décide:

ARTICLE 1 : De DECIDER de ne pas soumettre la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme de Mouans-Sartoux à évaluation environnementale, conformément à l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme et à l'avis conforme de la MRAe n°004602/KK AC PLU du 23 septembre 2025.

ARTICLE 2 : De DIRE que la présente délibération sera transmise à Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes et publiée selon les modalités en vigueur.

Mouans-Sartoux, le 6 novembre 2025



M. Pierre ASCHIERI
Maire

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte, informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de la présente notification (Décret n°83-1025 du 28/11/1983).
Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyen » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

AR Prefecture

006-210600847-20251106-DL2025_113-DE
Reçu le 10/11/2025

AR Prefecture
006-210600847-20251106-DL2025_113-DE
Reçu le 10/11/2025

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

IGEDD
INSPECTION GÉNÉRALE DE L'ENVIRONNEMENT ET DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

MRAe
Mission régionale d'autorité environnementale
PROVENCE - ALPES - CÔTE D'AZUR

Avis conforme n° 004602/KK AC PLU
de la Mission Régionale d'Autorité environnementale
Provence - Alpes- Côte d'Azur
concluant à l'absence de nécessité d'évaluation environnementale de la modification n°4 du plan local d'urbanisme
de MOUANS-SARTOUX (06)

N°MRAe
004602/KK AC PLU

AR Prefecture
006-210600847-20251106-DL2025_113-DE
Reçu le 10/11/2025

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) PACA ,

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-1 à L.104-8 et R.104-33 à R.104-37 ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD) ;

Vu l'arrêté du 30 août 2022 portant organisation et règlement intérieur de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu le décret 2021-1345 du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles ;

Vu les arrêtés du ministère de la Transition écologique des 19 juillet 2023 et 22 février 2024 portant nomination de membres de Missions régionales d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;

Vu la décision de la MRAe du 21 septembre 2023 portant délégation à Philippe Guillard, président de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) PACA, Jean-Michel Palette, Jean-François Desbouis, Jacques Legaignoux et Sandrine Arbizzi, membres de l'IGEDD, pour statuer sur les demandes d'examen au cas par cas relevant du Code de l'urbanisme ou du Code de l'environnement ;

Vu la réception initiale enregistrée sous le numéro 004602/KK AC PLU en date du 24/07/2025, relative à la modification n°4 du plan local d'urbanisme de la commune de MOUANS-SARTOUX (06) déposée par commune de MOUANS SARTOUX en application des articles R.104-33 à 37 du Code de l'urbanisme ;

Considérant que la commune de MOUANS-SARTOUX, d'une superficie de 13,5 km², compte 10 847 habitants (recensement INSEE 2022) ;

Considérant que le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 03/10/2012 a fait l'objet de plusieurs modifications (n°1 approuvé le 24/04/2014 , n°2 le 26/09/2016 et n°3 le 22/03/2018), d'une modification simplifiée n°1 (le 13/12/2022), d'une révision allégée (approuvé le 18/06/2015) et fait actuellement l'objet d'une révision générale ;

Considérant que la modification n°4 du plan local d'urbanisme a pour objet :

- de modifier la servitude de mixité sociale n°17 en vue de permettre un projet d'habitat comportant des logements sociaux en cœur de ville (secteur avenue de Grasse / rue de la Magnanerie / chemin de Plantiers) ;
- d'instaurer des périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) sur trois secteurs « Centre technique / avenue de Grasse », « les Piboules » et les « Gourettes Sud » ;

Considérant qu'au regard des éléments transmis par la personne publique responsable et des enjeux connus par la MRAe, la modification n°4 du plan local d'urbanisme de la commune de MOUANS-SARTOUX (06) 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.

AR Prefecture
006-210600847-20251106-DL2025_113-DE
Reçu le 10/11/2025

RENDU L'AVIS CONFORME QUI SUIT :

Le projet de modification n°4 du plan local d'urbanisme de la commune de MOUANS-SARTOUX (06) ne nécessite pas d'évaluation environnementale.

Conformément à l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme, la commune de MOUANS SARTOUX rendra une décision en ce sens.

Le présent avis ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs. Il ne dispense pas les éventuels projets permis par ce plan des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de modification n°4 du plan local d'urbanisme de la commune de MOUANS-SARTOUX (06) est exigible si celui-ci, postérieurement au présent avis, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

Le présent avis sera mis en ligne sur le portail internet de l'évaluation environnementale.

Fait à Marseille, le 23 septembre 2025

Pour la Mission Régionale d'Autorité environnementale,
Philippe GUILLARD, président de la MRAe PACA



PRÉFET
DES ALPES-
MARITIMES
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale
des territoires et de la mer

Nice, le 07 OCT. 2025

Réf. : votre courrier du 22 juillet 2025

Le Préfet des Alpes-Maritimes

à

129.25

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

LRAR n° 2C 182 719 5497 8

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

PJ : Annexe technique détaillée

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

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

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

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

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

Services de l'État dans les Alpes-Maritimes –
Direction Départementale des Territoires et de la Mer
CADAM -147, boulevard du Mercantour - 06286 NICE CEDEX 3

Affaire suivie par : Amélie ZOLLVER
Mail : amelie.zollver@alpes-maritimes.gouv.fr
Téléphone : 04 93 72 72 43

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

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

Observation n°2 : La notice de présentation ne comporte pas de démonstration de la compatibilité de la MDC n°4 du PLU avec le Schéma de Cohérence territoriale (SCoT) Ouest approuvé le 20 mai 2021 et exécutoire depuis le 4 août 2021.
Or, ces éléments sont obligatoires en application des dispositions de l'article L.131-4 du CU. Il conviendra donc que la notice de présentation soit complétée en intégrant une analyse en ce sens dans le chapitre dédié à la compatibilité de la procédure avec les documents supra-communaux.

****

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

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

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

Le Préfet des Alpes-Maritimes

CAB 4942

Laurent HOTTIAUX

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

Services de l'État dans les Alpes-Maritimes –
Direction Départementale des Territoires et de la Mer
CADAM -147, boulevard du Mercantour - 06286 NICE CEDEX 3

Affaire suivie par : Amélie ZOLLVER
Mail : amelie.zollver@alpes-maritimes.gouv.fr
Téléphone : 04 93 72 72 43

PRÉFET
DES ALPES-
MARITIMES

Liberté
Égalité
Fraternité

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IV.2 Sur la prise en compte du risque inondation

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

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

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

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

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

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

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

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

➔ Compte tenu des éléments exposés ci-dessus, l'appréciation de la compatibilité du projet de MDC n°4 du PLU avec le futur PLH de la CAPG doit être adaptée au sein de la notice de présentation.

➔ La commune est par ailleurs invitée à transmettre ces informations à la CAPG pour prise en compte dans le PLH 2025-2030 avant son approbation.

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

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

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

V/ Autres points

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

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

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

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

*****

ScotOUEST
ALPES-MARITIMES

Construire un territoire riche de ses différences

Monsieur Pierre Aschieri
Maire
Mairie de Mouans Sartoux
3 Place du Général De Gaulle
CS 70107
06370 MOUANS SARTOUX

Grasse le, 16 septembre 2025
Réf : JV/NC/MT/LT – 40 /2025

OBJET : Avis du SCoT'Ouest sur la Modification n°4 du PLU – Consultation au titre des Personnes Publiques Associées

Monsieur Le Maire,

Par courrier en date du 22 juillet 2025, reçu par mes services le 25 juillet 2025, vous me notifiez le dossier de la Modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de votre commune, pour avis au titre des Personnes Publiques Associées.

Conformément aux dispositions législatives en vigueur, les documents d'urbanisme des communes et leurs procédures d'évolution doivent s'inscrire dans un rapport de compatibilité avec les orientations du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) en vigueur.

Approuvé depuis le 20 mai 2021, et modifié successivement les 27 janvier et 27 octobre 2022, le SCoT'Ouest des Alpes-Maritimes définit, pour les 28 communes de son périmètre de compétence dans lequel s'inscrit votre commune, les grandes orientations en matière d'aménagement et de développement du territoire, de préservation des grands espaces naturels, forestiers et agricoles, de croissance démographique et économique, ou encore de prise en compte des risques naturels.

Une analyse précise du dossier a ainsi été conduite par l'équipe du Syndicat Mixte afin de vérifier la compatibilité des évolutions proposées dans le cadre de la présente procédure avec les orientations du document intercommunal applicable. Il en ressort ce qui suit.

La Modification n°4 de votre PLU a pour objectifs :
- la modification du périmètre de la SMS 17
- l'instauration de trois périmètres d'attente de projets d'aménagements global (PAPAG), sur le secteur des Piboules, des Gourettes et du Centre technique.

Syndicat mixte
du SCOT
de l'Ouest
des Alpes-Maritimes
57, Av. Pierre Sémard
BP 91015
06131 Grasse Cedex
Tél. : 04 97 01 11 06
Fax : 04 92 42 06 35
www.scotouest.com
contact@scotoam.com

En premier lieu, la modification du périmètre de la SMS 17 est envisagée afin de prendre en compte l'aléas fort du risque inondation récemment porté à votre connaissance en l'absence de Plan de Prévention du Risque Inondation approuvé. C'est aussi dans cette optique que le SCoT'Ouest encourage dans l'orientation 9A1 du DOO, la prise en compte du risque en vue de réduire la vulnérabilité des zones urbaines exposées.

Parallèlement, la modification n°4 du PLU prévoit la création de trois PAPAG, dans l'attente d'études urbaines plus approfondies à venir dans le cadre de la révision du PLU.

Ces périmètres d'attente s'inscrivent dans la temporalité prévue par le SCoT'Ouest pour la seconde phase de création de logements entre 2025 et 2035. Il est à noter que le syndicat portera une attention particulière quant à la compatibilité du volume de logements produits à la fin de cette période et ses objectifs fixés en la matière, ainsi qu'à la traduction des autres orientations du SCOT dans les projets envisagés.

On notera que les évolutions portées dans le cadre de cette procédure sont dans leur ensemble cohérentes avec les dispositions du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO). Toutefois, il convient d'apporter quelques compléments au dossier afin notamment de justifier la compatibilité de ces évolutions au regard des orientations du SCOT et ainsi asseoir la sécurité juridique de votre procédure.

Compte-tenu de l'ensemble des éléments développés ci-avant, le SCoT'Ouest des Alpes-Maritimes émet un **avis favorable** à votre dossier de Modification n°4 du PLU.

Mes services et moi-même nous tenons à votre disposition pour toute précision ainsi que pour poursuivre les échanges avec vos équipes dans la perspective de tendre vers la parfaite compatibilité de votre document communal avec les orientations du SCoT'Ouest.

Je vous prie de croire, Monsieur Le Maire, à l'assurance de mes meilleures salutations.

Le Président,
Jérôme VIAUD

Syndicat mixte en charge du SCOT
SCOT de l'ouest des AM

Maire de Grasse
Vice-Président du Conseil Départemental des Alpes-Maritimes
Président de la C.A du Pays de Grasse

DÉPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES

Direction Générale
des Services Départementaux

Direction Générale Adjointe
pour le Développement

Direction de l'attractivité territoriale

Service de l'Aménagement, du Tourisme
et de la Montagne

Monsieur Pierre ASCHERI
Maire de Mouans-Sartoux
Hôtel de Ville
Place du Général de Gaulle
06370 MOUANS-SARTOUX

Nice, le 22 SEP. 2025

Monsieur le Maire,

Vous avez adressé le 22 juillet 2025, pour avis, au Département des Alpes-Maritimes, le projet de modification n°4 Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Mouans-Sartoux et je vous en remercie.

Dans le cadre de l'association des personnes publiques à la modification du PLU (article L.153-40 du code de l'urbanisme) et après consultation des services concernés, le Conseil départemental émet un avis favorable.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma parfaite considération.

Christelle BIZET

Directrice de l'Attractivité Territoriale

DAT/SATM/AV/JF/SP 09-2025
Mail : urbanisme06@departement06.fr
Téléphone : 04.97.18.71.28

ORIGINAL URBA
copie : Mme ROUJEANS
Mr LE MAIRE
DGS

Parc naturel régional des Préalpes d'Azur

VILLE DE MOUANS-SARTOUX
Courrier arrivé le
05 AOUT 2025
Une autre vie s'invente ici

Saint-Vallier-de-Thiey, le 04 AOUT 2025

Monsieur le Maire
Mairie de Mouans-Sartoux
Bureaux Service Urbanisme
327, avenue de Grasse
06371 MOUANS SARTOUX CEDEX

V/réf : LR/AR n°2C 172 19933067
A l'attention de : Catherine CALIFANO - Directrice de l'urbanisme

N/réf : 2025D/187/LB/RD/DR/EM

Objet : Consultation des PPA sur la modification n°4 du plan local d'urbanisme

Monsieur le Maire,

J'accuse bonne réception de votre courrier en date du 22 juillet dernier m'informant que vous avez prescrit la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 3 octobre 2012, par un arrêté municipal du 28 avril 2025 n° URBA- AG 2025-002 et je vous en remercie.

Comme indiqué dans notre courrier de réponse n°2024D/306-LB/RD/DR/EM du 28 novembre 2024 à la notification de l'élaboration de votre PLU, nous ne pourrons pas étudier ce dossier, en raison de la priorisation de nos actions sur les collectivités situées dans le périmètre du territoire du Parc naturel régional des Préalpes d'Azur.

Toutefois, compte-tenu de la proximité de votre territoire avec les limites du Parc, les éléments évoqués dans notre premier courrier semblent toujours pertinents à prendre en compte.

Nous restons attentifs à l'évolution de votre procédure et serions reconnaissants de recevoir les informations à ce sujet.

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

Le Président
Maire de Gourdon,

Eric MELE

SYNDICAT MIXTE D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DU PARC NATUREL REGIONAL DES PREALPES D'AZUR •
1, avenue François Goby 06460 Saint Vallier de Thiey • Tél 04 92 42 08 63
E.mail : contact@pnr-prealpesdazur.fr • Site Internet : www.parc-prealpesdazur.fr

59 PARCS NATURELS RÉGIONAUX EN FRANCE

Alpilles, Ardennes, Armorique, Aubrac, Avesnois, Baie de Somme Picardie Maritime, Ballons des Vosges, Baronnies provençales, Boucles de la Seine Normande, Brenne, Brière, Camargue, Caps et Marais d'Opale, Causses du Quercy, Chartreuse, Corbières-Fenouillèdes, Corse, Doubs Horloger, Forêt d'Orient, Gâtinais français, Golfe du Morbihan, Grands Causses, Guyane, Haut-Jura, Haut-Languedoc, Haute-Vallée de Chevreuse, Landes de Gascogne, Livradois-Forez, Loire Anjou Touraine, Lorraine, Luberon, Marais du Cotentin et du Bessin, Marais Poitevin, Martinique, Massif des Bauges, Médoc, Millevaches en Limousin, Mont-Ventoux, Montagne de Reims, Monts d'Ardèche, Morvan, Narbonnaise en Méditerranée, Normandie-Maine, Oise-Pays de France, Perche, Périgord Limousin, Pilat, **Préalpes d'Azur**, Pyrénées Ariégeoises, Pyrénées Catalanes, Queyras, Sainte-Baume, Scarpe-Escaut, Vallée de la Rance Côte d'Emeraude, Vercors, Verdon, Vexin Français, Volcans d'Auvergne, Vosges du Nord.

Parc naturel régional des Préalpes d'Azur

Une autre vie s'invente ici

Saint-Vallier-de-Thiey, le 28 NOV. 2024

Monsieur le Maire
Bureaux Service Urbanisme
327, avenue de Grasse
06371 MOUANS SARTOUX

Vos réf : LR/AR n°2C17219933067
Affaire suivie par : Mme. Catherine CALIFANO Directrice de l'urbanisme

N/réf : 2024D/306-LB/RD/DR/EM
Objet : Révision du plan local d'urbanisme : réunion de présentation du P.A.D.D.

Monsieur le Maire,

J'accuse réception de l'invitation à la réunion de présentation prévue le 29 novembre 2024, relative aux grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement définies dans le cadre de la révision de votre Plan Local d'Urbanisme, et vous remercie.

Malgré l'intérêt que nous portons à cette révision, nous ne pourrons malheureusement pas assister à cette réunion, en raison de la priorisation de nos actions sur les collectivités situées dans le périmètre du territoire du Parc naturel régional des Préalpes d'Azur.

Toutefois, compte-tenu de la proximité de votre territoire avec les limites du Parc, quelques éléments semblent pertinents à noter. Une réflexion pourrait être menée sur :

- l'entretien de perspectives et de cônes de vue depuis les espaces publics et les routes en direction de la montagne des Préalpes. Cela pourrait renforcer la qualité paysagère du village ;
- les potentiels impacts paysagers de vos aménagements sur les cônes de vue du territoire du Parc naturel régional des Préalpes d'Azur ;
- la trame noire, enjeu de préservation de la biodiversité qui dépasse les frontières des territoires ;
- l'utilisation de la pierre sèche, solution locale et écologique, dans les constructions ou la restauration de murets et de soutènements (jusqu'à 2 mètres). Elle constitue une réponse efficace pour limiter l'érosion des pentes tout en favorisant la biodiversité et en préservant la qualité des paysages ;
- un coefficient minimal d'espaces verts par habitant.

Nous restons attentifs à l'évolution de votre procédure et serions reconnaissants de recevoir les informations à ce sujet. Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président
Maire de Gourdon,

Eric MELE

CHAMBRE D'AGRICULTURE
ALPES-MARITIMES

VILLE DE MOUANS-SARTOUX
Courrier arrivé le
13 OCT. 2025
N° .....

Monsieur Pierre ASCHIERI
Maire de Mouans-Sartoux
Hôtel de Ville
B.P. n°25
06371 Mouans-Sartoux

Chambre d'agriculture
des Alpes-Maritimes
M.I.N. Fleurs 17 – Box 85
06296 Nice Cedex 3
Tél : 04 93 18 45 00
Fax : 04 93 17 64 04
Email : accueil@alpes-maritimes.chambagri.fr

2025-04746

Nos réf. : MD/JPF/OA/RE

Nice, le 08 octobre 2025

Objet : Avis modification n°4 du PLU de la commune de Mouans – Sartoux

Monsieur le Maire,

Vous nous avez adressé pour avis, par courrier en date du 22 juillet 2025, reçu le 28 juillet 2025, le projet de modification simplifiée n°4 du plan local d'urbanisme de votre commune.

Ce projet de modification porte sur :

- Objectif n°1 : modification du périmètre de la Servitude de Mixité Sociale (SMS) n°17.

- Objectif n°2 : instauration de périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) sur des secteurs à enjeux

Dossier suivi par:

Rania EDDARIF

Tel: 06.61.83.39.02

Ces évolutions n'ayant pas d'impact sur les espaces et les activités agricoles, la Chambre d'Agriculture n'a pas d'observations à émettre sur ce dossier.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos sentiments distingués.

Le Président

CHAMBRE DEPARTEMENTALE D'AGRICULTURE – ALPES MARITIMES – RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Michel DESSUS

REPUBLIQUE FRANCAISE
Etablissement public
Loi du 31/01/1924
Siret 18060002500035
APE 9411 7
Agrément pour conseil à l'utilisation des produits Phytopharmaceutiques : PA01584

www.chambre-agriculture06.fr

Pays de Grasse
communauté d'agglomération

Monsieur Pierre ASCHIERI
Maire
Mairie de Mouans-Sartoux
3, place du Général de Gaulle
CS 70107
06370 MOUANS-SARTOUX

Grasse, le 19 septembre 2025

Références dossier :
Direction Générale Adjointe
Aménagement et Cadre de Vie
JV/NC/MT/ 2025D/02395

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

Monsieur le Maire,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- En page 11 de la note de présentation, les éléments de présentation du PLH pourraient être reformulés selon les termes ci-après pour une meilleure compréhension et afin de se conformer à la terminologie du document intercommunal :

  « 3 000 logements sur l'ensemble des communes concernées à produire sur 6 ans, soit 500 par an, dont 50 % de logements *sociaux* ~~encadrés (social ou abordable).~~

  Un ciblage de 80 % en renouvellement urbain, conformément ~~à la trajectoire ZAN~~ *aux objectifs du SCOT'Ouest des Alpes-Maritimes, traduisant la trajectoire ZAN.*

  Une exigence de diversité des produits, ~~notamment via BRS, PSLA, PLAI et PLUS~~ *de l'offre de logement locatif PLUS, PLAI et PLS, et de*

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

- En page 12 de la note de présentation, la formulation suivante pourrait être reprise : « La partie Est (hors SMS) est soumise à l'arrêté de carence avec seulement 30% de LLS. ». En effet, il est préférable de ne pas faire référence à l'arrêté prononçant la carence de la commune dans le PLU, les règles s'imposant de fait aux projets de constructions.

- *Secteur des Piboules (secteur MS1 du PLH) :*
  Les objectifs inscrits au PLH sont les suivants : 150 logements dont 50 LLS et 25 logements en accession sociale.
  Par ailleurs, il est bien noté que l'instauration d'un PAPAG grève la réalisation de toute opération sur le site identifié. L'atteinte des objectifs du PLH devra être intégrée à la révision générale du PLU, celle-ci devant intervenir dans le temps du PLH 2025-2030. La projection annoncée de 150 logements dans cette procédure globale semble conforme à la programmation territorialisée, en veillant à y introduire une part d'accession sociale.

- *Secteurs des Plantiers bas (site MS7-b du PLH) :*
  Les objectifs du PLH sont les suivants : 120 logements dont 40 LLS et 20 logements en accession sociale.
  La modification du PLU annonce l'élargissement du périmètre de la SMS accompagnée d'une réduction à 40% de la part de LLS sur ce site sans toutefois préciser le nombre de logements total de l'opération projeté. Dans ce contexte, les objectifs du PLH semblent, selon les ajustements proposés, difficilement atteignables. Aussi, la part de logements non réalisée devra nécessairement être compensée dans le cadre de la révision générale du PLU et ce, dans le calendrier contraint du PLH 2025-2030.

- *Secteur Route de Grasse (site MS8 du PLH) :*
  Les objectifs inscrits au PLH sont : 80 logements dont 40 LLS.
  Il est noté que l'instauration d'un PAPAG sur ce site, restreignant l'évolution du foncier dans l'attente d'un outil adapté en matière de logements dans le cadre de la révision générale du PLU.
  Celle-ci devra, de nouveau, intervenir dans le temps du PLH. Les délais de mise en œuvre de celui-ci étant contraints, une vigilance particulière devra être portée sur l'atteinte des objectifs du document intercommunal.

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

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

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

Le Président,

Jérôme VIAUD
Maire de Grasse
Vice-président du Conseil départemental
des Alpes-Maritimes

CCI NICE CÔTE D'AZUR

Monsieur Pierre ASCHIERI
Maire de Mouans-Sartoux
Place du Général de Gaulle
06370 MOUANS-SARTOUX

Nice, le 23 SEP. 2025

Objet : Modification n°4 – PLU de Mouans-Sartoux

Monsieur le Maire,

Vous avez bien voulu nous associer à la modification n°4 de votre Plan Local d'Urbanisme, et nous vous en remercions.

La CCI Nice Côte d'Azur émet un avis favorable sur cette évolution de votre document d'urbanisme. Nous saluons notamment les efforts déjà engagés par la commune en matière de production de logements sociaux, ainsi que la volonté de concilier développement urbain et qualité de vie, conformément aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Dans cet esprit, il nous semble utile de rappeler que le PADD affirme également une ambition de rayonnement économique maîtrisé, qui participe à la cohérence et à l'attractivité du territoire communal.
À ce titre, il pourrait être opportun d'envisager, dans les projets à venir, l'intégration d'activités économiques compatibles avec le tissu local, telles que des commerces en rez-de-chaussée, notamment dans les opérations de renouvellement urbain ou de densification.
Une telle approche favoriserait la vitalité des centralités, la mixité fonctionnelle et la dynamique locale.

Mes services se tiennent bien entendu à la disposition des vôtres pour échanger et accompagner la commune dans ses réflexions en matière d'aménagement économique.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de ma considération très distinguée.

Le Président,

Jean-Pierre SAVARINO

DIRECTION APPUI DES ENTREPRISES ET TERRITOIRES
Dossier suivi par Delphine Rossignol et Constance Lemoine
Email : constance.lemoine@cote-azur.cci.fr
Email : delphine.rossignol@cote-azur.cci.fr
Réf. n°250923-12863R

De : CHEVALIER Laurent <Laurent.CHEVALIER@cannespaysdelerins.fr>
Envoyé : lundi 11 août 2025 11:39
À : Catherine Califano <catherine.califano@mouans-sartoux.net>
Cc : Service Urbanisme <urbanisme@mouans-sartoux.net>; SCoT ouest, Marion Thomas (mthomas@scotouest.com) <mthomas@scotouest.com>
Objet : Modification n°4 du PLU de Mouans-Sartoux, avis de la CACPL

Bonjour Mme Califano,

J'ai bien reçu le dossier de la M4 du PLU de Mouans-Sartoux et je vous en remercie.

En retour, je vous informe que la CACPL n'a pas d'observation à formuler sur ce dossier.

Bien cordialement,

Laurent CHEVALIER
DGA Développement Territorial, Directeur adjoint
Tél : (04) 89 82 28 51 / (07) 63 95 48 23
laurent.chevalier@cannespaysdelerins.fr
Communauté d'Agglomération Cannes Pays de Lérins
CS 50 044 - 06414 Cannes Cedex

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 règlementaire.

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

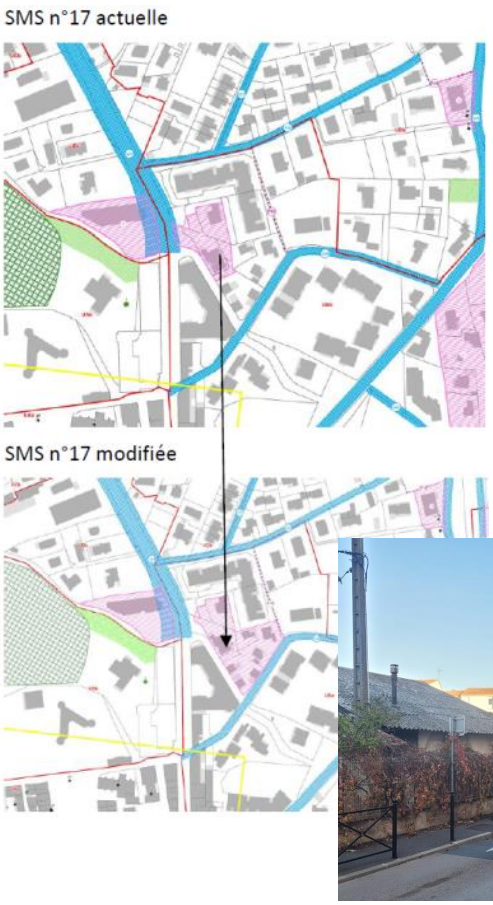
L'intention affichée est d'ajuster les règles de la Servitude de Mixité Sociale (SMS) n°17 afin de la rendre plus opérationnelle et efficace, cherchant ainsi à lever les freins réglementaires susceptibles de ralentir la réalisation de projets d'habitat intégrant la mixité sociale, notamment en cœur de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

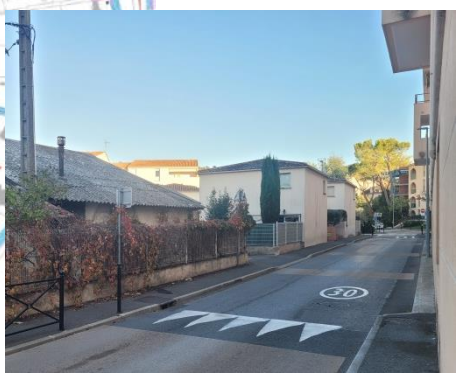
Dans la notice de présentation, elle pose les objectifs suivants :

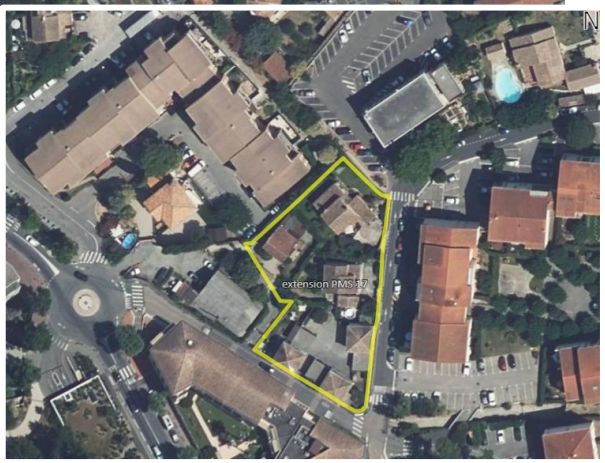
- Définir un nouveau périmètre plus adapté à la réalisation d'une opération de renouvellement urbain ;
- Proposer une organisation urbaine et architecturale plus cohérente, s'insérant mieux dans le tissu urbain environnant. Ce secteur est très visible depuis l'avenue de Grasse, artère principale de la 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).









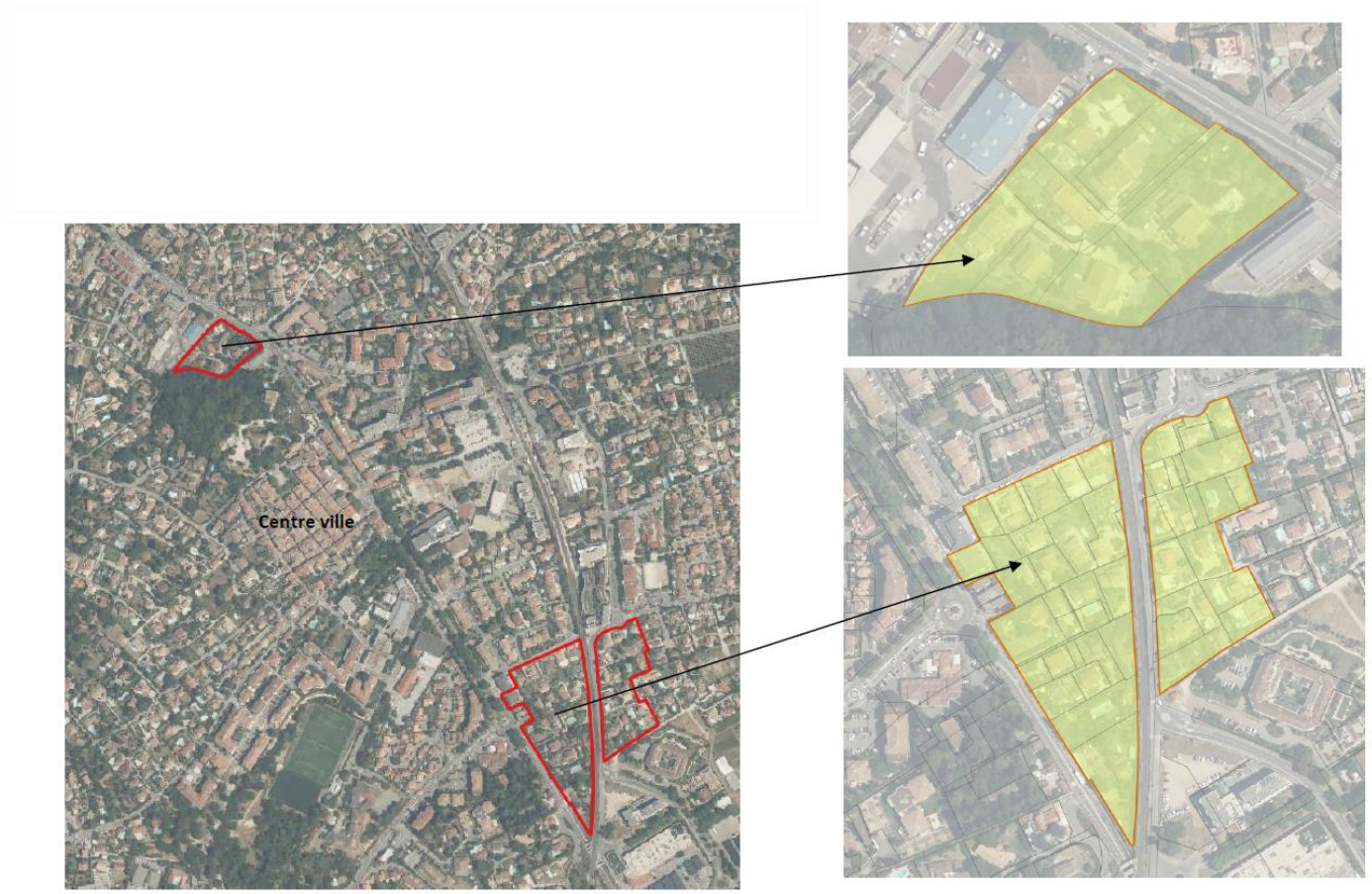
L'instauration de trois PAPAG

La 2ème 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 règlementaire 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.

Cadrage règlementaire 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).

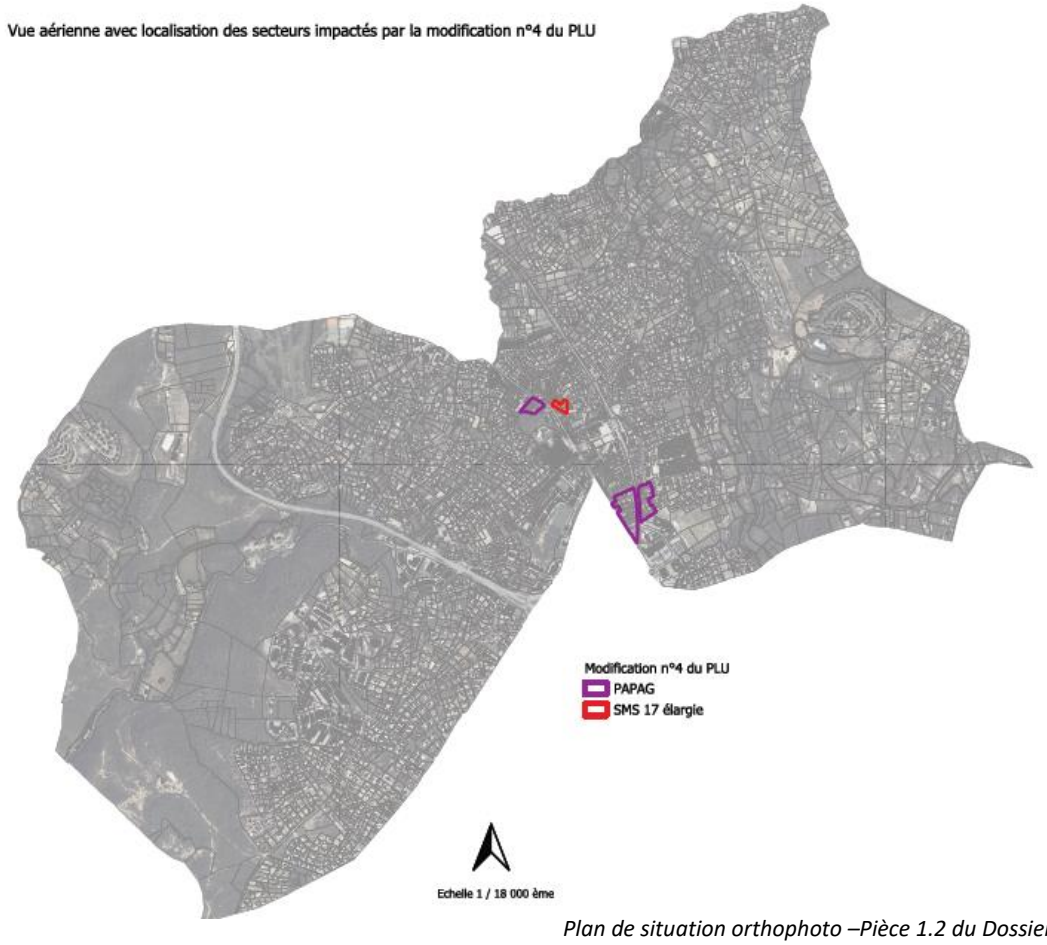
Historiquement, la commune est issue de la réunion de deux entités distinctes : Mouans et Sartoux.

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.



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 dénombrements, 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 dénombrements, 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/km²)	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 dénombrements, 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 dénombrements, 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 1er 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.



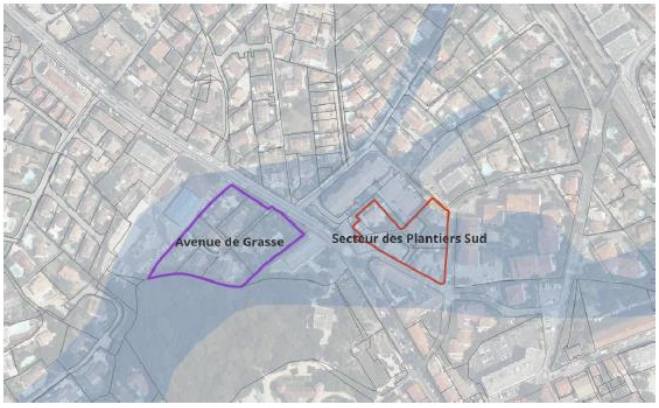


Ce quartier est classé en zone UBa (« Secteur du centre-ville contemporain situé entre le centre ancien, la Gare »).

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

- le secteur est concerné par l'AZI[1]. 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.

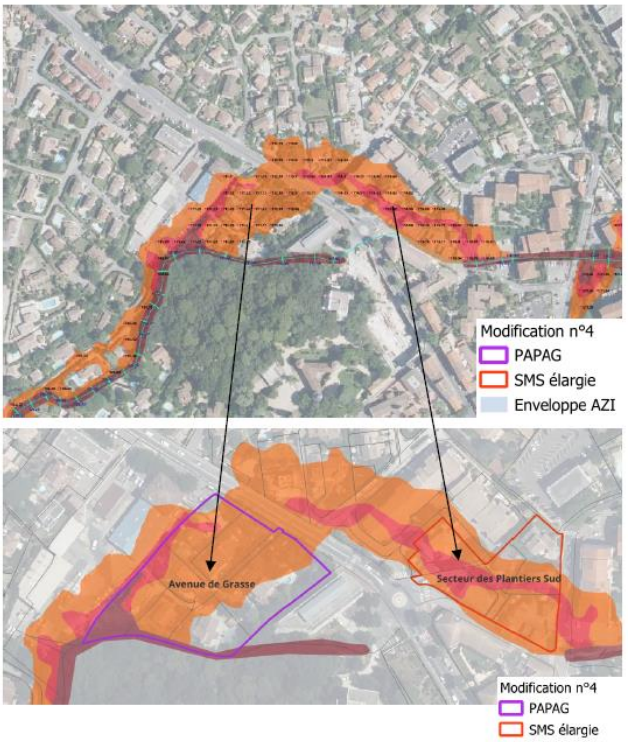
[1] AZI : Atlas des Zones Inondables



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.

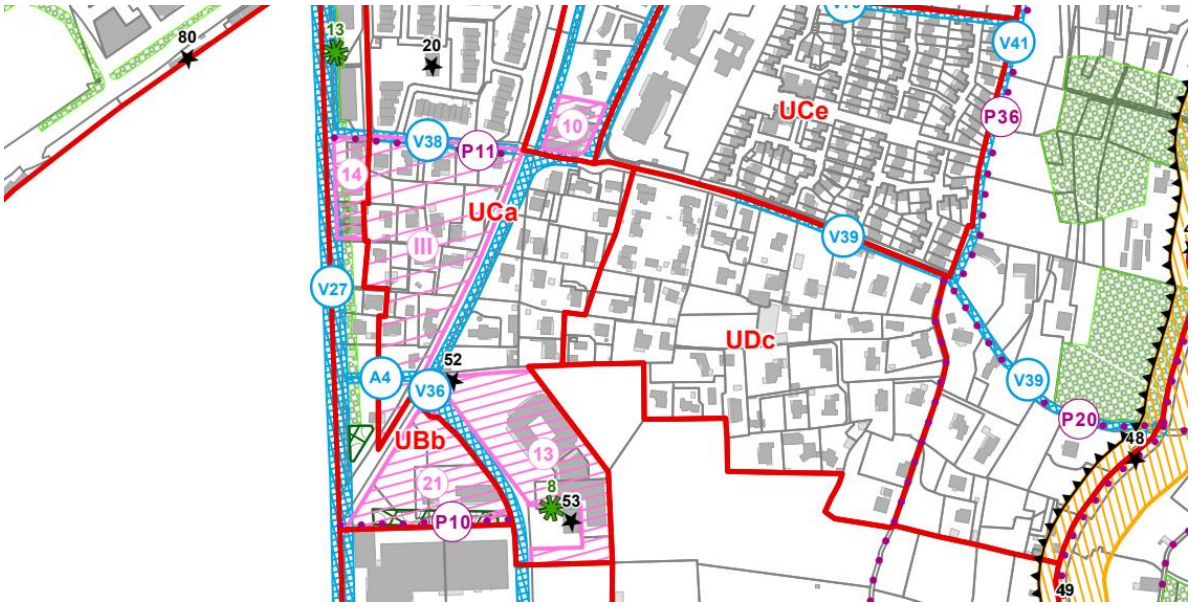




Ce quartier est classé en zone UCa (« Zone de mixité urbaine formant une transition entre le centre-ville et les quartiers d'habitat pavillonnaire »[2]).

Le quartier est encadré par des objectifs de mixité sociale ambitieux, formalisés par deux SMS[3] 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

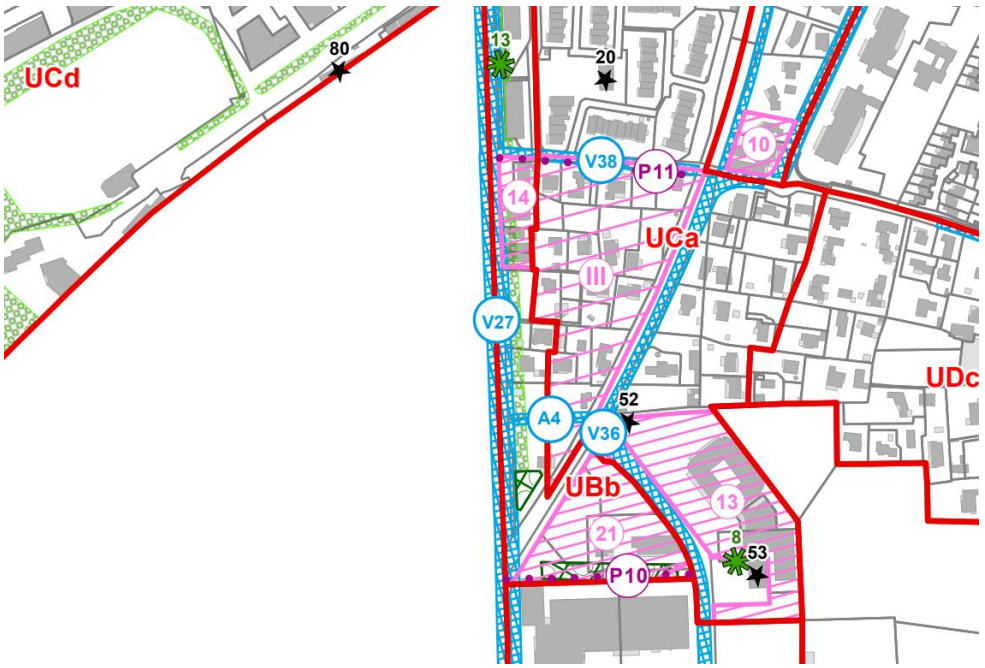
[4] Définition de la zone UCa au PLU en vigueur

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 sociaux[5].





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)):

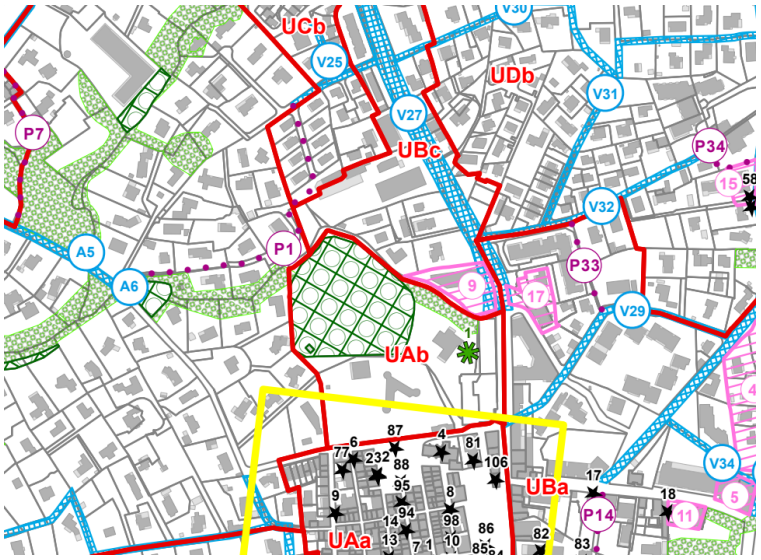
- le secteur est concerné par l'AZI[7]. L'enveloppe de l'AZI est réputée inconstructible si aucune étude d'aléa inondation n'est menée par la collectivité dans le cadre de sa procédure de planification.
- le secteur est impacté en grande partie par un aléa inondation modéré à fort, selon les extraits 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


UCb
V25
V27
UDb
V31
P7
UBc
P34
V32
A5
A6
P1
P33
V29
UAb
V34
UBa
P14
UAa

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 maitrisée
- Un rayonnement économique maitrisé

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 durable*[8] ».

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 intègreront 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 apparait 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 projets[11] ».

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 enquêtrice

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 enquêtrice 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 enquêtrice 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 1er 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 Réglement 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 14octobre 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 continue 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.

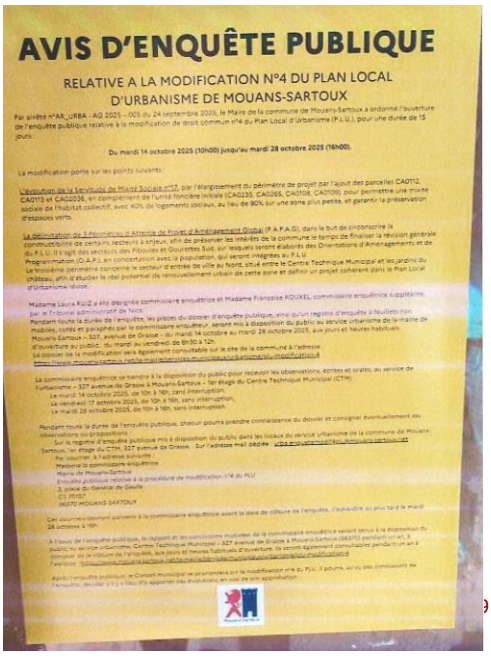
La Mairie a pris en charge la publication de l'Avis d'enquête et transmis dès sa parution dans les rubriques Annonces légales des deux journaux les pièces à insérer dans le dossier d'enquête papier et dématérialisé :

- 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


AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

RELATIVE A LA MODIFICATION N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE MOUANS-SARTOUX

Du mardi 14 octobre 2025 (10h00) jusqu'au mardi 28 octobre 2025 (16h00).

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 débu 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 règlementaires. 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 : Extension de la SMS n°17 : indique que le quartier est déjà très urbanisé, et qu'il y a des problèmes de circulation Instauration d'un PAPAG au « centre technique / avenue de Grasse » : 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 Instauration d'un PAPAG au Piboules : 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 ca Instauration d'un PAPAG au Gourettes : 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'opposent 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, M7et 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 point de vue environnemental, absence d'atteinte à la biodiversité. Considère, concernant les transports et la mobilité, 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 volet Habitat, 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 l'évolution de la SMS 17, 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 aout 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 octobre2025	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 règlementaires 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+2ou 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

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

ENQUÊTE PUBLIQUE N° E25000033 / 06

du mardi 14 octobre 2025 au mardi 28 octobre 2025

AUTORITÉ ORGANISATRICE

Commune de Mouans-Sartoux

COMMISSAIRE ENQUÊTRICE

Laura RUIZ

CONCLUSIONS ET AVIS

Destinataires :

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

Table des matières

PARTIE 1 RAPPEL DE LA CONFORMITÉ FORMELLE DU DOSSIER ET DE LA PROCÉDURE 3

1) Respect de la procédure 3

2) Cohérence avec les documents supérieurs 3

PARTIE 2 CONFRONTATION DES JUSTIFICATIONS DE LA COLLECTIVITÉ ET DE L'INTÉRÊT GÉNÉRAL 4

1) Intérêt général établi 4

2) Justification de l'urgence relative 4

PARTIE 3 L'ATTÉNUATION DES IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX 5

1) Gestion des eaux et prévention des risques 5

2) Préservation de la biodiversité et du cadre de vie 5

PARTIE 4 ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET CONSTATS DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE 6

1) Réserves majeures du public 6

2) Confrontation des intérêts 6

3) Insuffisances du dossier 6

PARTIE 5 AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE 8

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

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

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

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

1) Respect de la procédure

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

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

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

2) Cohérence avec les documents supérieurs

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

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

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

1) Intérêt général établi

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

- L'outil PAPAG est un moyen efficace de contrer l'étalement urbain et le développement parcellaire spontané qui compromettrait la coordination des réseaux lourds et des infrastructures de dessertes (assainissement, voirie principale, gestion des eaux pluviales). La planification globale est souhaitée par la Mairie pour éviter des coûts futurs et des risques d'urbanisation qu'elle ne souhaite pas accepter.

- L'extension du périmètre de la SMS n°17 (même avec l'abaissement du ratio) est un objectif d'intérêt général incontestable. La modification permet de rendre possible l'opération de logements sociaux sur cette zone, malgré la contrainte d'inondation modérée/forte qui rend le périmètre initial quasiment inconstructible.

2) Justification de l'urgence relative

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

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

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

PARTIE 3 L'ATTÉNUATION DES IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

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

1) Gestion des eaux et prévention des risques

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

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

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

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

2) Préservation de la biodiversité et du cadre de vie

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

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

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

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

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

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

1) Réserves majeures du public

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

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

2) Confrontation des intérêts

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

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

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

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

3) Insuffisances du dossier

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

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

PARTIE 5 AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE

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

AVIS FAVORABLE

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

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

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

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

Fait à Nice, le 26 novembre 2025

La Commissaire enquêtrice

Laura RUIZ

NOMBRE DE MEMBRES	
Afférent au Conseil municipal :	29
En exercice :	29
Qui ont pris part à la délibération :	26
Date de la convocation :	12/12/25
Date affichage délibération :	19/12/25

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DES ALPES-MARITIME

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DE LA COMMUNE DE MOUANS-SARTOUX
SEANCE DU 18 DÉCEMBRE 2025

N° DEL2025-12-141 - URBANISME - APPROBATION DE LA MODIFICATION N° 4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

L'an deux mille vingt-cinq, le 18 décembre à 18h30, le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni Salle des mariages en séance sous la présidence de M. Pierre ASCHIERI, Maire.

Présents :
M. Pierre ASCHIERI, M. Laurent BROIHANNE, M. Robert VUILLEN, M. Gilles PEROLE, M. Eric DUFLOT, Mme Elisabeth ALLEGRINI, Mme Patricia CHARRIER, Mme Tania GUCHAN-RIEST, M. Marc FAURE, Mme Dalila DJEGHERIF, M. Gabriel PLASSAT, Mme Nathalie AYMOZ, Mme Isabelle DOURLENS, Mme Delphine TARDIVO, M. Christophe CHALIER, M. Tariq KARRA.

Absents non excusés :
Mme Christiane REQUISTON, Mme Christiane BASSO, Mme Marielle COLOMBARA.

Pouvoir s de :
Mme Marie-Louise GOURDON donne pouvoir à M. Pierre ASCHIERI, Mme Annie FRECHE donne pouvoir à Mme Delphine TARDIVO, M. Christophe MARTELLO donne pouvoir à Mme Isabelle DOURLENS, Mme Catherine BLOSSIER donne pouvoir à M. Laurent BROIHANNE, M. Daniel LEBLAY donne pouvoir à M. Gilles PEROLE, M. Georges VALLETTE donne pouvoir à M. Eric DUFLOT, M. Pierre TRAMI donne pouvoir à M. Gabriel PLASSAT, Mme Françoise LLEDO donne pouvoir à M. Christophe CHALIER, M. Denis HENRY donne pouvoir à Mme Tania GUCHAN-RIEST, Mme Julie PHAN-PERAIN donne pouvoir à Mme Patricia CHARRIER.

Secrétaire de séance : Monsieur DUFLOT Eric

N° DEL2025-12-141 - URBANISME - APPROBATION DE LA MODIFICATION N° 4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Rapporteur : Madame Isabelle DOURLENS, Conseiller

Exposé des motifs

La modification n° 4 du plan local d'urbanisme de la commune de Mouans-Sartoux a été prescrite par arrêté n°URBA-AG2025-002 du 29 avril 2025.

Il est rappelé que le projet de modification n° 4 du PLU était motivé par la nécessité d'adapter le dispositif règlementaire du PLU, s'agissant notamment de :

1. **Extension et ajustement de la Servitude de Mixité Sociale (SMS) n°17**
    - Élargissement du périmètre de 1 754 m² à 3 576 m²
    - Réduction de la part de logements sociaux de 90 % à 40 %
    - Objectif : rendre possible une opération d'habitat social malgré les contraintes relatives au risque inondation du PPRI en cours d'élaboration.
2. **Instauration de trois Périmètres d'Attente de Projets d'Aménagement Global (PAPAG)**
    - **Secteur des Piboules** : 22 860 m²
    - **Secteur des Gourettes Sud** : 13 561 m²
    - **Secteur Centre Technique - Avenue de Grasse** : 6 445 m²
    - Surface cumulée : 42 866 m² (4,28 ha)
    - Durée : 5 ans maximum ou jusqu'à approbation du PLU révisé
    - Objectif : planification globale et qualitative des quartiers enjeux

Une demande d'examen au cas par cas sur le projet de modification n° 4 du PLU a été transmise le 24 juillet 2025 à l'Autorité Environnementale, laquelle a rendu le 23 septembre 2025 un avis conforme concluant à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour cette modification n°4 du PLU.

Le projet de modification n° 4 du PLU a été transmis pour avis aux personnes publiques associées, puis porté à l'enquête publique du 14 octobre 2025 au 28 octobre 2025 inclus.

Madame la Commissaire Enquêtrice a formulé un avis favorable au projet de modification n° 4 du PLU dans son rapport et ses conclusions motivées du 26 novembre 2025.

Après avoir présenté les avis, requêtes et observations exprimées au cours de l'enquête publique, ainsi que le rapport et les conclusions motivées du Commissaire Enquêteur.

Il est proposé d'apporter les modifications suivantes au dossier de modification n° 4 du PLU en vue de son approbation :

Dans la notice de présentation :
- Partie 1.1 : compléments apportés sur le cadre règlementaire concernant les articles de code de l'urbanisme relatifs aux PAPAG et aux SMS, la révision générale du PLU en cours, la procédure d'examen au cas par cas, l'avis conforme de la MRae délivré le 23 septembre 2025 et le déroulement de l'enquête publique.
- Partie 1.3 : mention de la circulaire du Préfet datant de juin 2023, précisions apportées concernant l'AZI (mention du lit majeur), reformulations des éléments relatifs au PPRI en cours d'élaboration.
- Partie 1.3 : mise à jour des chiffres relatifs aux objectifs de production de logements sociaux, précisions apportées sur les objectifs qualitatifs de répartition des LLS.

- Ajout d'une partie 1.5 démontrant la compatibilité de la modification n°4 du PLU avec les dispositions du document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCOT'Ouest des Alpes Maritimes afin de renforcer la sécurité juridique de la procédure.
- Partie 3.1 : précisions apportées sur les cartes des PAPAG (nom, surface) afin de faciliter la compréhension et la lisibilité du document.
- Partie 2.1 : précisions apportées concernant l'ajustement du taux de LLS (passant de 90% à 40%) sur la SMS 17 et sur le PPRI en cours d'élaboration (mention de la réunion PPA présentant la carte des aléas et des enjeux du 25/06/2025).

Mise à jour de l'extrait des plans de zonage (nom des secteurs et légende) pour en améliorer la lisibilité.

Après avoir examiné l'ensemble des modifications apportées au dossier de modification n° 4 du PLU suite à l'enquête publique, dans les documents annexés à la présente délibération,

VU le Code général des collectivités territoriales,

VU le Code de l'urbanisme et notamment les articles L. 153-36 et suivants,

VU le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Ouest des Alpes-Maritimes, Scot'Ouest approuvé le 20 mai 2021 et exécutoire le 4 août 2021,

VU la délibération du conseil municipal en date du 3 octobre 2012 ayant approuvé le PLU de la commune,

VU la délibération du conseil municipal en date du 17 février 2021 ayant approuvé la modification n° 1 du PLU de la commune d'Huez,

VU la délibération du conseil municipal en date du 24 avril 2014 ayant approuvé la modification de droit commun n° 1 du PLU,

VU la délibération du conseil municipal en date du 18 juin 2015 ayant approuvé la modification de droit commun n° 2 du PLU,

VU la délibération du conseil municipal en date du 22 mars 2018 ayant approuvé la modification de droit commun n° 3 du PLU,

VU la délibération du conseil municipal du 10 avril 2025 et l'arrêté municipal du 29 avril 2025 portant prescription de la procédure de modification n° 4 du PLU,

VU le projet de modification n° 4 du PLU,

VU la décision de l'Autorité Environnementale en date du 23 septembre 2025 de ne pas soumettre le projet de modification n° 4 du PLU à évaluation environnementale,

VU la délibération du Conseil Municipal décidant de ne pas soumettre la modification n°4 à évaluation environnementale du 6 novembre 2025.

VU la notification du projet au préfet, aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'urbanisme,

VU les avis des personnes publiques associées consultées,

VU l'arrêté municipal en date du 24 septembre 2025 prescrivant l'enquête publique sur le projet de modification n° 4 du PLU,

VU le rapport et les conclusions favorables de Mme la Commissaire Enquêtrice,

Entendu l'exposé des motifs présentant les modifications apportées au projet de modification n° 4 du PLU pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport de Mme la Commissaire Enquêtrice et ses conclusions motivées,

Considérant que le projet de modification n° 4 du PLU, tel qu'il est présenté au Conseil Municipal, est prêt à être approuvé conformément à l'article L. 153-43 du Code de l'urbanisme,

Considérant l'avis favorable de Mme la Commissaire Enquêtrice suite à l'enquête publique,

APRÈS en avoir délibéré, à l'unanimité,

Le conseil municipal décide:

ARTICLE 1 : D'APPROUVER la modification n° 4 du PLU telle qu'elle est annexée à la présente délibération, intégrant notamment les modifications du projet soumis à enquête publique pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport de Mme la Commissaire Enquêtrice et ses conclusions motivées,

ARTICLE 2 : DE DIRE que la présente délibération sera exécutoire à compter de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat et de l'accomplissement des mesures de publicité, conformément à l'article L. 153-44 du Code de l'urbanisme,

ARTICLE 3 : DE PRECISER que le dossier de modification n° 4 du PLU approuvée est tenu à la disposition du public en mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture au public.



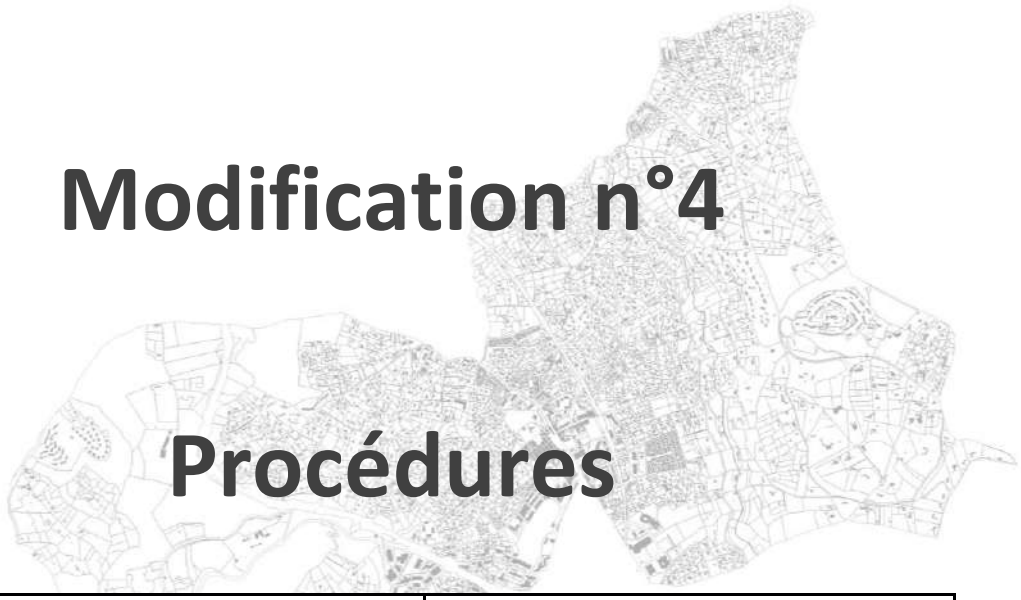
Mouans-Sartoux, le 18 décembre 2025

M. Pierre ASCHIERI
Maire

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte, informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de la présente notification (Décret n°83-1025 du 28/11/1983).
Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyen » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

PLAN LOCAL D'URBANISME

MOUANS-SARTOUX



Modification n°4

Procédures

PLU approuvé le	3 octobre 2012
Modification n°1 approuvée le	24 avril 2014
Mise à jour n°1 approuvée le	18 décembre 2014
Révision Allégée n°1 approuvée le	18 juin 2015
Mise à jour n°2 approuvée le	25 octobre 2016
Modification n°2 approuvée le	26 septembre 2016
Modification n°3 approuvée le	22 mars 2018
Déclaration de Projet n°1 approuvée le	06 décembre 2018
Mise à jour n°3 approuvée le	10 décembre 2018
Mise en compatibilité approuvée le	12 décembre 2019
Mise à jour n°4 approuvée le	12 mars 2020
Mise à jour n°5 approuvée le	06 juillet 2021
Déclaration de projet n°3 approuvée le	29 septembre 2022
Modification simplifiée n° 1 approuvée le	13 décembre 2022
Déclaration de projet n°2 approuvée le	16 mars 2023
Mise en compatibilité approuvée le	6 décembre 2024
Modification n°4 approuvée le	18 décembre 2025

AR Prefecture
006-210600847-20250429-AG_2025_002-AR
Reçu le 29/04/2025

République Française
Département des Alpes-Maritimes
Arrondissement de Grasse

VILLE DE MOUANS-SARTOUX

ARRÊTÉ MUNICIPAL

28-04-25 N° URBA – AG 2025 - 002
Code Transmission T

Objet : PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION N°4 DU P.L.U. DE LA COMMUNE

Le Maire de la Commune de Mouans-Sartoux ;

VU le code général des collectivités territoriales,

VU l'ordonnance n°2012-11 du 05 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme,

VU l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 et le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatifs à la partie législative et à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme ;

VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles L153-36 à L153-48, et R153-1 à R153-22,

VU le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mouans-Sartoux approuvé le 03 octobre 2012, modifié en dernier lieu par délibération du conseil municipal en date du 16 mars 2023;

CONSIDERANT la nécessité de faire évoluer les règles du Plan Local d'Urbanisme de Mouans-Sartoux pour tenir compte des réflexions urbaines réalisées sur le secteur du centre-ville ainsi que sur les quartiers des Piboules et Gourettes Sud, tout en prenant en compte la pression foncière existante, en particulier en centre-ville,

CONSIDERANT la délibération du Conseil municipal n° DEL2025-04-043 qui dispose que la modification du PLU permettra d'éviter un développement urbain anarchique, en prévenant la réalisation de projets privés au coup par coup, par la limitation de la constructibilité de certains secteurs à enjeux et la préservation des intérêts de la commune, grâce à une procédure plus rapide et conjointe à celle de la révision générale du PLU,

CONSIDERANT qu'en application de l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, en dehors des cas où une procédure de révision s'impose, le PLU peut faire l'objet d'une modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions;

CONSIDERANT qu'en vertu de l'article L.153-41 du même code, la modification du PLU est soumise à enquête publique lorsque le projet a pour effet : soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, soit de diminuer ces possibilités de construire, soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser;

CONSIDERANT que les modifications envisagées, dans le cadre de la présente procédure, relèvent du champ d'application de la modification du PLU avec enquête publique; puisqu'il s'agit de diminuer les possibilités de construction dans 3 secteurs à enjeux,

« En application des articles R. 421-1 et suivants du Code de justice administrative, dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou sa notification, le présent acte peut faire l'objet d'un recours gracieux devant Monsieur le Maire (par voie postale à l'adresse suivante : Mairie de Mouans-Sartoux - 3 Place du Général de Gaulle - -CS 70107 - 06371 MOUANS-SARTOUX ou électronique à l'adresse suivante : mairie@mouans-sartoux.net). Il peut également faire l'objet d'un recours contentieux dans ce même délai, devant le Tribunal administratif de NICE par voie postale (à l'adresse suivante : Tribunal administratif de Nice - 18 Avenue des Fleurs– 06000 NICE) ou de façon dématérialisée par la voie de l'application « télérecours citoyens » sur le site www.telerecours.fr.
Le recours gracieux proroge le délai de recours contentieux, l'absence de réponse au recours gracieux dans un délai de deux mois suivant sa réception par la commune constitue une décision implicite de rejet qui peut elle-même être contestée devant le Tribunal administratif de NICE dans un délai de deux mois par voie postale ou dématérialisée.»

AR Prefecture
006-210600847-20250429-AG_2025_002-AR
Reçu le 29/04/2025

CONSIDERANT qu'en application de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification devra être notifié au préfet et aux personnes publiques associées (PPA) mentionnées aux articles L.132.7 et L.132.9 du code de l'urbanisme avant l'ouverture de l'enquête publique;

ARRETE

ARTICLE 1 : La procédure de modification est prescrite en application des dispositions de l'article L153-37 du Code de l'Urbanisme ;

ARTICLE 2 : Le projet de la modification portera sur :

- L'évolution de la Servitude de Mixité Sociale n°17, par l'élargissement du périmètre de projet par l'ajout des parcelles CA0112, CA0113 et CA0236, en complément de l'unité foncière initiale (CA0235, CA0265, CA0108, CA0109), pour permettre une mixité sociale sur de l'habitat collectif, avec 40% de logements sociaux, au lieu de 90% sur une zone plus petite, et garantir la préservation d'espaces verts.
- Délimitations de 3 Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global (P.A.P.A.G), dans le but de circonscrire la constructibilité de certains secteurs à enjeux, afin de préserver les intérêts de la commune le temps de finaliser la révision du P.L.U. Il s'agit des secteurs des Piboules et Gourettes Sud, sur lesquels seront élaborés des Orientations d'Aménagements et de Programmation (O.A.P.), en concertation avec la population, qui seront intégrées au P.L.U. Le troisième périmètre concerne le secteur d'entrée de ville au Nord, situé entre le Centre Technique municipal et les jardins du château, afin d'étudier le réel potentiel de renouvellement urbain de cette zone et définir un projet cohérent dans le Plan Local d'Urbanisme révisé.

ARTICLE 3 : le projet de modification du PLU sera notifié au Préfet et aux Personnes Publiques Associées (PPA) avant l'ouverture de l'enquête publique. Le cas échéant, les avis seront joints au dossier d'enquête ;

ARTICLE 4 : A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification, éventuellement amandé pour tenir compte des avis PPA, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération motivée du conseil municipal.

ARTICLE 5 : Conformément aux articles R153-20 et suivants du code de l'urbanisme, le présent arrêté fera l'objet :

- D'un affichage en Mairie durant une période d'un mois.
- D'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.
- D'une insertion sur le site internet de la ville de Mouans-Sartoux.

ARTICLE 6 : M. le Directeur Général des Services est chargé de l'exécution du présent arrêté.

ARTICLE 7 : Ampliation du présent arrêté sera transmise à M. le Préfet des Alpes-Maritimes et au Directeur Départemental des Territoires et de la Mer de Grasse.

ARTICLE 8 : Le présent arrêté sera exécutoire dès sa transmission au Préfet et l'accomplissement des mesures de publicité.

Fait à Mouans-Sartoux, le 29/04/2025 **Pierre ASCHIERI,**
Publié le

MAIRIE DE MOUANS SARTOUX 06370

Maire de Mouans-Sartoux
Vice-Président de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse

« En application des articles R. 421-1 et suivants du Code de justice administrative, dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou sa notification, le présent acte peut faire l'objet d'un recours gracieux devant Monsieur le Maire (par voie postale à l'adresse suivante : Mairie de Mouans-Sartoux - 3 Place du Général de Gaulle - -CS 70107 - 06371 MOUANS-SARTOUX ou électronique à l'adresse suivante : mairie@mouans-sartoux.net). Il peut également faire l'objet d'un recours contentieux dans ce même délai, devant le Tribunal administratif de NICE par voie postale (à l'adresse suivante : Tribunal administratif de Nice - 18 Avenue des Fleurs– 06000 NICE) ou de façon dématérialisée par la voie de l'application « télérecours citoyens » sur le site www.telerecours.fr.
Le recours gracieux proroge le délai de recours contentieux, l'absence de réponse au recours gracieux dans un délai de deux mois suivant sa réception par la commune constitue une décision implicite de rejet qui peut elle-même être contestée devant le Tribunal administratif de NICE dans un délai de deux mois par voie postale ou dématérialisée.»

AR Prefecture
006-210600847-20250410-DL2025_04_043-DE
Reçu le 14/04/2025

NOMBRE DE MEMBRES	
Afférent au Conseil municipal :	29
En exercice :	29
Qui ont pris part à la délibération :	28
Date de la convocation :	28/03/25
Date affichage délibération :	14/04/25

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DES ALPES-MARITIME

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DE LA COMMUNE DE MOUANS-SARTOUX
SEANCE DU 10 AVRIL 2025

N° DEL2025-04-043 - URBANISME - PLAN LOCAL D'URBANISME DE MOUANS-SARTOUX - PROCÉDURE DE MODIFICATION N°4 PAR ARRÊTÉ DU MAIRE - DÉFINITION DES MODALITÉS DE LA CONCERTATION

L'an deux mille vingt cinq, le 10 avril à 18h30, le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni Salle des mariages en séance sous la présidence de M. Pierre ASCHIERI, Maire.

Présents :
M. Pierre ASCHIERI, M. Laurent BROIHANNE, Mme Nathalie AYMOZ, Mme Marie-Louise GOURDON, M. Robert VUILLEN, Mme Isabelle DOURLENS, Mme Christiane REQUISTON, M. Christophe MARTELLO, Mme Catherine BLOSSIER, M. Eric DUFLOT, Mme Daniel LEBLAY, Mme Delphine TARDIVO, Mme Elisabeth ALLEGRINI, Mme Tania GUCHAN-RIEST, M. Marc FAURE, M. Pierre TRAMI, Mme Dalila DJEGHERIF, M. Gabriel PLASSAT, Mme Françoise LLEDO, M. Christophe CHALIER, M. Laurent VAN DEN REYSEN, M. Denis HENRY, Julie PHAN-PERAIN.

Absent non excusé :
Mme Annie FRECHE.

Pouvoir s de :
M. Gilles PEROLE donne pouvoir à Mme Daniel LEBLAY, M. Georges VALLETTE donne pouvoir à Mme Catherine BLOSSIER, Mme Christiane BASSO donne pouvoir à M. Robert VUILLEN, Mme Patricia CHARRIER donne pouvoir à M. Marc FAURE, Mme Marielle COLOMBARA donne pouvoir à Mme Tania GUCHAN-RIEST.

Secrétaire de séance : Monsieur Eric DUFLOT

AR Prefecture
006-210600847-20250410-DL2025_04_043-DE
Reçu le 14/04/2025

N° DEL2025-04-043 - URBANISME - PLAN LOCAL D'URBANISME DE MOUANS-SARTOUX - PROCÉDURE DE MODIFICATION N°4 PAR ARRÊTÉ DU MAIRE - DÉFINITION DES MODALITÉS DE LA CONCERTATION

Rapporteur : Madame Isabelle DOURLENS, Conseiller

Exposé des motifs

VU le code général des collectivités territoriales,

VU la loi n°2021-1104 du 22 aout 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets,

VU la loi n°2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux,

VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L103-3 à L103-6, L 132-7 et 9, L153-36 à L153-44 et R153-7,

VU le Schéma de cohérence territoriale de l'Ouest des Alpes Maritimes, Scot'Ouest approuvé le 20 mai 2021 et exécutoire le 4 aout 2021,

VU le Plan Local d'Urbanisme en vigueur de la Commune de Mouans-Sartoux approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 3 octobre 2012 et ayant fait l'objet d'évolutions dans le cadre des procédures suivantes :

- Modification de droit commun n°1, approuvée par délibération en date du 24 avril 2014,
- Mise à jour n°1, approuvée par délibération en date du 18 décembre 2014,
- Révision allégée n°1, approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 18 juin 2015,
- Modification de droit commun n°2, approuvée par délibération en date du 26 septembre 2016,
- Mise à jour n°2, approuvée par délibération en date du 25 octobre 2016,
- Modification de droit commun n°3, approuvée par délibération en date du 22 mars 2018,
- Mise en compatibilité suite à la procédure de Déclaration de projet n°1, approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 06 décembre 2018,
- Mise à jour n°3 approuvée par délibération du 10 décembre 2018,
- Prescription de la Révision générale par délibération du Conseil municipal du 03 septembre 2019,
- Mise à jour n°4 approuvée par délibération du 12 mars 2020,
- Mise à jour n°5 approuvée par délibération du 06 juillet 2021,
- Mise en compatibilité suite à la procédure de Déclaration de projet n°3, approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 29 septembre 2022,
- Modification simplifiée n°1, approuvée par délibération en date du 13 décembre 2022,
- Mise en compatibilité suite à la procédure de Déclaration de projet n°2, approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 16 mars 2023,

Considérant la nécessité de faire évoluer les règles du Plan Local d'Urbanisme de Mouans-Sartoux pour tenir compte des réflexions urbaines réalisées sur le secteur du centre-ville ainsi que sur les quartiers des Piboules et Gourettes Sud, tout en prenant en compte la pression foncière existante, en particulier en centre-ville,

Considérant que la modification du PLU permettra d'éviter un développement urbain anarchique, par la réalisation de projets privés au coup par coup, en limitant la constructibilité de certains secteurs à enjeux et en préservant les intérêts de la commune, par une procédure plus rapide et conjointe à celle de la révision,

Considérant que la modification portera sur les 4 points suivants :

- Evolution de la Servitude de Mixité Sociale n°17, par l'élargissement du périmètre de projet par l'ajout des parcelles CA0112, CA0113 et CA0236, en complément de l'unité foncière initiale (CA0235, CA0265, CA0108, CA0109), pour permettre une mixité sociale sur de l'habitat collectif, avec 40 % de logements sociaux, au lieu de 90 % sur une zone plus petite, et garantir la préservation d'espaces verts.
- Délimitations de 3 Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global (P.A.P.A.G), dans le but

AR Prefecture
006-210600847-20250410-DL2025_04_043-DE
Reçu le 14/04/2025

de circonscrire la constructibilité de certains secteurs à enjeux, afin de préserver les intérêts de la commune le temps de finaliser la révision du PLU. Il s'agit des secteurs des Piboules et Gourettes Sud, sur lesquels seront élaborés des Orientations d'Aménagements et de Programmation (O.A.P.), en concertation avec la population, qui seront intégrées au PLU.
Le troisième périmètre concerne le secteur d'entrée de ville au Nord, situé entre le Centre Technique municipal et les jardins du château, afin d'étudier le réel potentiel de renouvellement urbain de cette zone et définir un projet cohérent dans le Plan Local d'Urbanisme révisé.

Considérant que la modification du PLU nécessite des ajustements réglementaires et des évolutions de zonage,

Considérant que la procédure sera accompagnée de la concertation des habitants par la mise à disposition d'un registre et d'une adresse mail dédiée, et fera l'objet d'une enquête publique,

APRÈS en avoir délibéré, à l'unanimité,

Le conseil municipal décide:

ARTICLE 1 : D'AUTORISER Monsieur le Maire à prescrire par arrêté la modification de droit commun n°4 du PLU., conformément aux objectifs définis ci-dessus.

ARTICLE 2 : D'AUTORISER monsieur le Maire ou l'Elue déléguée à l'Urbanisme à signer toutes les pièces nécessaires à la mise en œuvre de cette procédure.

ARTICLE 3 : D'APPROUVER les modalités de la concertation du public par la :

- Mise à disposition d'un registre pour la participation du public, auquel sera joint un dossier explicatif comprenant la notice descriptive de la procédure et des modifications du PLU, situé à la direction de l'urbanisme : 327 avenue de Grasse, aux heures d'ouvertures du public (du mardi au vendredi 08h30 à 12h00).
- Possibilité de formuler des avis, des questions ou des contributions par le biais de l'adresse mail dédiée : concertationplu@mouans-sartoux.net

ARTICLE 4 : De PRECISER que le dossier sera transmis pour avis à Monsieur le Préfet ainsi qu'aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme avant l'ouverture de l'enquête publique.

ARTICLE 5 : De PRECISER que la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité ci-après :

- Affichage pendant 1 mois en mairie,
- Publication au recueil des actes administratifs de la Commune
- Notification aux services de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Alpes Maritimes

MAIRIE DE MOUANS-SARTOUX 06370

Mouans-Sartoux, le 10 avril 2025

M. Pierre ASCHIERI
Maire

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte, informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de la présente notification (Décret n°83-1025 du 28/11/1983).
Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyen » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

AR Prefecture

006-210600847-20250410-DL2025_04_043-DE
Reçu le 14/04/2025

AR Prefecture
006-210600847-20250410-DL2025_04_043-DE
Reçu le 14/04/2025

Mouans-Sartoux

Modification du PLU n°4

Les périmètres concernés

SMS / PAPAG

AR Prefecture
006-210600847-20250410-DL2025_04_043-DE
Reçu le 14/04/2025

Modification de la SMS 17

SMS 17 en vigueur dans le PLU



SMS 17 – projet de modification



AR Prefecture
006-210600847-20250410-DL2025_04_043-DE
Reçu le 14/04/2025

Périmètre de PAPAG

Secteur centre technique



AR Prefecture
006-210600847-20250410-DL2025_04_043-DE
Reçu le 14/04/2025

Périmètre de PAPAG

Piboules / Gourettes



AR Prefecture
006-210600847-20250918-DL2025_079-DE
Reçu le 22/09/2025

NOMBRE DE MEMBRES	
Afférent au Conseil municipal :	29
En exercice :	29
Qui ont pris part à la délibération :	28
Date de la convocation :	12/09/25
Date affichage délibération :	22/09/25

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DES ALPES-MARITIME

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DE LA COMMUNE DE MOUANS-SARTOUX
SEANCE DU 18 SEPTEMBRE 2025

N° DEL2025-09-079 - URBANISME - PLAN LOCAL D'URBANISME DE MOUANS-SARTOUX - BILAN DE LA CONCERTATION CONCERNANT LA PROCEDURE DE MODIFICATION N°4

L'an deux mille vingt-cinq, le 18 septembre à 18h30, le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni Salle des mariages en séance sous la présidence de M. Pierre ASCHIERI, Maire.

Présents :
M. Pierre ASCHIERI, M. Laurent BROIHANNE, Mme Marie-Louise GOURDON, M. Robert VUILLEN, M. Gilles PEROLE, M. Christophe MARTELLO, M. Eric DUFLOT, M. Daniel LEBLAY, M. Georges VALLETTE, Mme Elisabeth ALLEGRINI, Mme Patricia CHARRIER, M. Marc FAURE, M. Pierre TRAMI, Mme Dalila DJEGHERIF, M. Gabriel PLASSAT, Mme Nathalie AYMOZ, Mme Isabelle DOURLENS, M. Christophe CHALIER, M. Denis HENRY, Mme Julie PHAN-PERAIN, M. Tariq KARRA.

Absent non excusé :
Mme Christiane BASSO.

Pouvoir s de :
Mme Christiane REQUISTON donne pouvoir à M. Georges VALLETTE, Mme Annie FRECHE donne pouvoir à M. Eric DUFLOT, Mme Catherine BLOSSIER donne pouvoir à M. Laurent BROIHANNE, Mme Tania GUCHAN-RIEST donne pouvoir à Mme Isabelle DOURLENS, Mme Marielle COLOMBARA donne pouvoir à Mme Patricia CHARRIER, Mme Delphine TARDIVO donne pouvoir à M. Pierre TRAMI, Mme Françoise LLEDO donne pouvoir à M. Christophe CHALIER.

Secrétaire de séance : Monsieur DUFLOT Eric

AR Prefecture
006-210600847-20250918-DL2025_079-DE
Reçu le 22/09/2025

N° DEL2025-09-079 - URBANISME - PLAN LOCAL D'URBANISME DE MOUANS-SARTOUX - BILAN DE LA CONCERTATION CONCERNANT LA PROCEDURE DE MODIFICATION N°4

Rapporteur : Madame Isabelle DOURLENS, Conseiller

Exposé des motifs

VU le code général des collectivités territoriales,

VU la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets,

VU la n°2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux,

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L103-3 à L103-6, L132-7 et 9, L153-36 à L153-44 et R153-7,

VU le Schéma de cohérence territoriale de l'Ouest des Alpes Maritimes, Scot'Ouest approuvé le 20 mai 2021 et exécutoire le 4 août 2021,

VU le Plan Local d'Urbanisme en vigueur de la Commune de Mouans-Sartoux approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 3 octobre 2012 et ayant fait l'objet d'évolutions dans le cadre des procédures suivantes :

- Modification n°1 de droit commun, approuvée par délibération en date du 24 avril 2014,
- Mise à jour n°1, approuvée par délibération en date du 18 décembre 2014,
- Révision allégée n°1, approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 18 juin 2015,
- Modification de droit commun n°2, approuvée par délibération en date du 26 septembre 2016,
- Mise à jour n°2, approuvée par délibération en date du 25 octobre 2016,
- Modification de droit commun n°3, approuvée par délibération en date du 22 mars 2018,
- Mise en compatibilité suite à la procédure de Déclaration de projet n°1, approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 06 décembre 2018,
- Mise à jour n°3 approuvée par délibération du 10 décembre 2018,
- Prescription de la Révision générale par délibération du Conseil municipal du 03 septembre 2019,
- Mise à jour n°4 approuvée par délibération du 12 mars 2020,
- Mise à jour n°5 approuvée par délibération du 06 juillet 2021,
- Mise en compatibilité suite à la procédure de Déclaration de projet n°3, approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 29 septembre 2022,
- Modification simplifiée n°1, approuvée par délibération en date du 13 décembre 2022,
- Mise en compatibilité suite à la procédure de Déclaration de projet n°2, approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 16 mars 2023,
- Prescription de la modification n°4 du PLU, par arrêté municipal en date du 29 avril 2025,

Considérant la délibération n° DEL2025-04-043, en date du 10 avril 2025, fixant les modalités de la concertation du public, concernant la modification n° 4 du PLU, par :

- La mise à disposition d'un registre accompagné d'un dossier explicatif comprenant la notice descriptive de la procédure et des modifications du PLU. Ce registre a été mis à la disposition du public du 29 avril 2025 au 05 septembre 2025, à la direction de l'urbanisme : 327 avenue de Grasse, aux heures d'ouvertures, du mardi au vendredi de 8h30 à 12h00.
- Le biais d'une adresse mail dédiée : concertationplu@mouans-sartoux.net, permettant de formuler des avis, des questions ou des contributions.

AR Prefecture
006-210600847-20250918-DL2025_079-DE
Reçu le 22/09/2025

Considérant qu'il y a lieu de faire le bilan de la concertation préalablement à l'ouverture de l'enquête publique,

Considérant qu'aucune observation n'a été faite, ni sur le registre papier, ni sur l'adresse mail dédiée à cet effet,

APRÈS en avoir délibéré, à l'unanimité,

Le conseil municipal décide:

ARTICLE 1 : D'APPROUVER le bilan de la concertation relative à la modification n°4 du PLU, tel qu'exposé ci-dessus.

ARTICLE 2 : DE POURSUIVRE la procédure de modification du PLU conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.



Mouans-Sartoux, le 18 septembre 2025

M. Pierre ASCHIERI
Maire

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte, informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de la présente notification (Décret n°83-1025 du 28/11/1983).
Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyen » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

AR Prefecture

006-210600847-20250918-DL2025_079-DE
Reçu le 22/09/2025

AR Prefecture
006-210600847-20251106-DL2025_113-DE
Reçu le 10/11/2025

NOMBRE DE MEMBRES	
Afférent au Conseil municipal :	29
En exercice :	29
Qui ont pris part à la délibération :	27
Date de la convocation :	31/10/25
Date affichage délibération :	10/11/25

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DES ALPES-MARITIME

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DE LA COMMUNE DE MOUANS-SARTOUX
SEANCE DU 6 NOVEMBRE 2025

N° DEL2025-11-113 - DÉCISION RELATIVE À LA SOUMISSION À ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MODIFICATION N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

L'an deux mille vingt-cinq, le 06 novembre à 18h30, le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni Salle des mariages en séance sous la présidence de M. Pierre ASCHIERI, Maire.

Présents :
M. Pierre ASCHIERI, M. Laurent BROIHANNE, Mme Marie-Louise GOURDON, M. Robert VUILLEN, M. Gilles PEROLE, Mme Annie FRECHE, M. Daniel LEBLAY, Mme Elisabeth ALLEGRINI, Mme Patricia CHARRIER, Mme Tania GUCHAN-RIEST, M. Pierre TRAMI, Mme Dalila DJEGHERIF, Mme Nathalie AYMOZ, Mme Isabelle DOURLENS, Mme Françoise LLEDO, M. Christophe CHALIER, M. Denis HENRY, Mme Julie PHAN-PERAIN, M. Tariq KARRA.

Absents excusés :
Mme Christiane REQUISTON, Mme Christiane BASSO.

Pouvoir s de :
M. Christophe MARTELLO donne pouvoir à Mme Isabelle DOURLENS, Mme Catherine BLOSSIER donne pouvoir à M. Pierre ASCHIERI, M. Eric DUFLOT donne pouvoir à M. Laurent BROIHANNE, M. Georges VALLETTE donne pouvoir à M. Robert VUILLEN, M. Marc FAURE donne pouvoir à M. Daniel LEBLAY, Mme Marielle COLOMBARA donne pouvoir à Mme Tania GUCHAN-RIEST, M. Gabriel PLASSAT donne pouvoir à M. Pierre TRAMI, Mme Delphine TARDIVO donne pouvoir à Mme Annie FRECHE.

Secrétaire de séance : Monsieur BROIHANNE Laurent

AR Prefecture
006-210600847-20251106-DL2025_113-DE
Reçu le 10/11/2025

N° DEL2025-11-113 - DÉCISION RELATIVE À LA SOUMISSION À ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MODIFICATION N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Rapporteur : Madame Isabelle DOURLENS, Conseiller

Exposé des motifs

VU le code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L.2121-29 et suivants,

VU la prescription de la modification n° 4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) par arrêté municipal n°URBA-AG 2025 – 002 en date du 29 avril 2025,

VU la directive n°2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement,

VU le Code de l'environnement, notamment les articles relatifs à la biodiversité, la qualité de l'air, la gestion des ressources en eau, les risques naturels, ainsi que les articles L124-1 à L124-8 relatifs aux principes d'information et de participation du public,

VU le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L104-1 à L104-8 et R104-28 à R104-37 relatifs à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme,

VU le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale,

VU la saisine de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Provence-Alpes-Côte d'Azur enregistrée sous le numéro 004602/KK AC PLU le 24 juillet 2025, concernant la modification n°4 du PLU de la commune de Mouans-Sartoux,

VU l'avis conforme n°004602/KK AC PLU de la MRAe PACA en date du 23 septembre 2025, concluant à l'absence de nécessité d'évaluation environnementale de la modification n°4 du PLU de Mouans-Sartoux,

Considérant que la modification n°4 du PLU a pour objet :

- d'agrandir le périmètre de la Servitude de Mixité Sociale (SMS) n°17 afin de permettre la réalisation de collectifs d'habitation comportant 40% de logements sociaux en cœur de ville (secteur avenue de Grasse / rue de la Magnanerie / chemin des Plantiers) ;

- d'instaurer des Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) sur les secteurs «Centre technique / avenue de Grasse », « Les Piboules » et « Les Gourettes Sud »,

Considérant l'absence d'incidences notables sur l'environnement, au sens de l'article R104-33 du Code de l'urbanisme et de l'annexe II de la directive 2001/42/CE, compte-tenu que la modification n°4:

- n'engendre pas de consommation d'espaces agricoles ou naturels, puisqu'elle concerne des zones classées en UBa (SMS) ou UCa (PAPAG), déjà largement urbanisées,

- n'est pas concernée par la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1, et n'engendre pas d'impact sur les cours d'eau,

- est compatible avec le périmètre de protection du château et de son jardin, classé monument historique, puisque le périmètre de la SMS 17 est situé dans un secteur largement urbanisé,

- est située dans des zones à risques modérés au regard de la zone bleue du Plan de Prévention des Risques (PPR) mouvement de terrain et de l'Atlas des zones inondables, ces zones étant soumises à des mesures de prévention par des études techniques préalables adaptées,

Considérant que les évolutions prévues par la modification n°4 du PLU concernent des ajustements mineurs, ne remettant pas en cause l'économie générale du document d'urbanisme, et qui sont sans impact

AR Prefecture
006-210600847-20251106-DL2025_113-DE
Reçu le 10/11/2025

sur les objectifs de protection des espaces naturels, agricoles ou forestiers,

Considérant que, selon la MRAe, la modification n°4 du PLU n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou sur la santé humaine au sens de la directive 2001/42/CE,

APRÈS en avoir délibéré, à l'unanimité,

Le conseil municipal décide:

ARTICLE 1 : De DECIDER de ne pas soumettre la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme de Mouans-Sartoux à évaluation environnementale, conformément à l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme et à l'avis conforme de la MRAe n°004602/KK AC PLU du 23 septembre 2025.

ARTICLE 2 : De DIRE que la présente délibération sera transmise à Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes et publiée selon les modalités en vigueur.

Mouans-Sartoux, le 6 novembre 2025



M. Pierre ASCHIERI
Maire

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte, informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de la présente notification (Décret n°83-1025 du 28/11/1983).
Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyen » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

AR Prefecture

006-210600847-20251106-DL2025_113-DE
Reçu le 10/11/2025

AR Prefecture
006-210600847-20251106-DL2025_113-DE
Reçu le 10/11/2025

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

IGEDD
INSPECTION GÉNÉRALE DE L'ENVIRONNEMENT ET DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

MRAe
Mission régionale d'autorité environnementale
PROVENCE - ALPES - CÔTE D'AZUR

Avis conforme n° 004602/KK AC PLU
de la Mission Régionale d'Autorité environnementale
Provence - Alpes- Côte d'Azur
concluant à l'absence de nécessité d'évaluation environnementale de la modification n°4 du plan local d'urbanisme
de MOUANS-SARTOUX (06)

N°MRAe
004602/KK AC PLU

AR Prefecture
006-210600847-20251106-DL2025_113-DE
Reçu le 10/11/2025

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) PACA ,

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-1 à L.104-8 et R.104-33 à R.104-37 ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD) ;

Vu l'arrêté du 30 août 2022 portant organisation et règlement intérieur de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu le décret 2021-1345 du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles ;

Vu les arrêtés du ministère de la Transition écologique des 19 juillet 2023 et 22 février 2024 portant nomination de membres de Missions régionales d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;

Vu la décision de la MRAe du 21 septembre 2023 portant délégation à Philippe Guillard, président de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) PACA, Jean-Michel Palette, Jean-François Desbouis, Jacques Legaignoux et Sandrine Arbizzi, membres de l'IGEDD, pour statuer sur les demandes d'examen au cas par cas relevant du Code de l'urbanisme ou du Code de l'environnement ;

Vu la réception initiale enregistrée sous le numéro 004602/KK AC PLU en date du 24/07/2025, relative à la modification n°4 du plan local d'urbanisme de la commune de MOUANS-SARTOUX (06) déposée par commune de MOUANS SARTOUX en application des articles R.104-33 à 37 du Code de l'urbanisme ;

Considérant que la commune de MOUANS-SARTOUX, d'une superficie de 13,5 km², compte 10 847 habitants (recensement INSEE 2022) ;

Considérant que le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 03/10/2012 a fait l'objet de plusieurs modifications (n°1 approuvé le 24/04/2014 , n°2 le 26/09/2016 et n°3 le 22/03/2018), d'une modification simplifiée n°1 (le 13/12/2022), d'une révision allégée (approuvé le 18/06/2015) et fait actuellement l'objet d'une révision générale ;

Considérant que la modification n°4 du plan local d'urbanisme a pour objet :

- de modifier la servitude de mixité sociale n°17 en vue de permettre un projet d'habitat comportant des logements sociaux en cœur de ville (secteur avenue de Grasse / rue de la Magnanerie / chemin de Plantiers) ;
- d'instaurer des périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) sur trois secteurs « Centre technique / avenue de Grasse », « les Piboules » et les « Gourettes Sud » ;

Considérant qu'au regard des éléments transmis par la personne publique responsable et des enjeux connus par la MRAe, la modification n°4 du plan local d'urbanisme de la commune de MOUANS-SARTOUX (06) 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.

AR Prefecture
006-210600847-20251106-DL2025_113-DE
Reçu le 10/11/2025

RENDU L'AVIS CONFORME QUI SUIT :

Le projet de modification n°4 du plan local d'urbanisme de la commune de MOUANS-SARTOUX (06) ne nécessite pas d'évaluation environnementale.

Conformément à l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme, la commune de MOUANS SARTOUX rendra une décision en ce sens.

Le présent avis ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs. Il ne dispense pas les éventuels projets permis par ce plan des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de modification n°4 du plan local d'urbanisme de la commune de MOUANS-SARTOUX (06) est exigible si celui-ci, postérieurement au présent avis, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

Le présent avis sera mis en ligne sur le portail internet de l'évaluation environnementale.

Fait à Marseille, le 23 septembre 2025

Pour la Mission Régionale d'Autorité environnementale,

Philippe GUILLARD, président de la MRAe PACA



PRÉFET
DES ALPES-
MARITIMES
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale
des territoires et de la mer

Nice, le 07 OCT. 2025

Réf. : votre courrier du 22 juillet 2025

Le Préfet des Alpes-Maritimes

à

129.25

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

LRAR n° 2C 182 719 5193 8

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

PJ : Annexe technique détaillée

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

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

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

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

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

Services de l'État dans les Alpes-Maritimes –
Direction Départementale des Territoires et de la Mer
CADAM -147, boulevard du Mercantour - 06286 NICE CEDEX 3

Affaire suivie par : Amélie ZOLLVER
Mail : amelie.zollver@alpes-maritimes.gouv.fr
Téléphone : 04 93 72 72 43

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

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

Observation n°2 : La notice de présentation ne comporte pas de démonstration de la compatibilité de la MDC n°4 du PLU avec le Schéma de Cohérence territoriale (SCoT) Ouest approuvé le 20 mai 2021 et exécutoire depuis le 4 août 2021.
Or, ces éléments sont obligatoires en application des dispositions de l'article L.131-4 du CU. Il conviendra donc que la notice de présentation soit complétée en intégrant une analyse en ce sens dans le chapitre dédié à la compatibilité de la procédure avec les documents supra-communaux.

****

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

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

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

Le Préfet des Alpes-Maritimes

CAB 4942

Laurent HOTTIAUX

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

Services de l'État dans les Alpes-Maritimes –
Direction Départementale des Territoires et de la Mer
CADAM -147, boulevard du Mercantour - 06286 NICE CEDEX 3

Affaire suivie par : Amélie ZOLLVER
Mail : amelie.zollver@alpes-maritimes.gouv.fr
Téléphone : 04 93 72 72 43

PRÉFET
DES ALPES-
MARITIMES
Liberté
Égalité
Fraternité

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IV.2 Sur la prise en compte du risque inondation

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

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

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

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

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

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

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

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

➔ Compte tenu des éléments exposés ci-dessus, l'appréciation de la compatibilité du projet de MDC n°4 du PLU avec le futur PLH de la CAPG doit être adaptée au sein de la notice de présentation.

➔ La commune est par ailleurs invitée à transmettre ces informations à la CAPG pour prise en compte dans le PLH 2025-2030 avant son approbation.

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

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

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

V/ Autres points

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

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

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

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

*****

Scot'OUEST
ALPES-MARITIMES

Construire un territoire riche de ses différences

Monsieur Pierre Aschieri
Maire
Mairie de Mouans Sartoux
3 Place du Général De Gaulle
CS 70107
06370 MOUANS SARTOUX

Grasse le, 16 septembre 2025
Réf : JV/NC/MT/LT – 40 /2025

OBJET : Avis du SCoT'Ouest sur la Modification n°4 du PLU – Consultation au titre des Personnes Publiques Associées

Monsieur Le Maire,

Par courrier en date du 22 juillet 2025, reçu par mes services le 25 juillet 2025, vous me notifiez le dossier de la Modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de votre commune, pour avis au titre des Personnes Publiques Associées.

Conformément aux dispositions législatives en vigueur, les documents d'urbanisme des communes et leurs procédures d'évolution doivent s'inscrire dans un rapport de compatibilité avec les orientations du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) en vigueur.

Approuvé depuis le 20 mai 2021, et modifié successivement les 27 janvier et 27 octobre 2022, le SCoT'Ouest des Alpes-Maritimes définit, pour les 28 communes de son périmètre de compétence dans lequel s'inscrit votre commune, les grandes orientations en matière d'aménagement et de développement du territoire, de préservation des grands espaces naturels, forestiers et agricoles, de croissance démographique et économique, ou encore de prise en compte des risques naturels.

Une analyse précise du dossier a ainsi été conduite par l'équipe du Syndicat Mixte afin de vérifier la compatibilité des évolutions proposées dans le cadre de la présente procédure avec les orientations du document intercommunal applicable. Il en ressort ce qui suit.

La Modification n°4 de votre PLU a pour objectifs :
- la modification du périmètre de la SMS 17
- l'instauration de trois périmètres d'attente de projets d'aménagements global (PAPAG), sur le secteur des Piboules, des Gourettes et du Centre technique.

Syndicat mixte
du SCOT
de l'Ouest
des Alpes-Maritimes
57, Av. Pierre Sémard
BP 91015
06131 Grasse Cedex
Tél. : 04 97 01 11 06
Fax : 04 92 42 06 35
www.scotouest.com
contact@scotoam.com

En premier lieu, la modification du périmètre de la SMS 17 est envisagée afin de prendre en compte l'aléas fort du risque inondation récemment porté à votre connaissance en l'absence de Plan de Prévention du Risque Inondation approuvé. C'est aussi dans cette optique que le SCoT'Ouest encourage dans l'orientation 9A1 du DOO, la prise en compte du risque en vue de réduire la vulnérabilité des zones urbaines exposées.

Parallèlement, la modification n°4 du PLU prévoit la création de trois PAPAG, dans l'attente d'études urbaines plus approfondies à venir dans le cadre de la révision du PLU.

Ces périmètres d'attente s'inscrivent dans la temporalité prévue par le SCoT'Ouest pour la seconde phase de création de logements entre 2025 et 2035. Il est à noter que le syndicat portera une attention particulière quant à la compatibilité du volume de logements produits à la fin de cette période et ses objectifs fixés en la matière, ainsi qu'à la traduction des autres orientations du SCOT dans les projets envisagés.

On notera que les évolutions portées dans le cadre de cette procédure sont dans leur ensemble cohérentes avec les dispositions du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO). Toutefois, il convient d'apporter quelques compléments au dossier afin notamment de justifier la compatibilité de ces évolutions au regard des orientations du SCOT et ainsi asseoir la sécurité juridique de votre procédure.

Compte-tenu de l'ensemble des éléments développés ci-avant, le SCoT'Ouest des Alpes-Maritimes émet un **avis favorable** à votre dossier de Modification n°4 du PLU.

Mes services et moi-même nous tenons à votre disposition pour toute précision ainsi que pour poursuivre les échanges avec vos équipes dans la perspective de tendre vers la parfaite compatibilité de votre document communal avec les orientations du SCoT'Ouest.

Je vous prie de croire, Monsieur Le Maire, à l'assurance de mes meilleures salutations.

Le Président,
Jérôme VIAUD

Syndicat mixte en charge du SCOT
SCOT de l'ouest des AM

Maire de Grasse
Vice-Président du Conseil Départemental des Alpes-Maritimes
Président de la C.A du Pays de Grasse

DÉPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES

Direction Générale
des Services Départementaux

Direction Générale Adjointe
pour le Développement

Direction de l'attractivité territoriale

Service de l'Aménagement, du Tourisme
et de la Montagne

Monsieur Pierre ASCHERI
Maire de Mouans-Sartoux
Hôtel de Ville
Place du Général de Gaulle
06370 MOUANS-SARTOUX

Nice, le 22 SEP. 2025

Monsieur le Maire,

Vous avez adressé le 22 juillet 2025, pour avis, au Département des Alpes-Maritimes, le projet de modification n°4 Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Mouans-Sartoux et je vous en remercie.

Dans le cadre de l'association des personnes publiques à la modification du PLU (article L.153-40 du code de l'urbanisme) et après consultation des services concernés, le Conseil départemental émet un avis favorable.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma parfaite considération.

Christelle BIZET

Directrice de l'Attractivité Territoriale

DAT/SATM/AV/JF/SP 09-2025
Mail : urbanisme06@departement06.fr
Téléphone : 04.97.18.71.28

ORIGINAL URBA
COPIE : M. LE DIRIGEANT
M. LE MAIRE
DGS

VILLE DE MOUANS-SARTOUX
Courrier arrivé le
05 AOUT 2025
Une autre vie s'invente ici

Parc naturel régional des Préalpes d'Azur

Saint-Vallier-de-Thiey, le 04 AOUT 2025

Monsieur le Maire
Mairie de Mouans-Sartoux
Bureaux Service Urbanisme
327, avenue de Grasse
06371 MOUANS SARTOUX CEDEX

V/réf : LR/AR n°2C 172 19933067
A l'attention de : Catherine CALIFANO - Directrice de l'urbanisme

N/réf : 2025D/187/LB/RD/DR/EM

Objet : Consultation des PPA sur la modification n°4 du plan local d'urbanisme

Monsieur le Maire,

J'accuse bonne réception de votre courrier en date du 22 juillet dernier m'informant que vous avez prescrit la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 3 octobre 2012, par un arrêté municipal du 28 avril 2025 n° URBA- AG 2025-002 et je vous en remercie.

Comme indiqué dans notre courrier de réponse n°2024D/306-LB/RD/DR/EM du 28 novembre 2024 à la notification de l'élaboration de votre PLU, nous ne pourrons pas étudier ce dossier, en raison de la priorisation de nos actions sur les collectivités situées dans le périmètre du territoire du Parc naturel régional des Préalpes d'Azur.

Toutefois, compte-tenu de la proximité de votre territoire avec les limites du Parc, les éléments évoqués dans notre premier courrier semblent toujours pertinents à prendre en compte.

Nous restons attentifs à l'évolution de votre procédure et serions reconnaissants de recevoir les informations à ce sujet.

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

Le Président
Maire de Gourdon,

Eric MELE

SYNDICAT MIXTE D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DU PARC NATUREL REGIONAL DES PREALPES D'AZUR •
1, avenue François Goby 06460 Saint Vallier de Thiey • Tél 04 92 42 08 63
E.mail : contact@pnr-prealpesdazur.fr • Site Internet : www.parc-prealpesdazur.fr

59 PARCS NATURELS RÉGIONAUX EN FRANCE

Alpilles, Ardennes, Armorique, Aubrac, Avesnois, Baie de Somme Picardie Maritime, Ballons des Vosges, Baronnies provençales, Boucles de la Seine Normande, Brenne, Brière, Camargue, Caps et Marais d'Opale, Causses du Quercy, Chartreuse, Corbières-Fenouillèdes, Corse, Doubs Horloger, Forêt d'Orient, Gâtinais français, Golfe du Morbihan, Grands Causses, Guyane, Haut-Jura, Haut-Languedoc, Haute-Vallée de Chevreuse, Landes de Gascogne, Livradois-Forez, Loire Anjou Touraine, Lorraine, Luberon, Marais du Cotentin et du Bessin, Marais Poitevin, Martinique, Massif des Bauges, Médoc, Millevaches en Limousin, Mont-Ventoux, Montagne de Reims, Monts d'Ardèche, Morvan, Narbonnaise en Méditerranée, Normandie-Maine, Oise-Pays de France, Perche, Périgord Limousin, Pilat, Préalpes d'Azur, Pyrénées Ariégeoises, Pyrénées Catalanes, Queyras, Sainte-Baume, Scarpe-Escaut, Vallée de la Rance Côte d'Emeraude, Vercors, Verdon, Vexin Français, Volcans d'Auvergne, Vosges du Nord.

Parc naturel régional des Préalpes d'Azur

Une autre vie s'invente ici

Saint-Vallier-de-Thiey, le 28 NOV. 2024

Monsieur le Maire
Bureaux Service Urbanisme
327, avenue de Grasse
06371 MOUANS SARTOUX

Vos réf : LR/AR n°2C17219933067
Affaire suivie par : Mme. Catherine CALIFANO Directrice de l'urbanisme

N/réf : 2024D/306-LB/RD/DR/EM
Objet : Révision du plan local d'urbanisme : réunion de présentation du P.A.D.D.

Monsieur le Maire,

J'accuse réception de l'invitation à la réunion de présentation prévue le 29 novembre 2024, relative aux grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement définies dans le cadre de la révision de votre Plan Local d'Urbanisme, et vous remercie.

Malgré l'intérêt que nous portons à cette révision, nous ne pourrons malheureusement pas assister à cette réunion, en raison de la priorisation de nos actions sur les collectivités situées dans le périmètre du territoire du Parc naturel régional des Préalpes d'Azur.

Toutefois, compte-tenu de la proximité de votre territoire avec les limites du Parc, quelques éléments semblent pertinents à noter. Une réflexion pourrait être menée sur :

- l'entretien de perspectives et de cônes de vue depuis les espaces publics et les routes en direction de la montagne des Préalpes. Cela pourrait renforcer la qualité paysagère du village ;
- les potentiels impacts paysagers de vos aménagements sur les cônes de vue du territoire du Parc naturel régional des Préalpes d'Azur ;
- la trame noire, enjeu de préservation de la biodiversité qui dépasse les frontières des territoires ;
- l'utilisation de la pierre sèche, solution locale et écologique, dans les constructions ou la restauration de murets et de soutènements (jusqu'à 2 mètres). Elle constitue une réponse efficace pour limiter l'érosion des pentes tout en favorisant la biodiversité et en préservant la qualité des paysages ;
- un coefficient minimal d'espaces verts par habitant.

Nous restons attentifs à l'évolution de votre procédure et serions reconnaissants de recevoir les informations à ce sujet. Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président
Maire de Gourdon,

Eric MELE

CHAMBRE D'AGRICULTURE
ALPES-MARITIMES

VILLE DE MOUANS-SARTOUX
Courrier arrivé le
13 OCT. 2025
N° .....

Monsieur Pierre ASCHIERI
Maire de Mouans-Sartoux
Hôtel de Ville
B.P. n°25
06371 Mouans-Sartoux

Chambre d'agriculture
des Alpes-Maritimes
M.I.N. Fleurs 17 – Box 85
06296 Nice Cedex 3
Tél : 04 93 18 45 00
Fax : 04 93 17 64 04
Email : accueil@alpes-maritimes.chambagri.fr

Nice, le 08 octobre 2025

2025-04746

Nos réf. : MD/JPF/OA/RE

Objet : Avis modification n°4 du PLU de la commune de Mouans – Sartoux

Dossier suivi par:

Rania EDDARIF

Tel: 06.61.83.39.02

Monsieur le Maire,

Vous nous avez adressé pour avis, par courrier en date du 22 juillet 2025, reçu le 28 juillet 2025, le projet de modification simplifiée n°4 du plan local d'urbanisme de votre commune.

Ce projet de modification porte sur :

- Objectif n°1 : modification du périmètre de la Servitude de Mixité Sociale (SMS) n°17.

- Objectif n°2 : instauration de périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) sur des secteurs à enjeux

Ces évolutions n'ayant pas d'impact sur les espaces et les activités agricoles, la Chambre d'Agriculture n'a pas d'observations à émettre sur ce dossier.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos sentiments distingués.

Le Président

CHAMBRE DEPARTEMENTALE D'AGRICULTURE – ALPES MARITIMES – RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Michel DESSUS

REPUBLIQUE FRANCAISE
Etablissement public
Loi du 31/01/1924
Siret 18060002500035
APE 9411 7
Agrément pour conseil à l'utilisation des produits Phytopharmaceutiques : PA01584

www.chambre-agriculture06.fr

Pays de Grasse
communauté d'agglomération

Monsieur Pierre ASCHIERI
Maire
Mairie de Mouans-Sartoux
3, place du Général de Gaulle
CS 70107
06370 MOUANS-SARTOUX

Grasse, le 19 septembre 2025

Références dossier :
Direction Générale Adjointe
Aménagement et Cadre de Vie
JV/NC/MT/ 2025D/02395

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

Monsieur le Maire,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- En page 11 de la note de présentation, les éléments de présentation du PLH pourraient être reformulés selon les termes ci-après pour une meilleure compréhension et afin de se conformer à la terminologie du document intercommunal :

  « 3 000 logements sur l'ensemble des communes concernées à produire sur 6 ans, soit 500 par an, dont 50 % de logements *sociaux* ~~encadrés (social ou abordable).~~

  Un ciblage de 80 % en renouvellement urbain, conformément ~~à la trajectoire ZAN~~ *aux objectifs du SCOT'Ouest des Alpes-Maritimes, traduisant la trajectoire ZAN.*

  Une exigence de diversité des produits, ~~notamment via BRS, PSLA, PLAI et PLUS~~ *de l'offre de logement locatif PLUS, PLAI et PLS, et de*

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

- En page 12 de la note de présentation, la formulation suivante pourrait être reprise : « La partie Est (hors SMS) est soumise à l'arrêté de carence avec seulement 30% de LLS. ». En effet, il est préférable de ne pas faire référence à l'arrêté prononçant la carence de la commune dans le PLU, les règles s'imposant de fait aux projets de constructions.

- *Secteur des Piboules (secteur MS1 du PLH) :*
  Les objectifs inscrits au PLH sont les suivants : 150 logements dont 50 LLS et 25 logements en accession sociale.
  Par ailleurs, il est bien noté que l'instauration d'un PAPAG grève la réalisation de toute opération sur le site identifié. L'atteinte des objectifs du PLH devra être intégrée à la révision générale du PLU, celle-ci devant intervenir dans le temps du PLH 2025-2030. La projection annoncée de 150 logements dans cette procédure globale semble conforme à la programmation territorialisée, en veillant à y introduire une part d'accession sociale.

- *Secteurs des Plantiers bas (site MS7-b du PLH) :*
  Les objectifs du PLH sont les suivants : 120 logements dont 40 LLS et 20 logements en accession sociale.
  La modification du PLU annonce l'élargissement du périmètre de la SMS accompagnée d'une réduction à 40% de la part de LLS sur ce site sans toutefois préciser le nombre de logements total de l'opération projeté. Dans ce contexte, les objectifs du PLH semblent, selon les ajustements proposés, difficilement atteignables. Aussi, la part de logements non réalisée devra nécessairement être compensée dans le cadre de la révision générale du PLU et ce, dans le calendrier contraint du PLH 2025-2030.

- *Secteur Route de Grasse (site MS8 du PLH) :*
  Les objectifs inscrits au PLH sont : 80 logements dont 40 LLS.
  Il est noté que l'instauration d'un PAPAG sur ce site, restreignant l'évolution du foncier dans l'attente d'un outil adapté en matière de logements dans le cadre de la révision générale du PLU.
  Celle-ci devra, de nouveau, intervenir dans le temps du PLH. Les délais de mise en œuvre de celui-ci étant contraints, une vigilance particulière devra être portée sur l'atteinte des objectifs du document intercommunal.

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

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

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

Le Président,



Jérôme VIAUD
Maire de Grasse
Vice-président du Conseil départemental
des Alpes-Maritimes

CCI NICE CÔTE D'AZUR

Monsieur Pierre ASCHIERI
Maire de Mouans-Sartoux
Place du Général de Gaulle
06370 MOUANS-SARTOUX

Nice, le 23 SEP. 2025

Objet : Modification n°4 – PLU de Mouans-Sartoux

Monsieur le Maire,

Vous avez bien voulu nous associer à la modification n°4 de votre Plan Local d'Urbanisme, et nous vous en remercions.

La CCI Nice Côte d'Azur émet un avis favorable sur cette évolution de votre document d'urbanisme. Nous saluons notamment les efforts déjà engagés par la commune en matière de production de logements sociaux, ainsi que la volonté de concilier développement urbain et qualité de vie, conformément aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Dans cet esprit, il nous semble utile de rappeler que le PADD affirme également une ambition de rayonnement économique maîtrisé, qui participe à la cohérence et à l'attractivité du territoire communal.
À ce titre, il pourrait être opportun d'envisager, dans les projets à venir, l'intégration d'activités économiques compatibles avec le tissu local, telles que des commerces en rez-de-chaussée, notamment dans les opérations de renouvellement urbain ou de densification.
Une telle approche favoriserait la vitalité des centralités, la mixité fonctionnelle et la dynamique locale.

Mes services se tiennent bien entendu à la disposition des vôtres pour échanger et accompagner la commune dans ses réflexions en matière d'aménagement économique.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de ma considération très distinguée.

Le Président,

Jean-Pierre SAVARINO

DIRECTION APPUI DES ENTREPRISES ET TERRITOIRES
Dossier suivi par Delphine Rossignol et Constance Lemoine
Email : constance.lemoine@cote-azur.cci.fr
Email : delphine.rossignol@cote-azur.cci.fr
Réf. n°250923-12863R

De : CHEVALIER Laurent <Laurent.CHEVALIER@cannespaysdelerins.fr>
Envoyé : lundi 11 août 2025 11:39
À : Catherine Califano <catherine.califano@mouans-sartoux.net>
Cc : Service Urbanisme <urbanisme@mouans-sartoux.net>; SCoT ouest, Marion Thomas (mthomas@scotouest.com) <mthomas@scotouest.com>
Objet : Modification n°4 du PLU de Mouans-Sartoux, avis de la CACPL

Bonjour Mme Califano,

J'ai bien reçu le dossier de la M4 du PLU de Mouans-Sartoux et je vous en remercie.

En retour, je vous informe que la CACPL n'a pas d'observation à formuler sur ce dossier.

Bien cordialement,

Laurent CHEVALIER
DGA Développement Territorial, Directeur adjoint
Tél : (04) 89 82 28 51 / (07) 63 95 48 23
laurent.chevalier@cannespaysdelerins.fr
Communauté d'Agglomération Cannes Pays de Lérins
CS 50 044 - 06414 Cannes Cedex

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 règlementaire.

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

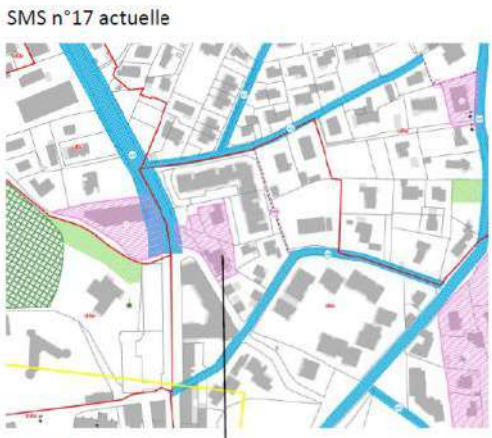
L'intention affichée est d'ajuster les règles de la Servitude de Mixité Sociale (SMS) n°17 afin de la rendre plus opérationnelle et efficace, cherchant ainsi à lever les freins réglementaires susceptibles de ralentir la réalisation de projets d'habitat intégrant la mixité sociale, notamment en cœur de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









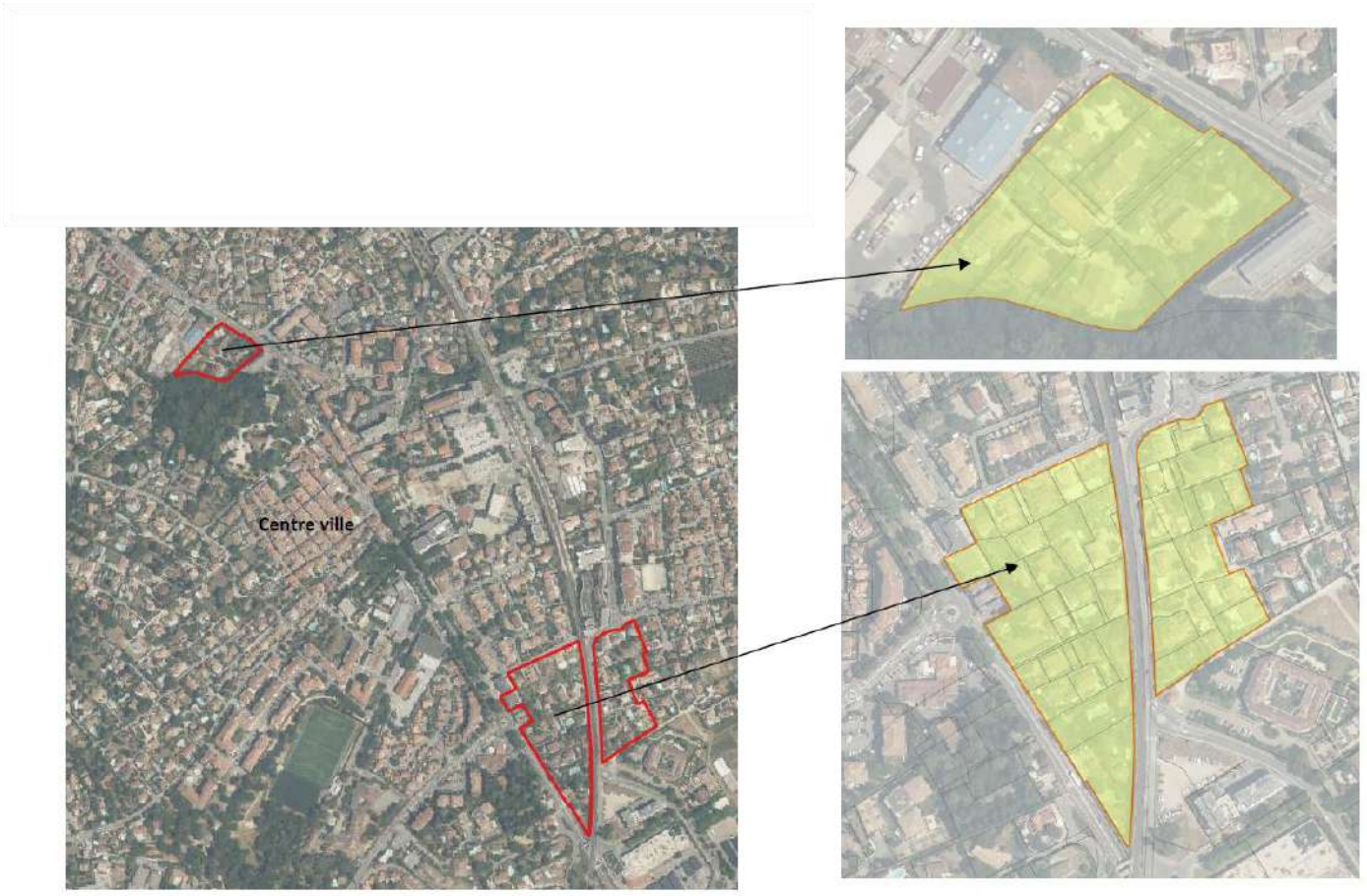
L'instauration de trois PAPAG

La 2ème 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 règlementaire 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.

Cadrage règlementaire 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).

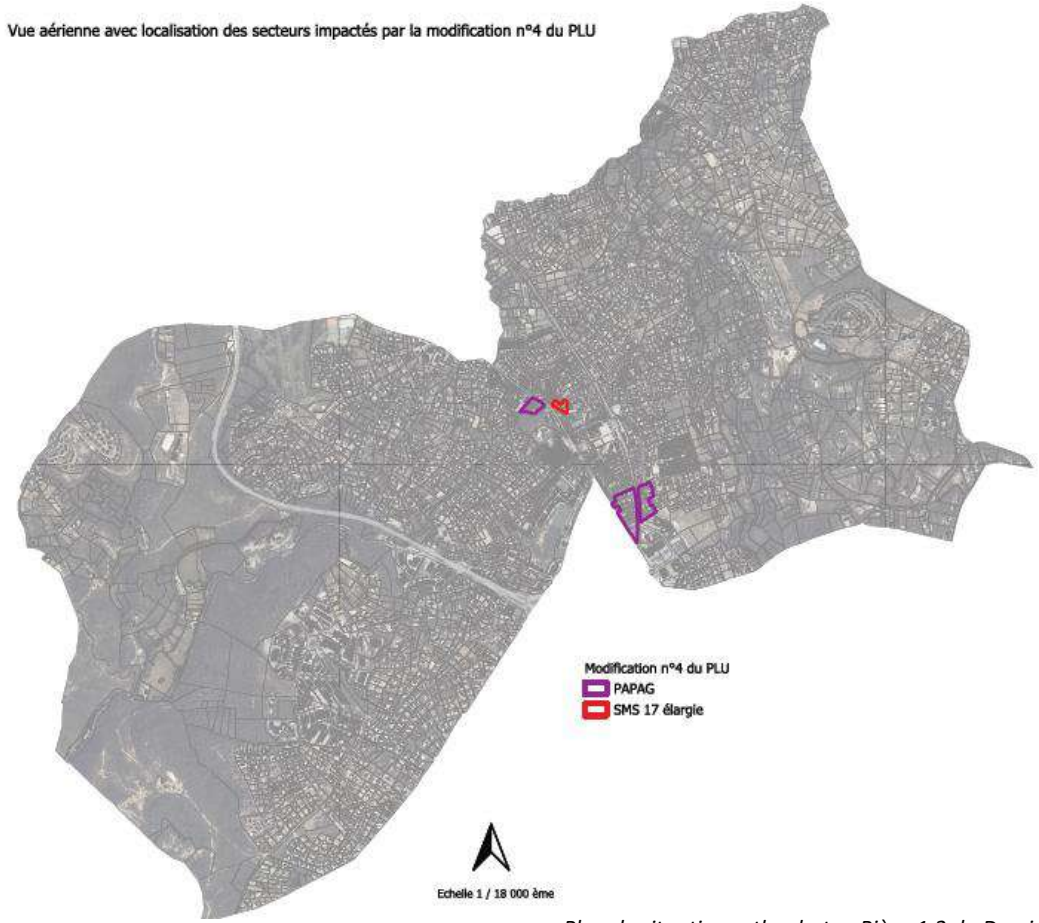
Historiquement, la commune est issue de la réunion de deux entités distinctes : Mouans et Sartoux.

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.



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 dénombrements, 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 dénombrements, 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/km²)	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 dénombrements, 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 dénombrements, 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 1er 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'AZI[1]. 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.

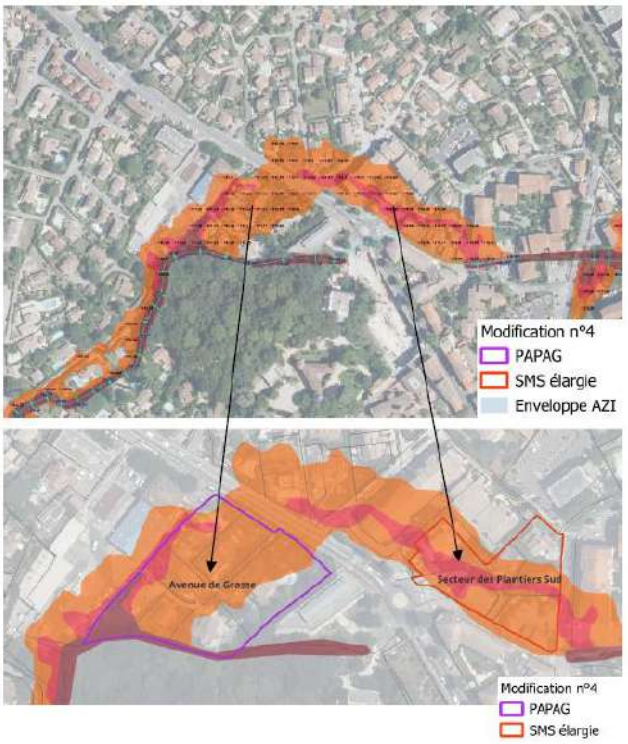
[1] AZI : Atlas des Zones Inondables



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.

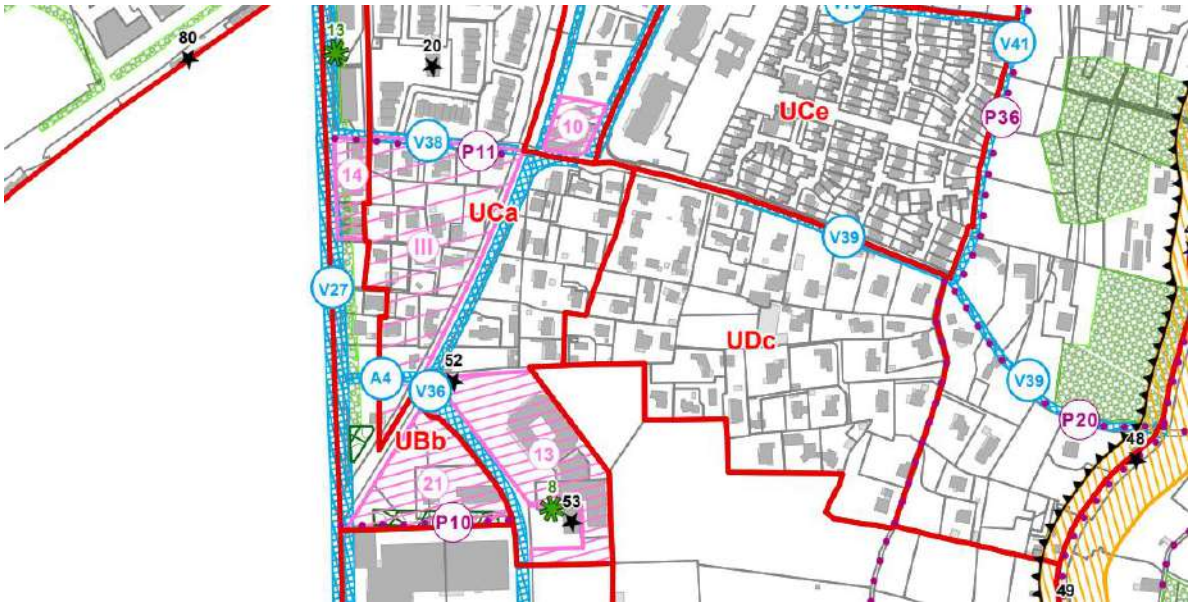




Ce quartier est classé en zone UCa (« Zone de mixité urbaine formant une transition entre le centre-ville et les quartiers d'habitat pavillonnaire »[2]).

Le quartier est encadré par des objectifs de mixité sociale ambitieux, formalisés par deux SMS[3] 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

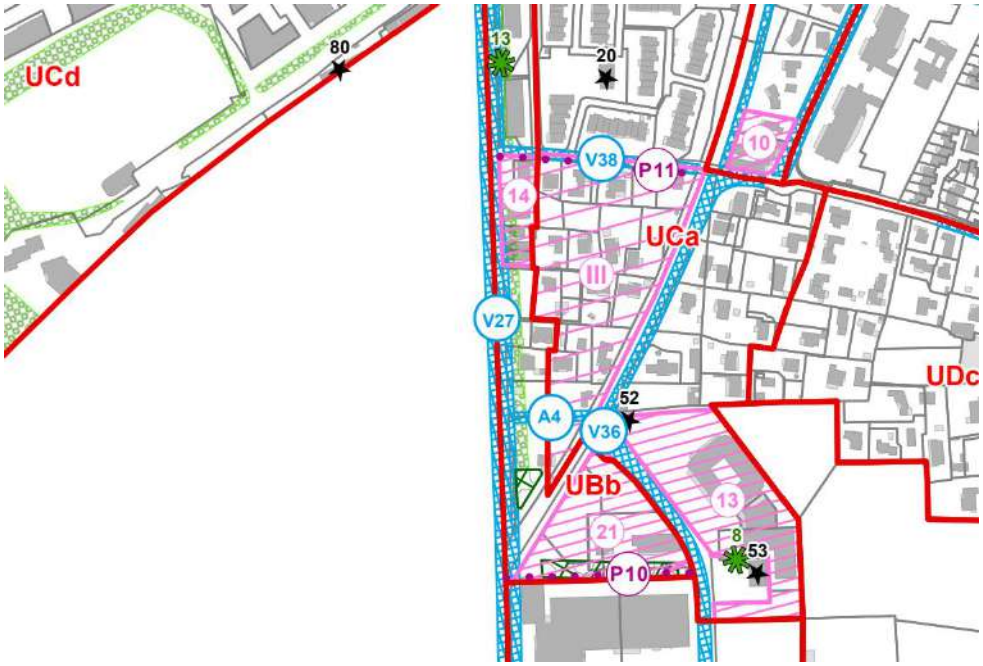
[4] Définition de la zone UCa au PLU en vigueur

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 sociaux[5].





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)):

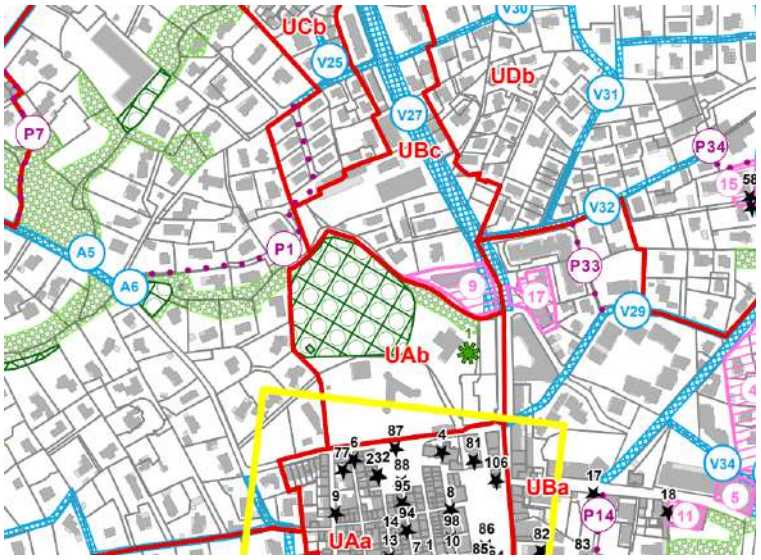
- le secteur est concerné par l'AZI[7]. L'enveloppe de l'AZI est réputée inconstructible si aucune étude d'aléa inondation n'est menée par la collectivité dans le cadre de sa procédure de planification.
- le secteur est impacté en grande partie par un aléa inondation modéré à fort, selon les extraits 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


UCb
V25
V27
UDb
V31
P7
UBc
P34
V32
A5
A6
P1
P33
V29
UAb
V34
UBa
P14
UAa

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 maitrisée
- Un rayonnement économique maitrisé

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 durable*[8] ».

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 intègreront 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 apparait 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 projets[11] ».

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 enquêtrice

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 enquêtrice 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 enquêtrice 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 1er 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 Réglement 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 14octobre 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 continue 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.

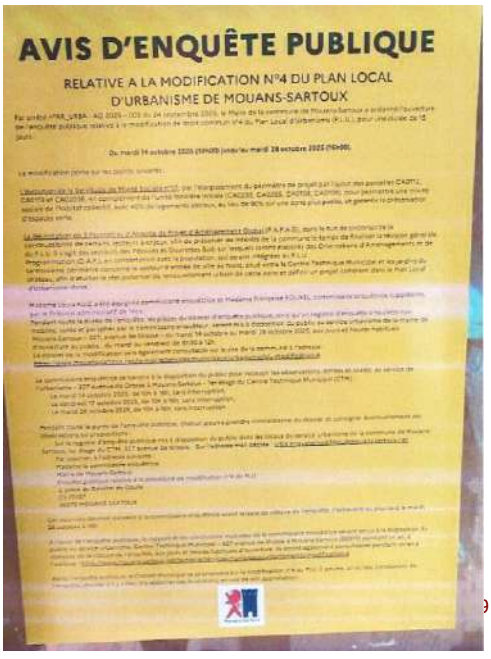
La Mairie a pris en charge la publication de l'Avis d'enquête et transmis dès sa parution dans les rubriques Annonces légales des deux journaux les pièces à insérer dans le dossier d'enquête papier et dématérialisé :

- 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


AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

RELATIVE A LA MODIFICATION N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE MOUANS-SARTOUX

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 débu 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 règlementaires. 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 : Extension de la SMS n°17 : indique que le quartier est déjà très urbanisé, et qu'il y a des problèmes de circulation Instauration d'un PAPAG au « centre technique / avenue de Grasse » : 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 Instauration d'un PAPAG au Piboules : 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 ca Instauration d'un PAPAG au Gourettes : 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'opposent 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, M7et 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 point de vue environnemental, absence d'atteinte à la biodiversité. Considère, concernant les transports et la mobilité, 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 volet Habitat, 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 l'évolution de la SMS 17, 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 aout 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 octobre2025	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 règlementaires 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+2ou 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

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

ENQUÊTE PUBLIQUE N° E25000033 / 06

du mardi 14 octobre 2025 au mardi 28 octobre 2025

AUTORITÉ ORGANISATRICE

Commune de Mouans-Sartoux

COMMISSAIRE ENQUÊTRICE

Laura RUIZ

CONCLUSIONS ET AVIS

Destinataires :

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

Table des matières

PARTIE 1 RAPPEL DE LA CONFORMITÉ FORMELLE DU DOSSIER ET DE LA PROCÉDURE 3

1) Respect de la procédure 3

2) Cohérence avec les documents supérieurs 3

PARTIE 2 CONFRONTATION DES JUSTIFICATIONS DE LA COLLECTIVITÉ ET DE L'INTÉRÊT GÉNÉRAL 4

1) Intérêt général établi 4

2) Justification de l'urgence relative 4

PARTIE 3 L'ATTÉNUATION DES IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX 5

1) Gestion des eaux et prévention des risques 5

2) Préservation de la biodiversité et du cadre de vie 5

PARTIE 4 ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET CONSTATS DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE 6

1) Réserves majeures du public 6

2) Confrontation des intérêts 6

3) Insuffisances du dossier 6

PARTIE 5 AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE 8

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

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

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

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

1) Respect de la procédure

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

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

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

2) Cohérence avec les documents supérieurs

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

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

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

1) Intérêt général établi

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

- L'outil PAPAG est un moyen efficace de contrer l'étalement urbain et le développement parcellaire spontané qui compromettrait la coordination des réseaux lourds et des infrastructures de dessertes (assainissement, voirie principale, gestion des eaux pluviales). La planification globale est souhaitée par la Mairie pour éviter des coûts futurs et des risques d'urbanisation qu'elle ne souhaite pas accepter.

- L'extension du périmètre de la SMS n°17 (même avec l'abaissement du ratio) est un objectif d'intérêt général incontestable. La modification permet de rendre possible l'opération de logements sociaux sur cette zone, malgré la contrainte d'inondation modérée/forte qui rend le périmètre initial quasiment inconstructible.

2) Justification de l'urgence relative

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

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

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

PARTIE 3 L'ATTÉNUATION DES IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

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

1) Gestion des eaux et prévention des risques

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

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

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

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

2) Préservation de la biodiversité et du cadre de vie

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

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

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

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

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

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

1) Réserves majeures du public

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

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

2) Confrontation des intérêts

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

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

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

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

3) Insuffisances du dossier

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

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

PARTIE 5 AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE

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

AVIS FAVORABLE

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

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

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

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

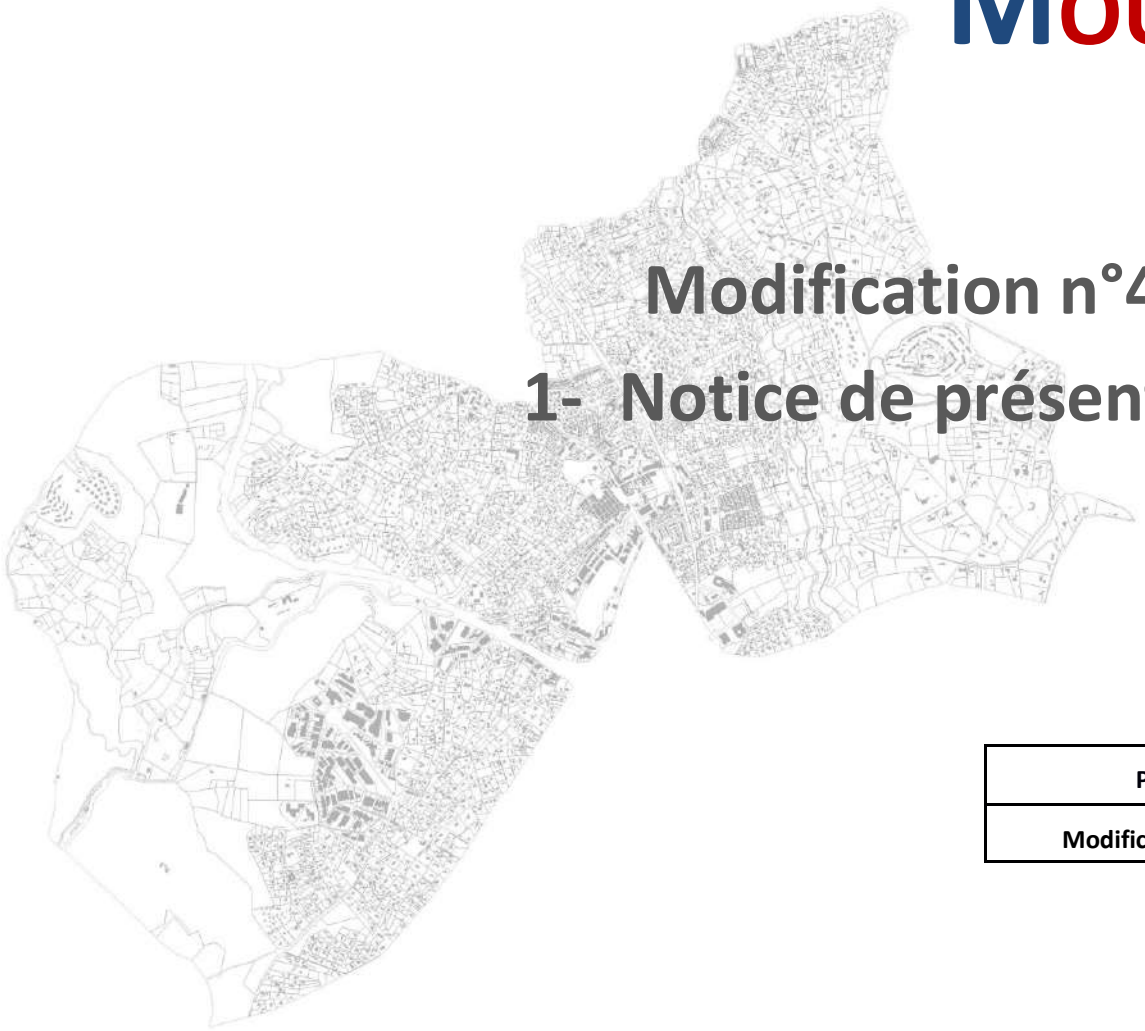
Fait à Nice, le 26 novembre 2025

La Commissaire enquêtrice

Laura RUIZ

PLAN LOCAL D'URBANISME

MOUANS-SARTOUX



Modification n°4

1- Notice de présentation

PLU approuvé le :	**03 octobre 2012**
Modification n°4 approuvée le	**18 décembre 2025**

Table des matières

1. LA PROCEDURE DE MODIFICATION : CONTEXTE ET ENJEUX 3

1.1. Cadrage règlementaire et objectifs 3

1.2. Compatibilité avec le PADD du PLU en vigueur 5

1.3. Prise en compte du risque inondation..... 8

1.4. Compatibilité avec les orientations du PLH du Pays de Grasse 2025-2030 11

2. OBJECTIF 1 : MODIFICATION DE LA SMS 17 15

2.1. Présentation et justification de la modification 15

2.2. Dispositions règlementaires modifiées 15

3. OBJECTIF 2 : INSTAURATION DE 3 PAPAG.....16

3.1. Présentation et justification de la modification 16

3.2. Dispositions règlementaires modifiées 18

1. La procédure de modification : contexte et enjeux

1.1. Cadrage règlementaire et objectifs

Le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Mouans-Sartoux a été approuvé le 03 octobre 2012. Il a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution depuis 2014.

La révision générale du PLU a été prescrite par délibération du 3 septembre 2019. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a été débattu en conseil municipal du 26/09/2024, au cours du quel une délibération a également fixé le périmètre d'une OAP sur le secteur des Piboules/Gourettes Sud. La phase de traduction règlementaire du projet (zonage, règlement, OAP…) est en cours. L'OAP sur le secteur des Piboules/Gourettes Sud sera intégré dans le révision générale du PLU dont l'arrêt prévisionnel est prévu à l'automne 2026, pour une approbation courant 2027.

Conformément aux articles L153-41 et suivants du Code de l'urbanisme, **la commune a décidé d'engager une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme** (arrêté de prescription en date du 29 avril 2025).

Les modifications concernées par cette présente procédure ont pour objectif de répondre à **deux principales préoccupations communales** qui nécessitent une réponse règlementaire à court terme sans attendre l'approbation du projet de révision générale du Plan local d'Urbanisme en cours d'élaboration. Le PLU révisé permettra d'aller plus loin dans l'analyse et la prise en compte des adaptations réglementaires.

- Objectif n°1 : modification du périmètre de la Servitude de Mixité Sociale (SMS) n°17 (article L.151-41-4° du C.urb),
- Objectif n°2 : instauration de périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) sur des secteurs à enjeux (article L.151-41-5° du C.urb).

Les modifications concernées par la présente procédure relèvent bien du champ de la modification, dans la mesure où :

- Elles ne changent pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- Elles ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Elles ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

La présente modification a fait l'objet d'un examen au cas par cas de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement. L'avis de l'Autorité Environnementale est matérialisé par l'avis conforme N° 004602/KK AC PLU, délivré le 23 septembre 2025. 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.

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.

Conformément aux dispositions de l'article L153-41 du code de l'urbanisme, le projet de modification a été soumis à enquête publique. L'enquête publique s'est déroulée du mardi 14 octobre 2025 au mardi 28 octobre 2025 pour une durée de 15 jours. Un total de 17 contributions a été enregistré.

Les avis des personnes publiques associées ont été annexés au dossier de modification soumis à enquête publique.

Le dossier de modification comprend :

- la présente notice de présentation,
- le règlement modifié,
- le plan de zonage modifié,
- la liste des servitudes de mixité sociale modifiée.

1.2. Compatibilité avec le PADD du PLU en vigueur

La commune de Mouans-Sartoux engage une modification n°4 de son PLU, visant principalement :

- à modifier la SMS n°17 en vue de permettre un projet d'habitat comportant des logements sociaux en cœur de ville (secteur avenue de Grasse / rue de la Magnanerie / chemin de Plantiers) ;
- à instaurer des périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) sur trois secteurs « Centre technique / avenue de Grasse », «les Piboules » et les « Gourettes Sud ».

Il convient en premier lieu de vérifier la compatibilité de ces modifications avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), document cadre du PLU approuvé en 2012.

La compatibilité est évaluée en comparant les objectifs fondamentaux du PADD avec les projets présentés.



L'analyse a porté les thématiques suivantes :

1. Cohérence avec les objectifs de production de logements

Le PADD prévoyait la production de 700 logements à horizon de 10 ans (soit sur la période 2012-2022). L'analyse des données Insee montre une augmentation de 888 logements entre 2011 et 2022. L'objectif de production de logements du PADD est dont déjà atteint, même dépassé.

✓ **Compatibilité** : l'instauration des PAPAG sur les secteurs de projet du centre technique et des Piboules/Gourettes Sud ne remettront pas en cause les objectifs de production de logements du PADD (déjà atteints), et permettront la production d'une offre en logements encadrée et plus diversifiée à horizon du PLU en cours de révision via la production d'OAP.

2. Cohérence avec les objectifs de production de logements sociaux

En complément cf. partie 1.4 compatibilité avec le nouveau PLH 2025-2030.

Concernant la production de LLS mentionnée dans PADD, elle renvoie aux données des PLH 2009-2014, puis 2017-2022.

Bien que le PADD défende fortement la production de logements sociaux, les modifications apportées restent compatibles avec les objectifs des PLH successifs. En effet, la commune a produit 664 LLS entre 2010 et 2022, sachant que les objectifs de production étaient les suivants :

- 290 LLS sur le PLH 2017-2022
- 56 LLS sur le PLH 2009-2014

Années	Nombre de logements sociaux agréés / financés au cours de l'exercice
2010	77
2011	71
2012	0
2013	234

2014	87
2015	0
2016	0
2017	114
2018	0
2019	28
2020	27
2021	26
2022	0
2023	12
2024	
Total 2010-2024	**676**

Les objectifs de production de LLS du PADD sont donc déjà atteints.

Par ailleurs, le projet de modification du PLU prévoit l'élargissement de la SMS n°17 située le long de l'avenue de Grasse. 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 (cf. 1.3).

L'instauration de PAPAG sur les secteurs du centre technique et des Piboules/Gourettes Sud ne remettent pas en question la production d'offre en logements sociaux sur ces secteurs, 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.

- ✓ **Compatibilité** : les modifications apportées n'entraînent pas la suppression de secteurs de mixité sociale, elles permettent simplement de mieux organiser la production de logements sociaux en l'encadrant via des OAP dans la révision générale du PLU en lien notamment avec les contraintes liées au risque inondation.

3. Cohérence avec les objectifs de densification maîtrisée et de renouvellement urbain du PADD

Le projet situé avenue de Grasse / rue de la Magnanerie / chemin de Plantiers concerné par l'élargissement du périmètre de Mixité Sociale (SMS n°17) vise à permettre un ensemble d'habitat collectif proche du centre-ville.

Le PADD privilégie la densification en cœur de ville, autour des centralités et transports en commun, avec une mixité sociale et fonctionnelle.

- ✓ **Compatibilité** : ce projet respecte la logique de recentrage du développement urbain et répond aux exigences sociales et de densité. Il localise un projet de logements en cœur de ville, sur un secteur inscrit au PLH, évitant ainsi l'étalement urbain.

4. Gestion équilibrée du développement urbain dans les secteurs périphériques, notamment en entrées en ville

- PAPAG sur les secteurs des Piboules / des Gourettes Sud

L'objectif est de créer à terme environ 200 logements, avec un projet urbain global de qualité, favorisant une qualité de vie pour le quartier : valorisation d'une trame verte, création de cheminements doux, stationnements en souterrain de façon à privilégier pour limiter la présence de la voiture (impact visuel important, gain de place), respect des hauteurs (R+2 à R+4 partiel) pour une intégration architecturale et urbaine des futurs bâtis permettant de limiter l'impact sur les espaces d'habitat proches.

- PAPAG sur le secteur du centre technique

L'objectif est de promouvoir sur ce secteur une opération d'ensemble à vocation d'habitat comportant une partie de logements sociaux (secteur inscrit au PLH). La commune souhaite encadrée l'organisation de ce secteur située à l'entrée du cœur de ville afin d'éviter une urbanisation au coup par

coup, et promouvoir une opération urbaine qualitative qui intègre également pleinement la problématique du risque inondation (cf. partie 1.3).

Le PADD encourage la maîtrise de l'urbanisation en périphérie des pôles de centralité, la préservation du paysage et de la trame verte, et l'intégration dans le tissu urbain.

Les PAPAG proposés s'inscrivent ainsi pleinement dans cette logique. Ils anticipent une densification raisonnée des fonciers à enjeux en entrée de ville, notamment via des formes urbaines adaptées, une intégration dans le tissu existant, des hauteurs maîtrisées et une prise en compte des enjeux paysagers et environnementaux.

- ✓ **Compatibilité** : les opérations projetées sur les secteurs de PAPAG, sont compatibles avec le PADD, et concourent à la mise en œuvre des objectifs du PADD relatifs au traitement urbain des entrées de ville. L'instauration de PAPAG va permettre à la commune de maîtriser les projets de renouvellement urbain en entrée de ville et éviter les opérations au coup par coup.

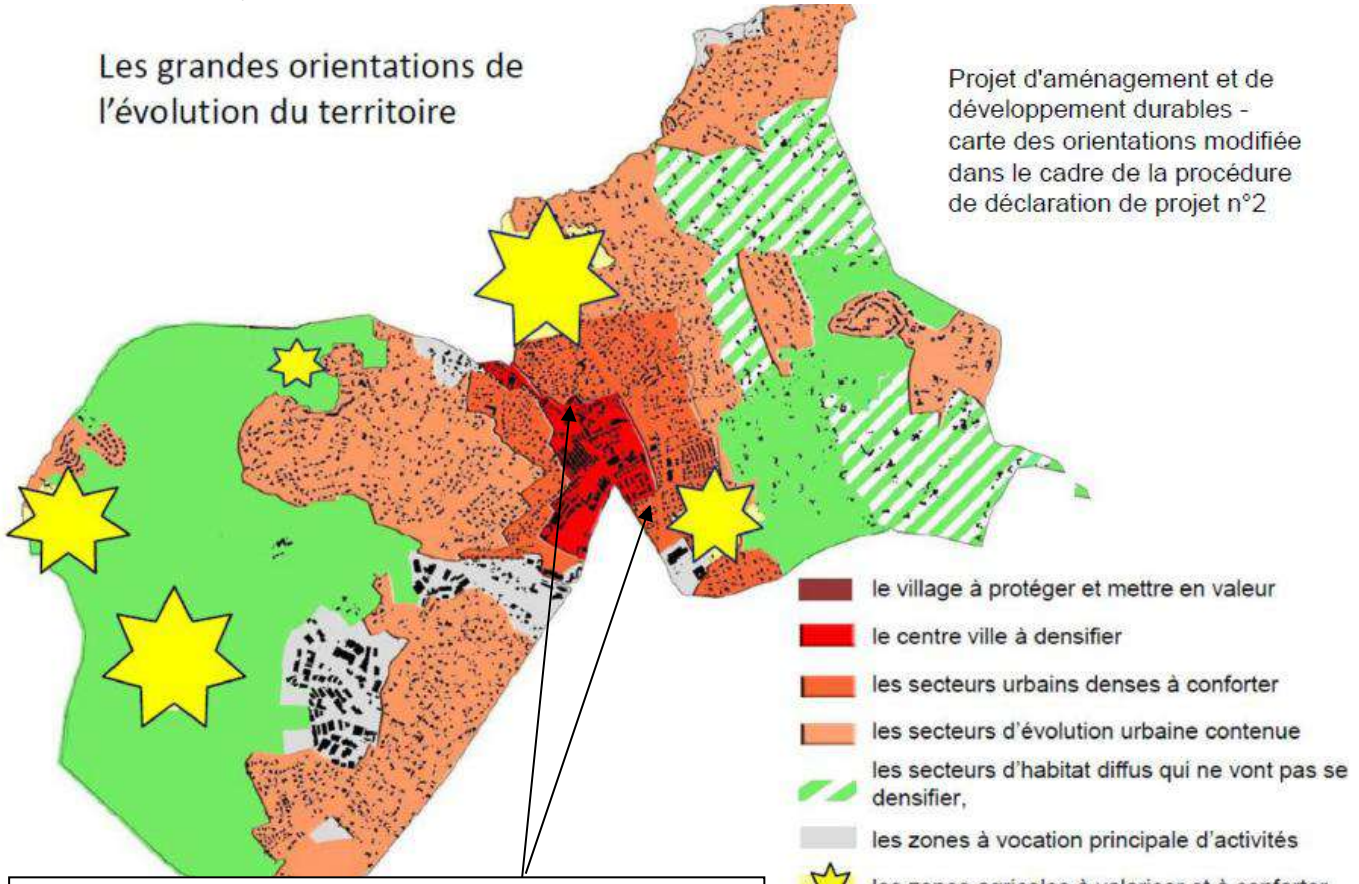
4. Mobilité et environnement

Les PAPAG mis en place par la présente modification du PLU vise à permettre la réalisation d'OAP qualitative dans le PLU en cours de révision générale qui intègreront :

- des cheminements doux,
- une trame verte interne avec des bouclages routiers,
- des interfaces paysagères de qualité,
- la végétalisation des espaces et une limitation de l'imperméabilisation des sols…

Le PADD met en avant la réduction de l'imperméabilisation des sols, la mobilité douce et la préservation des continuités écologiques.

- ✓ **Compatible** : les modifications envisagées respectent les engagements du PADD en matière de qualité urbaine et environnementale.



Secteurs concernés par la modification du PLU identifiés comme « centre ville à densifier » et « secteurs urbains denses à conforter ».

5. Prise en compte des risques

Cf. partie 1.3

Les modifications apportées permettent à court terme d'intégrer les premiers résultats du PPRI en cours d'élaboration.

- ✓ **Compatible** : les modifications apportées n'engendrent pas une augmentation des populations exposées aux risques, bien au contrainte elles permettent d'intégrer dans la réflexion les premiers éléments qui ressortent de l'étude du PPRI (carte d'aléas…).

Conclusion

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 durable.

1.3. Prise en compte du risque inondation

Le PGRI 2022-2027 du bassin Rhône-Méditerranée, approuvé par arrêté du 21 mars 2022, est entré en vigueur le 8 avril 2022.

Il apporte une vision stratégique des actions à conjuguer pour réduire les conséquences négatives des inondations à l'échelle du bassin Rhône-Méditerranée, avec une vision priorisée sur les territoires les plus exposés, et définit 5 grands objectifs prioritaires et plusieurs dispositions pour l'atteinte de chacun d'eux.

Le PGRI est opposable dans un rapport de compatibilité aux documents d'urbanisme (SCOT et, en l'absence de SCOT, PLU et cartes communales).

La disposition D.1-3 « *Ne pas aggraver la vulnérabilité en orientant le développement urbain en dehors des zones à risque* » répond à un objectif de maîtrise de l'urbanisation en zone inondable, et nécessite une prise en compte du risque d'inondation dès le stade de la planification.

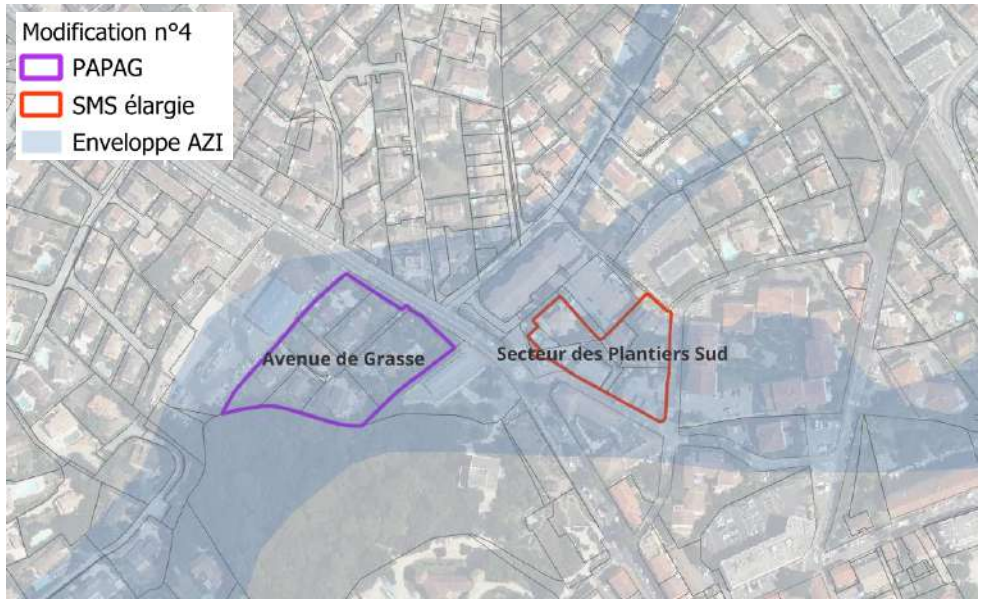
Elle énonce les principes suivants, qui doivent être respectés, dans un rapport de compatibilité :

- En l'absence de PPRI, les documents d'urbanisme doivent respecter les principes du décret n°2019-715 relatif aux PPRI. Cela implique une qualification des aléas inondations, donc la réalisation d'études par les autorités compétentes en matière d'élaboration de documents d'urbanisme.
- Si la collectivité n'a pas fait d'étude d'aléa inondation dans le cadre de sa procédure de planification, l'enveloppe de l'Atlas des Zones Inondables (AZI) devient inconstructible.

En complément, une circulaire du Préfet datant de juin 2023 est disponible sur le site de la Préfecture des Alpes Maritimes.

A noter que l'AZI est un outil de connaissance des aléas d'inondation, mais n'a pas valeur réglementaire comme un PPRI. Toutefois, il sert de base pour la vigilance urbanistique.

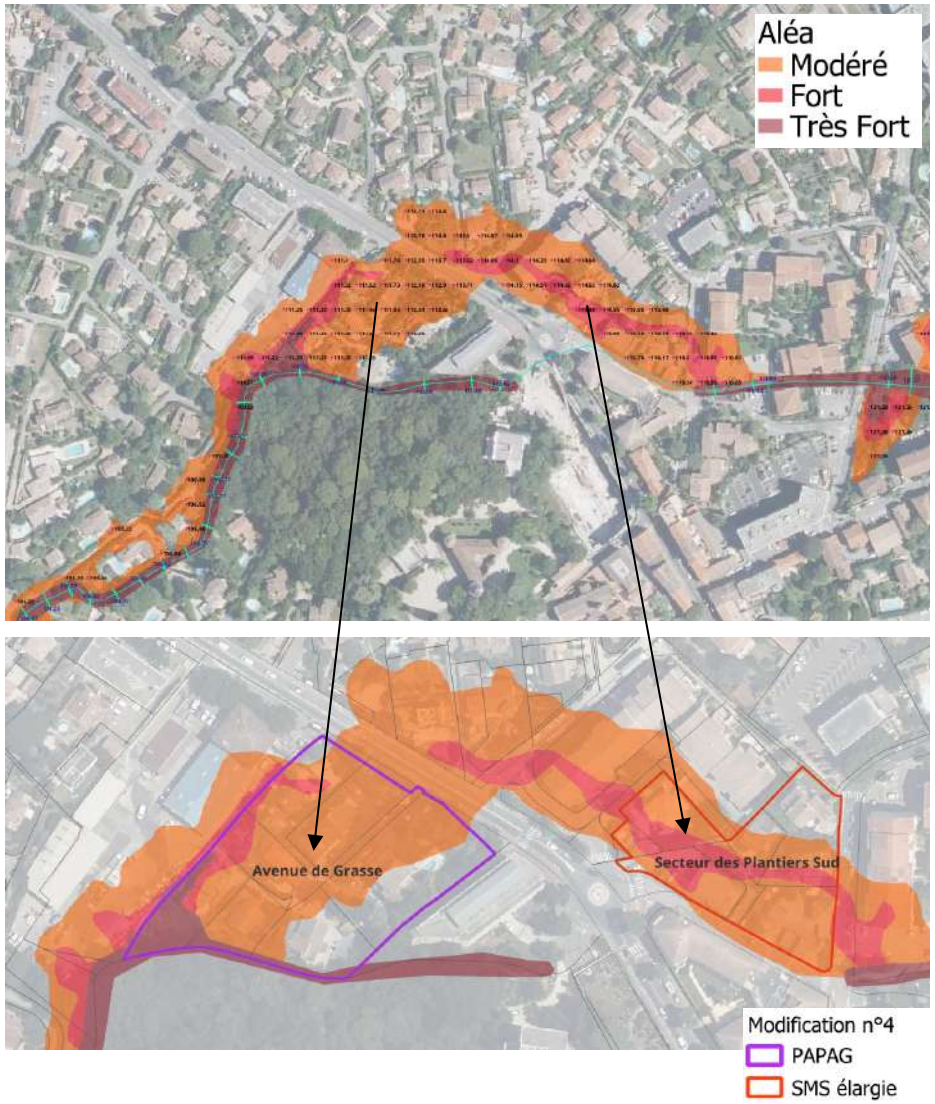
Dans le cadre de la présente modification du PLU, **deux secteurs du projet sont concernés par le lit majeur de l'AZI.**



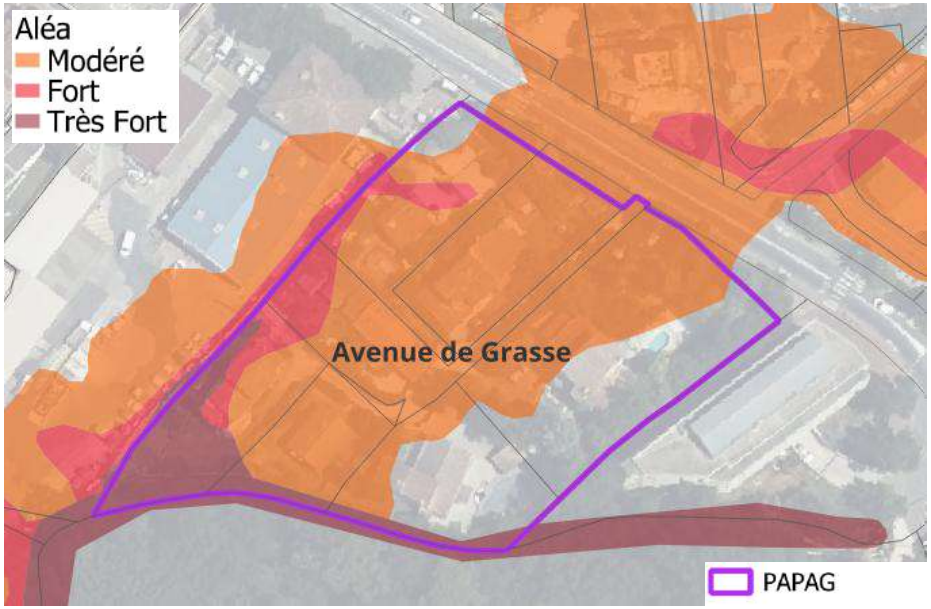
Un PPRI est en cours d'élaboration sur la commune de Mouans Sartoux, les premières cartes d'aléas et d'enjeux ont été présentées à la commune et aux PPA le 25 juin 2025.

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



Le secteur concerné par l'instauration du PAPAG avenue de Grasse est impacté en grande partie par un aléa inondation. Les éléments du PPRI en cours d'élaboration seront pris en compte dans la faisabilité du projet.

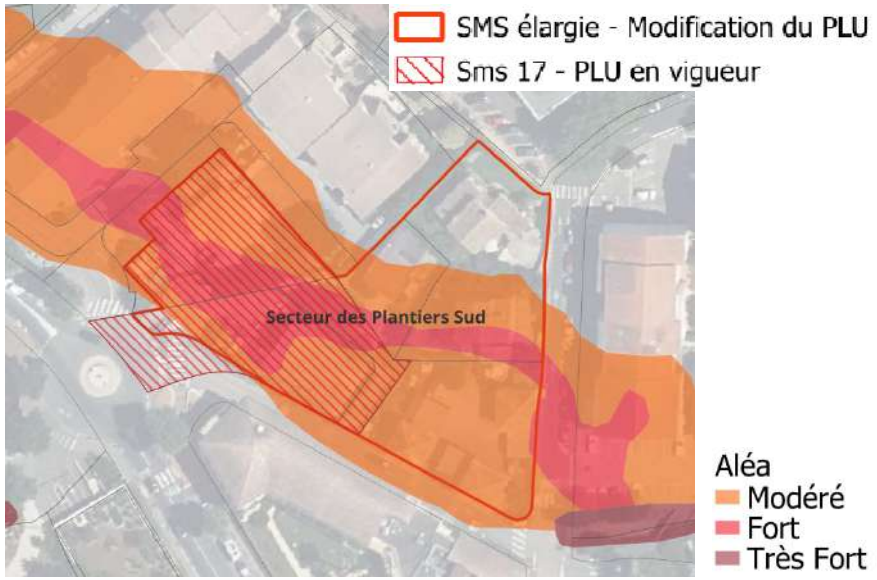


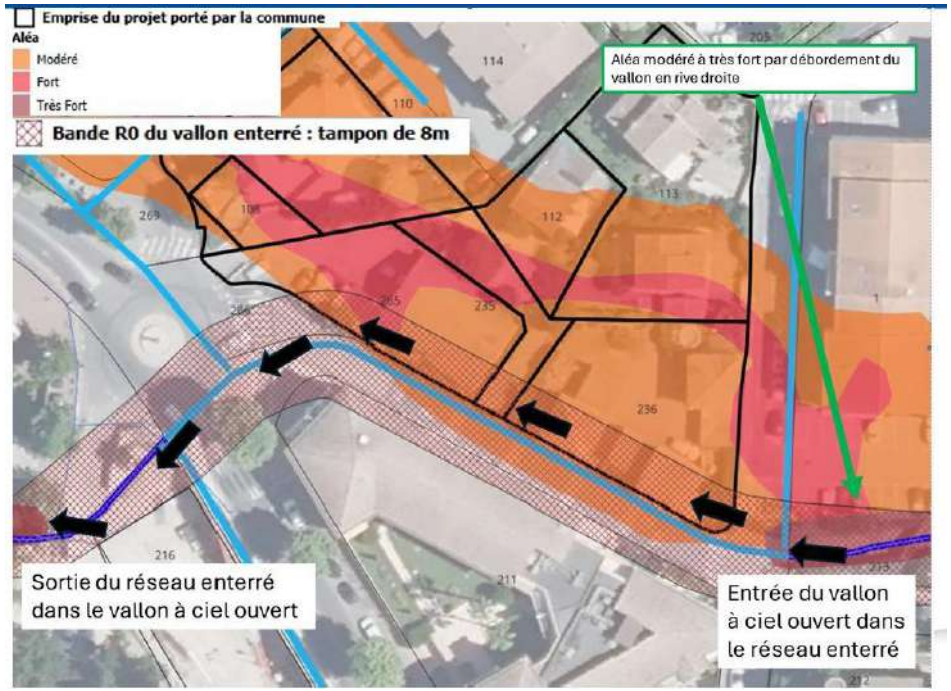
Le PAPAG figeant les droits à bâtir pendant 5 ans maximum, le futur PPRi sera applicable d'ici cette échéance. Cela permettra dans le cadre de la révision générale du PLU de définir des règles sur ce secteur en cohérence avec la prise en compte des contraintes liées au risque inondation qui seront précisées lors de la consolidation du zonage et du règlement du PPRi sur ce secteur.

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

Le périmètre actuel de la SMS 17 est quasiment rendu inconstructible compte tenu de la localisation de l'aléa fort au centre du secteur, et de la marge non aedificandi aux abords du vallon (au Sud du secteur).

L'élargissement de la SMS 17 permet de rendre possible une opération de logements sociaux adaptée à la prise en compte des contraintes du futur PPRI.





1.4. Compatibilité avec les orientations du PLH du Pays de Grasse 2025-2030

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.
- Un ciblage de 80 % en renouvellement urbain conformément aux objectifs du SCOT'Ouest traduisant la trajectoire ZAN.
- Une exigence de diversité des produits, notamment via BRS, PSLA, PLAI et PLUS.
- Réparation qualitative des logements sociaux : 30 à 40% de PLAI, 50 à 70% de PLUS et 0 à 20% de PLS (10% pour les communes carencées).
- **Pour Mouans-Sartoux**, un objectif de 496 LLS sur la période 2025-2030 (dont 261 logements encadrés : 190 LLS et 71 logements type BRS/PSLA) 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 – 150 logements dont 50 LLS et 25 logements en accession sociale, soit un taux de 50 % ;
- SMS7-b : Plantiers bas – 120 logements dont 40 LLS et 20 logements en accession sociale, soit un taux de 50% ;
- SMS8 : Route de Grasse - 80 logements dont 40 LLS, soit un taux de 50%.

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 OAP dans la révision générale du PLU qui permettront de concourir aux objectifs du PLH à horizon 2030.

Mouans-Sartoux

Identifiant	Nom projet	Nombre total de logements	dont locatif social	dont accession sociale	Stade réflexion	Morphologie	Contexte urbain
MS1	Site Piboules	150	50	25	Potentiel	Mixte	Renouvellement urbain
MS4	Centre-ville	120	40	20	Potentiel	Collectif	Renouvellement urbain
MS6	Secteur Evelyne Bertrand				Potentiel	Mixte	Renouvellement urbain
MS9	Terrain des Aspres	20	20		Projet connu	Collectif	Dents creuses
MS7-b	Plantiers bas	120	40	20	Projet connu	Collectif	Renouvellement urbain
MS7-h	Les plantiers Nord	6		6	Projet connu	Individuel	Renouvellement urbain
MS11	Site identifié				Non défini	Non défini	Renouvellement urbain
MS8	Route de Grasse	80	40		Potentiel	Collectif	Renouvellement urbain
		496	**190**	**71**			

Éléments de compatibilité entre la modification n°4 et le nouveau PLH du Pays de Grasse 2025-2030

L'objectif de cette analyse est d'appréhender pour chacun des secteurs où une offre de LLS est projetée, la répercussion :

- de l'application du PLU actuel « scénario au fil de l'eau »,

- des modifications envisagées dans la modification n°4 dans l'attente de l'approbation de la révision générale du PLU.

Comparatif PLU en vigueur / Modification n°4	Compatibilité PLH Pays de Grasse
Evolution potentielle du secteur des Piboules à court terme	
Scénario « au fil de l'eau » PLU actuel : Une urbanisation avec quelques projets ponctuels « au coup par coup » au sein de la PMS III actuelle (pour la réalisation d'une opération d'ensemble créant plus de 250 m² de SDP, min. 70 % de la SDP affectée au LLS). Pas d'évolution de la SMS 14 : secteur bâti, LLS déjà réalisés ***Modification N°4 du PLU / puis révision générale PLU*** Une urbanisation « gelée » (instauration d'un PAPAG) jusqu'à l'approbation du PLU révisé, mais une urbanisation future via une opération d'ensemble et une OAP avec une SMS qui permettra de garantir une production de LLS adaptée en nombre et en type de logements. La révision générale du PLU projette un projet de 150 logements avec 50% de LLS, soit 75 LLS.	Des objectifs PLH (SMS1 = 75 LLS) atteignables à horizon 2030 suite à l'approbation du PLU révisé (prévue en 2026).
Evolution potentielle du secteur des Plantiers Bas à court terme	
Scénario « au fil de l'eau » PLU actuel : Le périmètre de la SMS 17 actuelle qui prévoyait 90% de LLS ne permet plus de projet de logements au regard de la carte d'aléas du PPRI en cours d'élaboration. La partie Est (hors SMS) est soumis à l'arrêté de carence avec seulement 30% de LLS. ***Modification N°4 du PLU / puis révision générale PLU*** L'élargissement du périmètre de la SMS 17 permet d'envisager un projet global avec une part de LLS de 40% dont le contenu devra être étudié et adapté au regard des contraintes du PPRI.	Une production de LLS à horizon PLH mais avec un nombre à adapter aux nouvelles contraintes du PPRI. Rappel des objectifs PLH (SMS7b = 50% de LLS, soit 60 LLS). Les LLS non produits sur ce secteur seront positionnés dans le cadre de la révision générale du PLU sur d'autres secteurs à étudier.
Evolution potentielle du secteur du centre technique / route de Grasse à court terme	
Scénario « au fil de l'eau » PLU actuel : Une évolution urbaine non encadrée « au coup par coup » sans obligation d'opération d'ensemble, et une obligation de production de LLS qui se limite aux 30% de l'arrêté de carence. ***Modification N°4 du PLU / puis révision générale PLU*** Une urbanisation « gelée » (instauration d'un PAPAG) jusqu'à l'approbation du PLU révisé, mais une urbanisation future via une opération d'ensemble et une OAP avec une SMS qui permettra de garantir une production de LLS (50%) sous réserve du respect des contraintes du PPRI.	Une production de LLS à horizon PLH mais avec un nombre à adapter si nécessaire aux nouvelles contraintes du PPRI. Rappel des objectifs PLH (SMS8 = 50% de LLS, soit 40 LLS).

✓ **Compatibilité** : 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 projets.

1.5. Compatibilité avec les orientations du SCOT'Ouest

La modification n°4 du PLU de Mouans-Sartoux porte sur deux volets :

- L'élargissement de la Servitude de Mixité Sociale (SMS) n°17, en cœur de ville, avec ajustement du taux de logements sociaux ;

- **La création de trois PAPAG** (centre technique / avenue de Grasse, Piboules, Gourettes Sud) destinés à encadrer le renouvellement urbain futur.

Ces évolutions doivent être appréciées au regard des orientations et objectifs obligatoires du DOO du SCOT'Ouest approuvé le 20/05/2021, et exécutoire depuis le 04/08/2021.

Compatibilité avec les orientations générales du DOO : lutte contre l'étalement urbain et de sobriété foncière, densification maîtrisée et recentrage urbain

Le DOO insiste sur le recentrage de la croissance sur les centralités urbaines et la proximité des axes de mobilité, pour « rompre avec l'éloignement des ménages » et limiter l'étalement urbain.
Le DOO fixe des objectifs de maîtrise de la consommation foncière, avec une priorité claire au renouvellement urbain.

Les secteurs visés par la modification n°4 sont tous situés **en cœur ou en entrée de ville**, **dans des tissus déjà urbanisés**, et identifiés comme secteurs à densifier dans le PADD du PLU en cours d'élaboration. Les ajustements visés par la modification n°4 du PLU ne créent **aucune extension d'enveloppe urbaine.**

✓ **Compatibilité** : les ajustements proposés relèvent pleinement d'une stratégie de densification interne, conforme au recentrage urbain prôné par le DOO. La création de PAPAG constitue un outil de maîtrise de l'urbanisation permettant d'éviter les projets opportunistes et d'assurer la cohérence avec les objectifs du SCoT.

Les actions prévues entrent totalement dans le cadre du renouvellement urbain et ne consomment pas de foncier supplémentaire, en cohérence avec les objectifs chiffrés du DOO.

Compatibilité avec la politique de l'habitat et de la mixité sociale

Le DOO fixe :

- des objectifs ambitieux de **production de logements diversifiés**,

- l'obligation de mobiliser le foncier en urbanisation prioritaire,

- la recherche d'une **mixité sociale** au sein des projets, particulièrement en zones centrales.

La présente notice précise :

- que la commune dépasse déjà les objectifs de logements sociaux et totaux fixés par le PADD et les PLH successifs (664 LLS produits entre 2010 et 2022) ;

- que la modification de la SMS n°17 réduit le taux de LLS mais augmente la surface concernée, permettant de maintenir, voire d'améliorer, la capacité globale de production de logements sociaux ;

- que les PAPAG inscrits dans le PLH 2025-2030 intégreront des objectifs de LLS via les futures OAP du PLU (en cours d'élaboration).

✓ **Compatibilité :** la modification n°4 maintient la logique de production de logements sociaux voulue par le SCoT. Le réajustement de la SMS n°17 ne réduit pas l'offre potentielle mais l'adapte au risque inondation et améliore la cohérence urbaine, ce qui reste compatible aux orientations du DOO en matière d'habitat.

Compatibilité avec les objectifs de prise en compte des risques et de résilience territoriale

Le DOO intègre les objectifs de prévention des risques et de maîtrise de l'urbanisation dans les zones exposées.

La modification n°4 du PLU **intègre les premières cartes d'aléas du PPRI** et adapte le périmètre de la SMS n°17 en conséquence. La commune a recours aux PAPAG pour geler les droits à bâtir jusqu'à l'approbation du PPRI, garantissant que l'urbanisation future respectera strictement les contraintes nouvelles.

- ✓ **Compatibilité** : la démarche renforce la prise en compte du risque inondation et anticipe le futur cadre réglementaire, conformément aux orientations du DOO relatives à la prévention des risques.

La modification n°4 du PLU de Mouans-Sartoux est pleinement compatible avec les orientations et objectifs du DOO du SCoT'Ouest. Elle contribue à :

- la densification des espaces de centralité,
- la production encadrée et équilibrée de logements (dont sociaux),
- la réduction de l'étalement urbain,
- une urbanisation maîtrisée en entrée de ville,
- une meilleure prise en compte du risque inondation.

Elle participe donc directement à la mise en œuvre du projet de territoire défini par le SCoT Ouest.

2. Objectif 1 : modification de la SMS 17

2.1. Présentation et justification de la modification

La modification n°4 du PLU porte tout d'abord sur la modification de la SMS17 actuelle, avec un élargissement du périmètre et un ajustement du taux de LLS (passant de 90% à 40%). Objectifs recherchés :

- 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 (réunion PPA présentant la carte des aléas et des enjeux le 25/06/2025) .

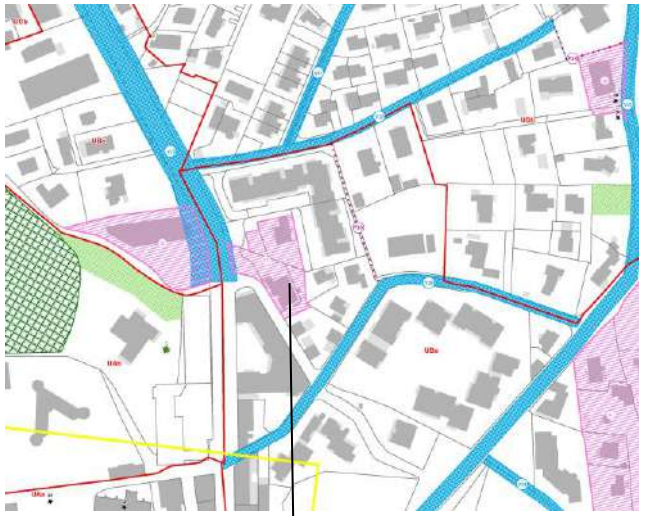
2.2. Dispositions règlementaires modifiées

➢ Liste des Servitudes de mixité sociale

	SMS17 initiale	SMS17 modifié
Surface	1 754 m²	3 576 m²
Part et type de LLS	90% minimum de la SP affectée aux logements sera destinée à des logements sociaux	40% minimum de la SP affectée aux logements sera destinée à des logements sociaux avec la possibilité d'une offre d'accession sociale recourant au formalisme du BRS (bail réel solidaire).

➢ Plan de zonage

SMS n°17 actuelle



SMS n°17 modifiée



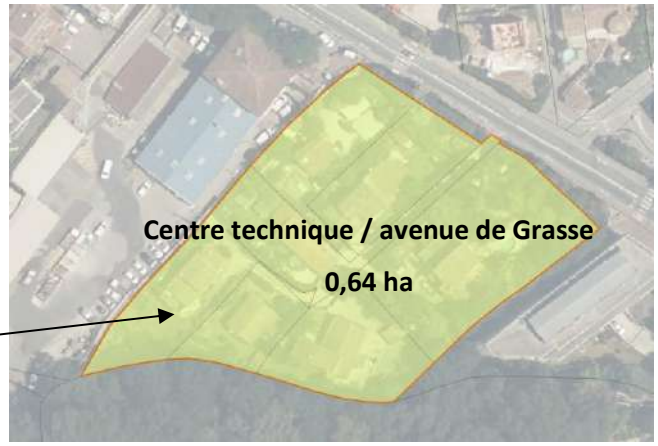
3. Objectif 2 : instauration de 3 PAPAG

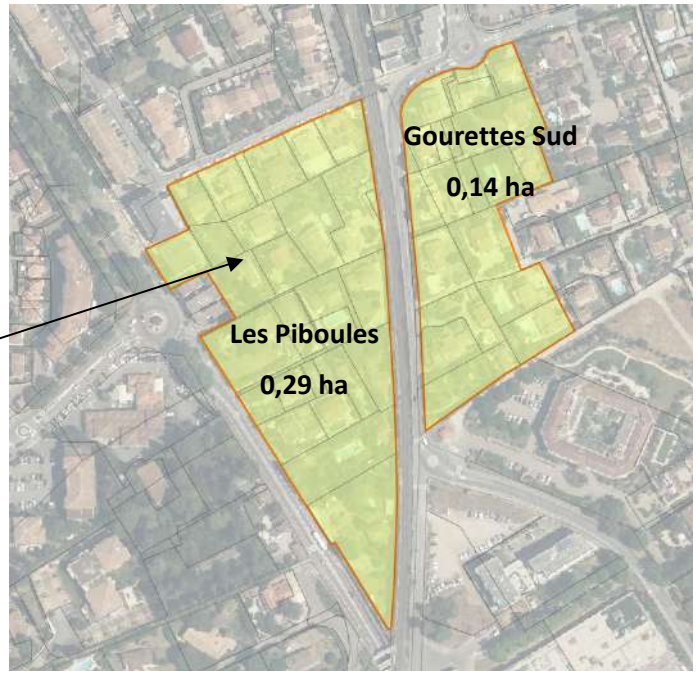
3.1. Présentation et justification de la modification

L'instauration des 3 PAPAG, concernés par la présente procédure, vise à 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.

Les secteurs à enjeux







Une étude urbaine en cours sur le secteur des Piboules/Gourettes Sud

L'objectif des 2 PAPAG sur le secteur des Piboules/Gourettes Sud vise à maîtriser leur évolution urbaine dans l'attente de la finalisation de la révision générale du PLU qui prévoie d'encadrer l'urbanisation de ces secteurs, notamment via une OAP sur le secteur.

Cette OAP s'appuiera sur les grands principes définis lors de l'étude urbaine préalable en cours d'élaboration.

Les premiers grands principes partagés dans la cadre des premières analyses de l'étude urbaine sont les suivants.

Des secteurs d'habitat permettant **une densification urbaine adaptée et de la mixité sociale** :

- Une densification maîtrisée (habitat intermédiaire, collectif).
- Un objectif d'environ 200 logements au total pour les secteurs des Piboules et des Gourettes Sud dont une partie en LLS inscrite au PLH.
- Des hauteurs de bâtiments en cohérence avec le tissu urbain environnant (R+2 à R+3 / R+4 partiel max.).

Le concept de « parc habité »

- Une évolution du quartier par îlots avec des plots bâtis.
- Une trame verte et paysagère qui structure les îlots.
- L'aménagement d'espaces publics structurants.
- Des cheminements doux qui maillent tout le quartier.
- Des stationnements à privilégier en souterrain afin de conserver un maximum d'espaces verts et perméables. Avoir un parti paysager fort concernant le traitement des espaces libres dans un esprit de « parc habité ».
- Limiter les voiries en impasse au sein des secteurs de projet, privilégier des bouclages routiers (sens unique à étudier afin de limiter les surfaces de voiries).
- Une organisation viaire qui s'appuie sur des bouclages routiers, et des voies de desserte secondaires (sens unique à étudier afin de limiter les surfaces de voiries).

La prise en compte de la trame urbaine et viaire existante

- Sur le secteur des Piboules, prendre en compte les bâtis existants présentant des pignons aveugles dans la composition urbaine du projet (prolongement…).
- Le projet devra prévoir une interface paysagère avec les quartiers d'habitat alentours (Les Cèdres notamment), et les infrastructures, sources de nuisances (voie ferrée, chemin des Gourettes, avenue de Cannes…).
- Etudier la possibilité d'implanter un équipement public au sein de ce nouveau quartier afin de « l'ouvrir sur l'extérieur ».
- Le prolongement vers le Sud le long du chemin des Gourettes du cheminement doux qui longe la voie ferrée plus au Nord et qui s'arrête au niveau du passage piéton sous la voie ferrée (large emprise, traitement paysager, végétalisation…).
- Le projet devra prévoir à minima d'intégrer la requalification du chemin des Gourettes, ainsi que sa déviation à l'angle Nord-Ouest du secteur de projet afin de donner « de la respiration » aux bâtiments existants avec un traitement paysager sous la forme d'un espace public qualitatif.

3.2. Dispositions règlementaires modifiées

➢ Règlement

Mise à jour de l'article du code de l'urbanisme : L151-41 5° du Code de l'urbanisme dans les dispositions générales et dans les zones concernées par des PAPAG : UA, UB, UC, UE.

Ajout dans les zones UB et UC concernées par l'ajout des 3 PAPAG :

- d'un rappel des PAPAG dans le caractère des zones concernées (préambule) ;

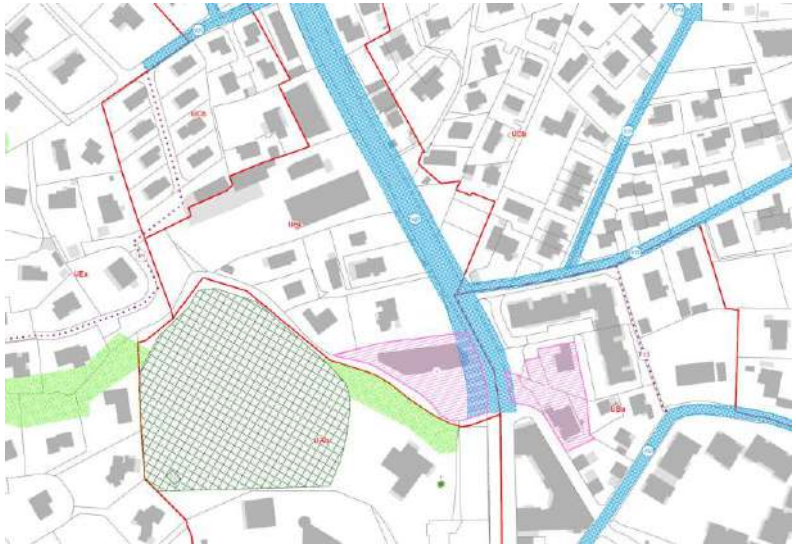
- des dispositions suivantes à l'article 2 des zones concernées : « Dans les périmètres d'attente de projet d'aménagement global délimités au plan de zonage, conformément aux possibilités proposées par le Code de l'urbanisme à l'article L151-41 5°, le PLU délimite au plan de zonage, un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global pour une durée de 5 ans où seuls sont autorisés l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. Cette extension ne pouvant excéder 20m² de SP ».

Surfaces des PAPAG

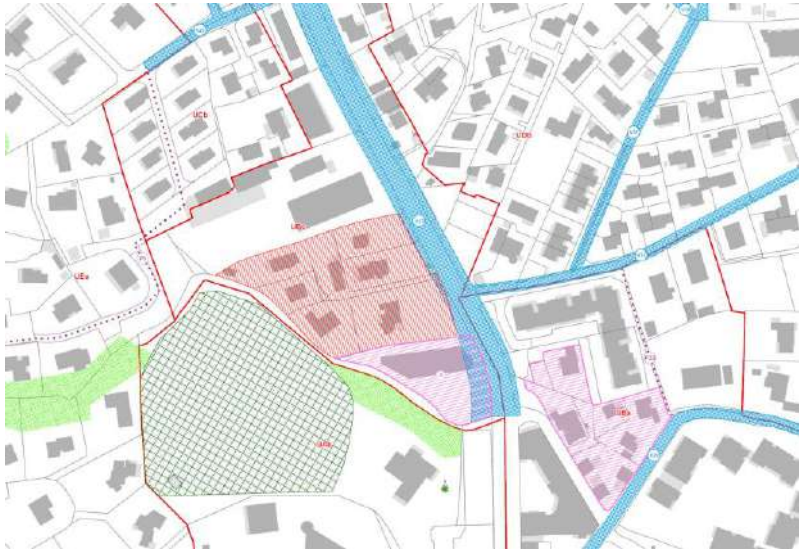
Sites PAPAG	Surface (m²)
Les Piboules	22 860,2
Avenue de Grasse	6 445,4
Les Gourettes Sud	13 561,5

➢ Plan de zonage

Secteur CTM - Avant



Secteur CTM - Après



Secteur Piboules/Gourettes Sud - Avant



Secteur Piboules/Gourettes Sud - Après



COMMUNE DE MOUANS SARTOUX

DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES

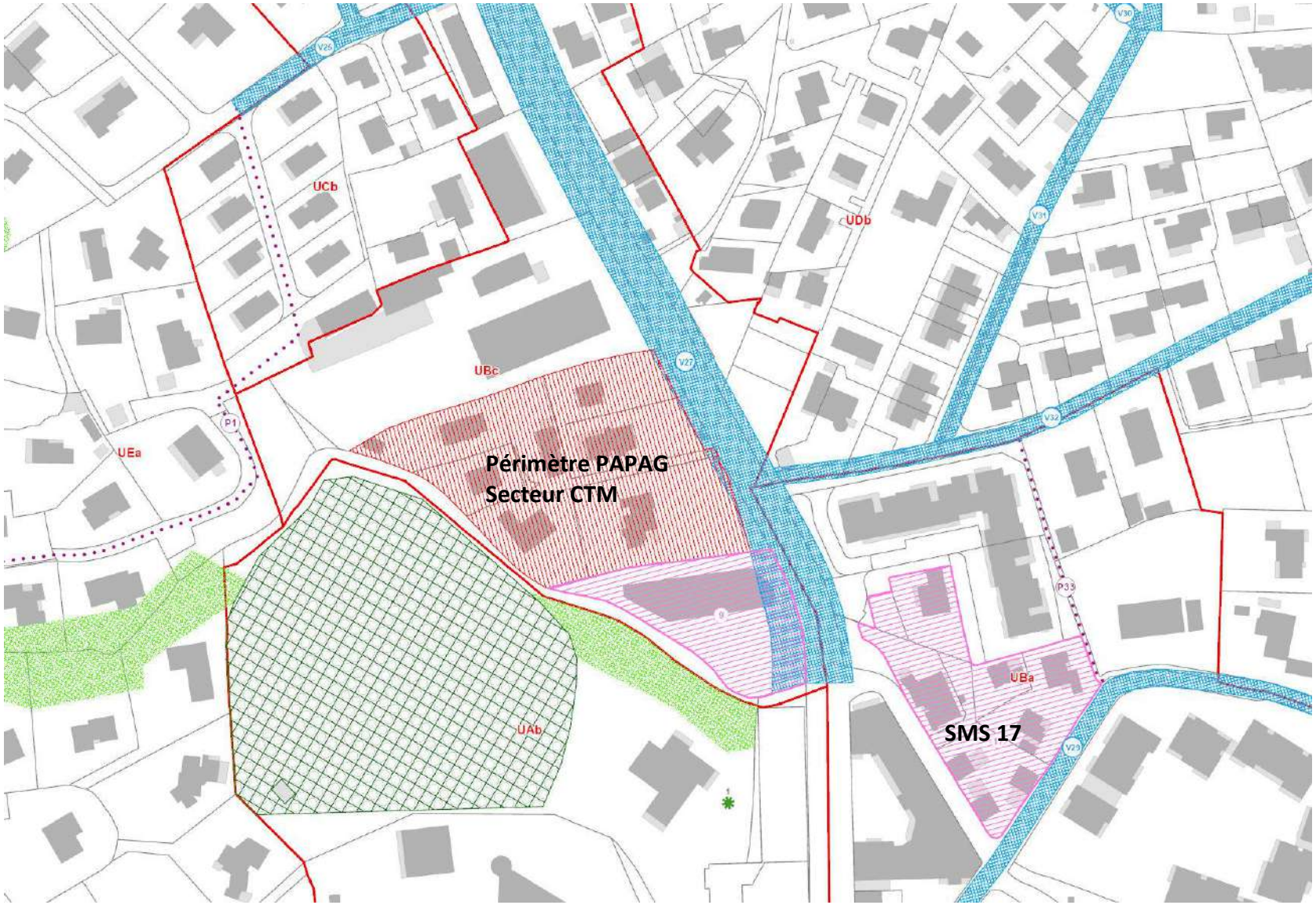
PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°4

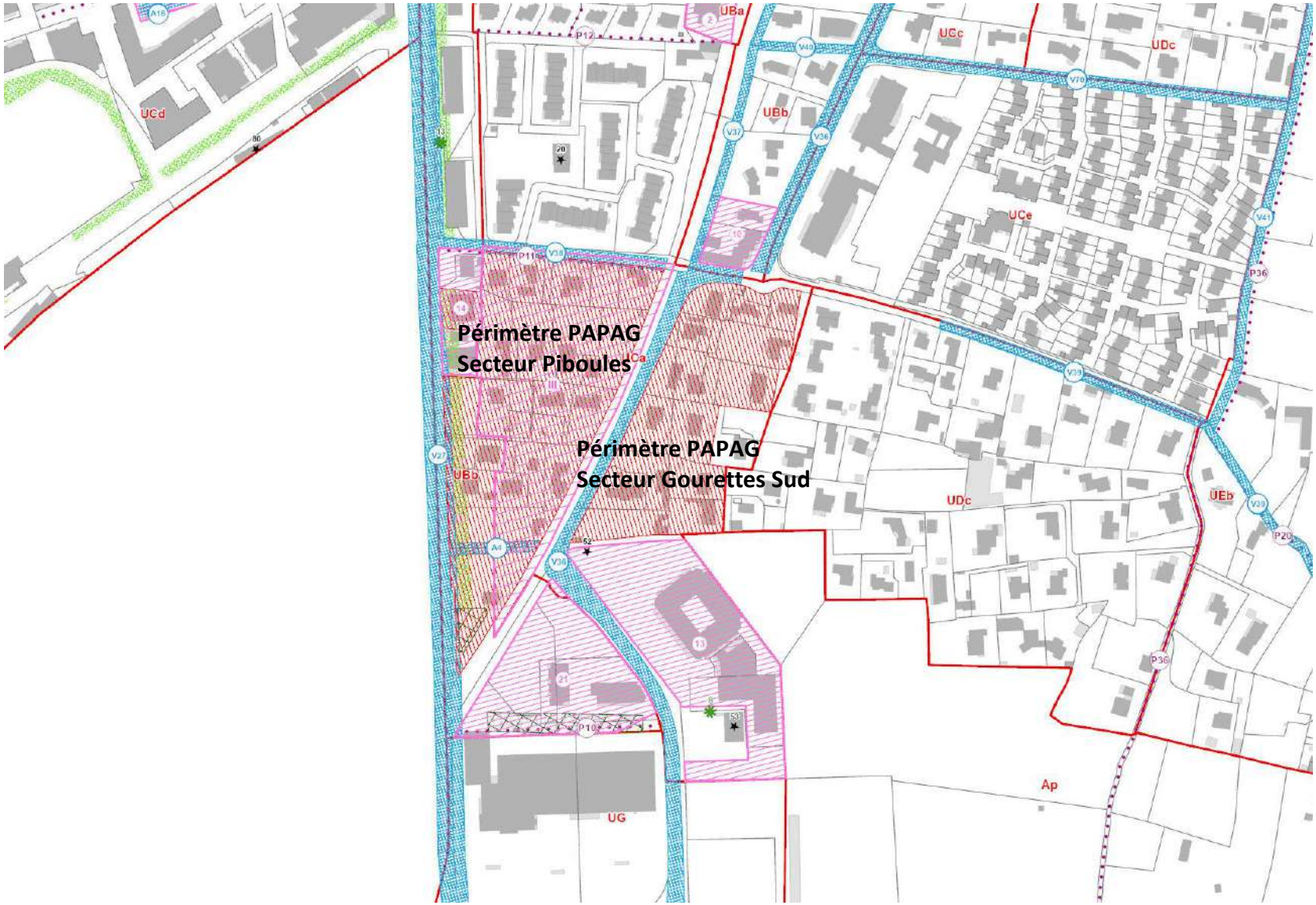
EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE MODIFIE

PLU approuvé le	**3 octobre 2012**
Modification n°1 approuvée le	**24 avril 2014**
Mise à jour n°1 approuvée le	**18 décembre 2014**
Révision Allégée n°1 approuvée le	**18 juin 2015**
Mise à jour n°2 approuvée le	**25 octobre 2016**
Modification n°2 approuvée le	**26 septembre 2016**
Modification n°3 approuvée le	**22 mars 2018**
Déclaration de Projet n°1 approuvée le	**06 décembre 2018**
Mise à jour n°3 approuvée le	**10 décembre 2018**
Mise en compatibilité approuvée le	**12 décembre 2019**
Mise à jour n°4 approuvée le	**12 mars 2020**
Mise à jour n°5 approuvée le	**06 juillet 2021**
Déclaration de projet n°3 approuvée le	**29 septembre 2022**
Modification simplifiée n° 1 approuvée le	**13 décembre 2022**
Déclaration de projet n°2 approuvée le	**16 mars 2023**
Mise en compatibilité approuvée le	**6 décembre 2024**
Modification n°4 approuvée le	**18 décembre 2025**

Secteur avenue de Grasse / centre technique municipal / Les Plantiers



Secteur des Piboules / Gourettes Sud



Légende – Plan de zonage PLU

Zoom


Elément du patrimoine identifié au sens de l'article L 123-1-57° et R*123-11 (CU)


Elément du patrimoine paysager identifié au sens de l'article L 123-1-57° et R*123-11 (CU)

Emplacement concernant les chemins piétonniers


Servitude de vue


Limites de zones


Parcelles


Bâti dur


Bâti léger

Prescriptions surfaciques


Elément paysager à préserver


Emplacement réservé concernant la voirie


Emplacement réservé pour aménagement


Espaces Boisés Classés


Orientations d'Aménagement et de Programmation


Périmètre d'attente


Périmètre de mixité sociale au titre de l'article L.123-1-5 II.4 du CU relatives à la mixité sociale


Servitude urbaine au titre de l'article L.123-b du CU relatives au périmètre d'attente


Zones non aedificandi


Zone non aedificandi pour risque de grande ampleur Mouvement de Terrain

COMMUNE DE MOUANS SARTOUX
DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES 06

PLAN LOCAL D'URBANISME

4

PLAN DE ZONAGE

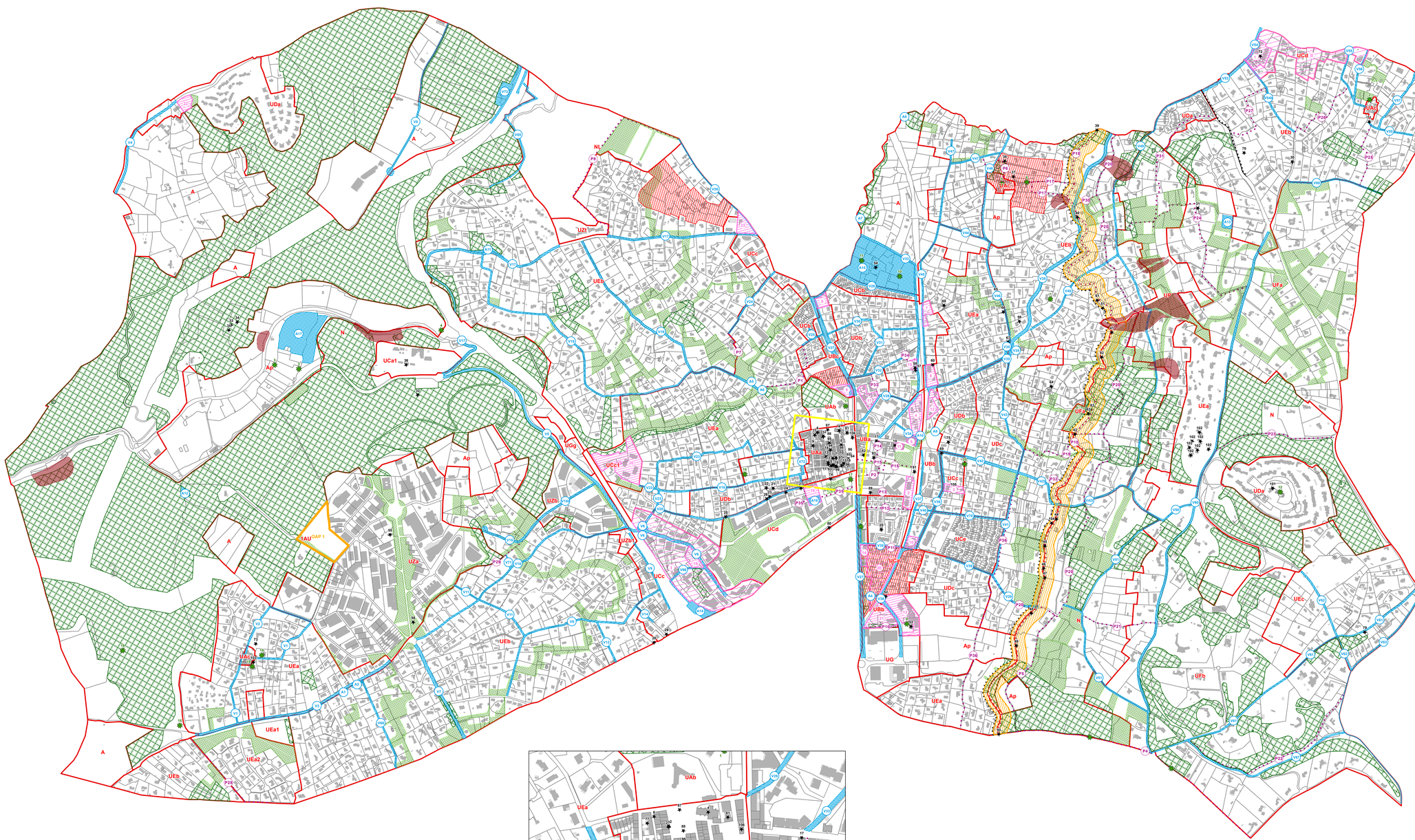
PLU approuvé le	3 octobre 2012
Modification n°1 approuvée le	23 avril 2014
Mise à jour n°1 approuvée le	18 décembre 2014
Revision Allégée n°1 approuvée le	18 juin 2015
Mise à jour n°2 approuvée le	29 octobre 2015
Modification n°2 approuvée le	30 septembre 2016
Modification n°3 approuvée le	22 mars 2018
Déclaration de Projet n°3 approuvée le	06 décembre 2018
Mise à jour n°3 approuvée le	10 décembre 2018
Mise en compatibilité approuvée le	12 décembre 2019
Mise à jour n°4 approuvée le	12 mars 2020
Mise à jour n°5 approuvée le	06 juillet 2021
Déclaration de projet n°4 approuvée le	29 septembre 2021
Modification simplifiée n° 1 approuvée le	13 décembre 2022
Déclaration de projet n°2 approuvée le	16 mars 2023
Mise en compatibilité approuvée le	6 décembre 2024
Modification n°4 approuvée le	16 décembre 2025

Cadastre 2024 : PCI Vecteur ® - © DGFiP – 2024
Cartographie réalisée par le Service SIG de la CAPG - Echelle : 1/5 000ème

- Zoom
- Elément du patrimoine identifié au sens de l'article L 123-1-5?° et R°123-11 (CU)
- Elément du patrimoine paysager identifié au sens de l'article L 123-1-5?° et R°123-11 (CU)
- Emplacement concernant les chemins piétonniers
- Servitude de vue
- Limites de zones
- Parcelles
- Bâti dur
- Bâti léger

Prescriptions surfaciques

- Elément paysager à préserver
- Emplacement réservé concernant la voirie
- Emplacement réservé pour aménagement
- Espaces Boisés Classés
- Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre d'attente
- Périmètre de mixité sociale au titre de l'article L.123-1-5 II.4 du CU relatives à la mixité sociale
- Servitude urbaine au titre de l'article L.123-b du CU relatives au périmètre d'attente
- Zones non aedificandi
- Zone non aedificandi pour risque de grande ampleur Mouvement de Terrain





Echelle : 1/2 000ème

COMMUNE DE MOUANS SARTOUX

DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES

PLAN LOCAL D'URBANISME

4

REGLEMENT

PLU approuvé le	**3 octobre 2012**
Modification n°1 approuvée le	**24 avril 2014**
Mise à jour n°1 approuvée le	**18 décembre 2014**
Révision Allégée n°1 approuvée le	**18 juin 2015**
Mise à jour n°2 approuvée le	**25 octobre 2016**
Modification n°2 approuvée le	**26 septembre 2016**
Modification n°3 approuvée le	**22 mars 2018**
Déclaration de Projet n°1 approuvée le	**06 décembre 2018**
Mise à jour n°3 approuvée le	**10 décembre 2018**
Mise en compatibilité approuvée le	**12 décembre 2019**
Mise à jour n°4 approuvée le	**12 mars 2020**
Mise à jour n°5 approuvée le	**06 juillet 2021**
Déclaration de projet n°3 approuvée le	**29 septembre 2022**
Modification simplifiée n° 1 approuvée le	**13 décembre 2022**
Déclaration de projet n°2 approuvée le	**16 mars 2023**
Mise en compatibilité approuvée le	**6 décembre 2024**
Modification n°4 approuvée le	**18 décembre 2025**

SOMMAIRE DU REGLEMENT D'URBANISME

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES....3
TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (ZONES U) OU A URBANISER (AU)....11
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA....12
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB....19
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC....25
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD....32
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE....40
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF....49
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG....57
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP....61
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ....68
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU....73
TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (ZONES A)....78
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A....79
TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (ZONES N)....82
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N....83
ANNEXES....89

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de Mouans-Sartoux.

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

1. Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme : R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21,
2. S'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant notamment :
    - La Directive Territoriale d'Aménagement (D.T.A.) des Alpes-Maritimes, approuvée par décret du 02 décembre 2003 ;
    - La loi du 8 janvier 1993 relative à la protection et à la mise en valeur des paysages ;
    - La loi du 3 janvier 1992 « loi sur l'eau » ;
    - Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols qui sont reportées sur un document annexé au plan local d'urbanisme ;
    - Les périmètres visés à l'article R.123-13 qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui sont reportés, à titre d'information, sur les documents graphiques, les zones d'application du droit de préemption urbain instauré par la délibération du Conseil Municipal.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones naturelles :

Les zones urbaines, indiquées zones U, comprenant :
- une zone UA : le centre historique village
- une zone UB : le centre-ville contemporain situé en périphérie immédiate du centre
- une zone UC : les zones de transition entre le centre-ville et les quartiers d'habitat pavillonnaire
- une zone UD : les quartiers d'habitat individuel de moyenne densité
- une zone UE : les quartiers d'habitat individuel de faible densité
- une zone UF : les quartiers d'habitat individuel très diffus
- une zone UG : les zones d'activités commerciales et d'équipements collectifs d'intérêt public
- une zone UP : zone urbaine à forte sensibilité paysagère
- une zone UZ : les zones d'activités.

Les zones agricoles, indiquées zone A

Les zones naturelles, indiquées zone N

Sur les plans figurent également :
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts,
- Les éléments de paysage à protéger
- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer,
- Les zones de risques,
- Les servitudes de mixité sociale (L151-41_4°),
- Les périmètres de mixité sociale (L.151-15 du Code de l'urbanisme),
- Les périmètres d'étude (L151-41 5°du Code de l'urbanisme).

*Il est précisé que les prescriptions liées aux servitudes de mixité sociale (prescriptions sectorielles) prévalent sur les pourcentages de logements sociaux instaurés au sein de certaines zones du PLU (périmètres de mixité sociale).

ARTICLE 4 – RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DETRUIT OU DEMOLI

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si les plans de prévention des risques naturels en disposent autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
Peut également être autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L.421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment, à l'exception des bâtiments situés en zone de risques élevés.

ARTICLE 5 – OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS PUBLIQUES ET AUX CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL

Nonobstant les dispositions d'urbanisme du présent règlement, et sous réserve de leur insertion correcte dans le site, les dispositions réglementaires des articles 6, 7, 8, 9, 10, 11 et 13 ne s'appliquent pas à ces ouvrages.

ARTICLE 6 – DISPOSITIONS DIVERSES

- Risques sismiques

Le territoire couvert par la commune de Mouans-Sartoux est situé dans une zone de sismicité n°3.
En conséquence, sont applicables les dispositions du décret n° 91-461 du 14 mai 1991 modifié par le décret 2000-892 du 13 septembre 2000, et de l'arrêté du 25 mai 2011, fixant les conditions d'application des règles parasismiques à la construction.

- Zones de risques

Risques incendies

La commune a fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Incendie de Forêt approuvé par arrêté préfectoral en date du 30 juin 2009.
Les zones de risques sont reportées sur les documents graphiques (plans de zonage et/ou plan de SUP).

Risques mouvements de terrain :

Un Plan de Prévention des Risques Mouvements de terrain (PPRMT) a été approuvé par arrêté préfectoral et a été annexé au PLU par le biais d'une procédure de mise à jour en date du 12 mars 2020.

Risques inondation

En l'absence de PPRI, lorsque l'aléa de référence n'a pas pu être qualifié, mais que des éléments de connaissance du risque existent (AZI), le principe général est l'interdiction des constructions nouvelles dans l'emprise de la zone inondable. Cette inconstructibilité peut être levée par la réalisation d'une étude hydraulique de caractérisation des aléas inondations pour l'aléa de référence (correspondant à une crue centennale).
L'Atlas des Zones Inondables peut être consulté via l'Atlas des Risques Naturels et Technologiques établi par la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de la Région Sud / Provence Alpes Côte d'Azur.

- Zones de bruit

Les constructions à usage d'habitation situées dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres sont soumises à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté du 27 décembre 1999 figurant en annexe (RD 6185 – pénétrante Cannes-Grasse et RD103), relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur.

ARTICLE 7 – MODALITÉS D'APPLICATION DU DROIT DES SOLS APPLIQUÉS AUX CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF – "CINASPIC"

L'article R. 123-9 du Code de l'urbanisme relatif au règlement du plan local d'urbanisme précise que des règles particulières peuvent être applicables aux « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » (CINASPIC). Il s'agit notamment des destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public
- les crèches et haltes garderies
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et d'enseignement supérieur
- les établissements pénitentiaires
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur) ;
- les établissements d'action sociale, y compris l'hébergement social

- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique
- les établissements sportifs à caractère non commercial
- les lieux de culte implantés sur une domanialité publique
- les parcs d'exposition
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication,...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets,...)

Les dispositions réglementaires particulières des articles 6, 7, 8, 9,10,11 et 13 ne s'appliquent pas aux CINASPIC.

LEXIQUE

Accès :
Accès du terrain d'assiette du projet : l'accès correspond à la limite ou à l'espace, par lequel les véhicules ou les piétons accèdent à leur habitation sur le terrain d'assiette du projet.
Accès aux voies publiques : l'accès aux voies publiques peut s'effectuer par une voie privée ou par une portion de terrain privé.

Acrotère :
Elément d'une façade situé au-dessus de l'égout du toit, à la périphérie du bâtiment, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire voie.

Annexe :
Construction indépendante et distante du bâtiment principal non affectée à l'usage d'habitation ou d'activité.

Bande de constructibilité :
La bande de constructibilité correspond à la portion du terrain d'assiette du projet, bordant les emprises publiques et voies.
La profondeur de la bande de constructibilité est mesurée horizontalement et perpendiculairement à la voie ou à l'alignement existant et futur.

Commerce :
Commerce de détail : commerce qui vend essentiellement des produits à l'unité à des consommateurs pour un usage domestique ; le « e-commerce » correspondant à la définition ci-après constitue un commerce de détail.
e-commerce : ensemble comportant un ou plusieurs bâtiments de stockage ainsi qu'une aire de livraison à partir desquels sont développées des activités de commerce de détail aux particuliers, sans disposer de surface de vente.
Commerce de gros : commerce qui vend essentiellement des produits à destination des professionnels.

Construction :
Tout édifice, travaux ou ouvrage. Cela englobe les bâtiments et leurs annexes, même lorsqu'ils ne comportent pas de fondations, comme les piscines, les clôtures, les bassins….

Contigu :
Des constructions sont contiguës lorsque leurs façades ou pignons sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, un porche ou un angle de construction ne constituent pas des constructions contiguës.

Emprise au sol :
L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.
Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.
Les bassins de piscine, les bassins et plans d'eau ne sont pas inclus dans l'emprise au sol**.**

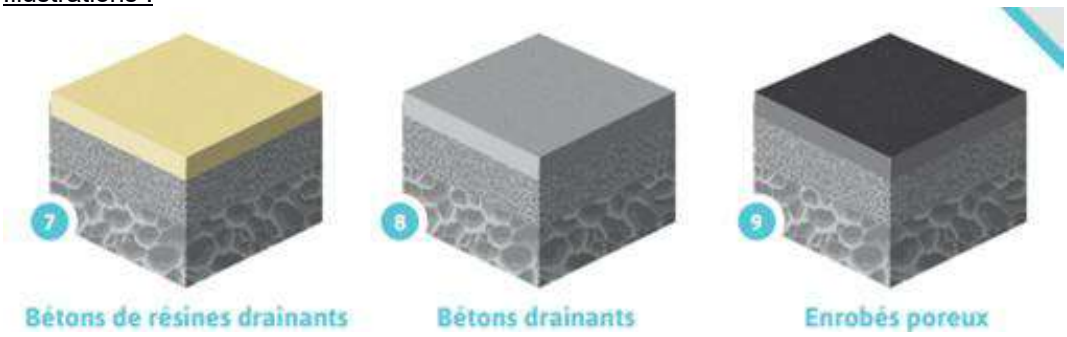
Emprises publiques et voies :
Les emprises publiques et les voies comprennent les espaces publics et privés affectés aux déplacements quel que soit le mode d'utilisation.
Les emplacements réserves pour la réalisation d'une voie ou d'un espace public constituent une emprise publique

Espaces libres
Les espaces libres doivent permettre l'infiltration directe de l'eau dans le sous-sol et ainsi contribuer à réduire les phénomènes de ruissellement.

Ne sont donc pas comptabilisés en espaces libres :
- Les surfaces imperméabilisées ;
- Les aires de stationnement, et les aménagements de voirie et d'accès sauf s'ils sont réalisés en pavés drainants ou à joints poreux ou toute autre technique ou solution garantissant la perméabilité des surfaces *

** : les surfaces en bétons de résines drainants ou bétons drainants et les enrobés poreux ne sont néanmoins pas admis comme espaces libres.*

Illustrations :





Façade :
Les façades d'un bâtiment sont constituées par ses faces verticales, situées au-dessus du niveau du sol.
Elles sont constituées des structures porteuses et des murs rideaux à l'exclusion des éléments en saillie (balcons, oriels, corniches…). Dans le cas de plusieurs façades, c'est celle qui règne sur la plus grande longueur mesurée horizontalement qui est retenue. Une façade peut comporter une ou plusieurs ouvertures.

Fenêtre de constructibilité dans la trame verte et bleue :
Espace inséré dans le réseau écologique communal prévoyant l'implantation d'une construction à l'écart du corridor de continuité.

Gabarit :
Le gabarit définit le volume maximal à l'intérieur duquel doit s'inscrire le projet de construction.

Hauteur :

Hauteur absolue :

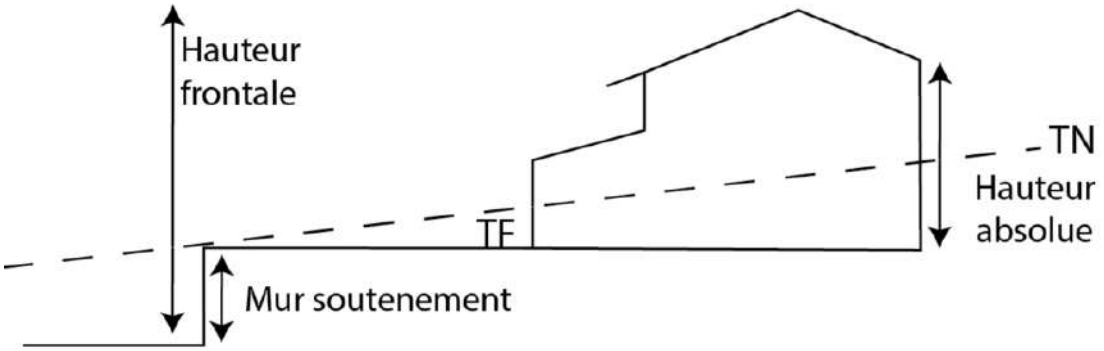
La hauteur d'une construction est mesurée :
- à l'égout du toit (génoise ou gouttière) lorsqu'il s'agit d'une toiture en pente.
- à la partie supérieure de la dalle lorsqu'il s'agit d'une toiture terrasse.

Cette hauteur est calculée :
- en tout point du terrain naturel lorsque le projet est en exhaussement.
- en tout point du terrain projeté lorsque le projet est en affouillement ou excavation.

Hauteur frontale :

La hauteur frontale (ou différence de niveau entre le point le plus bas et le point le plus haut de l'ensemble du projet hors clôtures) est mesurée à partir du terrain naturel ou excavé (hors piscines, hors accès garage en sous-sol), jusqu'au niveau du faitage pour les toitures en pente, et jusqu'au niveau de l'acrotère pour les toitures terrasses.
La hauteur frontale est calculée par construction, et non sur l'ensemble du projet.
Elle inclut les différents niveaux de la construction y compris les murs de soutènement des terrasses.

Pour l'ensemble des zones, les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction, à condition qu'ils n'excèdent pas 1,50 mètre au-dessus du niveau de la toiture.
A contrario, les éléments tels que les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques sont pris en compte dans le calcul de la hauteur.



Limite d'emprise publique et de voie :
La limite d'emprise publique et de voie est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie privée, un emplacement réservé pour une voie ou pour une place.

Limite séparative :
Elle est la limite entre 2 propriétés privées.
La limite séparative latérale aboutie à une emprise publique ou une voie. La limite séparative arrière ou de fond de terrain n'aboutit à aucune emprise publique ou voie.

Mur de soutènement :
Un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables.
Les murs de soutènement concernent le soutien des terres existantes et ils sont établis en lien avec la déclivité naturelle du terrain.

Patrimoine :
Au titre de l'article L123-1-5-III-2EME du Code de l'urbanisme.
Le patrimoine concerne deux objets :

1- Le patrimoine architectural, constitué de fontaines, de puits, de canaux et de ponts, patrimoine agricole, de bâtiments ou d'éléments de bâtiments remarquables (portes, frises, etc.)…
2- Le patrimoine paysager, constitué d'oliveraies, d'arbres isolés, d'alignements d'arbres et d'arbustes, et de bosquets remarquables, parcs, …

La liste de ses éléments patrimoniaux est annexée au présent règlement.

Restanques :
Murs de retenue en pierres sèches laissant passer l'eau et créant une planche de culture/ d'espaces vert en amont

Retrait :
Le retrait est la distance séparant le projet de construction d'une limite séparative, ou d'une emprise publique ou d'une voie. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative, ou à l'emprise publique ou à une voie.
Une marge de recul correspond à un retrait.

SDP :
Elle correspond à la Surface De Plancher

Terrain d'assiette du projet :
Le terrain d'assiette du projet est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales contigües appartenant à un seul et même propriétaire délimité par les emprises publiques et voies et les autres unités foncières contigües.

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (ZONES U) OU A URBANISER (AU)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE
La zone UA correspond au centre historique de Mouans-Sartoux dont le caractère traditionnel doit être préservé, tout en permettant l'adaptation aux conditions de vie actuelles. Sa fonction résidentielle, commerciale et de centralité, d'une part, et son caractère patrimonial, d'autre part, sont à préserver.
La zone UA est décomposée en trois secteurs :
- UAa, le centre historique,
- UAb, le château son parc et le parking intermodal
- UAc : les hameaux anciens des Groulles, des Peillons, de Plan Sarrain.

Sur le secteur UAc des Peillons, est instauré un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global où seuls sont autorisés le changement de destination, la confortation et l'extension des constructions existantes.

Rappel :
Sont également applicables les « Dispositions Générales » figurant au titre I du présent règlement.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES
Dans toute la zone sont interdites les occupations et utilisations de sols suivantes :
- les constructions destinées à l'industrie,
- les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UA2,
- les constructions à usage d'entrepôts,
- le stationnement isolé de caravanes et le camping hors terrains aménagés,
- l'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage,
- l'aménagement de terrains destinés aux parcs résidentiels de loisir (PRL)
- les habitations légères de loisirs, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil
- l'ouverture et l'extension de garages collectifs de caravanes
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UA2,
- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules,
- les carrières,
- les piscines,

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PRTICULIERES
Le long du vallon du Rougon, les constructions sont admises à condition d'être implantées à une distance minimum de 10 m par rapport à l'axe dudit vallon.
Les longs des autres vallons, les constructions sont admises à condition d'être implantées à une distance minimum de 5 m par rapport à l'axe dudit vallon.

Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'occupations et d'utilisations du sol admises dans la zone ;

Les installations classées soumises à déclaration.

Dans les périmètres d'attente de projet d'aménagement global délimité au plan de zonage, conformément aux possibilités proposées par le Code de l'urbanisme à l'article L151-41 5°, le PLU délimite au plan de zonage, un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global pour une durée de 5 ans où seules sont autorisées le changement de destination, la confortation et l'extension limitée des constructions existantes. Cette extension ne pouvant excéder 20m² de SP.

ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE
Toute construction doit être accessible aux véhicules de secours et au matériel de lutte contre l'incendie et aux véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et être desservie par une voie correspondant à sa destination.

ARTICLE UA 4 –DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément à la réglementation en vigueur. (cf. annexe sanitaire dossier de PLU)

Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur. (cf. annexe sanitaire dossier de PLU)

Eaux pluviales :

Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable, doivent être évacuées sur la propriété par des dispositifs appropriés ou bien vers le réseau collectif, le tout, conformément à la réglementation en vigueur.
En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées. (cf. annexe sanitaire dossier de PLU)

Réseau d'énergie électrique

Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'électricité.

Autres réseaux :

Les réseaux divers nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être encastrés dans les façades et enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques.

ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées :

- soit à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques,
- soit à l'alignement des bâtiments existants lorsqu'un espace vert ou une cour borde les voies ou emprises publiques.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Secteurs UAa et UAc :

Les constructions doivent s'implanter en limites séparatives.
En cas de rénovation, les constructions doivent s'implanter dans l'emprise du bâtiment existant.

Secteur UAb :

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 m des limites.
Toutefois, les constructions situées en sous-sol peuvent s'implanter en limite.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Règles de hauteur applicables :

La hauteur d'une construction peut être au maximum égale à celle du bâtiment limitrophe le plus élevé, sans toutefois dépasser 12 m à l'égout du toit.

Les reconstructions totales ou partielles ne peuvent aboutir à des modifications de hauteur supérieures à la hauteur du bâtiment initial, sauf dans le cas de dent creuse ou de permis de démolir pour lequel la hauteur maximum sera limitée à 12 m.

Dans le secteur UAa :

La hauteur à l'égout du toit d'une construction doit être au maximum égale à celle du bâtiment limitrophe le plus élevé.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Secteurs UAa et UAc :

Dispositions générales :

Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume.
Les constructions nouvelles ou les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble.
Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles existantes dans cette zone.

Les groupes de climatisation et les pompes à chaleur seront implantés dans le corps du bâtiment ou en pied de façade alors dissimulés dans un coffret adapté afin de réduire les nuisances visuelles et sonores.

Dispositions particulières :

1- Toitures :

Matériaux

Les couvertures doivent être réalisées en matériaux traditionnels, c'est-à-dire en tuiles canal de couleur terre cuite (rouge ou rouge orangé), sans mélange de tuiles plus claires ou de couleurs différentes. Les différences de teinte admises sont celles provenant d'une cuisson plus au moins régulière d'une même argile.
Sont aussi acceptées les tuiles vieillies et de récupération. Le système consistant en sous-toiture porteuse recouverte par des tuiles canal anciennes ou vieillies artificiellement est admis à condition que la sous-toiture ne soit jamais apparente et que le recouvrement normal des tuiles soit respecté.
L'emploi de la tôle ondulée ou de plastique est interdit. Il peut être exigé, lors d'une réfection, la suppression d'ouvrages qui dépareraient manifestement la toiture.
Les gouttières sont exclusivement en métal (zinc ou cuivre). Elles peuvent être avantageusement remplacées par un chéneau en retrait laissant apparaître les tuiles de rive.

Formes

Les toitures doivent présenter une pente comprise entre 25% et 30%.
Les toitures des immeubles peuvent subir des transformations pour l'éclairage des combles ou pour l'aménagement de surfaces habitables. Ces modifications ne doivent pas aboutir à l'installation de lucarnes, ni de chien assis. Toute surface vitrée qui reste dans le plan de la toiture est autorisée dans la mesure où elle présente des dimensions inférieures à celles de la fenêtre la plus petite de l'étage sous toiture.
Toute trémie dans la toiture doit être obligatoirement couverte.
Les souches de cheminées (conduit de fumée ou de ventilation) sont de forme simple, enduites dans les tons de la façade et traversent la toiture au plus près du faîtage. Il est interdit de réaliser des conduits en saillie sur les façades.
Les saillants de toiture sont de préférence en forme de génoise à deux rangs de tuiles canal sans lit de mortier apparent. Cette génoise doit régner en égout du toit, jamais en pignon. Les génoises préfabriquées sont proscrites.
Les remontées d'étanchéité sont constituées d'un solin grillagé et d'un enduit de ton foncé.

Edicules et volumes accessoires

Les tuyaux de descente des eaux pluviales doivent être conçus de manière à s'estomper le mieux possible dans le ton de la façade. Ils sont obligatoirement verticaux, se situent le long des limites séparatives, et sont si possible communs à deux bâtiments.
Les antennes de télévision sont, dans la mesure du possible, placées à l'intérieur des combles et limitées à une par immeuble.
Les antennes paraboliques doivent être intégrées dans le paysage urbain et naturel et dans la construction. Elles ne doivent ni être visibles, ni s'appuyer sur la façade donnant sur la rue.

2- Façades :

Pierres apparentes

La pierre de taille doit rester apparente partout où elle existe sous forme d'ensemble. Seul est admis le remplacement des parties détériorées par des pierres dont les dimensions, l'aspect, la couleur et le grain sont identiques, le rejointoiement se faisant à fleur de pierre et non en creux ou en bourrelet. La restauration des parements par plaquettes en pierre mince est interdite.

Enduits extérieurs

Les murs doivent être enduits au mortier de chaux et de sable taloché fin. Ces enduits sont destinés à être peints au lait de chaux.

Les enduits dits rustiques, grossiers ou tyroliens sont formellement prohibés ainsi que les revêtements de bois, de faïence ou de pierres plaquées.

A l'occasion du ravalement des façades, l'aplomb des façades ne doit pas être rétabli par des surépaisseurs d'enduit.

Les décors de façade, en particulier toute modénature existante (encadrement de baies, fronton, moulurations...) sont précieusement conservés et restaurés.

Tout ajout d'ornement étranger à l'architecture du bâtiment (fer forgé, céramique, linteau bois, clés de chaînage...) est interdit.

Les soubassements sont traités comme le reste des façades de l'immeuble (pierre ou enduit). Dans le cas de soubassements existants, ils sont conservés.

Peintures

Les murs extérieurs, enduits comme il est dit ci-dessus, doivent être revêtus d'un badigeon à la chaux, colorés avec des matières naturelles ou peints.

Si les façades existantes sont réalisées au ciment et dans le cas où elles ne peuvent être enduites de mortier de chaux (exemple d'une construction en béton), une peinture minérale ou, à défaut, acrylique peut être utilisée. Dans tous les cas les peintures de type pliolite sont interdites.

Sont prohibés en grande surface le blanc pur, le blanc dit cassé, la crème, la coquille d'œuf, d'une manière générale tous les tons fades.

Il est possible de réaliser l'encadrement des baies de façades à la peinture ivoire (blanc cassé) ou complémentaire de la couleur de fond, sur une largeur de 10 à 18 cm.

Ouvertures

Elles doivent être de type ouvrant à la française, respecter la proportion des ouvertures traditionnelles, et doivent être plus hautes que larges, le minimum étant la hauteur égale à 3/2 de la largeur, cette dernière ne pouvant excéder un mètre.

Les fenêtres dites "petits carreaux" sont interdites.

Les linteaux doivent être droits ou surbaissés (10% de flèche), enduits ou en pierre. Il peut être toléré un aménagement à cette règle dans des cas particuliers :

- fenêtres géminées ou portes-fenêtres à l'étage noble,
- fenêtres carrées sous saillants de toiture mais de largeur plus petite que celle des ouvertures de l'étage inférieur.

Toutes les menuiseries apparentes sont en bois, en aluminium laqué de couleur ou en acier.

Les menuiseries extérieures doivent être peintes par des peintures mates ou satinées. Seules les portes d'entrée des maisons peuvent être recouvertes d'un vernis mat ou cirées.

Les menuiseries anciennes sont, en règle générale, conservées et restaurées à l'identique de l'existant.

Volets

Les volets doivent être en bois peints ou en aluminium laqué de couleur. Les baies doivent être obturées par des volets pleins ou ajourés, avec ou sans portissols. Les ferrures sont simples, teintées dans le ton du volet.

Les volets de grenier sont maintenus ou reconstitués dans leur état d'origine. Les stores extérieurs sont interdits.

Ouvrages en saillie de la façade
Aucune canalisation (eau, vidange...) ne doit être visible en façade.
Les balcons doivent avoir la forme traditionnelle. Sont interdits les balcons saillants en béton armé, les faux linteaux en bois, les rangs de tuiles au-dessus des linteaux ou en appuis de fenêtre, les écrans horizontaux ou verticaux en maçonnerie, ciment ou matière plastique.
Les garde-corps sont en fer forgé et constitués par des éléments verticaux simples, non doublés d'un matériau quelconque. Tous les éléments de placage extérieur, quels que soient les matériaux, sont interdits.
Les anciennes ferronneries existantes sont maintenues.
Les perrons extérieurs sont pleins, en maçonnerie de pierres apparentes, le rejointoiement se faisant à fleur de pierre et non en creux ou en bourrelés. Les marches de perron sont en pierres du pays brutes ou taillées.
Les câbles EDF, PTT, TELEVISION... doivent être posés en souterrain ou sous génoise ou avant toit. Les branchements sont encastrés sous gaines dans la maçonnerie.
Les coffrets de compteurs, de coupures ou de branchements, sont intégrés dans la maçonnerie, 5 cm en deçà du nu du mur, et doublés d'un portillon bois ou métal peint.

3- Clôture :
Les fronts de rue non bâtis doivent être clôturés. Ils sont construits, soit en pierre, soit en maçonnerie enduite. Leur hauteur ne peut être supérieure à 2 mètres.
Les portes d'accès aux propriétés bâties ou non, doivent être composées de planches de bois jointives, ou fer forgé.
La hauteur totale des clôtures, mur bahut compris, ne devra pas excéder 2 mètres. Le mur bahut ne peut avoir plus de 0,70 m de hauteur.

4- Locaux commerciaux :
Tout projet de devanture commerciale (vitrine, enseigne et accès) doit être étudié en tenant compte de l'ensemble des façades du sol jusqu'à l'égout de toiture et viser au rétablissement de son équilibre.
Les aménagements de façades commerciales ne peuvent dépasser la hauteur supérieure du plafond du magasin considéré. Toutefois la hauteur maximale à partir du sol ne peut excéder 3 mètres.

Le percement des vitrines ne doit pas dépasser les limites séparatives des immeubles même s'il s'agit d'un même commerce et suivre l'alignement des percements originels, tels qu'ils apparaissent à l'étage supérieur.

Les enseignes commerciales devront être parfaitement intégrées et ne pas compromettre l'homogénéité et la qualité architecturale de la zone et respecter le règlement de publicité.
Aucune sculpture, guirlande, pilastre chapiteau, embase, clé,... des immeubles ne doit être détruit ou recouvert par un quelconque placage. Le recouvrement des saillies, en imitation de toiture, est interdit.
Les matériaux à éviter sont ceux qui par leur incrustation, portent atteinte au gros-œuvre et empêchent la restitution ultérieure des matériaux d'origine, notamment les placages de briques en céramique, carrelages vernissés, les marbres, ardoises, les imitations de pierre en ciment...

5- Eléments remarquables du patrimoine architectural :
Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'urbanisme et listé en annexe au règlement doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt. En outre les projets situés à proximité immédiate des bâtiments repérés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

6- Les équipements liés aux énergies renouvelables : capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Ils doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées et de mitage.

Pour le bâti ancien, ces équipements, entre autres les capteurs solaires, ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures.

Il sera recherché une implantation non perceptible depuis l'espace public (par exemple toiture donnant sur cour, masquée par le bâti ou des masses végétales proches, capteurs posés au sol, etc…).

7- Pour les constructions remarquables identifiées sur le plan de zonage, les travaux réalisés doivent respecter les prescriptions suivantes :

- respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, les porches et les halls d'entrée, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité,
- respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures,
- mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment,
- traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale du bâti existant,
- proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec le caractère du bâti existant, et notamment les supports publicitaires,
- assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié aux caractéristiques architecturales du bâtiment existant.

Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

Secteur UAb :

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT

Stationnement automobile :

- pour les constructions à usage d'habitation il est exigé 1 place de stationnement par logement.
- pour les commerces : 1 place pour 40 m²,
- pour les restaurants : 3 places pour 10m² de salle,
- pour les bureaux, services, artisanats, 1 place pour 50m² de SP,
- pour Les constructions et installations d'intérêt général: 1 place pour 4 employés

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Modalités de réalisation des places de stationnement

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

Exemple 1 : Création d'une habitation de 110m² de surface de plancher : 110/50 = 2,2. Décimale inférieure à 0,5, il est exigé 2 places de stationnement.

Exemple 2 : Création d'une habitation de 140m² de surface de plancher : 140/50 = 2,8. Décimale supérieure à 0,5, il est exigé 3 places de stationnement

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Dans les périmètres de sensibilité paysagère et de trame verte et bleue, pris en application de l'article L.123-1-5-III.2 et figurant aux documents graphiques :

- sont soumis à déclaration préalable les coupes et abattages des arbres et de la végétation
- sont seuls admis les accès, les réseaux, la construction ou la restauration des murs de restanques.

Préservation des arbres existants et obligation de planter

Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement doivent être implantées de manière à préserver au maximum les arbres existants, notamment dans les cours et jardins existants.
Dans la mesure où l'abattage d'arbres de haute tige s'avère indispensable, ces derniers doivent être soit transplantés soit remplacés par des arbres équivalents, notamment dans les cours et jardins existants.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE
La zone UB correspond au centre-ville contemporain situé en périphérie immédiate du centre ancien. C'est une zone de mixité des fonctions urbaines comprenant de l'habitat, du commerce, de l'artisanat, des services de proximité et des équipements publics.

La zone UB comprend 3 secteurs :
- Le secteur UBa situé entre le centre ancien, la Gare,
- Le secteur UBb, est situé le long de l'avenue de Cannes et de la voie ferrée,
- Le secteur UBc est situé le long de l'avenue de Grasse.

La zone UB comprend des servitudes de mixité sociale au titre de l'article L.151-41-4 du Code de l'urbanisme.

Sur une partie des secteurs UBb et UBc sont instaurés des périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global où seuls sont autorisés le changement de destination, la confortation et l'extension des constructions existantes.

Rappel :
Sont également applicables les « Dispositions Générales » figurant au titre I du présent règlement.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES
Dans toute la zone sont interdites les occupations et utilisations de sols suivantes :
- les constructions destinées à l'industrie,
- les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UB2,
- le stationnement isolé de caravanes et le camping hors terrains aménagés
- l'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage,
- l'aménagement de terrains destinés aux parcs résidentiels de loisir (PRL),
- les habitations légères de loisirs, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil,
- l'ouverture et l'extension de garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UB2,
- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules,
- les carrières,
- les piscines.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES
Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :
- Le long des vallons du Rougon et de Saint Marc, les constructions sont admises à condition d'être implantées à une distance minimum de 10 m par rapport à l'axe dudit vallon.
- Le long des autres vallons, les constructions sont admises à condition d'être implantées à une distance minimum de 5 m par rapport à l'axe dudit vallon.
- les installations classées soumises à déclaration.
- les affouillements et exhaussements du sol, liés et nécessaires aux constructions et leur desserte, installations, infrastructures autorisées dans la zone. Les mouvements de sol seront réduits au maximum,
- les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dans les périmètres d'attente de projet d'aménagement global délimités au plan de zonage, conformément aux possibilités proposées par le Code de l'urbanisme à l'article L151-41 5°, le PLU délimite au plan de zonage, un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global pour une durée de 5 ans où seuls sont autorisés l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. Cette extension ne pouvant excéder 20m² de SP.

ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.
Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent :

- être adaptées à l'opération envisagée,
- assurer la sécurité des usagers de ces voies,
- satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre incendie, de ramassage des ordures ménagères.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présentera le moins de gêne ou de risque pour la circulation.
Les accès automobiles des constructions à partir des voies piétonnes existantes ou prévues sont interdits.

Le nombre d'accès de l'opération sur la voie publique sera réduit au minimum.
Lorsqu'un quartier est traversé par un chemin dédié à la circulation piétonne et que l'installation d'une clôture ou d'un portail est envisagée, il est demandé de maintenir un passage piéton en accès libre et permanent.

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :
Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément à la réglementation en vigueur. (cf. annexe sanitaire dossier de PLU)

Eaux usées :
Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur. (cf. annexe sanitaire dossier de PLU)

Eaux pluviales :
Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable, doivent être évacuées sur la propriété par des dispositifs appropriés ou bien vers le réseau collectif, le tout, conformément à la réglementation en vigueur. (cf. annexe sanitaire dossier de PLU)
En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

Réseaux de collecte des déchets :
Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente d'enlèvement par le service de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction.

Pour toute construction d'au moins 5 logements, pour toutes les activités économiques dont notamment l'hôtellerie, les commerces, les services, et l'artisanat, un emplacement de compostage collectif pour les déchets verts doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction, en pied d'immeuble. Ces emplacements seront conçus selon un cahier des charges défini par la collectivité compétente (cf: annexes sanitaires du P.L.U.).

Réseau d'énergie électrique
Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'électricité

Autres réseaux :
Les réseaux divers nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être encastrés dans les façades et enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques.

ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance d'au moins 5 mètres par rapport à l'emprise publique ou à la voie.
Lorsque la partie de la construction en rez-de-chaussée située en vis-à-vis de la rue n'est pas à destination de logements, la construction peut s'implanter à l'alignement.

Toutefois, en cas d'alignement futur lié à un emplacement réservé, les niveaux en sous-sol peuvent s'implanter au droit de la limite de propriété existante sous le domaine public, et les niveaux R+2 et R+3 des constructions peuvent s'implanter au droit de la limite de propriété existante en surplomb du domaine public.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions, balcons compris, peuvent s'implanter sur les limites séparatives. En cas d'implantation en retrait, ce dernier doit être au moins égal à 5 mètres.

Des limites d'implantation différentes de celles visées ci-dessus peuvent être admises lorsqu'un élément de patrimoine est identifié au titre de l'article L123-1-5-III-2EME, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur.

Dans tous les cas lorsque les limites séparatives sont contiguës à la limite légale du chemin de fer, les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 10 mètres.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance séparant deux constructions distinctes édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 4 mètres. Pour le calcul de la distance séparant les constructions, il convient de prendre en compte les éléments en saillie tels que balcons, oriels.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UB 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est comptée en tous points du bâtiment à partir de la côte du terrain naturel existant ou du terrain excavé jusqu'à l'égout du toit ou la partie supérieure de la dalle de la terrasse.
Toutefois, pour les constructions implantées le long des voies (existante ou future), la hauteur est comptée en tous points du bâtiment à partir du niveau de la voie, trottoir compris, jusqu'à l'égout du toit ou la partie supérieure de la dalle de la terrasse.

Secteur UBa : La hauteur maximum des constructions ne doit pas excéder :
15 m à l'égout du toit et 17 m au faîtage.
15 m à la partie supérieure de la dalle en cas de toiture terrasse
15,50 m à la partie supérieure de l'acrotère en cas de toiture végétalisée

Secteurs UBb et UBc : La hauteur maximum des constructions ne doit pas excéder :
12 m à l'égout du toit et 14 m au faîtage.
12 m à la partie supérieure de la dalle en cas de toiture terrasse
12,50 m à la partie supérieure de l'acrotère en cas de toiture végétalisée

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales :

Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume.
Les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble.

Dispositions particulières :

1- Intégration des constructions dans le site

Les constructions doivent respecter la topographie du terrain et s'adapter à la déclivité du site.
Les tuyaux de descente des eaux pluviales doivent être conçus de manière à s'estomper le mieux possible dans le ton de la façade. Ils sont obligatoirement verticaux, se situent le long des limites séparatives, et sont si possible communs à 2 bâtiments. Pour les constructions neuves et dans la mesure du possible lors de la rénovation des façades, ils sont intégrés dans le bâtiment et non apparents.

Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis les espaces publics.

Les groupes de climatisation et les pompes à chaleur seront implantés en pied de façade et dissimulés dans un coffret adapté afin de réduire les nuisances visuelles et sonores

2- Façade et matériaux
Les façades doivent être traitées de façon harmonieuse (matériaux et couleurs).
Le volume, le traitement, les couleurs et les matériaux des constructions annexes doivent s'harmoniser avec la construction principale.
Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.
Les façades commerciales doivent respecter les obligations suivantes :
- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée ;
- lorsqu'une même vitrine ou devanture est établie sur plusieurs constructions contiguës, les limites séparatives doivent être marquées.
- Les devantures commerciales doivent être conçues dans leurs dimensions, matériaux et traitements en fonction de l'architecture de l'édifice, et notamment se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.
- Les enseignes commerciales devront être parfaitement intégrées et ne pas compromettre l'homogénéité et la qualité architecturale de la zone et respecter le règlement de publicité.

3- Toitures
Les toitures en pentes sont constituées de tuiles canal de couleur terre cuite (rouge ou rouge orangé). Sont aussi acceptées les tuiles vieillies et de récupération. Le système consistant en sous-toiture porteuse recouverte par des tuiles anciennes ou vieillies artificiellement est admis à condition que la sous-toiture ne soit jamais apparente et que le recouvrement normal des tuiles soit respecté.

Les tuiles plates peuvent être autorisées dans le cas de rénovation de toiture de constructions anciennes, ou dans le cas de construction d'annexes situés sur le même terrain qu'une construction à tuiles plates.
Les toitures terrasses peuvent être admises.

Les souches de cheminées (conduit de fumée ou de ventilation) doivent être de forme simple, enduites dans les tons de la façade et traverser la toiture au plus près du faîtage.
Les superstructures techniques en toiture telles qu'extracteur pour climatisation, ou machinerie d'ascenseur sont admises à condition qu'elles soient correctement intégrées.

4- Clôtures
Les clôtures peuvent être constituées de haies vives et/ou d'une claire-voie. Un mur bahut peut faire soubassement. Il doit être soigneusement traité et constitué ou paramenté de pierres naturelles du pays ou agrémenté de plantations grimpantes.

La hauteur totale des clôtures, mesurée par rapport au sol naturel, ne peut excéder 2 mètres. Le mur bahut ne peut avoir plus de 0,70m de hauteur.

Pour les clôtures, les canisses, les panneaux de bois, de PVC, ainsi que les pare vues en toile ou de type brande sont interdits.

5- Traitement du boulevard urbain :
Le long de l'avenue de Cannes et de la route de Grasse :
L'accès aux rez-de-chaussée doit être traité sous la forme d'une "terrasse-trottoir" en continuité et de plain-pied avec le rez-de-chaussée des bâtiments et constituée d'une plate-forme de 3,50m de large située entre l'alignement actuel ou futur sur tout le linéaire de la façade et la chaussée.
L'accès à la terrasse doit être traité par un cheminement accessible aux personnes à mobilité réduite sur la longueur de la terrasse, permettant de rejoindre le niveau des rues.

6- Les équipements liés aux énergies renouvelables : capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.
Ils doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées et de mitage.

7- Pour les constructions remarquables identifiées sur le plan de zonage, les travaux réalisés doivent respecter les prescriptions suivantes :
- respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, les porches et les halls d'entrée, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité,
- respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures,
- mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment,
- traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale du bâti existant,
- proscrire la pose d'éléments extérieurs qui serait incompatible avec le caractère du bâti existant, et notamment les supports publicitaires,
- assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié aux caractéristiques architecturales du bâtiment existant,

Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT
Concernant les véhicules automobiles, il est exigé :
Pour les constructions à usage d'habitation :
- les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat lors de la construction : 1 place de stationnement par logement. 75 % des places de stationnement exigées ci-dessus doivent être réalisées en sous-sol des constructions.
- les autres types de logements : 1 place pour 50m² de SP avec au minimum 1 place de stationnement par logement.
- Dans les opérations d'habitat groupé ou de logements collectifs, 20% de places supplémentaires par rapport aux normes exigées ci-dessus doivent être affectées aux visiteurs, et 75 % des places de stationnement exigées ci-dessus doivent être réalisées en sous-sol des constructions.
- pour les établissements commerciaux : une place pour 40 m² de SP
- pour les restaurants : 3 places pour 10 m² de salle de restauration
- pour les bureaux, services, artisanat : une place pour 50m² SP,
- pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier : une place par unité d'hébergement,
- pour les bâtiments scolaires : 1 place par classe,
- pour les CINASPIC : 1 place de stationnement pour 4 personnes accueillies.
- Le stationnement des véhicules ainsi que des « deux roues » correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies de desserte.

Stationnement des deux roues non motorisés :
Pour toute construction, quelle que soit sa destination, des places de stationnement couvertes et facilement accessibles depuis l'espace public doivent être réalisées. Il est exigé une surface minimale de 1 m² par tranche de 50 m² de SP.

Modalités de réalisation des places de stationnement
Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.
Exemple 1 : Création d'une habitation de 110m² de surface de plancher : 110/50 = 2,2. Décimale inférieure à 0,5, il est exigé 2 places de stationnement.
Exemple 2 : Création d'une habitation de 140m² de surface de plancher : 140/50 = 2,8. Décimale supérieure à 0,5, il est exigé 3 places de stationnement

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES, ET PLANTATIONS
Les espaces boisés classés
Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Dans les périmètres de sensibilité paysagère et de trame verte et bleue, pris en application de l'article L.123-1-5-III.2 et figurant aux documents graphiques :
- sont soumis à déclaration préalable les coupes et abattages des arbres et de la végétation
- sont seuls admis les accès, les réseaux, la construction ou la restauration des murs de restanques.

Les espaces libres
Les espaces libres, tels que définis dans le lexique annexé au présent règlement, doivent être traités paysagèrement.

Pour les programmes de logements collectifs, les espaces libres devront être aménagés en jardins familiaux ou partagé chaque fois que l'assiette foncière le permet.

Il est exigé, au minimum, la plantation d'un arbre de haute tige pour 100m² d'espaces libres du terrain d'assiette du projet.

La végétalisation des aires de stationnement
Sur les aires de stationnement à l'air libre, il sera planté un arbre d'une hauteur minimum de 2,50m pour deux places

Dispositions particulières
1- Les éléments de paysage à protéger au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme
Ces éléments figurent sur le plan de zonage et concernent :
- les arbres remarquables : Ceux-ci ne devront pas être abattus, sauf pour des raisons phytosanitaires ou de sécurité.
- les alignements d'arbres : Le principe de l'alignement doit être protégé. Si pour des raisons phytosanitaires ou de sécurité des arbres doivent être abattus, l'alignement doit être reconstitué.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE
La zone UC correspond à une zone de mixité urbaine formant une transition entre le centre-ville et les quartiers d'habitat pavillonnaire.

Elle comprend 5 secteurs :
- UCa et son sous-secteur UCa1
- UCb
- UCc et son sous-secteur UCc1
- UCd
- UCe

Une partie de la zone UC comprend des servitudes de mixité sociale au titre de l'article L 151-41-4 du code de l'urbanisme.
Le secteur UCa de Piboules est concerné par un périmètre délimité en application de l'article 151-15 du Code de l'urbanisme. Le sous-secteur UCa1 est situé aux Canebiers sur le site qui reçoit notamment l'école François Jacob.
Le secteur UCc de Tiragon est concerné par un périmètre délimité en application de l'article 151-15 du Code de l'urbanisme.
Le secteur UCd des Groulles est concerné par un périmètre délimité en application de l'article 151-15 du Code de l'urbanisme.
La ZAC du village approuvé le 15 décembre 1995 est incluse dans le secteur UCd.
La Z.A.C. "des Indes" approuvée le 11 juillet 1980 est incluse dans le secteur UCe.

Sur une partie du secteur UCa est instauré un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global où seuls sont autorisés le changement de destination, la confortation et l'extension des constructions existantes.

Rappel :
Sont également applicables les « Dispositions Générales » figurant au titre I du présent règlement.

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES
Dans toute la zone sont interdites les occupations et utilisations de sols suivantes :
- les constructions destinées à l'industrie,
- les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UC2,
- le stationnement isolé de caravanes et le camping hors terrains aménagés,
- l'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage,
- l'aménagement de terrains destinés aux parcs résidentiels de loisir (PRL),
- les habitations légères de loisirs, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil,
- l'ouverture et l'extension de garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UC2,
- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules,
- les carrières.

Secteur UCa1 :
- les commerces et les services,
- les constructions à usage d'artisanat.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES
Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :
Le long des vallons du Rougon, de Saint Marc et de Tiragon, les constructions sont admises à condition d'être implantées à une distance minimum de 10 m par rapport à l'axe dudit vallon.
Le long des autres vallons, les constructions sont admises à condition d'être implantées à une distance minimum de 5 m par rapport à l'axe dudit vallon.

Sont admis :
- les installations classées soumises à déclaration.
- les affouillements et exhaussements du sol, liés et nécessaires aux constructions et leur desserte, installations, infrastructures autorisées dans la zone, Les mouvements de sol seront réduits au maximum,
- les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dans les périmètres délimités en application de l'article L 151-15 du Code de l'urbanisme, pour la réalisation d'un programme de logements créant plus de 250 m² de surface de plancher, un minimum de 70 % de la surface de plancher devra être affecté au logement à usage locatif social avec une répartition générale à 30% PLAI et 70 % PLUS.

Dans les périmètres d'attente de projet d'aménagement global délimités au plan de zonage, conformément aux possibilités proposées par le Code de l'urbanisme à l'article L151-41 5°, le PLU délimite au plan de zonage, un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global pour une durée de 5 ans où seuls sont autorisés l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. Cette extension ne pouvant excéder 20m² de SP.

ARTICLE UC 3 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.
Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent :
- être adaptées à l'opération envisagée,
- assurer la sécurité des usagers de ces voies,
- satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre incendie, de ramassage des ordures ménagères.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présentera le moins de gêne ou de risque pour la circulation.
Les accès automobiles des constructions à partir des voies piétonnes existantes ou prévues sont interdits.
La pente des accès ne doit pas excéder 15% sur le terrain et 6% sur 6 m au débouché sur la voie publique.
La création de voies d'accès aux constructions sur les terrains en pente ne doit pas porter atteinte au site.
Le nombre d'accès de l'opération sur la voie publique sera réduit au minimum.
Lorsqu'un quartier est traversé par un chemin dédié à la circulation piétonne et que l'installation d'une clôture ou d'un portail est envisagée, il est demandé de maintenir un passage piéton en accès libre et permanent.

ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :
Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément à la réglementation en vigueur. (cf. annexe sanitaire dossier de PLU)

Eaux usées :
Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur. (cf. annexe sanitaire dossier de PLU)

Eaux pluviales :
Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable, doivent être évacuées sur la propriété par des dispositifs appropriés ou bien vers le réseau collectif, le tout, conformément à la réglementation en vigueur. (cf. annexe sanitaire dossier de PLU)
En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

Réseaux de collecte des déchets :
Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente d'enlèvement par le service de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction.

Dans les autres cas, l'implantation d'un point de collecte pourra être exigée en fonction du nombre de logements existants en périphérie du projet.

Pour toute construction d'au moins 5 logements, pour toutes les activités économiques dont notamment l'hôtellerie, les commerces, les services, et l'artisanat, un emplacement de compostage collectif pour les déchets verts doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction, en pied d'immeuble. Ces emplacements seront conçus selon un cahier des charges défini par la collectivité compétente (cf: annexes sanitaires du P.L.U.).

Réseau d'énergie électrique
Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'électricité.

Autres réseaux :
Les réseaux divers nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être encastrés dans les façades et enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques.

ARTICLE UC 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS
Non réglementé.

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES
Les constructions et les piscines, doivent s'implanter, balcons compris, à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement actuel ou futur.
Pour les constructions à usage de stationnement en sous-sol, leur implantation est admise à l'alignement actuel ou futur.

Toutefois, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale :
- à 50 m de l'axe de la pénétrante Cannes-Grasse
- à 15 m de l'axe des routes départementales à l'exception de la route de Pégomas (RD209) sur la partie située au Nord de la pénétrante Cannes-Grasse ;
- à 10 m de l'emprise légale de la voie ferrée.

Secteur UCd :
Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement actuel ou futur.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
Les constructions, balcons compris, doivent être implantées en retrait des limites séparatives, à une distance :
- au moins égale à 4 mètres dans l'ensemble de la zone UC
- ou sur limite séparative pour les secteurs UCb et UCe

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.

Des limites d'implantation différentes de celles visées ci-dessus peuvent être admises lorsqu'un élément de patrimoine est identifié au titre de l'article L123-1-5-III-2EME, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur.

Dans tous les cas lorsque les limites séparatives sont contigües à la limite légale du chemin de fer, les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 10 mètres.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
A l'exclusion des piscines, la distance séparant deux constructions, balcons compris, édifiées sur une même propriété doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute des deux avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
Non réglementé

ARTICLE UC 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est comptée en tous points du bâtiment à partir de la côte du terrain naturel existant ou du terrain excavé jusqu'à l'égout du toit ou la partie supérieure de la dalle de la terrasse.
Toutefois, pour les constructions implantées le long des voies (existante ou future), la hauteur est comptée en tous points du bâtiment à partir du niveau de la voie, trottoir compris, jusqu'à l'égout du toit ou la partie supérieure de la dalle de la terrasse.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :

Secteur UCb, UCe :
7 m à l'égout du toit et 9 m au faîtage.
7 m à la partie supérieure de la dalle en cas de toiture terrasse
7,50 m à la partie supérieure de l'acrotère en cas de toiture végétalisée

Secteurs UCa, UCc, UCd :
9 m à l'égout du toit et 11 m au faîtage.
9 m à la partie supérieure de la dalle en cas de toiture terrasse
9,50 m à la partie supérieure de l'acrotère en cas de toiture végétalisée

Sous-secteur UCc1 :
13 m à l'égout et 15 m au faîtage.
13 m à la partie supérieure de la dalle en cas de toiture terrasse
13,50 m à la partie supérieure de l'acrotère en cas de toiture végétalisée

La hauteur frontale telle que définie dans le lexique annexé au présent règlement, ne pourra excéder 15 m.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales :
Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume.
Les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble.

Dispositions particulières :

1- Intégration des constructions dans le site
Les constructions doivent respecter la topographie du terrain et s'adapter à la déclivité du site.
Les tuyaux de descente des eaux pluviales doivent être conçus de manière à s'estomper le mieux possible dans le ton de la façade. Ils sont obligatoirement verticaux, se situent le long des limites séparatives, et sont si possible communs à 2 bâtiments. Pour les constructions neuves et dans la mesure du possible lors de la rénovation des façades, ils sont intégrés dans le bâtiment et non apparents.
Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis les espaces publics.

Les groupes de climatisation et les pompes à chaleur seront implantés dans le corps du bâtiment ou en pied de façade alors dissimulés dans un coffret adapté afin de réduire les nuisances visuelles et sonores.

2- Façade et matériaux
Les façades doivent être traitées de façon harmonieuse (matériaux et couleurs).
Le volume, le traitement, les couleurs et les matériaux des constructions annexes doivent s'harmoniser avec la construction principale.

Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les façades commerciales doivent respecter les obligations suivantes :
- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée ;
- lorsqu'une même vitrine ou devanture est établie sur plusieurs constructions contiguës, les limites séparatives doivent être marquées.
- les devantures commerciales doivent être conçues dans leurs dimensions, matériaux et traitements en fonction de l'architecture de l'édifice, et notamment se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.
- les enseignes commerciales devront être parfaitement intégrées et ne pas compromettre l'homogénéité et la qualité architecturale de la zone et respecter le règlement de publicité.

3- Toitures
Les toitures en pentes sont constituées de tuiles canal de couleur terre cuite (rouge ou rouge orangé). Sont aussi acceptées les tuiles vieillies et de récupération. Le système consistant en sous-toiture porteuse recouverte par des tuiles anciennes ou vieillies artificiellement est admis à condition que la sous-toiture ne soit jamais apparente et que le recouvrement normal des tuiles soit respecté.

Les tuiles plates peuvent être autorisées dans le cas de rénovation de toiture de constructions anciennes, ou dans le cas de construction d'annexes situés sur le même terrain qu'une construction à tuiles plates.

Les toitures terrasses peuvent être admises.

Les souches de cheminées (conduit de fumée ou de ventilation) doivent être de forme simple, enduites dans les tons de la façade et traverser la toiture au plus près du faîtage.

Les superstructures techniques en toiture telles qu'extracteur pour climatisation, ou machinerie d'ascenseur sont admises à condition qu'elles soient correctement intégrées.

4- Clôtures
Les clôtures doivent être constituées d'une claire-voie doublée d'une haie vive.

Les haies vives doivent être constituées d'essences locales. Un mur bahut d'une hauteur de 0,70 mètre maximum peut faire soubassement. La hauteur totale des clôtures et des portails est limitée à 2 mètres. Pour des raisons de sécurité, la hauteur des clôtures des équipements d'intérêt général pourra atteindre 2,50m de haut et les filets pare-ballons des plateaux sportifs 5m.
Les murs bahut seront crépis dans des tons similaires aux bâtiments principaux.

Lorsque la nature et la configuration du terrain les rendent nécessaires pour ériger une clôture, il est autorisé d'ériger des murs de soutènement. Ces murs de soutènement seront alors traités à l'ancienne, en pierres apparentes ou en crépi et pourront servir de support à des plantes grimpantes.

Les portails et portillons seront en harmonie avec les constructions et les éventuelles clôtures.

Les clôtures existantes formées de murs à « l'ancienne » devront être maintenues ou restaurées dans leur aspect original sauf considération technique et ou de sécurité. En cas de démolition, elles devront dans la mesure du possible, être reconstruites à l'identique sans dépasser 2 mètres de hauteur.
Les canisses, les panneaux de bois, de PVC, ainsi que les pare vues en toile ou de type brande sont interdits.

5- Traitement du boulevard urbain le long des avenues de Cannes et de Grasse :
L'accès aux rez-de-chaussée doit être traité sous la forme d'une "terrasse-trottoir" en continuité et de plain-pied avec le rez-de-chaussée des bâtiments et constituée d'une plate-forme de 3,50m de large située entre l'alignement actuel ou futur sur tout le linéaire de la façade et la chaussée.
L'accès à la terrasse doit être traité par un cheminement accessible aux personnes à mobilité réduite sur la longueur de la terrasse, permettant de rejoindre le niveau des rues.

6- Les équipements liés aux énergies renouvelables : capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Ils doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées et de mitage.

7- Pour les constructions remarquables identifiées sur le plan de zonage, les travaux réalisés doivent respecter les prescriptions suivantes :

- respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, les porches et les halls d'entrée, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité,
- respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures,
- mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment,
- traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale du bâti existant,
- proscrire la pose d'éléments extérieurs qui serait incompatible avec le caractère du bâti existant, et notamment les supports publicitaires,
- assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié aux caractéristiques architecturales du bâtiment existant,

Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT

Concernant les véhicules automobiles, il est exigé :

- pour les constructions à usage de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat lors de la construction : une place de stationnement par logement,
- pour les autres types de logements : 1 place pour 50m² de SP avec au minimum 1 place de stationnement par logement. Le nombre maximal de places de stationnement exigible par logement ne peut excéder 3 places.

Dans les opérations d'habitat groupé ou de logements collectifs, 20% de places supplémentaires par rapport aux normes exigées ci-dessus doivent être affectées aux visiteurs.
Dans les secteurs UCa et UCd, 75 % des places de stationnement exigées ci-dessus doivent être réalisées en sous-sol des constructions, toutefois cette règle ne s'applique pas pour les CINASPIC.

- pour les établissements commerciaux : une place pour 40 m² de SP
- pour les bureaux, services, artisanat : une place pour 50m² SP,
- pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier : une place par unité d'hébergement,
- pour les bâtiments scolaires : 1 place par classe,
- pour les CINASPIC (en dehors des équipements scolaires) : 1 place de stationnement pour 4 personnes accueillies.

Le stationnement des véhicules ainsi que des « deux roues » correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies de desserte.
Pour le stationnement des deux roues dans les constructions à usage de logements collectifs, il est exigé :

- pour les bureaux et services : 1 place pour 50m² de SP
- pour les logements : 1 place pour 50m² de SP

50% de ces places de stationnement doivent être dédiées aux vélos.

Modalités de réalisation des places de stationnement

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.
Exemple 1 : Création d'une habitation de 110m² de surface de plancher : 110/50 = 2,2. Décimale inférieure à 0,5, il est exigé 2 places de stationnement.
Exemple 2 : Création d'une habitation de 140m² de surface de plancher : 140/50 = 2,8. Décimale supérieure à 0,5, il est exigé 3 places de stationnement

ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES, ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Dans les périmètres de sensibilité paysagère et de trame verte et bleue, pris en application de l'article L.123-1-5-III.2 et figurant aux documents graphiques :

- sont soumis à déclaration préalable les coupes et abattages des arbres et de la végétation
- sont seuls admis les accès, les réseaux, la construction ou la restauration des murs de restanques.

Les espaces libres

Les espaces libres, tels que définis dans le lexique annexé au présent règlement, doivent être traités paysagèrement.

Pour les programmes de logements collectifs, les espaces libres devront être aménagés en jardins familiaux ou partagé chaque fois que l'assiette foncière le permet.

Il est exigé, au minimum, la plantation d'un arbre de haute tige pour 100m² d'espaces libres du terrain d'assiette du projet.

La végétalisation des aires de stationnement

Sur les aires de stationnement à l'air libre, il sera planté un arbre d'une hauteur minimum de 2,50m pour deux places

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE
La zone UD correspond aux quartiers composés de maisons individuelles.
Elle comprend 3 secteurs :
Secteur UDa : il correspond aux groupements d'habitation de Castellaras, Plascassier, Les Bois de la Mourachonne, La Bastide de la Mourachonne,
Secteur UDb : il est situé le long de l'ancienne route de Pégomas.
Secteur UDc : il est situé sur les premières pentes de la colline de Castellaras.

Une partie de la zone UD comprend une servitude de mixité sociale au titre de l'article L.153-41-4 du Code de l'urbanisme.

Rappel :
Sont également applicables les « Dispositions Générales » figurant au titre I du présent règlement.

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES
Dans toute la zone sont interdites les occupations et utilisations de sols suivantes :
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions à usage d'entrepôts,
- les constructions à usage commercial,
- les constructions à usage artisanal,
- les installations classées,
- le stationnement isolé de caravanes et le camping hors terrains aménagés,
- l'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage,
- l'aménagement de terrains destinés aux parcs résidentiels de loisir (PRL),
- les habitations légères de loisirs, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil,
- l'ouverture et l'extension de garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UD2,
- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules,
- les dépôts de matériaux de toute nature,
- les carrières.

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES
Dans l'ensemble de la zone UD, pour toutes les occupations et utilisations du sol autres que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, le Plan Local d'Urbanisme s'oppose aux dispositions de l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme impose également que toutes les opérations d'aménagement, en tant qu'occupation et utilisation du sol, et notamment les divisions foncières, respectent l'intégralité des dispositions de la zone UD. L'autorisation d'opération d'aménagement, notamment la division, est ainsi conditionnée à ce que toutes les nouvelles unités foncières, et l'unité foncière initiale (parcelle-mère) après l'exécution, respectent à la fois :
- les règles de prospect face aux voies et emprises publiques de l'article UD 6 ;
- les règles de prospect entre les bâtiments existants et les nouvelles limites séparatives, y compris en cas de servitude de cour commune, des articles UD 7 et UD 8 ;
- les règles d'emprise au sol, de l'article UD 9 ;
- l'application des taux d'espaces verts de l'article UD 13.

Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent s'implanter hors des éléments de paysage identifiés sur le plan de zonage.
Le long des vallons du Rougon et de Saint Marc, les constructions sont admises à condition d'être implantées à une distance minimum de 10 m par rapport à l'axe dudit vallon.
Le long des autres vallons, les constructions sont admises à condition d'être implantées à une distance minimum de 5 m par rapport à l'axe dudit vallon.

Les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition :
- qu'ils soient strictement indispensables et nécessaires aux constructions et leur desserte, aux installations et infrastructures autorisées dans la zone,
- qu'ils s'intègrent correctement dans le site et n'entraînent pas de nuisance grave sur la stabilité des versants,
- que la hauteur des exhaussements n'excède pas 0,30 mètre.

Les sites de restanques peuvent être aménagés à condition que :
- les dénivelés soient aménagés en terrasses et murs de soutènement de même échelle et de même forme que les restanques existantes. Leur hauteur est réglementée à l'article 10.
- l'implantation des constructions et des piscines soit adaptée aux principes suivants :
  a) la plus grande longueur de façade des bâtiments doit être implantée parallèlement aux restanques,
  b) les piscines doivent être implantées dans une planche de restanques existantes,

- les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UD 3 – ACCES ET VOIRIE
Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.
Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent :
- être adaptées à l'opération envisagée,
- assurer la sécurité des usagers de ces voies
- satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre incendie, de ramassage des ordures ménagères.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présentera le moins de gêne ou de risque pour la circulation.
Les accès automobiles des constructions à partir des voies piétonnes existantes ou prévues sont interdits.
La pente des accès ne doit pas excéder 15% sur le terrain et 6% sur 6 mètres au débouché sur la voie publique.
La création de voies d'accès aux constructions sur les terrains en pente ne doit pas porter atteinte au site.
Le nombre d'accès de l'opération sur la voie publique sera réduit au minimum.
Les voies nouvelles, en impasse, doivent être aménagées dans leur partie terminale par une voie en T ou une aire de retournement adaptée aux contraintes de circulations des véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères.
Lorsqu'un quartier est traversé par un chemin dédié à la circulation piétonne et que l'installation d'une clôture ou d'un portail est envisagée, il est demandé de maintenir un passage piéton en accès libre et permanent.

ARTICLE UD 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX
Eau potable :
Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément à la réglementation en vigueur. (cf. annexe sanitaire dossier de PLU)

Eaux usées :
Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur. (cf. annexe sanitaire dossier de PLU)

Eaux pluviales :
Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable, doivent être évacuées sur la propriété par des dispositifs appropriés ou bien vers le réseau collectif, le tout, conformément à la réglementation en vigueur. (cf. annexe sanitaire dossier de PLU)
En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

Réseaux de collecte des déchets :
Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente d'enlèvement par le service de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction.
Dans les autres cas, l'implantation d'un point de collecte pourra être exigée en fonction du nombre de logements existants en périphérie du projet.

Pour toute construction d'au moins 5 logements, pour toutes les activités économiques dont notamment l'hôtellerie, les commerces, les services, et l'artisanat, un emplacement de compostage collectif pour les déchets verts doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction, en pied d'immeuble. Ces emplacements seront conçus selon un cahier des charges défini par la collectivité compétente (cf: annexes sanitaires du P.L.U.).

Réseau d'énergie électrique
Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'électricité.

Autres réseaux :
Les réseaux divers nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être encastrés dans les façades et enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques.

ARTICLE UD 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS
Non réglementé.

ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES
Les constructions, balcons compris, et les piscines doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement actuel ou futur.

Toutefois, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale :
- à 50 m de l'axe de la pénétrante Cannes-Grasse ;
- à 15 m de l'axe des routes départementales à l'exception de la route de Pégomas (RD209) sur la partie située au Nord de la pénétrante Cannes-Grasse ;
- à 10 m de l'emprise légale de la voie ferrée.

Le long de la Corniche Bénard (RD 404), les murs « antibruit » doivent s'implanter à une distance au moins égale à 0,60 m de l'alignement actuel ou futur.

Dans les seuls secteurs UDb et UDc, nonobstant les dispositions réglementaires de la zone liées aux implantations des constructions par rapport aux limites de propriété, la surélévation et l'extension à l'aplomb ou dans le prolongement des façades des constructions existantes sont réalisables sous réserves :
- que les constructions existantes soient légalement autorisées
- que les constructions existantes soient implantées à 5m minimum des limites de propriété

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Règles générales

Les constructions, balcons compris, doivent être implantées en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à :
- 5 m dans le secteur UDa
- 7 m dans les secteurs UDb et UDc.

L'implantation des constructions annexes est autorisée :
- soit en limites séparatives dès lors que le linéaire, toutes annexes et limites confondues, n'excède pas 10 mètres.
- - soit à 5 mètres minimum des limites séparatives.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.

2 - Règles particulières

a/ pour les unités foncières non bâties
Dans les secteurs UDb et UDc, pour les unités foncières non bâties d'une largeur inférieure à 20 m : les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment (H = L) avec un minimum de 5 m des limites séparatives.
Ne sont pas concernées par cette règle particulière les unités foncières issues d'une division postérieure à la date d'approbation de la modification n°2 du PLU.

b/ pour les unités foncières bâties
Dans les secteurs UDb et UDc, nonobstant les dispositions réglementaires de la zone liées aux implantations des constructions par rapport aux limites de propriété, la surélévation et l'extension à l'aplomb ou dans le prolongement des façades des constructions existantes sont réalisables sous réserves :
- que les constructions existantes soient légalement autorisées
- que les constructions existantes soient implantées à 5m minimum des limites de propriété

c/ pour les unités foncières concernées par une fenêtre de constructibilité de la trame verte et bleue : les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 m des limites séparatives.

3 - Règles spécifiques par rapport à des ouvrages

Lorsque les limites séparatives sont contigües à la limite légale du chemin de fer, les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 10 mètres.

ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
A l'exclusion des piscines, la distance séparant deux constructions, balcons compris, édifiées sur une même propriété doit être au moins égale à :
- 5 m dans le secteur UDa
- 12 m dans les secteurs UDb et UDc

Ces distances sont réduites à 5 mètres pour les constructions annexes non destinées à l'habitation (pool house, garage, remises…).

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
L'emprise au sol maximale est fixée à :
- 30% de la superficie de l'unité foncière dans le secteur UDa
- 15% de la superficie de l'unité foncière dans les secteurs UDb et UDc.

ARTICLE UD 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS
La hauteur est comptée en tous points du bâtiment à partir de la côte du terrain naturel existant ou du terrain excavé jusqu'à l'égout du toit ou la partie supérieure de la dalle de la terrasse.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :
7 m à l'égout du toit et 9 m au faîtage.
7 m à la partie supérieure de la dalle en cas de toiture terasse
7,50 m à la partie supérieure de l'acrotère en cas de toiture végétalisée

La hauteur frontale telle que définie dans le lexique annexé au présent règlement, ne doit pas excéder 9 m.

Pour les constructions annexes, la hauteur maximale est limitée à 2,50 m à l'égout du toit en cas de toiture en pente ou à la partie supérieure de la dalle en cas de toiture terrasse.

La hauteur des restanques et des murs de soutènement est limitée à 1,50 m. Au regard de la pente, plusieurs restanques ou murs de soutènements peuvent être cumulées afin de créer un effet de terrasses. La distance entre deux restanques ou murs de soutènements doit alors respecter une largeur de 1,50 m minimum. Dans le cas des murs de soutènement, ce retrait devra être végétalisé par des arbres et des arbustes respectant les dispositions de l'article 13 dans le cas où aucune implantation de construction n'est prévue.

Pour les murs de clôture « antibruit », la hauteur est limitée à 2 m, calculée à partir du niveau de la voie.

Pour les constructions et installations d'intérêt général il n'est pas fixé de règle de hauteur.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales :

Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume.
Les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble.

Dispositions particulières :

1- Intégration des constructions dans le site

Les constructions doivent respecter la topographie du terrain et s'adapter à la déclivité du site.
Les tuyaux de descente des eaux pluviales doivent être conçus de manière à s'estomper le mieux possible dans le ton de la façade.
Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis les espaces publics.
Les citernes de fuel ou de gaz doivent être dissimulées.

Les groupes de climatisation et les pompes à chaleur seront implantés dans le corps du bâtiment ou en pied de façade alors dissimulés dans un coffret adapté afin de réduire les nuisances visuelles et sonores.

2- Façade et matériaux

Les façades doivent être traitées de façon harmonieuse (matériaux et couleurs).
Le volume, le traitement, les couleurs et les matériaux des constructions annexes doivent s'harmoniser avec la construction principale.

Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

3- Toitures

Les toitures en pentes sont constituées de tuiles canal de couleur terre cuite (rouge ou rouge orangé). Sont aussi acceptées les tuiles vieillies et de récupération. Le système consistant en sous-toiture porteuse recouverte par des tuiles anciennes ou vieillies artificiellement est admis à condition que la sous-toiture ne soit jamais apparente et que le recouvrement normal des tuiles soit respecté.
Les tuiles plates peuvent être autorisées dans le cas de rénovation de toiture de constructions anciennes, ou dans le cas de construction d'annexes situés sur le même terrain qu'une construction à tuiles plates.
Les toitures-terrasses peuvent être admises.

Les souches de cheminées (conduit de fumée ou de ventilation) doivent être de forme simple, enduites dans les tons de la façade et traverser la toiture au plus près du faîtage.

Les superstructures techniques en toiture telles qu'extracteur pour climatisation, ou machinerie d'ascenseur sont admises à condition qu'elles soient correctement intégrées.

4- Clôtures

Les clôtures doivent être constituées d'une claire-voie doublée d'une haie vive.

Les haies vives doivent être constituées d'essences locales. Un mur bahut d'une hauteur de 0,70 m maximum peut faire soubassement. La hauteur totale des clôtures et des portails est limitée à 2 m.
Les murs bahut seront crépis dans des tons similaires aux bâtiments principaux.

Lorsque la nature et la configuration du terrain les rendent nécessaires pour ériger une clôture, il est autorisé d'ériger des murs de soutènement. Ces murs de soutènement seront alors traités à l'ancienne, en pierres apparentes ou en crépi et pourront servir de support à des plantes grimpantes.

Les portails et portillons seront en harmonie avec les constructions et les éventuelles clôtures.

Les clôtures existantes formées de murs à « l'ancienne » devront être maintenues ou restaurées dans leur aspect original sauf considération technique et ou de sécurité. En cas de démolition, elles devront dans la mesure du possible, être reconstruites à l'identique sans dépasser 2 m de hauteur.

Les canisses, les panneaux de bois, de PVC, ainsi que les pare vues en toile ou de type brande sont interdits.

5- Murs de restanques et de soutènement :
Les murs de restanques situés hors de l'emprise des constructions et des voies et accès privatifs ne pourront être détruits. Toutefois, en cas de destruction ou de dégradation accidentelle, ils devront être reconstruits à l'identique (forme, hauteur, appareillage,….)

Le rythme des restanques sur la parcelle et les parcelles voisines sera respecté, en conservant dans l'aménagement de la parcelle des hauteurs de murs comparables à l'existant.
Concernant les murs de restanques : les murs cyclopéens (constitués de gros blocs), les enrochements et les murs béton sont proscrits.

Concernant les murs de soutènement : ils peuvent être en béton et doivent faire l'objet d'un traitement paysager (parement en pierres sèches du pays sur au moins 10 cm d'épaisseur, ou à défaut enduits avec végétalisation : plantes tapissantes).

6- Murs anti-bruit :
Ils seront végétalisés et doublés d'une haie vive dans le recul par rapport à l'alignement.

7- Les équipements liés aux énergies renouvelables : capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Ils doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées et de mitage.

8- Pour les constructions remarquables identifiées sur le plan de zonage, les travaux réalisés doivent respecter les prescriptions suivantes :
- respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, les porches et les halls d'entrée, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité,
- respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures,
- mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment,
- traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale du bâti existant,
- proscrire la pose d'éléments extérieurs qui serait incompatible avec le caractère du bâti existant, et notamment les supports publicitaires,
- assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié aux caractéristiques architecturales du bâtiment existant,

Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

ARTICLE UD 12 – STATIONNEMENT

Concernant les véhicules automobiles, il est exigé :

- Pour les constructions à usage de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat lors de la construction : une place de stationnement par logement,
- Pour les autres types de logements : 1 place pour 50m² de SP avec au minimum 1 place de stationnement par logement. Le nombre maximal de places de stationnement exigible par logement ne peut excéder 3 places.

Les places de stationnement implantées en surface extérieure doivent être réalisées avec des matériaux drainants.

Pour les bureaux, services : une place pour 30m² SP,
Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier : une place par unité d'hébergement,
Pour les bâtiments scolaires : 1 place par classe,
Pour les CINASPIC : 1 place de stationnement pour 4 personnes accueillies.

Pour le stationnement des deux roues, il est exigé :

- pour les bureaux et services : 1 place pour 50m² de SP
- pour les équipements collectifs recevant du public : 1 place pour 10 personnes accueillies.

50% de ces places de stationnement doivent être dédiées aux vélos.

Modalités de réalisation des places de stationnement

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

Exemple 1 : Création d'une habitation de 110m² de surface de plancher : 110/50 = 2,2. Décimale inférieure à 0,5, il est exigé 2 places de stationnement.

Exemple 2 : Création d'une habitation de 140m² de surface de plancher : 140/50 = 2,8. Décimale supérieure à 0,5, il est exigé 3 places de stationnement

ARTICLE UD 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Dans les périmètres de sensibilité paysagère et de trame verte et bleue, pris en application de l'article L.123-1-5-III.2 et figurant aux documents graphiques :

- sont soumis à déclaration préalable les coupes et abattages des arbres et de la végétation
- sont seuls admis les accès, les réseaux, la construction ou la restauration des murs de restanques.

Les espaces libres

60% de l'unité foncière doit être traitée en espaces libres tels que définis dans le lexique annexé au présent règlement.

Pour les programmes de logements collectifs, les espaces libres devront être aménagés en jardins familiaux ou partagé chaque fois que l'assiette foncière le permet.

Les espaces libres doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 200 m² du terrain d'assiette du projet.
Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et choisies parmi les espèces méditerranéennes économes en consommation d'eau, à l'exception des palmiers.
Toutefois, sur les terrains comprenant des oliviers, ceux-ci doivent être conservés dans leur totalité.
Les oliviers situés dans l'emprise des voies et des constructions seront transplantés sur la propriété ou remplacés à l'identique (en terme de taille).

La végétalisation des aires de stationnement
Sur les aires de stationnement à l'air libre, il sera planté un arbre d'une hauteur minimum de 2,50m pour deux places

Règles de plantations en bordure des restanques et murs de soutènements
Les arbres et arbustes ne seront plantés ni sur son rebord, ni en pied du mur, mais en milieu de terrasse.

Espèces de plantations :
- les espèces invasives doivent être évitées (exemple : mimosa, ailante)
- les espèces méditerranéennes seront favorisées,
- le long des vallons, les essences constitutives des ripisylves (végétation de bord des eaux) devront constituer 80% du couvert végétal.

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE
Elle correspond aux secteurs de maisons individuelles diffuses.
La zone UE comprend trois secteurs :
- UEa correspond aux quartiers pour lesquels le niveau d'équipement permet une densification légèrement plus importante que pour le secteur UEb. Elle comporte deux sous-secteurs :
- UEa1 correspondant à un îlot d'activités de bureaux et services situé au sein du lotissement existant
- UEa2 correspondant aux ilôts d'habitat des lotissements le Puisatier et le Santon
- UEb quartier de la Chapelle, le secteur UEb des Peillons sont concernés en application de l'article L151-41 5°du Code de l'urbanisme, par un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global où seuls sont autorisés le changement de destination, la confortation et l'extension limitée des constructions existantes. Cette extension ne pouvant excéder 20m² de SP.
- UEc correspond à un quartier de faible densité.

Certains terrains compris dans la zone UE peuvent être soumis à des risques naturels.

Rappel :
Sont également applicables les « Dispositions Générales » figurant au titre I du présent règlement.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES
Dans toute la zone sont interdites les occupations et utilisations de sols suivantes :
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions à usage d'entrepôts,
- Les constructions à usage artisanal,
- Les installations classées,
- Le stationnement isolé de caravanes et le camping hors terrains aménagés,
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage,
- L'aménagement de terrains destinés aux parcs résidentiels de loisir (PRL),
- Les habitations légères de loisirs, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil,
- L'ouverture et l'extension de garages collectifs de caravanes,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UE2,
- Les parcs d'attraction,
- Les dépôts de véhicules,
- Les dépôts de matériaux de toute nature,
- Les carrières.

Dans le secteur UEa1 : sont également interdites les constructions à usage d'habitation

Dans les zones soumises à des risques naturels :
Toutes les occupations et utilisations de sols sont interdites, sauf celles indiquées à l'article 2 ci-dessous.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES
Dans l'ensemble de la zone UE, pour toutes les occupations et utilisations du sol autres que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, le Plan Local d'Urbanisme s'oppose aux dispositions de l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme.

Dans l'ensemble de la zone UE s'appliquent les dispositions de l'article L.111-5-2 instaurées par la délibération du Conseil Municipal stipulant que les divisions foncières sont soumises à déclaration préalable.

Le Plan Local d'Urbanisme impose également que toutes les opérations d'aménagement, en tant qu'occupation et utilisation du sol, et notamment les divisions foncières, respectent l'intégralité des dispositions de la zone UE. L'autorisation d'opération d'aménagement, notamment la division, est ainsi conditionnée à ce que toutes les nouvelles unités foncières, et l'unité foncière initiale (parcelle-mère) après l'exécution, respectent à la fois :
- les règles de prospect face aux voies et emprises publiques de l'article UE 6 ;
- les règles de prospect entre les bâtiments existants et les nouvelles limites séparatives, y compris en cas de servitude de cour commune, des articles UE 7 et UE 8 ;
- les règles d'emprise au sol, de l'article UE 9 ;
- l'application des taux d'espaces verts de l'article UE 13.

Hors des zones soumises à des risques naturels :
Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent s'implanter hors des éléments de paysage identifiés sur le plan de zonage.

Le long des vallons du Rougon et de Saint Marc, les constructions sont admises à condition d'être implantées à une distance minimum de 10 m par rapport à l'axe dudit vallon.
Le long des autres vallons, les constructions sont admises à condition d'être implantées à une distance minimum de 5 m par rapport à l'axe dudit vallon.

Les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition :
- qu'ils soient strictement indispensables et nécessaires aux constructions et leur desserte, aux installations et infrastructures autorisées dans la zone,
- qu'ils s'intègrent correctement dans le site et n'entraînent pas de nuisance grave sur la stabilité des versants,
- que la hauteur des exhaussements n'excède pas 0,30 mètre.

Les sites de restanques peuvent être aménagés à condition que :
- les dénivelés soient aménagés en terrasses et murs de soutènement de même échelle et de même forme que les restanques existantes. Leur hauteur est réglementée à l'article 10.
- l'implantation des constructions et des piscines soit adaptée aux principes suivants :
  a) la plus grande longueur de façade des bâtiments doit être implantée parallèlement aux restanques,
  b) les piscines doivent être implantées dans une planche de restanques existantes,

Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dans les périmètres d'attente de projet d'aménagement global délimités au plan de zonage, conformément aux possibilités proposées par le Code de l'urbanisme à l'article L151-41 5°, le PLU délimite au plan de zonage, un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global pour une durée de 5 ans où seules sont autorisées le changement de destination, la confortation et l'extension limitée des constructions existantes. Cette extension ne pouvant excéder 20m² de SP.

Dans les zones soumises à des risques naturels :
- les occupations et utilisations des sols autorisées au paragraphe ci-dessus, sous réserve de respecter les prescriptions des PPR, ainsi que les travaux et les aménagements destinés à pallier les risques.

ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIE
Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.
Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent :
- être adaptées à l'opération envisagée,
- assurer la sécurité des usagers de ces voies
- satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre incendie, de ramassage des ordures ménagères.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présentera le moins de gêne ou de risque pour la circulation.
Les accès automobiles des constructions à partir des voies piétonnes existantes ou prévues sont interdits.
La pente des accès ne doit pas excéder 15% sur le terrain et 6% sur 6 mètres au débouché sur la voie publique.

La création de voies d'accès aux constructions sur les terrains en pente ne doit pas porter atteinte au site.
Le nombre d'accès de l'opération sur la voie publique sera réduit au minimum.
Les voies nouvelles, en impasse, doivent être aménagées dans leur partie terminale par une voie en T ou une aire de retournement adaptée aux contraintes de circulations des véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères.
Lorsqu'un quartier est traversé par un chemin dédié à la circulation piétonne et que l'installation d'une clôture ou d'un portail est envisagée, il est demandé de maintenir un passage piéton en accès libre et permanent.

ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX
Eau potable :
Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément à la réglementation en vigueur. (cf. annexe sanitaire dossier de PLU)

Eaux usées :
Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur. (cf. annexe sanitaire dossier de PLU).

Pour les unités foncières non encore raccordées, les divisions foncières ne sont autorisées que si l'unité foncière initiale supportant une construction existante en assainissement individuel conserve la superficie requise par le dispositif existant, ou bien met à jour ce dispositif.

Eaux pluviales :
Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable, doivent être évacuées sur la propriété par des dispositifs appropriés ou bien vers le réseau collectif, le tout, conformément à la réglementation en vigueur. (cf. annexe sanitaire dossier de PLU)
En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

Réseaux de collecte des déchets :
Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente d'enlèvement par le service de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction.
Dans les autres cas, l'implantation d'un point de collecte pourra être exigée en fonction du nombre de logements existants en périphérie du projet.

Réseau d'énergie électrique
Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'électricité.

Autres réseaux :
Les réseaux divers nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être encastrés dans les façades et enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques.

ARTICLE UE 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS
Non réglementé.

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES
Les constructions, balcons compris, et les piscines doivent s'implanter à une distance de l'alignement actuel ou futur au moins égale à
- 7 mètres dans le secteur UEa
- 5 mètres dans les secteurs UEa2
- 7 mètres dans les secteurs UEb et UEc
- 10 mètres dans les secteurs UEa1

Toutefois, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale :
- à 50 m de l'axe de la pénétrante Cannes-Grasse
- à 15 m de l'axe des routes départementales à l'exception de la route de Pégomas (RD209) sur la partie située au Nord de la pénétrante Cannes-Grasse ;
- à 10 mètres de l'emprise légale de la voie ferrée.

Le long de la Corniche Bénard (RD 404), du Chemin de la Font des Fades (RD 103), de la Route de la Roquette (RD 409) et de l'avenue de la Quiéra, la construction d'un mur de clôture « antibruit » est tolérée sous réserves de respecter un recul de 0,60 mètre par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Nonobstant les dispositions réglementaires de la zone liées aux implantations des constructions par rapport aux limites de propriété, la surélévation et l'extension à l'aplomb ou dans le prolongement des façades des constructions existantes sont réalisables sous réserves :
- que les constructions existantes soient légalement autorisées
- que les constructions existantes soient implantées à 5m minimum des limites de propriété

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Règles générales

Les constructions, balcons compris, doivent être implantées en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à :
- 7 mètres dans le secteur UEa
- 5 mètres dans les secteurs UEa1 et UEa2
- 10 mètres dans les secteurs UEb et UEc.

L'implantation des constructions annexes est autorisée :
- soit en limites séparatives dès lors que le linéaire, toutes annexes et limites confondues, n'excède pas 10 mètres.
- - soit à 5 mètres minimum des limites séparatives.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.

2 - Règles particulières

a/ pour les unités foncières non bâties
Dans les secteurs UEb et UEc, pour les unités foncières non bâties d'une largeur inférieure à 30 m : les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment (H = L) avec un minimum de 5 m des limites séparatives.
Ne sont pas concernées par cette règle particulière les unités foncières issues d'une division postérieure à la date d'approbation de la modification n°2 du PLU.

b/ pour les unités foncières bâties
Nonobstant les dispositions réglementaires de la zone liées aux implantations des constructions par rapport aux limites de propriété, la surélévation et l'extension à l'aplomb ou dans le prolongement des façades des constructions existantes sont réalisables sous réserves :
- que les constructions existantes soient légalement autorisées
- que les constructions existantes soient implantées à 5m minimum des limites de propriété

c/ pour les unités foncières concernées par une fenêtre de constructibilité de la trame verte et bleue : les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 m des limites séparatives.

3 - Règles spécifiques par rapport à des ouvrages

Lorsque les limites séparatives sont contigües à la limite légale du chemin de fer, les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 10 mètres.

Les constructions situées dans le périmètre de protection du canal de la Siagne (zone non aedificandi repérée sur le plan de zonage) doivent s'implanter à une distance de 35 mètres par rapport à l'axe du canal en rive gauche et à une distance de 20 mètres par rapport à l'axe du canal en rive droite.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

A l'exclusion des piscines, la distance séparant deux constructions, balcons compris, édifiées sur une même propriété doit être au moins égale à :

- 15 mètres dans le secteur UEa
- 5 mètres dans les secteurs UEa1 et UEa2
- 25 mètres dans les secteurs UEb et UEc

Ces distances sont réduites à 5 mètres pour les constructions annexes non destinées à l'habitation (pool house, garage, remises…).

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 12% de la superficie de l'unité foncière dans le secteur UEa
- non réglementé dans le secteur UEa1
- 15% de la superficie de l'unité foncière dans le secteur UEa2
- 12% de la superficie de l'unité foncière dans le secteur UEb
- 8% de la superficie de l'unité foncière dans le secteur UEc
- 50% de la superficie de l'unité foncière pour les constructions à usage de bureaux, services, commerces et hôtels.

ARTICLE UE 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est comptée en tous points du bâtiment à partir de la côte du terrain naturel existant ou du terrain excavé jusqu'à l'égout du toit ou la partie supérieure de la dalle de la terrasse.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :
7 m à l'égout du toit et 9 m au faîtage.
7 m à la partie supérieure de la dalle en cas de toiture terrasse
7,50 m à la partie supérieure de l'acrotère en cas de toiture végétalisée

La hauteur frontale telle que définie dans le lexique annexé au présent règlement, ne doit pas excéder 9 m.

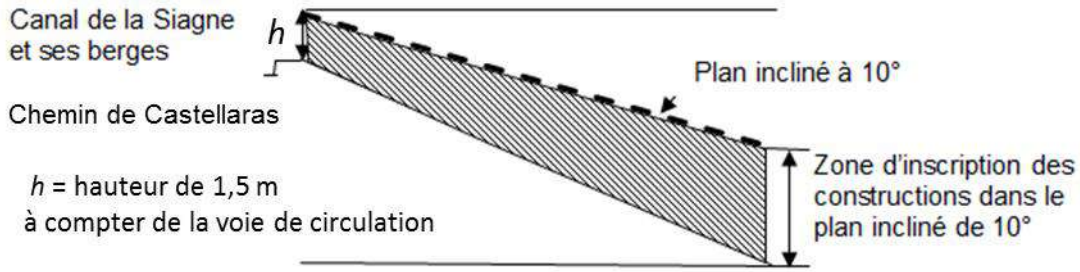
Dans le sous-secteur UEa1, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :
9 m à l'égout du toit et 11 m au faîtage.

Pour les constructions annexes, la hauteur maximale est limitée à 2,50 m à l'égout du toit en cas de toiture en pente ou à la partie supérieure de la dalle en cas de toiture terrasse.

La hauteur des restanques et des murs de soutènement est limitée à 1,50 m. Au regard de la pente, plusieurs restanques ou murs de soutènements peuvent être cumulées afin de créer un effet de terrasses. La distance entre deux restanques ou murs de soutènements doit alors respecter une largeur de 1,50 m minimum. Dans le cas des murs de soutènement, ce retrait devra être végétalisé par des arbres et des arbustes respectant les dispositions de l'article 13 dans le cas où aucune implantation de construction n'est prévue.

Pour les murs de clôture « antibruit », la hauteur est limitée à 2 mètres, calculée à partir du niveau de la voie.

Dans les secteurs concernés par la servitude de vue inscrite au plan de zonage, la hauteur en tout point des clôtures et des constructions (ouvrage de superstructure inclus) devra être comprise en deçà d'un plan incliné de 10° par rapport à l'horizontale d'un point situé à 1,50 m de hauteur en limite de l'emprise ou du chemin concerné.



ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales :

Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume.
Les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble.

Dispositions particulières :

1- Intégration des constructions dans le site

Les constructions doivent respecter la topographie du terrain et s'adapter à la déclivité du site.
Les tuyaux de descente des eaux pluviales doivent être conçus de manière à s'estomper le mieux possible dans le ton de la façade. Ils sont obligatoirement verticaux. Pour les constructions neuves et dans la mesure du possible lors de la rénovation des façades, ils sont intégrés dans le bâtiment et non apparents.
Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis les espaces publics.
Les citernes de fuel ou de gaz doivent être dissimulées.

Les groupes de climatisation et les pompes à chaleur seront implantés dans le corps du bâtiment ou en pied de façade alors dissimulés dans un coffret adapté afin de réduire les nuisances visuelles et sonores.

2- Façades et matériaux

Les façades doivent être traitées de façon harmonieuse (matériaux et couleurs).
Le volume, le traitement, les couleurs et les matériaux des constructions annexes doivent s'harmoniser avec la construction principale.

Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les façades commerciales doivent respecter les obligations suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée ;
- lorsqu'une même vitrine ou devanture est établie sur plusieurs constructions contiguës, les limites séparatives doivent être marquées.
- Les devantures commerciales doivent être conçues dans leurs dimensions, matériaux et traitements en fonction de l'architecture de l'édifice, et notamment se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.
- Les enseignes commerciales devront être parfaitement intégrées et ne pas compromettre

3- Toitures

Les toitures en pentes sont constituées de tuiles canal de couleur terre cuite (rouge ou rouge orangé). Sont aussi acceptées les tuiles vieillies et de récupération. Le système consistant en sous-toiture porteuse recouverte par des tuiles anciennes ou vieillies artificiellement est admis à condition que la sous-toiture ne soit jamais apparente et que le recouvrement normal des tuiles soit respecté.

Les tuiles plates peuvent être autorisées dans le cas de rénovation de toiture de constructions anciennes, ou dans le cas de construction d'annexes situés sur le même terrain qu'une construction à tuiles plates.

L'emploi de la tôle ondulée ou de plastique est interdit. Il peut être exigé, lors d'une réfection, la suppression d'ouvrages qui dépareraient manifestement la toiture.

Les toitures terrasses peuvent être admises.

Les souches de cheminées (conduit de fumée ou de ventilation) doivent être de forme simple, enduites dans les tons de la façade et traverser la toiture au plus près du faîtage.

Les superstructures techniques en toiture telles qu'extracteur pour climatisation, ou machinerie d'ascenseur sont admises à condition qu'elles soient correctement intégrées.

4- Clôtures

Les clôtures doivent être constituées d'une claire-voie doublée d'une haie vive.
Les haies vives doivent être constituées d'essences locales. Un mur bahut d'une hauteur de 0,70 mètre maximum peut faire soubassement sous réserve de créer tous les 5m des ouvertures de 15 cmx15 cm minimum pour le passage de la petite faune.
La hauteur totale des clôtures et des portails est limitée à 2 mètres**.**

Les murs bahut seront crépis dans des tons similaires aux bâtiments principaux.

Lorsque la nature et la configuration du terrain les rendent nécessaires pour ériger une clôture, il est autorisé d'ériger des murs de soutènement. Ces murs de soutènement seront alors traités à l'ancienne, en pierres apparentes ou en crépi et pourront servir de support à des plantes grimpantes.
Les portails et portillons seront en harmonie avec les constructions et les éventuelles clôtures.

Les clôtures existantes formées de murs à « l'ancienne » devront être maintenues ou restaurées dans leur aspect original sauf considération technique et ou de sécurité. En cas de démolition, elles devront dans la mesure du possible, être reconstruites à l'identique sans dépasser 2 mètres de hauteur.

Les canisses, les panneaux de bois, de PVC, ainsi que les pare vues en toile ou de type brande sont interdits.

5- Murs de restanques et de soutènement :

Les murs de restanques situés hors de l'emprise des constructions et des voies et accès privatifs ne pourront être détruits. Toutefois, en cas de destruction ou de dégradation accidentelle, ils devront être reconstruits à l'identique (forme, hauteur, appareillage,)

Le rythme des restanques sur la parcelle et les parcelles voisines sera respecté, en conservant dans l'aménagement de la parcelle des hauteurs de murs comparables à l'existant.

Concernant les murs de restanques : les murs cyclopéens (constitués de gros blocs), les enrochements et les murs béton sont proscrits.

Concernant les murs de soutènement : ils peuvent être en béton et doivent faire l'objet d'un traitement paysager (parement en pierres sèches du pays sur au moins 10 cm d'épaisseur, ou à défaut enduits avec végétalisation : plantes tapissantes).

6- Murs anti-bruit :

Ils seront végétalisés et doublés d'une haie vive dans le recul par rapport à l'alignement.

7- Les équipements liés aux énergies renouvelables : capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Ils doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées et de mitage.

8- Pour les constructions remarquables identifiées sur le plan de zonage, les travaux réalisés doivent respecter les prescriptions suivantes :

- respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, les porches et les halls d'entrée, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité,

- respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures,
- mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment,
- traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale du bâti existant,
- proscrire la pose d'éléments extérieurs qui serait incompatible avec le caractère du bâti existant, et notamment les supports publicitaires,
- assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié aux caractéristiques architecturales du bâtiment existant,

Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT

Concernant les véhicules automobiles, il est exigé :

- pour les constructions à usage de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat lors de la construction : une place de stationnement par logement,
- pour les autres types de logements : 1 place pour 50m² de SP avec au minimum 1 place de stationnement par logement. Le nombre maximal de places de stationnement exigible par logement ne peut excéder 3 places.

Les places de stationnement implantées en surface extérieure doivent être réalisées avec des matériaux drainants.

- pour les bureaux, services : 1 place pour 30m² de SP,
- pour les commerces : 1 place pour 40 m² de SP,
- pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier : 1 place par unité d'hébergement,
- pour les bâtiments scolaires : 1 place par classe,
- pour les CINASPIC : 1 place de stationnement pour 4 personnes accueillies.

Pour le stationnement des deux roues, il est exigé :

- pour les bureaux et services : 1 place pour 50m² de SP
- pour les équipements collectifs recevant du public : 1 place pour 10 personnes accueillies.

50% de ces places de stationnement doivent être dédiées aux vélos.

Modalités de réalisation des places de stationnement

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

Exemple 1 : Création d'une habitation de 110m² de surface de plancher : 110/50 = 2,2. Décimale inférieure à 0,5, il est exigé 2 places de stationnement.

Exemple 2 : Création d'une habitation de 140m² de surface de plancher : 140/50 = 2,8. Décimale supérieure à 0,5, il est exigé 3 places de stationnement

ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Dans les périmètres de sensibilité paysagère et de trame verte et bleue, pris en application de l'article L.123-1-5-III.2 et figurant aux documents graphiques :

- sont soumis à déclaration préalable les coupes et abattages des arbres et de la végétation
- sont seuls admis les accès, les réseaux, la construction ou la restauration des murs de restanques.

Les espaces libres

75% de l'unité foncière doit être traitée en espaces libres tels que définis dans le lexique annexé au présent règlement.

Pour les programmes de logements collectifs, les espaces libres devront être aménagés en jardins familiaux ou partagé chaque fois que l'assiette foncière le permet.

Les espaces libres doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 200 m² du terrain d'assiette du projet.
Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et choisies parmi les espèces méditerranéennes économes en consommation d'eau, à l'exception des palmiers.
Toutefois, sur les terrains comprenant des oliviers, ceux-ci doivent être conservés dans leur totalité.
Les oliviers situés dans l'emprise des voies et des constructions seront transplantés sur la propriété ou remplacés à l'identique (en terme de taille).

La végétalisation des aires de stationnement
Sur les aires de stationnement à l'air libre, il sera planté un arbre d'une hauteur minimum de 2,50m pour deux places.

Règles de plantations en bordure des restanques et murs de soutènements
Les arbres et arbustes ne seront plantés ni sur son rebord, ni en pied du mur, mais en milieu de terrasse.

Espèces de plantations :
- les espèces invasives doivent être évitées (exemple : mimosa, ailante)
- les espèces méditerranéennes seront favorisées,
- le long des vallons, les essences constitutives des ripisylves (végétation de bord des eaux) devront constituer 80% du couvert végétal.

Conservation des arbres de haute tige
Afin de protéger les systèmes racinaires et la frondaison des arbres conservés et d'assurer leur pérennisation, aucune construction ne devra être réalisée à moins de :

- 10 mètres du pied des arbres de haute tige notamment pour les espèces suivantes : pins parasols, pins d'Alep, séquoias, cèdres, eucalyptus, camphriers, chênes, micocouliers, ginkgo-biloba, tilleuls.
- 5 mètres du pied des arbres de haute tige pour les espèces suivantes : oliviers, lauriers, cyprès, yuccas, faux-poivrier…..

Dans les espaces de protection définis ci-dessus, les seuls aménagements possibles, hormis d'autres plantations de pleine terre, sont la réalisation sans affouillement de sol, d'allées, de terrasses, d'escaliers et d'aires de stationnement.

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

CARACTERE DE LA ZONE
Elle correspond aux secteurs de maisons individuelles très diffuses, situés dans des espaces remarquables du point de vue paysager.
La zone UF comprend deux secteurs UFa et UFb.
Certains terrains compris dans la zone UF peuvent être soumis à des risques naturels.

Rappel :
Sont également applicables les « Dispositions Générales » figurant au titre I du présent règlement.

ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES
Dans toute la zone sont interdites les occupations et utilisations de sols suivantes :
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions à usage d'entrepôts,
- Les constructions à usage commercial,
- Les constructions à usage artisanal,
- Les installations classées,
- Le stationnement isolé de caravanes et le camping hors terrains aménagés,
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage,
- L'aménagement de terrains destinés aux parcs résidentiels de loisir (PRL),
- Les habitations légères de loisirs, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil,
- L'ouverture et l'extension de garages collectifs de caravanes,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UF2,
- Les parcs d'attraction,
- Les dépôts de véhicules,
- Les dépôts de matériaux de toute nature,
- Les carrières.

Dans les zones soumises à des risques naturels :
Toutes les occupations et utilisations de sols sont interdites, sauf celles indiquées à l'article 2 ci-dessous.

ARTICLE UF 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES
Dans l'ensemble de la zone UF, pour toutes les occupations et utilisations du sol autres que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, le Plan Local d'Urbanisme s'oppose aux dispositions de l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme.

Dans l'ensemble de la zone UF s'appliquent les dispositions de l'article L 111-5-2 instaurées par la délibération du Conseil Municipal stipulant que les divisions foncières sont soumises à déclaration préalable.

Le Plan Local d'Urbanisme impose également que toutes les opérations d'aménagement, en tant qu'occupation et utilisation du sol, et notamment les divisions foncières, respectent l'intégralité des dispositions de la zone UF. L'autorisation d'opération d'aménagement, notamment la division, est ainsi conditionnée à ce que toutes les nouvelles unités foncières, et l'unité foncière initiale (parcelle-mère) après l'exécution, respectent à la fois :
- les règles de superficie minimale de l'article UF 5 ;
- les règles de prospect face aux voies et emprises publiques de l'article UF 6 ;
- les règles de prospect entre les bâtiments existants et les nouvelles limites séparatives, y compris en cas de servitude de cour commune, des articles UF 7 et UF 8 ;
- les règles d'emprise au sol, de l'article UF 9 ;
- l'application des taux d'espaces verts de l'article UF 13.

<u>Hors des zones soumises à des risques naturels :</u>
Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent s'implanter hors des éléments de paysage identifiés sur le plan de zonage.

Les longs des vallons, les constructions sont admises à condition d'être implantées à une distance minimum de 5 m par rapport à l'axe dudit vallon.

Les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition :
- qu'ils soient strictement indispensables et nécessaires aux constructions et leur desserte, aux installations et infrastructures autorisées dans la zone,
- qu'ils s'intègrent correctement dans le site et n'entraînent pas de nuisance grave sur la stabilité des versants,
- que la hauteur des exhaussements n'excède pas 0,30 mètre.

Les sites de restanques peuvent être aménagés à condition que :
- les dénivelés soient aménagés en terrasses et murs de soutènement de même échelle et de même forme que les restanques existantes. Leur hauteur est réglementée à l'article 10.
- l'implantation des constructions et des piscines soit adaptée aux principes suivants :
  a) la plus grande longueur de façade des bâtiments doit être implantée parallèlement aux restanques,
  b) les piscines doivent être implantées dans une planche de restanques existantes,

- les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

<u>Dans les zones soumises à des risques naturels :</u>
- les occupations et utilisations des sols autorisées au paragraphe ci-dessus, sous réserve de respecter les prescriptions des PPR, ainsi que les travaux et les aménagements destinés à pallier les risques.

ARTICLE UF 3 –ACCES ET VOIRIE
Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.
Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent :
- être adaptées à l'opération envisagée,
- assurer la sécurité des usagers de ces voies
- satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre incendie, de ramassage des ordures ménagères.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présentera le moins de gêne ou de risque pour la circulation.
Les accès automobiles des constructions à partir des voies piétonnes existantes ou prévues sont interdits.
La pente des accès ne doit pas excéder 15% sur le terrain et 6% sur 6 mètres au débouché sur la voie publique.
La création de voies d'accès aux constructions sur les terrains en pente ne doit pas porter atteinte au site.
Le nombre d'accès de l'opération sur la voie publique sera réduit au minimum.
Les voies nouvelles, en impasse, doivent être aménagées dans leur partie terminale par une voie en T ou une aire de retournement adaptée aux contraintes de circulations des véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères.
Lorsqu'un quartier est traversé par un chemin dédié à la circulation piétonne et que l'installation d'une clôture ou d'un portail est envisagée, il est demandé de maintenir un passage piéton en accès libre et permanent.

ARTICLE UF 4 –DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément à la réglementation en vigueur. (cf. annexe sanitaire dossier de PLU)

Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur. (cf. annexe sanitaire dossier de PLU)

Eaux pluviales :

Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable, doivent être évacuées sur la propriété par des dispositifs appropriés ou bien vers le réseau collectif, le tout, conformément à la réglementation en vigueur. (cf. annexe sanitaire dossier de PLU)

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

Réseaux de collecte des déchets :

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente d'enlèvement par le service de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction.

Dans les autres cas, l'implantation d'un point de collecte pourra être exigée en fonction du nombre de logements existants en périphérie du projet.

Réseau d'énergie électrique

Toute construction ou installation le requérant doit être raccordée au réseau public d'électricité.

Autres réseaux :

Les réseaux divers nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être encastrés dans les façades et enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques.

ARTICLE UF 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UF 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions, balcons compris, et les piscines doivent s'implanter à une distance de l'alignement actuel ou futur au moins égale à :

- 12 mètres dans le secteur UFa
- 15 mètres dans le secteur UFb

Toutefois, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 15 mètres de l'axe des routes départementales.

Le long du Chemin de la Font des Fades (RD 103), la construction d'un mur de clôture « antibruit » est tolérée sous réserve de respecter un recul de 0,60 mètre par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Nonobstant les dispositions réglementaires de la zone liées aux implantations des constructions par rapport aux limites de propriété, la surélévation et l'extension à l'aplomb ou dans le prolongement des façades des constructions existantes sont réalisables sous réserves :

- que les constructions existantes soient légalement autorisées
- que les constructions existantes soient implantées à 5m minimum des limites de propriété

ARTICLE UF 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Règles générales

Les constructions, balcons compris, doivent être implantées en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à :

- 15 mètres dans le secteur UFa
- 20 mètres dans le secteur UFb

L'implantation des constructions annexes est autorisée :
- soit en limites séparatives dès lors que le linéaire, toutes annexes et limites confondues, n'excède pas 10 mètres.
- soit à 5 mètres minimum des limites séparatives.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.

2 - Règles particulières

a/ pour les unités foncières non bâties
pour les unités foncières non bâties d'une largeur inférieure à 40 m : les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment (H = L) avec un minimum de 5 m des limites séparatives.
Ne sont pas concernées par cette règle particulière les unités foncières issues d'une division postérieure à la date d'approbation de la modification n°2 du PLU.

b/ pour les unités foncières bâties
Nonobstant les dispositions réglementaires de la zone liées aux implantations des constructions par rapport aux limites de propriété, la surélévation et l'extension à l'aplomb ou dans le prolongement des façades des constructions existantes sont réalisables sous réserves :
- que les constructions existantes soient légalement autorisées
- que les constructions existantes soient implantées à 5m minimum des limites de propriété

c/ pour les unités foncières concernées par une fenêtre de constructibilité de la trame verte et bleue : les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 m des limites séparatives.

3 - Règles spécifiques par rapport à des ouvrages

Les constructions situées dans le périmètre de protection du canal de la Siagne (zone non aedificandi repérée sur le plan de zonage) doivent s'implanter à une distance de 35 mètres par rapport à l'axe du canal en rive gauche et à une distance de 20 mètres par rapport à l'axe du canal en rive droite.

ARTICLE UF 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
A l'exclusion des piscines, la distance séparant deux constructions, balcons compris, édifiées sur une même propriété doit être au moins égale à 30 mètres.

Ces distances sont réduites à 5 mètres pour les constructions annexes non destinées à l'habitation (pool house, garage, remises…).

ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
L'emprise au sol maximale sur chaque unité foncière est fixée à :
- 8% dans le secteur UFa
- 8% dans le secteur UFb

ARTICLE UF 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS
La hauteur est comptée en tous points du bâtiment à partir de la côte du terrain naturel existant ou du terrain excavé jusqu'à l'égout du toit ou la partie supérieure de la dalle de la terrasse.

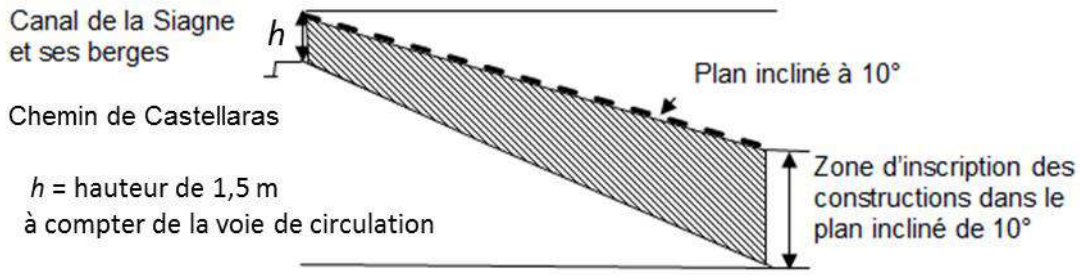
La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :
7 m à l'égout du toit et 9 m au faîtage.
7 m à la partie supérieure de la dalle en cas de toiture terrasse
7,50 m à la partie supérieure de l'acrotère en cas de toiture végétalisée

La hauteur frontale telle que définie dans le lexique annexé au présent règlement, ne doit pas excéder 9 m.

Pour les constructions annexes, la hauteur maximale est limitée à 2,50 m à l'égout du toit en cas de toiture en pente ou à la partie supérieure de la dalle en cas de toiture terrasse.

La hauteur des restanques et des murs de soutènement est limitée à 1,50 m. Au regard de la pente, plusieurs restanques ou murs de soutènements peuvent être cumulées afin de créer un effet de terrasses. La distance entre deux restanques ou murs de soutènements doit alors respecter une largeur de 1,50 m minimum. Dans le cas des murs de soutènement, ce retrait devra être végétalisé par des arbres et des arbustes respectant les dispositions de l'article 13 dans le cas où aucune implantation de construction n'est prévue.

Dans les secteurs concernés par la servitude de vue inscrite au plan de zonage, la hauteur en tout point des clôtures et des constructions (ouvrage de superstructure inclus) devra être comprise en deçà d'un plan incliné de 10° par rapport à l'horizontale d'un point situé à 1,50 m de hauteur en limite de l'emprise ou du chemin concerné.



Pour les murs de clôture « antibruit », la hauteur est limitée à 2 mètres, calculée à partir du niveau de la voie.

ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales :

Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume.
Les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble.

Dispositions particulières :

1- Intégration des constructions dans le site

Les constructions doivent respecter la topographie du terrain et s'adapter à la déclivité du site.
Les tuyaux de descente des eaux pluviales doivent être conçus de manière à s'estomper le mieux possible dans le ton de la façade. Ils sont obligatoirement verticaux. Pour les constructions neuves et dans la mesure du possible lors de la rénovation des façades, ils sont intégrés dans le bâtiment et non apparents.
Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis les espaces publics.
Les citernes de fuel ou de gaz doivent être dissimulées.

Les groupes de climatisation et les pompes à chaleur seront implantés dans le corps du bâtiment ou en pied de façade alors dissimulés dans un coffret adapté afin de réduire les nuisances visuelles et sonores.

2- Façades et matériaux

Les façades doivent être traitées de façon harmonieuse (matériaux et couleurs).
Le volume, le traitement, les couleurs et les matériaux des constructions annexes doivent s'harmoniser avec la construction principale.

Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

3- Toitures
Les toitures en pentes sont constituées de tuiles canal de couleur terre cuite (rouge ou rouge orangé). Sont aussi acceptées les tuiles vieillies et de récupération. Le système consistant en sous-toiture porteuse recouverte par des tuiles anciennes ou vieillies artificiellement est admis à condition que la sous-toiture ne soit jamais apparente et que le recouvrement normal des tuiles soit respecté.

Les tuiles plates peuvent être autorisées dans le cas de rénovation de toiture de constructions anciennes, ou dans le cas de construction d'annexes situés sur le même terrain qu'une construction à tuiles plates.
L'emploi de la tôle ondulée ou de plastique est interdit. Il peut être exigé, lors d'une réfection, la suppression d'ouvrages qui dépareraient manifestement la toiture.
Les toitures terrasses peuvent être admises.
Les souches de cheminées (conduit de fumée ou de ventilation) doivent être de forme simple, enduites dans les tons de la façade et traverser la toiture au plus près du faîtage.

Les superstructures techniques en toiture telles qu'extracteur pour climatisation, ou machinerie d'ascenseur sont admises à condition qu'elles soient correctement intégrées.

4- Clôtures

Les clôtures doivent être constituées d'une claire-voie doublée d'une haie vive.

Les haies vives doivent être constituées d'essences locales. Un mur bahut d'une hauteur de 0,70 mètre maximum peut faire soubassement sous réserve de créer tous les 5m des ouvertures de 15 cmx15 cm minimum pour le passage de la petite faune.

La hauteur totale des clôtures et des portails est limitée à 2 mètres.

Les murs bahut seront crépis dans des tons similaires aux bâtiments principaux.

Lorsque la nature et la configuration du terrain les rendent nécessaires pour ériger une clôture, il est autorisé d'ériger des murs de soutènement. Ces murs de soutènement seront alors traités à l'ancienne, en pierres apparentes ou en crépi et pourront servir de support à des plantes grimpantes.

Les portails et portillons seront en harmonie avec les constructions et les éventuelles clôtures.

Les clôtures existantes formées de murs à « l'ancienne » devront être maintenues ou restaurées dans leur aspect original sauf considération technique et ou de sécurité. En cas de démolition, elles devront dans la mesure du possible, être reconstruites à l'identique sans dépasser 2 mètres de hauteur.

Les canisses, les panneaux de bois, de PVC, ainsi que les pare vues en toile ou de type brande sont interdits.

5- Murs de restanques et de soutènement :
Les murs de restanques situés hors de l'emprise des constructions et des voies et accès privatifs ne pourront être détruits. Toutefois, en cas de destruction ou de dégradation accidentelle, ils devront être reconstruits à l'identique (forme, hauteur, appareillage,)

Le rythme des restanques sur la parcelle et les parcelles voisines sera respecté, en conservant dans l'aménagement de la parcelle des hauteurs de murs comparables à l'existant.

Concernant les murs de restanques : les murs cyclopéens (constitués de gros blocs), les enrochements et les murs béton sont proscrits.

Concernant les murs de soutènement : ils peuvent être en béton et doivent faire l'objet d'un traitement paysager (parement en pierres sèches du pays sur au moins 10 cm d'épaisseur, ou à défaut enduits avec végétalisation : plantes tapissantes).

6- Murs anti-bruit :
Ils seront végétalisés et doublés d'une haie vive dans le recul par rapport à l'alignement.

7- Les équipements liés aux énergies renouvelables : capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Ils doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées et de mitage.

8- Pour les constructions remarquables identifiées sur le plan de zonage, les travaux réalisés doivent respecter les prescriptions suivantes :

- respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, les porches et les halls d'entrée, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité,
- respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures,
- mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment,
- traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale du bâti existant,
- proscrire la pose d'éléments extérieurs qui serait incompatible avec le caractère du bâti existant, et notamment les supports publicitaires,
- assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié aux caractéristiques architecturales du bâtiment existant,

Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

ARTICLE UF 12 – STATIONNEMENT

Concernant les véhicules automobiles, il est exigé :

- pour les constructions à usage de logements : 1 place pour 50m² de SP avec au minimum 1 place de stationnement par logement. Le nombre maximal de places de stationnement exigible par logement ne peut excéder 3 places.

Les places de stationnement implantées en surface extérieure doivent être réalisées avec des matériaux drainants.

- pour les bureaux, services : une place pour 30m² SP,
- pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier : une place par unité d'hébergement,
- pour les bâtiments scolaires : 1 place par classe,
- pour les CINASPIC: 1 place de stationnement pour 4 personnes accueillies.

Pour le stationnement des deux roues, il est exigé :

- pour les bureaux et services : 1 place pour 50m² de SP
- pour les équipements collectifs recevant du public : 1 place pour 10 personnes accueillies.

50% de ces places de stationnement doivent être dédiées aux vélos.

Modalités de réalisation des places de stationnement

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

Exemple 1 : Création d'une habitation de 110m² de surface de plancher : 110/50 = 2,2. Décimale inférieure à 0,5, il est exigé 2 places de stationnement.

Exemple 2 : Création d'une habitation de 140m² de surface de plancher : 140/50 = 2,8. Décimale supérieure à 0,5, il est exigé 3 places de stationnement

ARTICLE UF 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Dans les périmètres de sensibilité paysagère et de trame verte et bleue, pris en application de l'article L.123-1-5-III.2 et figurant aux documents graphiques :

- sont soumis à déclaration préalable les coupes et abattages des arbres et de la végétation
- sont seuls admis les accès, les réseaux, la construction ou la restauration des murs de restanques.

Les espaces libres
85% de l'unité foncière doit être traitée en espaces libres tels que définis dans le lexique annexé au présent règlement.

Pour les programmes de logements collectifs, les espaces libres devront être aménagés en jardins familiaux ou partagé chaque fois que l'assiette foncière le permet.

Les espaces libres doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 200 m² du terrain d'assiette du projet.
Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et choisies parmi les espèces méditerranéennes économes en consommation d'eau, à l'exception des palmiers.
Toutefois, sur les terrains comprenant des oliviers, ceux-ci doivent être conservés dans leur totalité.
Les oliviers situés dans l'emprise des voies et des constructions seront transplantés sur la propriété ou remplacés à l'identique (en terme de taille).

La végétalisation des aires de stationnement
Sur les aires de stationnement à l'air libre, il sera planté un arbre d'une hauteur minimum de 2,50m pour deux places

Règles de plantations en bordure des restanques et murs de soutènements
Les arbres et arbustes ne seront plantés ni sur son rebord, ni en pied du mur, mais en milieu de terrasse.

Espèces de plantations :
- les espèces invasives doivent être évitées (exemple : mimosa, ailante)
- les espèces méditerranéennes seront favorisées,
- le long des vallons, les essences constitutives des ripisylves (végétation de bord des eaux) devront constituer 80% du couvert végétal.

Conservation des arbres de haute tige
Afin de protéger les systèmes racinaires et la frondaison des arbres conservés et d'assurer leur pérennisation, aucune construction ne devra être réalisée à moins de :

- 10 mètres du pied des arbres de haute tige notamment pour les espèces suivantes : pins parasols, pins d'Alep, séquoias, cèdres, eucalyptus, camphriers, chênes, micocouliers, ginkgo-biloba, tilleuls.
- 5 mètres du pied des arbres de haute tige pour les espèces suivantes : oliviers, lauriers, cyprès, yuccas, faux-poivrier…..

Dans les espaces de protection définis ci-dessus, les seuls aménagements possibles, hormis d'autres plantations de pleine terre, sont la réalisation sans affouillement de sol, d'allées, de terrasses, d'escaliers et d'aires de stationnement.

ARTICLE UF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

CARACTERE DE LA ZONE
La zone UG correspond principalement à une zone d'activités commerciale et d'équipements collectifs d'intérêt public.
Elle comprend un secteur UGg destiné, notamment à l'aire d'accueil des gens du voyage et des équipements collectifs d'intérêt public, situés dans le quartier Tiragon.

Rappel :
Sont également applicables les « Dispositions Générales » figurant au titre I du présent règlement.

ARTICLE UG 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES
- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UG2,
- le stationnement isolé de caravanes et le camping hors terrains aménagés
- l'aménagement de terrains destinés au camping caravaning,
- l'aménagement de terrains destinés aux parcs résidentiels de loisir (PRL),
- les habitations légères de loisirs, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil,
- l'ouverture et l'extension de garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UG2,
- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules,
- les dépôts de matériaux de toute nature,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les carrières.

ARTICLE UG 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES
- les installations classées soumises à déclaration.
- les affouillements et exhaussements du sol, liés et nécessaires aux constructions et leur desserte, installations, infrastructures autorisées dans la zone,
- les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dans le secteur UGg:
- les aménagements, les constructions et les installations liées à l'aire d'accueil des gens du voyage,
- les constructions à usage d'équipement collectif d'intérêt public.

ARTICLE UG 3 – ACCES ET VOIRIE
Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.
Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent :
- être adaptées à l'opération envisagée,
- assurer la sécurité des usagers de ces voies
- satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre incendie, de ramassage des ordures ménagères.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présentera le moins de gêne ou de risque pour la circulation.
Les accès automobiles des constructions à partir des voies piétonnes existantes ou prévues sont interdits.
Le nombre d'accès de l'opération sur la voie publique sera réduit au minimum.
Lorsqu'un terrain est traversé par un chemin dédié à la circulation piétonne et que l'installation d'une clôture ou d'un portail est envisagée, il est demandé de maintenir un passage piéton en accès libre et permanent.

ARTICLE UG 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément à la réglementation en vigueur. (cf. annexe sanitaire dossier de PLU)

Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur. (cf. annexe sanitaire dossier de PLU)

Eaux pluviales :

Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable, doivent être évacuées sur la propriété par des dispositifs appropriés ou bien vers le réseau collectif, le tout, conformément à la réglementation en vigueur. (cf. annexe sanitaire dossier de PLU)

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

Autres réseaux :

Les réseaux divers nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être encastrés dans les façades et enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques.

Réseaux de collecte des déchets :

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente d'enlèvement par le service de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction.

Dans les autres cas, l'implantation d'un point de collecte pourra être exigée en fonction du nombre de logements existants en périphérie du projet.

ARTICLE UG 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UG 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Toutes les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement actuel ou futur.

Toutefois, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale :

- à 50 mètres de l'axe de la pénétrante Cannes-Grasse ;
- à 15 mètres de l'axe des routes départementales ;
- à 10 mètres de l'emprise légale de la voie ferrée.

ARTICLE UG 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 m des limites séparatives.

ARTICLE UG 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UG 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UG 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est comptée en tous points du bâtiment à partir de la côte du terrain naturel existant ou du terrain excavé jusqu'à l'égout du toit ou la partie supérieure de la dalle de la terrasse.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :

9 m à l'égout du toit et 11 m au faîtage.

9 m à la partie supérieure de la dalle en cas de toiture terrasse

9,50 m à la partie supérieure de l'acrotère en cas de toiture végétalisée

ARTICLE UG 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales :

Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume.

Dispositions particulières :

1- Intégration des constructions dans le site

Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis les espaces publics.

2- Façade et matériaux

Les façades commerciales doivent respecter les obligations suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée ;
- lorsqu'une même vitrine ou devanture est établie sur plusieurs constructions contiguës, les limites séparatives doivent être marquées.
- les devantures commerciales doivent être conçues dans leurs dimensions, matériaux et traitements en fonction de l'architecture de l'édifice, et notamment se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.
- les enseignes commerciales devront être parfaitement intégrées et ne pas compromettre l'homogénéité et la qualité architecturale de la zone et respecter le règlement de publicité.

3- Toitures

Les toitures sont constituées de tuiles canal de couleur terre cuite (rouge ou rouge orangé). Sont aussi acceptées les tuiles vieillies et de récupération. Le système consistant en sous-toiture porteuse recouverte par des tuiles anciennes ou vieillies artificiellement est admis à condition que la sous-toiture ne soit jamais apparente et que le recouvrement normal des tuiles soit respecté.

Les tuiles plates peuvent être autorisées dans le cas de rénovation de toiture de constructions anciennes, ou dans le cas de construction d'annexes situés sur le même terrain qu'une construction à tuiles plates.

L'emploi de la tôle ondulée ou de plastique est interdit. Il peut être exigé, lors d'une réfection, la suppression d'ouvrages qui dépareraient manifestement la toiture.

Les toitures terrasses peuvent être admises.

Les souches de cheminées (conduit de fumée ou de ventilation) doivent être de forme simple, enduites dans les tons de la façade et traverser la toiture au plus près du faîtage. Il est interdit de réaliser des conduits de saillie sur les façades.

Les superstructures techniques en toiture telles qu'extracteur pour climatisation, ou machinerie d'ascenseur sont admises à condition qu'elles soient correctement intégrées.

4- Clôtures

Les clôtures peuvent être constituées de haies vives et/ou d'une claire-voie. Un mur bahut peut faire soubassement. Il doit être soigneusement traité et constitué ou paramenté de pierres naturelles du pays ou agrémenté de plantations grimpantes.

La hauteur totale des clôtures, mesurée par rapport au sol naturel, ne peut excéder 2 mètres. Le mur bahut ne peut avoir plus de 0m70 de hauteur.

Lorsque la nature et la configuration du terrain les rendent nécessaires pour ériger une clôture, il est autorisé d'érigé des murs de soutènement. Ces murs de soutènement seront alors traités à l'ancienne, en pierres apparentes ou en crépi et pourront servir de support à des plantes grimpantes.
Les portails et portillons seront en harmonie avec les constructions et les éventuelles clôtures.

Pour les clôtures situées en limite de voies ouvertes au public, les panneaux de bois, de PVC, ainsi que les pare vues en toile ou de type brande sont interdits en façade.

Les canisses et grillages opaques sont interdits.
5- Les équipements liés aux énergies renouvelables : capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Ils doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées et de mitage.

ARTICLE UG 12 – STATIONNEMENT
Concernant les véhicules automobiles, il est exigé :
- pour les établissements commerciaux : une place pour 30 m² de SP,
- pour les bureaux, services, artisanat : une place pour 30m² SP,
- pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier : une place par unité d'hébergement,
- pour les restaurants : 3 places pour 10m² de salle de restaurant,
- pour les CINASPIC : 1 place de stationnement pour 4 personnes accueillies.

Pour le stationnement des deux roues, il est exigé :
- pour les bureaux, services et restaurant : 1 place pour 50m² de SP,
- pour les équipements collectifs recevant du public : 1 place pour 10 personnes accueillies.

50% de ces places de stationnement doivent être dédiées aux vélos.

Modalités de réalisation des places de stationnement
Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.
Exemple 1 : Création d'une habitation de 110m² de surface de plancher : 110/50 = 2,2. Décimale inférieure à 0,5, il est exigé 2 places de stationnement.
Exemple 2 : Création d'une habitation de 140m² de surface de plancher : 140/50 = 2,8. Décimale supérieure à 0,5, il est exigé 3 places de stationnement

ARTICLE UG 13 – ESPACES LIBRES, ET PLANTATIONS
Les espaces libres
Les espaces libres, tels que définis dans le lexique annexé au présent règlement, doivent être traités paysagèrement.

Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et choisies parmi les espèces méditerranéennes économes en consommation d'eau, à l'exception des palmiers.

Toutes les constructions réalisées en sous-sol et ne supportant pas de bâtiment en superstructure doivent être recouvertes soit d'un dallage, soit d'une couche de terre végétale de 1m minimum, permettant l'aménagement d'un espace vert comprenant les circulations piétonnes et les accès.

La végétalisation des aires de stationnement
Sur les aires de stationnement à l'air libre, il sera planté un arbre d'une hauteur minimum de 2,50m pour deux places

ARTICLE UG 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

CARACTERE DE LA ZONE
La zone UP correspond à une zone urbaine d'habitat individuel diffus de très forte sensibilité paysagère où l'ensemble des terrains est en pente et constitue une zone de forte sensibilité au ruissellement lors d'épisodes pluvieux courts et intenses.

En zone UP, les divisions foncières en vue de bâtir sont désormais interdites et seules les extensions mesurées des constructions existantes sont autorisées.

Certains terrains compris dans la zone UP peuvent être soumis à des risques naturels.

Rappel :
Sont également applicables les « Dispositions Générales » figurant au titre I du présent règlement.

ARTICLE UP 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES
Dans toute la zone sont interdites les occupations et utilisations de sols suivantes :
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions à usage d'entrepôts,
- Les constructions à usage artisanal,
- Les constructions à usage commercial
- Les installations classées,
- Le stationnement isolé de caravanes et le camping hors terrains aménagés,
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage,
- L'aménagement de terrains destinés aux parcs résidentiels de loisir (PRL),
- Les habitations légères de loisirs, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil,
- L'ouverture et l'extension de garages collectifs de caravanes,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UP2,
- Les parcs d'attraction,
- Les dépôts de véhicules,
- Les dépôts de matériaux de toute nature,
- Les carrières, les activités extractives et tous aménagements associés à ces activités

Dans les zones soumises à des risques naturels :
Toutes les occupations et utilisations de sols sont interdites, sauf celles indiquées à l'article 2 ci-dessous.

ARTICLE UP 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES
Dans l'ensemble de la zone UP, pour toutes les occupations et utilisations du sol autres que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, le Plan Local d'Urbanisme s'oppose aux dispositions de l'article R123-10-1 du Code de l'urbanisme.

Dans l'ensemble de la zone UP s'appliquent les dispositions de l'article L.111-5-2 instaurées par la délibération du Conseil Municipal stipulant que les divisions foncières sont soumises à déclaration préalable.

Dans l'ensemble de la zone UP ne sont admis que :
- l'aménagement, la rénovation et l'extension mesurée des constructions existantes affectées à l'habitation sous réserve de ne pas porter atteinte au site, ni de créer de voirie et d'accès nouveaux sans dépasser 300 m² de surface de plancher après extension.
- le changement de destination des constructions existantes quand il est compatible avec la vocation de la zone.

Hors des zones soumises à des risques naturels :
Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent s'implanter hors des éléments de paysage identifiés sur le plan de zonage.

Le long des vallons, les constructions sont admises à condition d'être implantées à une distance minimum de 5 m par rapport à l'axe dudit vallon.

Les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition :
- qu'ils soient strictement indispensables et nécessaires aux constructions et leur desserte, aux installations et infrastructures autorisées dans la zone,
- qu'ils s'intègrent correctement dans le site et n'entraînent pas de nuisance grave sur la stabilité des versants,
- que la hauteur des exhaussements n'excède pas 0,30 mètre.

Les sites de restanques peuvent être aménagés à condition que :
- les dénivelés soient aménagés en terrasses et murs de soutènement de même échelle et de même forme que les restanques existantes. Leur hauteur est réglementée à l'article 10.
- l'implantation des constructions et des piscines soit adaptée aux principes suivants :
  a) la plus grande longueur de façade des bâtiments doit être implantée parallèlement aux restanques,
  b) les piscines doivent être implantées dans une planche de restanques existantes,

Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dans les zones soumises à des risques naturels :
- les occupations et utilisations des sols autorisées au paragraphe ci-dessus, sous réserve de respecter les prescriptions des PPR, ainsi que les travaux et les aménagements destinés à pallier les risques.

ARTICLE UP 3 – ACCES ET VOIRIE
Aucune voirie ou accès nouveau n'est admis dans la zone UP.

ARTICLE UP 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :
Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément à la réglementation en vigueur. (cf. annexe sanitaire dossier de PLU)

Eaux usées :
Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur. (cf. annexe sanitaire dossier de PLU).

Eaux pluviales :
Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable, doivent être évacuées sur la propriété par des dispositifs appropriés ou bien vers le réseau collectif, le tout, conformément à la réglementation en vigueur. (cf. annexe sanitaire dossier de PLU)
En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

Réseaux de collecte des déchets :
Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente d'enlèvement par le service de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction.
Dans les autres cas, l'implantation d'un point de collecte pourra être exigée en fonction du nombre de logements existants en périphérie du projet.

Réseau d'énergie électrique
Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'électricité.

Autres réseaux :
Les réseaux divers nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être encastrés dans les façades et enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques.

ARTICLE UP 5 – CARACTERISTIQUP DES TERRAINS
Non réglementé.

ARTICLE UP 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES
Les constructions, balcons compris, et les piscines doivent s'implanter à une distance de l'alignement actuel ou futur au moins égale à 7 mètres.

Toutefois, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 15 mètres de l'axe des routes départementales ;

ARTICLE UP 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
Les constructions, balcons compris, doivent être implantées en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à 7 mètres

L'implantation des constructions annexes est autorisée :
- soit en limites séparatives dès lors que le linéaire, toutes annexes et limites confondues, n'excède pas 10 mètres.
- soit à 5 mètres minimum des limites séparatives.

Toutefois, l'implantation des constructions annexes est autorisée en limites séparatives dès lors que le linéaire toutes annexes et limites confondues, n'excède pas 10 mètres.

ARTICLE UP 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
A l'exclusion des piscines, la distance séparant deux constructions, balcons compris, édifiées sur une même propriété doit être au moins égale à 15 mètres.

Ces distances sont réduites à 5 mètres pour les constructions annexes non destinées à l'habitation (pool house, garage, remises…).

ARTICLE UP 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
L'emprise au sol maximale sur chaque unité foncière est fixée à 8 % de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE UP 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS
La hauteur est comptée en tous points du bâtiment à partir de la côte du terrain naturel existant ou du terrain excavé jusqu'à l'égout du toit ou la partie supérieure de la dalle de la terrasse.

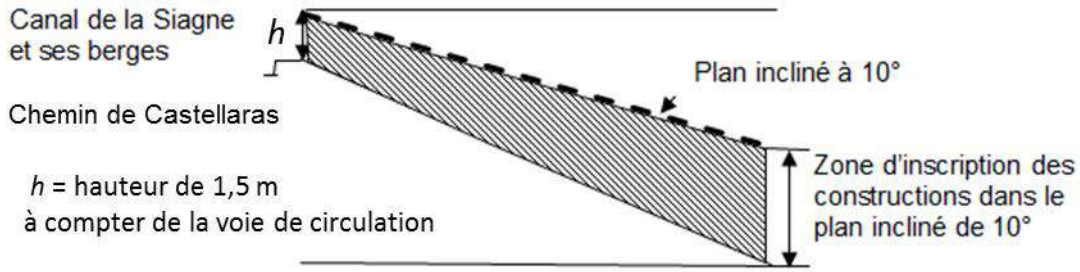
La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :
7 m à l'égout du toit et 9 m au faîtage.
7 m à la partie supérieure de la dalle en cas de toiture terrasse
7,50 m à la partie supérieure de l'acrotère en cas de toiture végétalisée

La hauteur frontale telle que définie dans le lexique annexé au présent règlement, ne doit pas excéder 9 m.

Pour les constructions annexes, la hauteur maximale est limitée à 2,50 m à l'égout du toit en cas de toiture en pente ou à la partie supérieure de la dalle en cas de toiture terrasse.

La hauteur des restanques et des murs de soutènement est limitée à 1,50 m. Au regard de la pente, plusieurs restanques ou murs de soutènements peuvent être cumulées afin de créer un effet de terrasses. La distance entre deux restanques ou murs de soutènements doit alors respecter une largeur de 1,50 m minimum. Dans le cas des murs de soutènement, ce retrait devra être végétalisé par des arbres et des arbustes respectant les dispositions de l'article 13 dans le cas où aucune implantation de construction n'est prévue.
Pour les murs de clôture « antibruit », la hauteur est limitée à 2 mètres, calculée à partir du niveau de la voie.

Dans les secteurs concernés par la servitude de vue inscrite au plan de zonage, la hauteur en tout point des clôtures et des constructions (ouvrage de superstructure inclus) devra être comprise en deçà d'un plan incliné de 10° par rapport à l'horizontale d'un point situé à 1,50 m de hauteur en limite de l'emprise ou du chemin concerné.



ARTICLE UP 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales :

Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume.
Les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble.

Dispositions particulières :

1- Intégration des constructions dans le site

Les constructions doivent respecter la topographie du terrain et s'adapter à la déclivité du site.
Les tuyaux de descente des eaux pluviales doivent être conçus de manière à s'estomper le mieux possible dans le ton de la façade. Ils sont obligatoirement verticaux. Pour les constructions neuves et dans la mesure du possible lors de la rénovation des façades, ils sont intégrés dans le bâtiment et non apparents.
Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis les espaces publics.
Les citernes de fuel ou de gaz doivent être dissimulées.

Les groupes de climatisation et les pompes à chaleur seront implantés dans le corps du bâtiment ou en pied de façade alors dissimulés dans un coffret adapté afin de réduire les nuisances visuelles et sonores.

2- Façades et matériaux

Les façades doivent être traitées de façon harmonieuse (matériaux et couleurs).
Le volume, le traitement, les couleurs et les matériaux des constructions annexes doivent s'harmoniser avec la construction principale.

Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

3- Toitures

Les toitures en pentes sont constituées de tuiles canal de couleur terre cuite (rouge ou rouge orangé). Sont aussi acceptées les tuiles vieillies et de récupération. Le système consistant en sous-toiture porteuse recouverte par des tuiles anciennes ou vieillies artificiellement est admis à condition que la sous-toiture ne soit jamais apparente et que le recouvrement normal des tuiles soit respecté.

Les tuiles plates peuvent être autorisées dans le cas de rénovation de toiture de constructions anciennes, ou dans le cas de construction d'annexes situés sur le même terrain qu'une construction à tuiles plates.

L'emploi de la tôle ondulée ou de plastique est interdit. Il peut être exigé, lors d'une réfection, la suppression d'ouvrages qui dépareraient manifestement la toiture.

Les toitures terrasses peuvent être admises.

Les souches de cheminées (conduit de fumée ou de ventilation) doivent être de forme simple, enduites dans les tons de la façade et traverser la toiture au plus près du faîtage.

Les superstructures techniques en toiture telles qu'extracteur pour climatisation, ou machinerie d'ascenseur sont admises à condition qu'elles soient correctement intégrées.

4- Clôtures
Les clôtures doivent être constituées d'une claire-voie doublée d'une haie vive.
Les haies vives doivent être constituées d'essences locales. Un mur bahut d'une hauteur de 0,70 mètre maximum peut faire soubassement sous réserve de créer tous les 5m des ouvertures de 15 cmx15 cm minimum pour le passage de la petite faune.
La hauteur totale des clôtures et des portails est limitée à 2 mètres**.**

Les murs bahut seront crépis dans des tons similaires aux bâtiments principaux.

Lorsque la nature et la configuration du terrain les rendent nécessaires pour ériger une clôture, il est autorisé d'ériger des murs de soutènement. Ces murs de soutènement seront alors traités à l'ancienne, en pierres apparentes ou en crépi et pourront servir de support à des plantes grimpantes.
Les portails et portillons seront en harmonie avec les constructions et les éventuelles clôtures.

Les clôtures existantes formées de murs à « l'ancienne » devront être maintenues ou restaurées dans leur aspect original sauf considération technique et ou de sécurité. En cas de démolition, elles devront dans la mesure du possible, être reconstruites à l'identique sans dépasser 2 mètres de hauteur.

Les canisses, les panneaux de bois, de PVC, ainsi que les pare vues en toile ou de type brande sont interdits.

5- Murs de restanques et de soutènement :
Les murs de restanques situés hors de l'emprise des constructions et des voies et accès privatifs ne pourront être détruits. Toutefois, en cas de destruction ou de dégradation accidentelle, ils devront être reconstruits à l'identique (forme, hauteur, appareillage,)

Le rythme des restanques sur la parcelle et les parcelles voisines sera respecté, en conservant dans l'aménagement de la parcelle des hauteurs de murs comparables à l'existant.

Concernant les murs de restanques : les murs cyclopéens (constitués de gros blocs), les enrochements et les murs béton sont proscrits.

Concernant les murs de soutènement : ils peuvent être en béton et doivent faire l'objet d'un traitement paysager (parement en pierres sèches du pays sur au moins 10 cm d'épaisseur, ou à défaut enduits avec végétalisation : plantes tapissantes).

6- Les équipements liés aux énergies renouvelables : capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Ils doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées et de mitage.

7- Pour les constructions remarquables identifiées sur le plan de zonage, les travaux réalisés doivent respecter les prescriptions suivantes :
- respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, les porches et les halls d'entrée, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité,
- respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures,
- mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment,
- traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale du bâti existant,
- proscrire la pose d'éléments extérieurs qui serait incompatible avec le caractère du bâti existant, et notamment les supports publicitaires,
- assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié aux caractéristiques architecturales du bâtiment existant,

Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

ARTICLE UP 12 – STATIONNEMENT

Concernant les véhicules automobiles, il est exigé :

- pour les constructions à usage de logement : 1 place pour 50m² de SP avec au minimum 1 place de stationnement par logement. Le nombre maximal de places de stationnement exigible par logement ne peut excéder 3 places.
- pour les constructions à usage de services - 1 place pour 30 m² de SP

Les places de stationnement implantées en surface extérieure doivent être réalisées avec des matériaux drainants.

Modalités de réalisation des places de stationnement

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

Exemple 1 : Création d'une habitation de 110m² de surface de plancher : 110/50 = 2,2. Décimale inférieure à 0,5, il est exigé 2 places de stationnement.

Exemple 2 : Création d'une habitation de 140m² de surface de plancher : 140/50 = 2,8. Décimale supérieure à 0,5, il est exigé 3 places de stationnement

ARTICLE UP 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Dans les périmètres de sensibilité paysagère et de trame verte et bleue, pris en application de l'article L.123-1-5-III.2 et figurant aux documents graphiques :

- sont soumis à déclaration préalable les coupes et abattages des arbres et de la végétation
- sont seuls admis les accès, les réseaux, la construction ou la restauration des murs de restanques.

Les espaces libres

80% de l'unité foncière doit être traitée en espaces libres tels que définis dans le lexique annexé au présent règlement.

Pour les programmes de logements collectifs, les espaces libres devront être aménagés en jardins familiaux ou partagé chaque fois que l'assiette foncière le permet.

Les espaces libres doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 200 m² du terrain d'assiette du projet.

Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et choisies parmi les espèces méditerranéennes économes en consommation d'eau, à l'exception des palmiers.

Toutefois, sur les terrains comprenant des oliviers, ceux-ci doivent être conservés dans leur totalité.

Les oliviers situés dans l'emprise des voies et des constructions seront transplantés sur la propriété ou remplacés à l'identique (en terme de taille).

La végétalisation des aires de stationnement

Sur les aires de stationnement à l'air libre, il sera planté un arbre d'une hauteur minimum de 2,50m pour deux places

Règles de plantations en bordure des restanques et murs de soutènements

Les arbres et arbustes ne seront plantés ni sur son rebord, ni en pied du mur, mais en milieu de terrasse.

Espèces de plantations :

- les espèces invasives doivent être évitées (exemple : mimosa, ailante)
- les espèces méditerranéennes seront favorisées,
- le long des vallons, les essences constitutives des ripisylves (végétation de bord des eaux) devront constituer 80% du couvert végétal.

Conservation des arbres de haute tige
Afin de protéger les systèmes racinaires et la frondaison des arbres conservés et d'assurer leur pérennisation, aucune construction ne devra être réalisée à moins de :
- 10 mètres du pied des arbres de haute tige notamment pour les espèces suivantes : pins parasols, pins d'Alep, séquoias, cèdres, eucalyptus, camphriers, chênes, micocouliers, ginkgo-biloba, tilleuls.
- 5 mètres du pied des arbres de haute tige pour les espèces suivantes : oliviers, lauriers, cyprès, yuccas, faux-poivrier…..

Dans les espaces de protection définis ci-dessus, les seuls aménagements possibles, hormis d'autres plantations de pleine terre, sont la réalisation sans affouillement de sol, d'allées, de terrasses, d'escaliers et d'aires de stationnement.

ARTICLE UP 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UZ est destinée aux activités industrielles, tertiaires, artisanales et commerciales.
Elle est composée de deux secteurs :

- le secteur UZa correspondant à la zone d'activités de l'Argile.
- le secteur UZb correspondant à la zone d'activités de Tiragon
- le sous-secteur UZb1 correspondant à l'emprise du projet de la société Ixel Marine
- le secteur UZt correspondant à un équipement d'hébergement hôtelier

ARTICLE UZ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

- les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles admises à l'article UZ2,
- les constructions à usage de commerces à l'exception de celles admises à l'article UZ2,
- les installations classées à l'exception de celles admises à l'article UZ2,
- les affouillements et exhaussements à l'exception de ceux admis à l'article UZ2,
- le stationnement isolé de caravanes et le camping hors terrains aménagés
- l'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage,
- l'aménagement de terrains destinés aux parcs résidentiels de loisir (PRL),
- les habitations légères de loisirs, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil
- l'ouverture et l'extension de garages collectifs de caravanes,
- les parcs d'attractions,
- les dépôts de véhicules non soumis à autorisation,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les carrières.
- Les piscines.

Dans le secteur UZt : est également interdit- le changement de destination des occupations et utilisations existantes à usage d'hôtellerie.

ARTICLE UZ 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone UZ à l'exception du secteur UZt

- les constructions à usage de commerces à condition qu'elles soient liées à des activités de production en lien avec les activités existantes de la zone concernée,
- les installations classées soumises à déclaration.
- les constructions à usage d'habitation :
    - si elles sont directement liées et nécessaires au fonctionnement, à la gestion, à la surveillance des occupations, installations et constructions autorisées dans la zone, et,
    - si leur surface de plancher n'excède pas 25 % de la surface de plancher des constructions principales, dans la limite de 100 m² par unité foncière,
- les affouillements et les exhaussements des sols, indispensables aux constructions et installations autorisées dans le secteur, ainsi qu'à leur desserte, où s'ils sont justifiés par des considérations de rétention des eaux pluviales,
- les sites de restanques peuvent être aménagés à condition que :
    - les dénivelées soient aménagées en terrasses et murs de soutènement de même échelle et de même forme que les restanques existantes. Leur hauteur est réglementée à l'article 10.
    - l'implantation des constructions soit adaptée aux principes suivants :

. la plus grande longueur de façade des bâtiments doit être implantée parallèlement aux restanques

Dans le secteur UZt : les occupations et utilisations du sol à usage d'hôtellerie, y compris les installations classées liées à cette activité.

ARTICLE UZ 3 – ACCES ET VOIRIE
Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.
Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre incendie, de ramassage des ordures ménagères.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présentera le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

Les accès automobiles des constructions à partir des voies piétonnes existantes ou prévues sont interdits.
Le nombre d'accès de l'opération sur la voie publique sera réduit au minimum.
Lorsqu'un terrain est traversé par un chemin dédié à la circulation piétonne et que l'installation d'une clôture ou d'un portail est envisagée, il est demandé de maintenir un passage piéton en accès libre et permanent.

ARTICLE UZ 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX
Eau potable :
Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément à la réglementation en vigueur. (cf. annexe sanitaire dossier de PLU)

Eaux usées :
Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur. (cf. annexe sanitaire dossier de PLU)

Eaux pluviales :
Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable, doivent être évacuées sur la propriété par des dispositifs appropriés ou bien vers le réseau collectif, le tout, conformément à la réglementation en vigueur. (cf. annexe sanitaire dossier de PLU)
En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

Autres réseaux :
Les réseaux divers nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être encastrés dans les façades et enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques.

Desserte des réseaux de collecte des déchets :
Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente d'enlèvement par le service de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction.
Dans les autres cas, l'implantation d'un point de collecte pourra être exigée en fonction du nombre de logements existants en périphérie du projet.

ARTICLE UZ 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS
Non réglementé.

ARTICLE UZ 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES
Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :
Secteur UZa : 6 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur
Secteur UZb, UZb1 et UZt : 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Toutefois, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale :
- à 50 mètres de l'axe de la pénétrante Cannes-Grasse à l'exception du sous-secteur UZb1 où la distance doit être au moins égale à 25 mètres de l'axe de la pénétrante Cannes-Grasse ;
- à 15 mètres de l'axe des routes départementales ;

ARTICLE UZ 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
Les constructions doivent être implantées à un minimum de 4 mètres des limites séparatives.
L'implantation sur une des deux limites est autorisée.

Limite de fond de terrain :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 4 mètres

ARTICLE UZ 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UZ 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UZ 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est comptée en tous points du bâtiment à partir de la côte du terrain naturel existant ou du terrain excavé jusqu'à l'égout du toit ou la partie supérieure de la dalle de la terrasse.

A l'exception du sous-secteur UZb1, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :
- 9 m à l'égout du toit et 11 m au faîtage.
- 9 m à la partie supérieure de la dalle en cas de toiture terrasse
- 9,50 m à la partie supérieure de l'acrotère en cas de toiture végétalisée

Dans le sous-secteur UZb1, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :
- 12 m à l'égout du toit et 14 m au faîtage.
- 12 m à la partie supérieure de la dalle en cas de toiture terrasse
- 12,50 m à la partie supérieure de l'acrotère en cas de toiture végétalisée

La hauteur des restanques et des murs de soutènement est limitée à 1,50 m. Au regard de la pente, plusieurs restanques ou murs de soutènements peuvent être cumulées afin de créer un effet de terrasses. La distance entre deux restanques ou murs de soutènements doit alors respecter une largeur de 1,50 m minimum. Dans le cas des murs de soutènement, ce retrait devra être végétalisé par des arbres et des arbustes respectant les dispositions de l'article 13 dans le cas où aucune implantation de construction n'est prévue.

La hauteur totale des clôtures, mesurée par rapport au sol naturel, ne peut excéder 2 mètres.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UZ 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les enseignes commerciales devront être parfaitement intégrées et ne pas compromettre l'homogénéité et la qualité architecturale de la zone et respecter le règlement de publicité.

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume.
Les clôtures doivent être constituées d'une claire-voie doublée d'une haie vive.

Pour les constructions remarquables identifiées sur le plan de zonage, les travaux réalisés doivent respecter les prescriptions suivantes :
- respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, les porches et les halls d'entrée, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité,
- respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures,
- mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment,
- traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale du bâti existant,
- proscrire la pose d'éléments extérieurs qui serait incompatible avec le caractère du bâti existant, et notamment les supports publicitaires,
- assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié aux caractéristiques architecturales du bâtiment existant,

Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

ARTICLE UZ 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le terrain même et en dehors des voies de desserte.

- Les constructions à usage de bureaux, commerces, services et artisanat : 1 place pour 30 m² de SP,
- Les constructions à usage industriel : 1 place pour 100 m² de SP,
- Les hôtels : 1 place par chambre,
- Les restaurants : 3 places pour 10 m² de salle de restaurant,
- Les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone : 2 places de stationnement par logement.
    - Les entrepôts : 1 place de stationnement pour 100 m² de SP, plus 1 aire pour les poids lourds par tranche de 500 m² de SP.
    - pour les CINASPIC : 1 place de stationnement pour 4 personnes accueillies.

Le stationnement des véhicules ainsi que des « deux roues » correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies de desserte.

Pour le stationnement des deux roues dont au moins 50% pour les vélos :

- 1 place pour 100m² de SP.

Modalités de réalisation des places de stationnement

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

Exemple 1 : Création d'une habitation de 110m² de surface de plancher : 110/50 = 2,2. Décimale inférieure à 0,5, il est exigé 2 places de stationnement.

Exemple 2 : Création d'une habitation de 140m² de surface de plancher : 140/50 = 2,8. Décimale supérieure à 0,5, il est exigé 3 places de stationnement

ARTICLE UZ 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Dans les périmètres de sensibilité paysagère et de trame verte et bleue, pris en application de l'article L.123-1-5-III.2 et figurant aux documents graphiques :

- **sont soumis à déclaration préalable les coupes et abattages des arbres et de la végétation**
- **sont seuls admis les accès, les réseaux, la construction ou la restauration des murs de restanques.**

Les espaces libres

Les espaces libres, tels que définis dans le lexique annexé au présent règlement, doivent être traités paysagèrement.

Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en taille et en nombre choisies parmi les espèces méditerranéennes économes en consommation d'eau, à l'exception des palmiers.

Toutes les constructions réalisées en sous-sol et ne supportant pas de bâtiment en superstructure doivent être recouvertes soit d'un dallage, soit d'une couche de terre végétale de 0,60 cm minimum, permettant l'aménagement d'un espace vert comprenant les circulations piétonnes et les accès.

La végétalisation des aires de stationnement

Sur les aires de stationnement à l'air libre, il sera planté un arbre d'une hauteur minimum de 2,50m pour deux places.

ARTICLE UZ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AU est destinée aux activités industrielles, tertiaires, artisanales et commerciales de l'Argile. C'est une zone à urbaniser où l'urbanisation est conditionnée à la réalisation et à la réception des aménagements exigés par le plan de prévention des incendies de forêts :

- Création d'une voie située entre le massif et le périmètre à protéger, répondant aux caractéristiques suivantes :
    - Bande de roulement de largeur minimum de 3,5 mètres, pente en long inférieure à 15 %, rayons de courbure supérieurs à 9 mètres si elle est réservée au seul usage des pompiers. Si cette voie sert aussi de desserte des constructions la largeur minimale de la bande de roulement est portée à 5 mètres.
    - Deux issues sur des voiries du réseau public, elles-mêmes de caractéristiques telles qu'elles permettent le croisement de deux véhicules sans ralentissement.
- Une bande débroussaillée et maintenue en état débroussaillé de 100 mètres de large coté espace naturel, à partir de la voie ci-dessus,
- Un réseau de points d'eau normalisés le long de cette voie avec au minimum un point d'eau normalisé à chaque extrémité de celle-ci et, si sa longueur dépasse 300 mètres, une succession de points d'eau normalisés dont l'espacement devra être inférieur à 300 mètres,
- Des surlargeurs de 3 mètres de large sur 15 mètres de long au niveau de chaque point d'eau normalisé.

ARTICLE 1 – 1AU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles admises à l'article 2-1AU,
- Les constructions à usage de commerces à l'exception de celles admises à l'article 2-1AU,
- Les installations classées à l'exception de celles admises à l'article 2-1AU,
- Les affouillements et exhaussements à l'exception de ceux admis à l'article 2-1AU,
- Le stationnement isolé de caravanes et le camping hors terrains aménagés
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage,
- L'aménagement de terrains destinés aux parcs résidentiels de loisir (PRL),
- Les habitations légères de loisirs, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil
- L'ouverture et l'extension de garages collectifs de caravanes,
- Les parcs d'attractions,
- Les dépôts de véhicules non soumis à autorisation,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les carrières.
- Les piscines.

ARTICLE 2 – 1 AU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

L'urbanisation de ce secteur sera conditionnée par la réalisation et l'agrément préfectoral des travaux et aménagements prévus en application du PPRif en zone B0.
Seront alors possibles :

- Les constructions à usage de commerces à condition qu'elles soient liées à des activités de production en lien avec les activités existantes de la zone concernée,
- Les installations classées soumises à déclaration.
- Les constructions à usage d'habitation :
    - si elles sont directement liées et nécessaires au fonctionnement, à la gestion, à la surveillance des occupations, installations et constructions autorisées dans la zone,
    - si leur surface de plancher n'excède pas 25% de la surface de plancher des constructions principales, dans la limite de 100 m² par unité foncière.
- Les affouillements et les exhaussements des sols, indispensables aux constructions et installations autorisées dans le secteur, ainsi qu'à leur desserte, où s'ils sont justifiés par des considérations de rétention des eaux pluviales,

- Les sites de restanques peuvent être aménagés à condition que :
    - les dénivelées soient aménagées en terrasses et murs de soutènement de même échelle et de même forme que les restanques existantes. Leur hauteur est réglementée à l'article 10.
    - l'implantation des constructions et des piscines soit adaptée aux principes suivants :
    - la plus grande longueur de façade des bâtiments doit être implantée parallèlement aux restanques.

ARTICLE 3 – 1AU - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.
Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre incendie, de ramassage des ordures ménagères.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présentera le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

Les accès automobiles des constructions à partir des voies piétonnes existantes ou prévues sont interdits.

Le nombre d'accès de l'opération sur la voie publique sera réduit au minimum.
Lorsqu'un terrain est traversé par un chemin dédié à la circulation piétonne et que l'installation d'une clôture ou d'un portail est envisagée, il est demandé de maintenir un passage piéton en accès libre et permanent.

ARTICLE 4 – 1AU - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :
Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées :
Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales :
Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable, doivent être évacuées sur la propriété par des dispositifs appropriés ou bien vers le réseau collectif, le tout, conformément à la réglementation en vigueur. (cf. annexe sanitaire dossier de PLU)
En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

Autres réseaux :
Les réseaux divers nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être encastrés dans les façades et enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques.

Desserte des réseaux de collecte des déchets :
Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente d'enlèvement par le service de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction.
Dans les autres cas, l'implantation d'un point de collecte pourra être exigée en fonction du nombre de logements existants en périphérie du projet.

ARTICLE 5 – 1AU - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 6 – 1AU - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur.

ARTICLE 7 – 1AU - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées sur l'une des deux limites séparatives latérales au moins. En cas d'implantation en retrait, une distance minimum de 4 mètres doit être respectée.

Limite de fond de terrain :
Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 4 mètres.

ARTICLE 8 – 1AU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 9 – 1AU - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 10 – 1AU - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est comptée en tous points du bâtiment à partir de la côte du terrain naturel existant ou du terrain excavé jusqu'à l'égout du toit ou la partie supérieure de la dalle de la terrasse.

La hauteur maximum des constructions ne doit pas excéder :
- 12 mètres à l'égout du toit et 14 mètres au faitage,
- 12 mètres à la partie supérieure de la dalle en cas de toiture terrasse
- 12,50 mètres à la partie supérieure de l'acrotère en cas de toiture végétalisée.

La hauteur des restanques et des murs de soutènement est limitée à 1,50m. Au regard de la pente, plusieurs restanques ou murs de soutènements peuvent être cumulés afin de créer un effet de terrasses. La distance entre deux restanques ou murs de soutènement doit alors respecter une larguer de 1,50 m minimum. Dans le cas des murs de soutènement, ce retrait devra être végétalisé par des arbres et des arbustes respectant les dispositions de l'article 13 dans le cas où aucune implantation de construction n'est prévue.

La hauteur totale des clôtures, mesurée par rapport au sol naturel ne peut excéder 2 mètres.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 11 – 1AU - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les enseignes commerciales devront être parfaitement intégrées et ne pas compromettre l'homogénéité et la qualité architecturale de la zone et respecter le règlement de publicité.

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume.

Les clôtures doivent être constituées d'une claire-voie doublée d'une haie vive.

ARTICLE 12 – 1AU – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le terrain même et en dehors des voies de desserte.

- Les constructions à usage de bureaux, commerces, services et artisanat : 1 place pour 30 m² de SP,
- Les constructions à usage industriel : 1 place pour 100 m² de SP,
- Les hôtels : 1 place par chambre,
- Les restaurants : 3 places pour 10 m² de salle de restaurant,
- Les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone : 2 places de stationnement par logement,
- Les entrepôts : 1 place de stationnement pour 100 m² de SP, plus 1 aire pour les poids lourds par tranche de 500 m² de SP.
- Pour les constructions et installations d'intérêt général : 1 place de stationnement pour 4 personnes accueillies.

Le stationnement des véhicules ainsi que des « deux roues » correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies de desserte.

Pour le stationnement des deux roues dont au moins 50% pour les vélos :

- 1 place pour 100m² de SP.

ARTICLE 13 – 1AU – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent permettre l'infiltration directe de l'eau dans le sous-sol et ainsi contribuer à réduire les phénomènes de ruissellement.
Ne sont donc pas comptabilisés en espaces libres :

- Les surfaces imperméabilisées ;
- Les aires de stationnement, et les aménagements de voirie et d'accès sauf s'ils sont réalisés en pavés drainants ou à joints poreux ou toute autre technique ou solution garantissant la perméabilité des surfaces *

* les surfaces en bétons de résines drainants ou bétons drainants et les enrobés poreux ne sont néanmoins pas admis comme espaces libres.

Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et choisies parmi les espèces méditerranéennes économes en consommation d'eau, à l'exception des palmiers.

Toutes les constructions réalisées en sous-sol et ne supportant pas de bâtiment en superstructure doivent être recouvertes soit d'un dallage, soit d'une couche de terre végétale de 1m minimum, permettant l'aménagement d'un espace vert comprenant les circulations piétonnes et les accès.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'un arbre d'une hauteur minimum de 2,50m pour 2 places de stationnement.

Pour les constructions remarquables identifiées sur le plan de zonage, les travaux réalisés doivent respecter les prescriptions suivantes :

- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, les porches et les halls d'entrée, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité,
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures,
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale du bâti existant,
- Proscrire la pose d'éléments extérieurs qui serait incompatible avec le caractère du bâti existant, et notamment les supports publicitaires,

- Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié aux caractéristiques architecturales du bâtiment existant,

Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

ARTICLE 14 – 1AU - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (ZONES A)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE
La zone A correspond aux zones agricoles de la commune.
Elle comprend un secteur Ap
Certains terrains compris dans la zone A et le secteur Ap peuvent être soumis à des risques naturels.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES
Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2 sont interdites.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION PARTICULIERES
Sont autorisées :
Dans la zone A comprenant le secteur Ap :
- les travaux et aménagements destinés à pallier les risques,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général,
- les clôtures

Dans la zone A à l'exception du secteur Ap :
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole à condition qu'elles soient regroupées en une seule unité bâtie.

Dans le secteur Ap uniquement :
- les locaux techniques agricoles regroupés en une seule unité bâtie.

Les constructions autorisées dans la zone A et le secteur Ap devront être :
- intégrées à l'environnement et aux paysages
- autorisées par le PPR
- implantées à une distance minimum de :
    - 15 mètres de l'axe de la Mourachonne,
    - 10 mètres de l'axe du vallon de Saint Marc,
    - 5 mètres de l'axe des autres vallons.

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE
Non réglementé.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX
Eau potable :
Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable, les constructions ou installations autorisées à l'article 2 peuvent être alimentées soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées :
Assainissement des eaux usées
- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques du réseau.
- Dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d 'assainissement, les eaux résiduelles doivent être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome individuel réalisé sur la parcelle. Ces dispositifs doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS
Non réglementé

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 6 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur.
Toutefois, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale :

- à 50 mètres de l'axe de la pénétrante Cannes-Grasse ;
- à 15 mètres de l'axe des routes départementales ;
- à 10 mètres de l'emprise légale de la voie ferrée.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance entre tout point de la construction, et le point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la hauteur du bâtiment.
Les constructions situées dans le périmètre de protection du canal de la Siagne (zone non aedificandi repérée sur le plan de zonage) doivent s'implanter à une distance de 35 mètres par rapport à l'axe du canal en rive gauche et à une distance de 20 mètres par rapport à l'axe du canal en rive droite.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions autorisées à l'article 2 est limitée à 250 m².
L'emprise au sol des serres est non réglementée.

ARTICLE A 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est comptée en tous points du bâtiment à partir de la côte du terrain naturel existant ou du terrain excavé jusqu'à l'égout du toit ou la partie supérieure de la dalle de la terrasse.

La hauteur maximale des locaux techniques agricoles ne doit pas excéder :
9 m à l'égout du toit et 11 m au faîtage.

La hauteur maximum des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder :
6 mètres à l'égout du toit et 8 mètres au faîtage.
6 m à la partie supérieure de la dalle en cas de toiture terrasse
6,50 m à la partie supérieure de l'acrotère en cas de toiture végétalisée

La hauteur maximum des clôtures ne doit pas excéder 2 m

Dans le secteur Ap :
La hauteur maximum des constructions ne doit pas excéder 4 m à l'égout du toit et 5 m au faîtage.

Dans les secteurs concernés par la servitude de vue inscrite au plan de zonage, la hauteur en tout point des clôtures et des constructions (ouvrage de superstructure inclus) devra être comprise en deçà d'un plan incliné de 10° par rapport à l'horizontale d'un point situé à 1,50 mètres de hauteur en limite de l'emprise ou du chemin concerné.
Cette disposition s'applique sur une profondeur de 30 mètres, calculée perpendiculairement à partir du bord du canal de la Siagne.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1- Clôtures

Les clôtures minérales de qualité existantes telles que les pierriers, murs de pierre sèche, restanques devront être maintenues ou restaurées, dans la mesure du possible, soit être reconstruites à l'identique sans dépasser 2 mètres de hauteur.

Les autres clôtures doivent être à claire-voie (grille, grillage, poteaux avec fil) doublées d'une haie vive d'essences locales. Elles doivent ménager un espace libre continu de 15 cm minimum entre le sol et la partie basse de la clôture pour la petite faune

Les murs bahut sont interdits sauf nécessité de soutènement. Lorsque la nature et la configuration du terrain les rendent nécessaires pour ériger une clôture, il est autorisé d'ériger des murs de soutènement. Ils seront alors traités à l'ancienne, en pierres apparentes ou en crépi et pourront servir de support à des plantes grimpantes.

La hauteur maximale des clôtures combinant le dispositif à claire-voie et le végétal est fixée à 2 mètres. Des arbres de haute tige peuvent ponctuellement dépasser cette hauteur sous réserve d'être des arbres compatibles avec la culture des sols.

Pour les portails et portillons
- leur hauteur maximale est fixée à 2 mètres
- ils seront en harmonie avec les constructions et les éventuelles clôtures.

2- Restanques

Les murs de restanques, les pierriers, situés hors de l'emprise des constructions et des voies et accès privatifs ne pourront pas être détruits. Toutefois, en cas de destruction ou de dégradation accidentelle, ils devront être reconstruits à l'identique (forme, hauteur, appareillage,)

Le rythme des restanques sur la parcelle et les parcelles voisines sera respecté, en conservant dans l'aménagement de la parcelle des hauteurs de murs comparables à l'existant.
Les murs cyclopéens (constitués de gros blocs), les enrochements et les murs béton sont proscrits.

Pour les constructions remarquables identifiées sur le plan de zonage, les travaux réalisés doivent respecter les prescriptions suivantes :
- respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, les porches et les halls d'entrée, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité,
- respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures,
- mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment,
- traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale du bâti existant,
- proscrire la pose d'éléments extérieurs qui serait incompatible avec le caractère du bâti existant, et notamment les supports publicitaires,
- assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié aux caractéristiques architecturales du bâtiment existant,

Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Principes généraux

Les oliviers situés dans l'emprise des voies et des constructions seront transplantés sur la propriété ou remplacés à l'identique (en terme de taille).

Le long des vallons, les essences constitutives des ripisylves (végétation de bord des eaux) devront constituer 80% du couvert végétal.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (ZONES N)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE
La zone N délimite les zones naturelles et les zones forestières. Ce sont des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.
Elle comprend un secteur NL correspondant au golf de Saint Donat.
Certains terrains compris dans la zone peuvent être soumis à des risques naturels.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES
Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Hors des zones soumises à des risques naturels :
Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent s'implanter hors des éléments de paysage identifiés sur le plan de zonage.

Le long de la Mourachonne, les constructions sont admises à condition d'être implantées à une distance minimum de 15 mètres par rapport à son axe.

Le long des vallons du Rougon, du Tiragon les constructions sont admises à condition d'être implantées à une distance minimum de 10 mètres par rapport à l'axe du vallon.

Le long des autres vallons, les constructions sont admises à condition d'être implantées à une distance minimum de 5 mètres par rapport à l'axe dudit vallon.

A l'exclusion du secteur NL, sont admis dans la zone N :
- l'aménagement et l'extension mesurée dans la limite de 30% de la SP des constructions existantes à usage d'habitation, sans toutefois dépasser 250 m² de SP totale après extension.
- les piscines à condition qu'elles soient liées à une construction existante à usage d'habitation,
- les aménagements et les installations liées et nécessaires à la mise en valeur des sites en milieu naturel, à l'exclusion de tout hébergement ainsi que les stationnements qui leur sont nécessaires. Ces aménagements devront respecter le milieu naturel existant et ne pas dénaturer de par leur localisation et leur aspect le caractère des lieux,
- les activités agricoles et forestières à l'exclusion de toute construction,
- les travaux et aménagements destinés à pallier les risques,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition :
    - qu'ils soient strictement indispensables et nécessaires aux constructions et leur desserte, aux installations et infrastructures autorisées dans la zone,
    - qu'ils s'intègrent correctement dans le site et n'entraînent pas de nuisance grave sur la stabilité des versants,
- le remblaiement des espaces libres avec les terres provenant des fouilles à condition que leur hauteur n'excède pas 0,30 mètre,
- les équipements d'infrastructure routière, les ouvrages et installations nécessaires à la réalisation à la gestion de la liaison entre la RD6185 et le giratoire de la Paoute (ex RN85).

Les sites de restanques peuvent être aménagés à condition que :
- les dénivelées soient aménagées en terrasses et murs de soutènement de même échelle et de même forme que les restanques existantes. Leur hauteur est réglementée à l'article 10.
- l'implantation des constructions et des piscines soit adaptée aux principes suivants :
- la plus grande longueur de façade des bâtiments doit être implantée parallèlement aux courbes de niveaux,
- les piscines doivent être implantées dans une planche de restanques existantes,

Dans le secteur NL :
- les aménagements, les installations et les constructions nécessaires aux activités de sport et loisirs,
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans le secteur à condition :
    - qu'ils soient strictement indispensables et nécessaires aux installations et infrastructures autorisées dans la zone.
    - les travaux et aménagements destinés à pallier les risques.

Dans les zones soumises à des risques naturels :
- dans les secteurs soumis à des risques, toutes les constructions et occupations des sols qui sont soumises à des conditions particulières (Cf. § ci-dessus) à condition qu'elles soient autorisées par les PPR, ainsi que les travaux et aménagements destinés à pallier les risques.

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

Dans le cadre de l'aménagement et de l'extension de constructions existantes, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.
Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent :
- être adaptées à l'opération envisagée,
- assurer la sécurité des usagers de ces voies
- satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre incendie, de ramassage des ordures ménagères.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présentera le moins de gêne ou de risque pour la circulation.
Les accès automobiles des constructions à partir des voies piétonnes existantes ou prévues sont interdits.
La pente des accès ne doit pas excéder 15% sur le terrain et 6% sur 6 mètres au débouché sur la voie publique.
La création de voies d'accès aux constructions sur les terrains en pente ne doit pas porter atteinte au site.
Le nombre d'accès de l'opération sur la voie publique sera réduit au minimum.
Les voies nouvelles, en impasse, doivent être aménagées dans leur partie terminale par une voie en T ou une aire de retournement adaptée aux contraintes de circulations des véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères.
Lorsqu'un quartier est traversé par un chemin dédié à la circulation piétonne et que l'installation d'une clôture ou d'un portail est envisagée, il est demandé de maintenir un passage piéton en accès libre et permanent.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.
En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable, les constructions ou installations autorisées à l'article 2 peuvent être alimentées soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques du réseau.
Dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d 'assainissement, les eaux résiduelles doivent être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome individuel réalisé sur la parcelle. Ces dispositifs doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable, doivent être évacuées sur la propriété par des dispositifs appropriés ou bien vers le réseau collectif, le tout, conformément à la réglementation en vigueur. (cf. annexe sanitaire dossier de PLU)
En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS
Non réglementé.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES
Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 6 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur.
Toutefois, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale :
- à 50 mètres de l'axe de la pénétrante Cannes-Grasse ;
- à 15 mètres de l'axe des routes départementales ;
- à 10 mètres de l'emprise légale de la voie ferrée.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
Les constructions doivent s'implanter à une distance entre tout point de la construction, et le point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la hauteur du bâtiment.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.

Lorsque les limites séparatives sont contigües à celles du canal de la Siagne, les constructions doivent s'implanter à une distance de 35 mètres par rapport à l'axe du canal en rive gauche et à une distance de 20 mètres par rapport à l'axe du canal en rive droite.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS
La hauteur est comptée en tous points du bâtiment à partir de la côte du terrain naturel existant ou du terrain excavé jusqu'à l'égout du toit ou la partie supérieure de la dalle de la terrasse.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :
7 m à l'égout du toit et 9 m au faîtage.
7 m à la partie supérieure de la dalle en cas de toiture terrasse
7,50 m à la partie supérieure de l'acrotère en cas de toiture végétalisée

La hauteur frontale telle que définie dans le lexique annexé au présent règlement, ne doit pas excéder 9 m.

Pour les constructions annexes, la hauteur maximale est limitée à 2,50 m à l'égout du toit en cas de toiture en pente ou à la partie supérieure de la dalle en cas de toiture terrasse.

Les constructions situées dans le périmètre de protection du canal de la Siagne (zone non aedificandi repérée sur le plan de zonage) doivent s'implanter à une distance de 35 mètres par rapport à l'axe du canal en rive gauche et à une distance de 20 mètres par rapport à l'axe du canal en rive droite.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR
Dispositions générales :
Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume.
Les constructions nouvelles ou les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble.
Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles existantes dans cette zone.

Dispositions particulières :

1- Intégration des constructions dans le site

Les constructions doivent respecter la topographie du terrain et s'adapter à la déclivité du site.
Les tuyaux de descente des eaux pluviales doivent être conçus de manière à s'estomper le mieux possible dans le ton de la façade. Ils sont obligatoirement verticaux, se situent le long des limites séparatives, et sont si possible communs à 2 bâtiments. Pour les constructions neuves et dans la mesure du possible lors de la rénovation des façades, ils sont intégrés dans le bâtiment et non apparents.
Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis les espaces publics.
Les citernes de fuel ou de gaz doivent être dissimulées.

2- Façades et matériaux

Les façades doivent être traitées de façon harmonieuse (matériaux et couleurs).
Si elles ne sont pas réalisées en pierres du pays, les façades doivent présenter un enduit frotassé fin de teinte locale.
Le volume, les couleurs et les matériaux des constructions annexes doivent s'harmoniser avec la construction principale.
Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

3- Toitures

Les toitures sont constituées de tuiles canal de couleur terre cuite (rouge ou rouge orangé). Sont aussi acceptées les tuiles vieillies et de récupération. Le système consistant en sous-toiture porteuse recouverte par des tuiles anciennes ou vieillies artificiellement est admis à condition que la sous-toiture ne soit jamais apparente et que le recouvrement normal des tuiles soit respecté.
Les tuiles plates peuvent être autorisées dans le cas de rénovation de toiture de constructions anciennes, ou dans le cas de construction d'annexes situés sur le même terrain qu'une construction à tuiles plates.
Les toitures terrasses peuvent être admises.
Les souches de cheminées (conduit de fumée ou de ventilation) doivent être de forme simple, enduites dans les tons de la façade et traverser la toiture au plus près du faîtage. Il est interdit de réaliser des conduits de saillie sur les façades.

Les superstructures techniques en toiture telles qu'extracteur pour climatisation, ou machinerie d'ascenseur sont admises à condition qu'elles soient correctement intégrées.

4- Clôtures

Les clôtures minérales de qualité existantes telles que les pierriers, murs de pierre sèche, restanques devront être maintenues ou restaurées, dans la mesure du possible, soit être reconstruites à l'identique sans dépasser 2 mètres de hauteur.

Les autres clôtures doivent être à claire-voie (grille, grillage, poteaux avec fil) doublées d'une haie vive d'essences locales. Elles doivent ménager un espace libre continu de 15 cm minimum entre le sol et la partie basse de la clôture pour la petite faune

Les murs bahut sont interdits sauf nécessité de soutènement. Lorsque la nature et la configuration du terrain les rendent nécessaires pour ériger une clôture, il est autorisé d'ériger des murs de soutènement. Ils seront alors traités à l'ancienne, en pierres apparentes ou en crépi et pourront servir de support à des plantes grimpantes.

La hauteur maximale des clôtures combinant le dispositif à claire-voie et le végétal est fixée à 2 mètres. Des arbres de haute tige peuvent ponctuellement dépasser cette hauteur sous réserve d'être des arbres compatibles avec la culture des sols.

Pour les portails et portillons
- leur hauteur maximale est fixée à 2 mètres
- ils seront en harmonie avec les constructions et les éventuelles clôtures.

Les canisses, les panneaux de bois, de PVC, ainsi que les pare vues en toile ou de type brande sont interdits.

5- Murs de restanques et de soutènement :
Les murs de restanques situés hors de l'emprise des constructions et des voies et accès privatifs ne pourront être détruits. Toutefois, en cas de destruction ou de dégradation accidentelle, ils devront être reconstruits à l'identique (forme, hauteur, appareillage,….)
Le rythme des restanques sur la parcelle et les parcelles voisines sera respecté, en conservant dans l'aménagement de la parcelle des hauteurs de murs comparables à l'existant.
Les murs cyclopéens (constitués de gros blocs), les enrochements et les murs béton sont proscrits.

6- Les équipements liés aux énergies renouvelables : capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Ils doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées et de mitage.

7- Pour les constructions remarquables identifiées sur le plan de zonage, les travaux réalisés doivent respecter les prescriptions suivantes :
- respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, les porches et les halls d'entrée, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité,
- respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures,
- mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment,
- traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale du bâti existant,
- proscrire la pose d'éléments extérieurs qui serait incompatible avec le caractère du bâti existant, et notamment les supports publicitaires,
- assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié aux caractéristiques architecturales du bâtiment existant,

Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT
Non réglementé.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS
Les espaces boisés classés
Les Espaces Boisés Classés, figurant sur le document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Dans les périmètres de sensibilité paysagère et de trame verte et bleue, pris en application de l'article L.123-1-5-III.2 et figurant aux documents graphiques :
- **sont soumis à déclaration préalable les coupes et abattages des arbres et de la végétation**
- **sont seuls admis les accès, les réseaux, la construction ou la restauration des murs de restanques.**

Principes généraux
Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et choisies parmi les espèces méditerranéennes économes en consommation d'eau, à l'exception des palmiers.
Toutefois, sur les terrains comprenant des oliviers, ceux-ci doivent être conservés dans leur totalité.
Les oliviers situés dans l'emprise des voies et des constructions seront transplantés sur la propriété ou remplacés à l'identique (en terme de taille).

Règles de plantations en bordure des restanques :
Les arbres et arbustes ne seront plantés ni sur son rebord, ni en pied du mur, mais en milieu de terrasse.

Espèces de plantations tolérées et déconseillées :
- les espèces invasives doivent être évitées (exemple : mimosa)
- les espèces locales seront favorisées,
- le long des vallons, les essences constitutives des ripisylves (végétation de bord des eaux) devront constituer 80% du couvert végétal.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
Non réglementé.

ANNEXES

Pour rappel, le Plan Local d'Urbanisme identifie vingt éléments paysagers remarquables et environ 106 constructions dites remarquables au sens où leur présence et leur qualité architecturale contribue à l'identité communale et représente des témoins considérables du passé de Mouans-Sartoux.

Chaque construction remarquable fait l'objet d'une localisation précise sur le plan de zonage.
Le règlement à l'article 13 des zones concernées énumère l'ensemble des conditions préalables requises pour la réalisation de travaux envisagés sur ces ouvrages.

Les pages ci-après présentent individuellement ces éléments du patrimoine.

COMMUNE DE MOUANS SARTOUX

DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES 06

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°4

7

SERVITUDES DE MIXITE SOCIALE ET PERIMETRES DE MIXITE SOCIALE

PLU approuvé le	**3 octobre 2012**
Modification n°1 approuvée le	**24 avril 2014**
Mise à jour n°1 approuvée le	**18 décembre 2014**
Révision Allégée n°1 approuvée le	**18 juin 2015**
Mise à jour n°2 approuvée le	**25 octobre 2016**
Modification n°2 approuvée le	**26 septembre 2016**
Modification n°3 approuvée le	**22 mars 2018**
Déclaration de Projet n°1 approuvée le	**06 décembre 2018**
Mise à jour n°3 approuvée le	**10 décembre 2018**
Mise en compatibilité approuvée le	**12 décembre 2019**
Mise à jour n°4 approuvée le	**12 mars 2020**
Mise à jour n°5 approuvée le	**06 juillet 2021**
Déclaration de projet n°3 approuvée le	**29 septembre 2022**
Modification simplifiée n° 1 approuvée le	**13 décembre 2022**
Déclaration de projet n°2 approuvée le	**16 mars 2023**
Mise en compatibilité approuvée le	**6 décembre 2024**
Modification n°4 approuvée le	**18 décembre 2025**

I – SERVITUDES DE REALISATION DE MIXITE SOCIALE

a) Rappel du code de l'urbanisme – article L 151-41-4°

Dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit.

b) Liste des servitudes de mixité sociale du projet de PLU

La répartition des logements sociaux est définie de la façon suivante pour la commune de Mouans-Sartoux : 70% PLUS et 30% PLAI à l'exception de la SMS n°13 qui sera du 100% PLS, et à l'exception des SMS n°17 et n°19 où une offre d'accession sociale recourant au formalisme du BRS (bail réel solidaire) pourra être réalisée.
Les servitudes de mixité sociale participent à la réalisation de cet objectif.

* SDP : Surface de Plancher

Règle générale appliquée aux 21 Servitudes de Mixité Sociale à l'exception de la SMS 13 réservée à 100% pour du logement, et des SMS n°17 et n°19 où une offre d'accession sociale recourant au formalisme du BRS (bail réel solidaire) pourra être réalisée.

La Modification n°1 introduit la possibilité de réaliser de la mixité urbaine (commerce, dans les Servitudes de Mixité de Sociale en réservant l'imposition de réalisation minimale de logement social aux seuls droits à construire Habitat. Toutefois, pour ne pas déséquilibrer l'engagement communal pour la réalisation du logement public, il a été choisi d'introduire une clause de réserve sur la mixité urbaine :

"La part de SDP autre qu'habitat permise dans les Servitudes de Mixité Sociale ne peut pas excéder 15% de la Superficie de Plancher privative totale de l'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol."

N° d'opération identifiée	Superficie	Bénéficiaire	Objet
1	6 772 m²	Commune de Mouans-Sartoux	60% minimum de la SP affectée aux logements sera destinée à des logements sociaux
2	3 993 m²	Commune de Mouans-Sartoux	90% minimum de la SP affectée aux logements sera destinée à des logements sociaux
3	2 143 m²	Commune de Mouans-Sartoux	90% minimum de la SP affectée aux logements sera destinée à des logements sociaux

N° d'opération identifiée	Superficie	Bénéficiaire	Objet
4	5 904 m²	Commune de Mouans-Sartoux	90% minimum de la SP affectée aux logements sera destinée à des logements sociaux
5	1 170 m²	Commune de Mouans-Sartoux	90% minimum de la SP affectée aux logements sera destinée à des logements sociaux
6	3 241 m²	Commune de Mouans-Sartoux	90% minimum de la SP affectée aux logements sera destinée à des logements sociaux
7	2 461 m²	Commune de Mouans-Sartoux	90% minimum de la SP affectée aux logements sera destinée à des logements sociaux
8	2 122 m²	Commune de Mouans-Sartoux	90% minimum de la SP affectée aux logements sera destinée à des logements sociaux
9	2 337 m²	Commune de Mouans-Sartoux	90% minimum de la SP affectée aux logements sera destinée à des logements sociaux
10	1 694 m²	Commune de Mouans-Sartoux	90% minimum de la SP affectée aux logements sera destinée à des logements sociaux
11	785 m²	Commune de Mouans-Sartoux	90% minimum de la SP affectée aux logements sera destinée à des logements sociaux
12	3 137 m²	Commune de Mouans-Sartoux	60% minimum de la SP affectée aux logements sera destinée à des logements sociaux
13	11 101 m²	Commune de Mouans-Sartoux	100% minimum de la SP affectée aux logements sera destinée à des logements sociaux
14	2 266 m²	Commune de Mouans-Sartoux	90% minimum de la SP affectée aux logements sera destinée à des logements sociaux

N° d'opération identifiée	Superficie	Bénéficiaire	Objet
15	986 m²	Commune de Mouans-Sartoux	90% minimum de la SP affectée aux logements sera destinée à des logements sociaux
16	3 712 m²	Commune de Mouans-Sartoux	90% minimum de la SP affectée aux logements sera destinée à des logements sociaux
17	3 576 m²	Commune de Mouans-Sartoux	40% minimum de la SP affectée aux logements sera destinée à des logements sociaux avec la possibilité d'une offre d'accession sociale recourant au formalisme du BRS (bail réel solidaire).
19	3 070 m²	Commune de Mouans-Sartoux	90% minimum de la SP affectée aux logements sera destinée à des logements sociaux avec la possibilité d'une offre d'accession sociale recourant au formalisme du BRS (bail réel solidaire).
20	16 531 m²	Commune de Mouans-Sartoux	90% minimum de la SP affectée aux logements sera destinée à des logements sociaux
21	7 949 m²	Commune de Mouans-Sartoux	90% minimum de la SP affectée aux logements sera destinée à des logements sociaux
22	2 546 m²	Commune de Mouans-Sartoux	90% minimum de la SP affectée aux logements sera destinée à des logements sociaux
23	3 839 m²	Commune de Mouans-Sartoux	90% minimum de la SP affectée aux logements sera destinée à des logements sociaux

II – PERIMETRES DE MIXITE SOCIALE

a) Rappel du code de l'urbanisme – article L 151-15

Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

b) Les périmètres de mixité sociale du projet de PLU

En zone UC, dans les périmètres délimités en application de l'article L 151-15 ème du Code de l'urbanisme, pour la réalisation d'une opération d'ensemble créant plus de 250 m² de surface de plancher, un minimum de 70 % de la surface de plancher devra être affectée au logement à usage locatif social avec une répartition générale à 30% PLAI et 70 % PLUS.

Trois périmètres de ce type existent à Mouans-Sartoux, au sein de sous-secteurs de la zone UC, et sont matérialisés sur le plan de zonage :

- N°I – en zone UCc, de part et d'autre de la route de Tiragon.
- N°II – en zone UCd, aux Groulles, le long de la route de Valbonne.
- N°III – en zone UCa, correspondant au secteur des Piboules.

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

NOMBRE DE MEMBRES	
Afférent au Conseil municipal :	29
En exercice :	29
Qui ont pris part à la délibération :	26
Date de la convocation :	12/12/25
Date affichage délibération :	19/12/25

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DES ALPES-MARITIME

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DE LA COMMUNE DE MOUANS-SARTOUX
SEANCE DU 18 DÉCEMBRE 2025

N° DEL2025-12-141 - URBANISME - APPROBATION DE LA MODIFICATION N° 4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

L'an deux mille vingt-cinq, le 18 décembre à 18h30, le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni Salle des mariages en séance sous la présidence de M. Pierre ASCHIERI, Maire.

Présents :
M. Pierre ASCHIERI, M. Laurent BROIHANNE, M. Robert VUILLEN, M. Gilles PEROLE, M. Eric DUFLOT, Mme Elisabeth ALLEGRINI, Mme Patricia CHARRIER, Mme Tania GUCHAN-RIEST, M. Marc FAURE, Mme Dalila DJEGHERIF, M. Gabriel PLASSAT, Mme Nathalie AYMOZ, Mme Isabelle DOURLENS, Mme Delphine TARDIVO, M. Christophe CHALIER, M. Tariq KARRA.

Absents non excusés :
Mme Christiane REQUISTON, Mme Christiane BASSO, Mme Marielle COLOMBARA.

Pouvoir s de :
Mme Marie-Louise GOURDON donne pouvoir à M. Pierre ASCHIERI, Mme Annie FRECHE donne pouvoir à Mme Delphine TARDIVO, M. Christophe MARTELLO donne pouvoir à Mme Isabelle DOURLENS, Mme Catherine BLOSSIER donne pouvoir à M. Laurent BROIHANNE, M. Daniel LEBLAY donne pouvoir à M. Gilles PEROLE, M. Georges VALLETTE donne pouvoir à M. Eric DUFLOT, M. Pierre TRAMI donne pouvoir à M. Gabriel PLASSAT, Mme Françoise LLEDO donne pouvoir à M. Christophe CHALIER, M. Denis HENRY donne pouvoir à Mme Tania GUCHAN-RIEST, Mme Julie PHAN-PERAIN donne pouvoir à Mme Patricia CHARRIER.

Secrétaire de séance : Monsieur DUFLOT Eric

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

N° DEL2025-12-141 - URBANISME - APPROBATION DE LA MODIFICATION N° 4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Rapporteur : Madame Isabelle DOURLENS, Conseiller

Exposé des motifs

La modification n° 4 du plan local d'urbanisme de la commune de Mouans-Sartoux a été prescrite par arrêté n°URBA-AG2025-002 du 29 avril 2025.

Il est rappelé que le projet de modification n° 4 du PLU était motivé par la nécessité d'adapter le dispositif règlementaire du PLU, s'agissant notamment de :

1. **Extension et ajustement de la Servitude de Mixité Sociale (SMS) n°17**
    - Élargissement du périmètre de 1 754 m² à 3 576 m²
    - Réduction de la part de logements sociaux de 90 % à 40 %
    - Objectif : rendre possible une opération d'habitat social malgré les contraintes relatives au risque inondation du PPRI en cours d'élaboration.
2. **Instauration de trois Périmètres d'Attente de Projets d'Aménagement Global (PAPAG)**
    - **Secteur des Piboules** : 22 860 m²
    - **Secteur des Gourettes Sud** : 13 561 m²
    - **Secteur Centre Technique - Avenue de Grasse** : 6 445 m²
    - Surface cumulée : 42 866 m² (4,28 ha)
    - Durée : 5 ans maximum ou jusqu'à approbation du PLU révisé
    - Objectif : planification globale et qualitative des quartiers enjeux

Une demande d'examen au cas par cas sur le projet de modification n° 4 du PLU a été transmise le 24 juillet 2025 à l'Autorité Environnementale, laquelle a rendu le 23 septembre 2025 un avis conforme concluant à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour cette modification n°4 du PLU.

Le projet de modification n° 4 du PLU a été transmis pour avis aux personnes publiques associées, puis porté à l'enquête publique du 14 octobre 2025 au 28 octobre 2025 inclus.

Madame la Commissaire Enquêtrice a formulé un avis favorable au projet de modification n° 4 du PLU dans son rapport et ses conclusions motivées du 26 novembre 2025.

Après avoir présenté les avis, requêtes et observations exprimées au cours de l'enquête publique, ainsi que le rapport et les conclusions motivées du Commissaire Enquêteur.

Il est proposé d'apporter les modifications suivantes au dossier de modification n° 4 du PLU en vue de son approbation :

Dans la notice de présentation :
- Partie 1.1 : compléments apportés sur le cadre règlementaire concernant les articles de code de l'urbanisme relatifs aux PAPAG et aux SMS, la révision générale du PLU en cours, la procédure d'examen au cas par cas, l'avis conforme de la MRae délivré le 23 septembre 2025 et le déroulement de l'enquête publique.
- Partie 1.3 : mention de la circulaire du Préfet datant de juin 2023, précisions apportées concernant l'AZI (mention du lit majeur), reformulations des éléments relatifs au PPRI en cours d'élaboration.
- Partie 1.3 : mise à jour des chiffres relatifs aux objectifs de production de logements sociaux, précisions apportées sur les objectifs qualitatifs de répartition des LLS.

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

- Ajout d'une partie 1.5 démontrant la compatibilité de la modification n°4 du PLU avec les dispositions du document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCOT'Ouest des Alpes Maritimes afin de renforcer la sécurité juridique de la procédure.
- Partie 3.1 : précisions apportées sur les cartes des PAPAG (nom, surface) afin de faciliter la compréhension et la lisibilité du document.
- Partie 2.1 : précisions apportées concernant l'ajustement du taux de LLS (passant de 90% à 40%) sur la SMS 17 et sur le PPRI en cours d'élaboration (mention de la réunion PPA présentant la carte des aléas et des enjeux du 25/06/2025).

Mise à jour de l'extrait des plans de zonage (nom des secteurs et légende) pour en améliorer la lisibilité.

Après avoir examiné l'ensemble des modifications apportées au dossier de modification n° 4 du PLU suite à l'enquête publique, dans les documents annexés à la présente délibération,

VU le Code général des collectivités territoriales,

VU le Code de l'urbanisme et notamment les articles L. 153-36 et suivants,

VU le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Ouest des Alpes-Maritimes, Scot'Ouest approuvé le 20 mai 2021 et exécutoire le 4 août 2021,

VU la délibération du conseil municipal en date du 3 octobre 2012 ayant approuvé le PLU de la commune,

VU la délibération du conseil municipal en date du 17 février 2021 ayant approuvé la modification n° 1 du PLU de la commune d'Huez,

VU la délibération du conseil municipal en date du 24 avril 2014 ayant approuvé la modification de droit commun n° 1 du PLU,

VU la délibération du conseil municipal en date du 18 juin 2015 ayant approuvé la modification de droit commun n° 2 du PLU,

VU la délibération du conseil municipal en date du 22 mars 2018 ayant approuvé la modification de droit commun n° 3 du PLU,

VU la délibération du conseil municipal du 10 avril 2025 et l'arrêté municipal du 29 avril 2025 portant prescription de la procédure de modification n° 4 du PLU,

VU le projet de modification n° 4 du PLU,

VU la décision de l'Autorité Environnementale en date du 23 septembre 2025 de ne pas soumettre le projet de modification n° 4 du PLU à évaluation environnementale,

VU la délibération du Conseil Municipal décidant de ne pas soumettre la modification n°4 à évaluation environnementale du 6 novembre 2025.

VU la notification du projet au préfet, aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'urbanisme,

VU les avis des personnes publiques associées consultées,

VU l'arrêté municipal en date du 24 septembre 2025 prescrivant l'enquête publique sur le projet de modification n° 4 du PLU,

VU le rapport et les conclusions favorables de Mme la Commissaire Enquêtrice,

Entendu l'exposé des motifs présentant les modifications apportées au projet de modification n° 4 du PLU pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport de Mme la Commissaire Enquêtrice et ses conclusions motivées,

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

Considérant que le projet de modification n° 4 du PLU, tel qu'il est présenté au Conseil Municipal, est prêt à être approuvé conformément à l'article L. 153-43 du Code de l'urbanisme,

Considérant l'avis favorable de Mme la Commissaire Enquêtrice suite à l'enquête publique,

APRÈS en avoir délibéré, à l'unanimité,

Le conseil municipal décide:

ARTICLE 1 : D'APPROUVER la modification n° 4 du PLU telle qu'elle est annexée à la présente délibération, intégrant notamment les modifications du projet soumis à enquête publique pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport de Mme la Commissaire Enquêtrice et ses conclusions motivées,

ARTICLE 2 : DE DIRE que la présente délibération sera exécutoire à compter de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat et de l'accomplissement des mesures de publicité, conformément à l'article L. 153-44 du Code de l'urbanisme,

ARTICLE 3 : DE PRECISER que le dossier de modification n° 4 du PLU approuvée est tenu à la disposition du public en mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

MAIRIE DE MOUANS-SARTOUX 06370

Mouans-Sartoux, le 18 décembre 2025

M. Pierre ASCHIERI
Maire

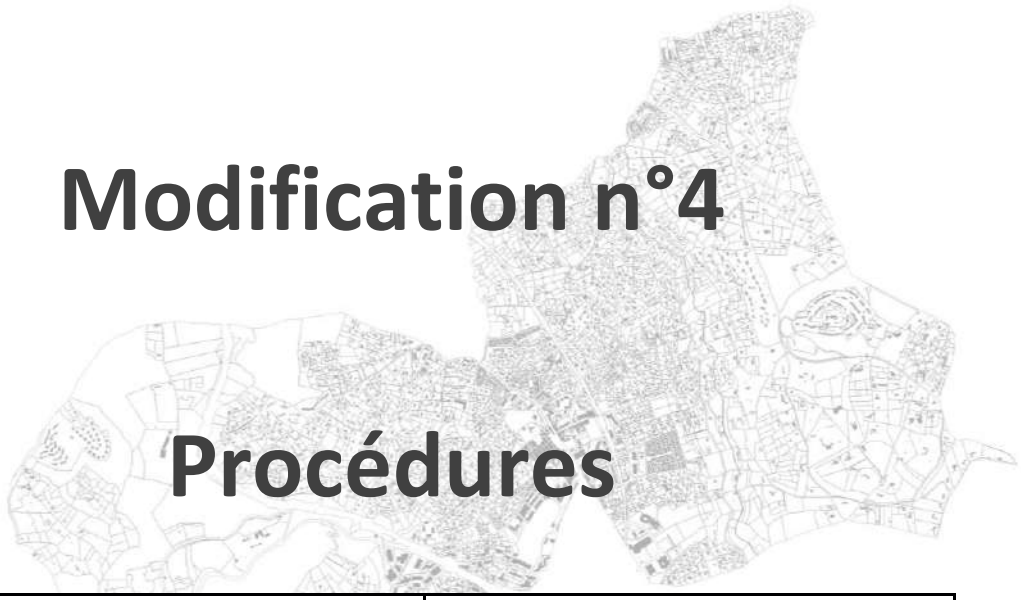
Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte, informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de la présente notification (Décret n°83-1025 du 28/11/1983).
Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyen » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141_DE
Reçu le 05/01/2026

PLAN LOCAL D'URBANISME

Mouans-Sartoux

MOUANS-SARTOUX



Modification n°4

Procédures

PLU approuvé le	3 octobre 2012
Modification n°1 approuvée le	24 avril 2014
Mise à jour n°1 approuvée le	18 décembre 2014
Révision Allégée n°1 approuvée le	18 juin 2015
Mise à jour n°2 approuvée le	25 octobre 2016
Modification n°2 approuvée le	26 septembre 2016
Modification n°3 approuvée le	22 mars 2018
Déclaration de Projet n°1 approuvée le	06 décembre 2018
Mise à jour n°3 approuvée le	10 décembre 2018
Mise en compatibilité approuvée le	12 décembre 2019
Mise à jour n°4 approuvée le	12 mars 2020
Mise à jour n°5 approuvée le	06 juillet 2021
Déclaration de projet n°3 approuvée le	29 septembre 2022
Modification simplifiée n° 1 approuvée le	13 décembre 2022
Déclaration de projet n°2 approuvée le	16 mars 2023
Mise en compatibilité approuvée le	6 décembre 2024
Modification n°4 approuvée le	18 décembre 2025

TERRE d'URBA

AR Prefecture
006-210600847-20250428-DEL2025_0021AR-DE
Reçu le 29/04/2025

République Française
Département des Alpes-Maritimes
Arrondissement de Grasse

VILLE DE MOUANS-SARTOUX

ARRÊTÉ MUNICIPAL

28-04-25 N° URBA – AG 2025 - 002
Code Transmission T

Objet : PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION N°4 DU P.L.U. DE LA COMMUNE

Le Maire de la Commune de Mouans-Sartoux ;

VU le code général des collectivités territoriales,

VU l'ordonnance n°2012-11 du 05 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme,

VU l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 et le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatifs à la partie législative et à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme ;

VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles L153-36 à L153-48, et R153-1 à R153-22,

VU le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mouans-Sartoux approuvé le 03 octobre 2012, modifié en dernier lieu par délibération du conseil municipal en date du 16 mars 2023;

CONSIDERANT la nécessité de faire évoluer les règles du Plan Local d'Urbanisme de Mouans-Sartoux pour tenir compte des réflexions urbaines réalisées sur le secteur du centre-ville ainsi que sur les quartiers des Piboules et Gourettes Sud, tout en prenant en compte la pression foncière existante, en particulier en centre-ville,

CONSIDERANT la délibération du Conseil municipal n° DEL2025-04-043 qui dispose que la modification du PLU permettra d'éviter un développement urbain anarchique, en prévenant la réalisation de projets privés au coup par coup, par la limitation de la constructibilité de certains secteurs à enjeux et la préservation des intérêts de la commune, grâce à une procédure plus rapide et conjointe à celle de la révision générale du PLU,

CONSIDERANT qu'en application de l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, en dehors des cas où une procédure de révision s'impose, le PLU peut faire l'objet d'une modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions;

CONSIDERANT qu'en vertu de l'article L.153-41 du même code, la modification du PLU est soumise à enquête publique lorsque le projet a pour effet : soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, soit de diminuer ces possibilités de construire, soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser;

CONSIDERANT que les modifications envisagées, dans le cadre de la présente procédure, relèvent du champ d'application de la modification du PLU avec enquête publique; puisqu'il s'agit de diminuer les possibilités de construction dans 3 secteurs à enjeux,

« En application des articles R. 421-1 et suivants du Code de justice administrative, dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou sa notification, le présent acte peut faire l'objet d'un recours gracieux devant Monsieur le Maire (par voie postale à l'adresse suivante : Mairie de Mouans-Sartoux - 3 Place du Général de Gaulle - -CS 70107 - 06371 MOUANS-SARTOUX ou électronique à l'adresse suivante : mairie@mouans-sartoux.net). Il peut également faire l'objet d'un recours contentieux dans ce même délai, devant le Tribunal administratif de NICE par voie postale (à l'adresse suivante : Tribunal administratif de Nice - 18 Avenue des Fleurs– 06000 NICE) ou de façon dématérialisée par la voie de l'application « télérecours citoyens » sur le site www.telerecours.fr.
Le recours gracieux proroge le délai de recours contentieux, l'absence de réponse au recours gracieux dans un délai de deux mois suivant sa réception par la commune constitue une décision implicite de rejet qui peut elle-même être contestée devant le Tribunal administratif de NICE dans un délai de deux mois par voie postale ou dématérialisée.»

AR Prefecture
006-210600847-20250429-DEL2025_0021AR-DE
Reçu le 29/04/2026

CONSIDERANT qu'en application de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification devra être notifié au préfet et aux personnes publiques associées (PPA) mentionnées aux articles L.132.7 et L.132.9 du code de l'urbanisme avant l'ouverture de l'enquête publique;

ARRETE

ARTICLE 1 : La procédure de modification est prescrite en application des dispositions de l'article L153-37 du Code de l'Urbanisme ;

ARTICLE 2 : Le projet de la modification portera sur :

- L'évolution de la Servitude de Mixité Sociale n°17, par l'élargissement du périmètre de projet par l'ajout des parcelles CA0112, CA0113 et CA0236, en complément de l'unité foncière initiale (CA0235, CA0265, CA0108, CA0109), pour permettre une mixité sociale sur de l'habitat collectif, avec 40% de logements sociaux, au lieu de 90% sur une zone plus petite, et garantir la préservation d'espaces verts.
- Délimitations de 3 Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global (P.A.P.A.G), dans le but de circonscrire la constructibilité de certains secteurs à enjeux, afin de préserver les intérêts de la commune le temps de finaliser la révision du P.L.U. Il s'agit des secteurs des Piboules et Gourettes Sud, sur lesquels seront élaborés des Orientations d'Aménagements et de Programmation (O.A.P.), en concertation avec la population, qui seront intégrées au P.L.U. Le troisième périmètre concerne le secteur d'entrée de ville au Nord, situé entre le Centre Technique municipal et les jardins du château, afin d'étudier le réel potentiel de renouvellement urbain de cette zone et définir un projet cohérent dans le Plan Local d'Urbanisme révisé.

ARTICLE 3 : le projet de modification du PLU sera notifié au Préfet et aux Personnes Publiques Associées (PPA) avant l'ouverture de l'enquête publique. Le cas échéant, les avis seront joints au dossier d'enquête ;

ARTICLE 4 : A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification, éventuellement amandé pour tenir compte des avis PPA, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération motivée du conseil municipal.

ARTICLE 5 : Conformément aux articles R153-20 et suivants du code de l'urbanisme, le présent arrêté fera l'objet :

- D'un affichage en Mairie durant une période d'un mois.
- D'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.
- D'une insertion sur le site internet de la ville de Mouans-Sartoux.

ARTICLE 6 : M. le Directeur Général des Services est chargé de l'exécution du présent arrêté.

ARTICLE 7 : Ampliation du présent arrêté sera transmise à M. le Préfet des Alpes-Maritimes et au Directeur Départemental des Territoires et de la Mer de Grasse.

ARTICLE 8 : Le présent arrêté sera exécutoire dès sa transmission au Préfet et l'accomplissement des mesures de publicité.

Fait à Mouans-Sartoux, le 29/04/2025 **Pierre ASCHIERI,**
Publié le

MAIRIE DE MOUANS SARTOUX 06370

Maire de Mouans-Sartoux
Vice-Président de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse

« En application des articles R. 421-1 et suivants du Code de justice administrative, dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou sa notification, le présent acte peut faire l'objet d'un recours gracieux devant Monsieur le Maire (par voie postale à l'adresse suivante : Mairie de Mouans-Sartoux - 3 Place du Général de Gaulle - -CS 70107 - 06371 MOUANS-SARTOUX ou électronique à l'adresse suivante : mairie@mouans-sartoux.net). Il peut également faire l'objet d'un recours contentieux dans ce même délai, devant le Tribunal administratif de NICE par voie postale (à l'adresse suivante : Tribunal administratif de Nice - 18 Avenue des Fleurs– 06000 NICE) ou de façon dématérialisée par la voie de l'application « télérecours citoyens » sur le site www.telerecours.fr.
Le recours gracieux proroge le délai de recours contentieux, l'absence de réponse au recours gracieux dans un délai de deux mois suivant sa réception par la commune constitue une décision implicite de rejet qui peut elle-même être contestée devant le Tribunal administratif de NICE dans un délai de deux mois par voie postale ou dématérialisée.»

AR Prefecture
006-210600847-20250410-DEL2025041431-DE
Reçu le 15/04/2025

NOMBRE DE MEMBRES	
Afférent au Conseil municipal :	29
En exercice :	29
Qui ont pris part à la délibération :	28
Date de la convocation :	28/03/25
Date affichage délibération :	14/04/25

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DES ALPES-MARITIME

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DE LA COMMUNE DE MOUANS-SARTOUX
SEANCE DU 10 AVRIL 2025

N° DEL2025-04-043 - URBANISME - PLAN LOCAL D'URBANISME DE MOUANS-SARTOUX - PROCÉDURE DE MODIFICATION N°4 PAR ARRÊTÉ DU MAIRE - DÉFINITION DES MODALITÉS DE LA CONCERTATION

L'an deux mille vingt cinq, le 10 avril à 18h30, le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni Salle des mariages en séance sous la présidence de M. Pierre ASCHIERI, Maire.

Présents :
M. Pierre ASCHIERI, M. Laurent BROIHANNE, Mme Nathalie AYMOZ, Mme Marie-Louise GOURDON, M. Robert VUILLEN, Mme Isabelle DOURLENS, Mme Christiane REQUISTON, M. Christophe MARTELLO, Mme Catherine BLOSSIER, M. Eric DUFLOT, Mme Daniel LEBLAY, Mme Delphine TARDIVO, Mme Elisabeth ALLEGRINI, Mme Tania GUCHAN-RIEST, M. Marc FAURE, M. Pierre TRAMI, Mme Dalila DJEGHERIF, M. Gabriel PLASSAT, Mme Françoise LLEDO, M. Christophe CHALIER, M. Laurent VAN DEN REYSEN, M. Denis HENRY, Julie PHAN-PERAIN.

Absent non excusé :
Mme Annie FRECHE.

Pouvoir s de :
M. Gilles PEROLE donne pouvoir à Mme Daniel LEBLAY, M. Georges VALLETTE donne pouvoir à Mme Catherine BLOSSIER, Mme Christiane BASSO donne pouvoir à M. Robert VUILLEN, Mme Patricia CHARRIER donne pouvoir à M. Marc FAURE, Mme Marielle COLOMBARA donne pouvoir à Mme Tania GUCHAN-RIEST.

Secrétaire de séance : Monsieur Eric DUFLOT

AR Prefecture
006-210600847-20250210-DEL2025042043-DE
Reçu le 05/04/2025

N° DEL2025-04-043 - URBANISME - PLAN LOCAL D'URBANISME DE MOUANS-SARTOUX - PROCÉDURE DE MODIFICATION N°4 PAR ARRÊTÉ DU MAIRE - DÉFINITION DES MODALITÉS DE LA CONCERTATION

Rapporteur : Madame Isabelle DOURLENS, Conseiller

Exposé des motifs

VU le code général des collectivités territoriales,

VU la loi n°2021-1104 du 22 aout 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets,

VU la loi n°2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux,

VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L103-3 à L103-6, L 132-7 et 9, L153-36 à L153-44 et R153-7,

VU le Schéma de cohérence territoriale de l'Ouest des Alpes Maritimes, Scot'Ouest approuvé le 20 mai 2021 et exécutoire le 4 aout 2021,

VU le Plan Local d'Urbanisme en vigueur de la Commune de Mouans-Sartoux approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 3 octobre 2012 et ayant fait l'objet d'évolutions dans le cadre des procédures suivantes :

- Modification de droit commun n°1, approuvée par délibération en date du 24 avril 2014,
- Mise à jour n°1, approuvée par délibération en date du 18 décembre 2014,
- Révision allégée n°1, approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 18 juin 2015,
- Modification de droit commun n°2, approuvée par délibération en date du 26 septembre 2016,
- Mise à jour n°2, approuvée par délibération en date du 25 octobre 2016,
- Modification de droit commun n°3, approuvée par délibération en date du 22 mars 2018,
- Mise en compatibilité suite à la procédure de Déclaration de projet n°1, approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 06 décembre 2018,
- Mise à jour n°3 approuvée par délibération du 10 décembre 2018,
- Prescription de la Révision générale par délibération du Conseil municipal du 03 septembre 2019,
- Mise à jour n°4 approuvée par délibération du 12 mars 2020,
- Mise à jour n°5 approuvée par délibération du 06 juillet 2021,
- Mise en compatibilité suite à la procédure de Déclaration de projet n°3, approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 29 septembre 2022,
- Modification simplifiée n°1, approuvée par délibération en date du 13 décembre 2022,
- Mise en compatibilité suite à la procédure de Déclaration de projet n°2, approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 16 mars 2023,

Considérant la nécessité de faire évoluer les règles du Plan Local d'Urbanisme de Mouans-Sartoux pour tenir compte des réflexions urbaines réalisées sur le secteur du centre-ville ainsi que sur les quartiers des Piboules et Gourettes Sud, tout en prenant en compte la pression foncière existante, en particulier en centre-ville,

Considérant que la modification du PLU permettra d'éviter un développement urbain anarchique, par la réalisation de projets privés au coup par coup, en limitant la constructibilité de certains secteurs à enjeux et en préservant les intérêts de la commune, par une procédure plus rapide et conjointe à celle de la révision,

Considérant que la modification portera sur les 4 points suivants :

- Evolution de la Servitude de Mixité Sociale n°17, par l'élargissement du périmètre de projet par l'ajout des parcelles CA0112, CA0113 et CA0236, en complément de l'unité foncière initiale (CA0235, CA0265, CA0108, CA0109), pour permettre une mixité sociale sur de l'habitat collectif, avec 40 % de logements sociaux, au lieu de 90 % sur une zone plus petite, et garantir la préservation d'espaces verts.
- Délimitations de 3 Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global (P.A.P.A.G), dans le but

AR Prefecture
006-210600847-20250410-DE2025041431DE
Reçu le 15/04/2025

de circonscrire la constructibilité de certains secteurs à enjeux, afin de préserver les intérêts de la commune le temps de finaliser la révision du PLU. Il s'agit des secteurs des Piboules et Gourettes Sud, sur lesquels seront élaborés des Orientations d'Aménagements et de Programmation (O.A.P.), en concertation avec la population, qui seront intégrées au PLU.
Le troisième périmètre concerne le secteur d'entrée de ville au Nord, situé entre le Centre Technique municipal et les jardins du château, afin d'étudier le réel potentiel de renouvellement urbain de cette zone et définir un projet cohérent dans le Plan Local d'Urbanisme révisé.

Considérant que la modification du PLU nécessite des ajustements réglementaires et des évolutions de zonage,

Considérant que la procédure sera accompagnée de la concertation des habitants par la mise à disposition d'un registre et d'une adresse mail dédiée, et fera l'objet d'une enquête publique,

APRÈS en avoir délibéré, à l'unanimité,

Le conseil municipal décide:

ARTICLE 1 : D'AUTORISER Monsieur le Maire à prescrire par arrêté la modification de droit commun n°4 du PLU., conformément aux objectifs définis ci-dessus.

ARTICLE 2 : D'AUTORISER monsieur le Maire ou l'Elue déléguée à l'Urbanisme à signer toutes les pièces nécessaires à la mise en œuvre de cette procédure.

ARTICLE 3 : D'APPROUVER les modalités de la concertation du public par la :

- Mise à disposition d'un registre pour la participation du public, auquel sera joint un dossier explicatif comprenant la notice descriptive de la procédure et des modifications du PLU, situé à la direction de l'urbanisme : 327 avenue de Grasse, aux heures d'ouvertures du public (du mardi au vendredi 08h30 à 12h00).
- Possibilité de formuler des avis, des questions ou des contributions par le biais de l'adresse mail dédiée : concertationplu@mouans-sartoux.net

ARTICLE 4 : De PRECISER que le dossier sera transmis pour avis à Monsieur le Préfet ainsi qu'aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme avant l'ouverture de l'enquête publique.

ARTICLE 5 : De PRECISER que la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité ci-après :

- Affichage pendant 1 mois en mairie,
- Publication au recueil des actes administratifs de la Commune
- Notification aux services de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Alpes Maritimes

MAIRIE DE MOUANS-SARTOUX 06370

Mouans-Sartoux, le 10 avril 2025

M. Pierre ASCHIERI
Maire

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte, informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de la présente notification (Décret n°83-1025 du 28/11/1983).
Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyen » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

AR Prefecture

006-210600847-20250210-DE2025041431DE
Reçu le 15/04/2025

AR Prefecture
006-210600847-20250410-DEP20250412025041-DE
Reçu le 10/04/2025

Mouans-Sartoux

Modification du PLU n°4

Les périmètres concernés

SMS / PAPAG

AR Prefecture
006-210600847-20250210-DEP20250412025-DE
Reçu le 10/04/2025

Modification de la SMS 17

SMS 17 en vigueur dans le PLU



SMS 17 – projet de modification



AR Prefecture
006-210600847-20250210-DEP00250420431-DE
Reçu le 05/04/2025

Périmètre de PAPAG

Secteur centre technique



AR Prefecture
006-210600847-20250210-DE20250420431-DE
Reçu le 05/04/2026

Périmètre de PAPAG

Piboules / Gourettes



AR Prefecture
006-210600847-20250918-DEL2025079-DE
Reçu le 22/09/2025

NOMBRE DE MEMBRES	
Afférent au Conseil municipal :	29
En exercice :	29
Qui ont pris part à la délibération :	28
Date de la convocation :	12/09/25
Date affichage délibération :	22/09/25

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DES ALPES-MARITIME

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DE LA COMMUNE DE MOUANS-SARTOUX
SEANCE DU 18 SEPTEMBRE 2025

N° DEL2025-09-079 - URBANISME - PLAN LOCAL D'URBANISME DE MOUANS-SARTOUX - BILAN DE LA CONCERTATION CONCERNANT LA PROCEDURE DE MODIFICATION N°4

L'an deux mille vingt-cinq, le 18 septembre à 18h30, le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni Salle des mariages en séance sous la présidence de M. Pierre ASCHIERI, Maire.

Présents :
M. Pierre ASCHIERI, M. Laurent BROIHANNE, Mme Marie-Louise GOURDON, M. Robert VUILLEN, M. Gilles PEROLE, M. Christophe MARTELLO, M. Eric DUFLOT, M. Daniel LEBLAY, M. Georges VALLETTE, Mme Elisabeth ALLEGRINI, Mme Patricia CHARRIER, M. Marc FAURE, M. Pierre TRAMI, Mme Dalila DJEGHERIF, M. Gabriel PLASSAT, Mme Nathalie AYMOZ, Mme Isabelle DOURLENS, M. Christophe CHALIER, M. Denis HENRY, Mme Julie PHAN-PERAIN, M. Tariq KARRA.

Absent non excusé :
Mme Christiane BASSO.

Pouvoir s de :
Mme Christiane REQUISTON donne pouvoir à M. Georges VALLETTE, Mme Annie FRECHE donne pouvoir à M. Eric DUFLOT, Mme Catherine BLOSSIER donne pouvoir à M. Laurent BROIHANNE, Mme Tania GUCHAN-RIEST donne pouvoir à Mme Isabelle DOURLENS, Mme Marielle COLOMBARA donne pouvoir à Mme Patricia CHARRIER, Mme Delphine TARDIVO donne pouvoir à M. Pierre TRAMI, Mme Françoise LLEDO donne pouvoir à M. Christophe CHALIER.

Secrétaire de séance : Monsieur DUFLOT Eric

AR Prefecture
006-210600847-20250918-DEL2025079-DE
Reçu le 23/09/2025

N° DEL2025-09-079 - URBANISME - PLAN LOCAL D'URBANISME DE MOUANS-SARTOUX - BILAN DE LA CONCERTATION CONCERNANT LA PROCEDURE DE MODIFICATION N°4

Rapporteur : Madame Isabelle DOURLENS, Conseiller

Exposé des motifs

VU le code général des collectivités territoriales,

VU la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets,

VU la n°2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux,

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L103-3 à L103-6, L132-7 et 9, L153-36 à L153-44 et R153-7,

VU le Schéma de cohérence territoriale de l'Ouest des Alpes Maritimes, Scot'Ouest approuvé le 20 mai 2021 et exécutoire le 4 août 2021,

VU le Plan Local d'Urbanisme en vigueur de la Commune de Mouans-Sartoux approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 3 octobre 2012 et ayant fait l'objet d'évolutions dans le cadre des procédures suivantes :

- Modification n°1 de droit commun, approuvée par délibération en date du 24 avril 2014,
- Mise à jour n°1, approuvée par délibération en date du 18 décembre 2014,
- Révision allégée n°1, approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 18 juin 2015,
- Modification de droit commun n°2, approuvée par délibération en date du 26 septembre 2016,
- Mise à jour n°2, approuvée par délibération en date du 25 octobre 2016,
- Modification de droit commun n°3, approuvée par délibération en date du 22 mars 2018,
- Mise en compatibilité suite à la procédure de Déclaration de projet n°1, approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 06 décembre 2018,
- Mise à jour n°3 approuvée par délibération du 10 décembre 2018,
- Prescription de la Révision générale par délibération du Conseil municipal du 03 septembre 2019,
- Mise à jour n°4 approuvée par délibération du 12 mars 2020,
- Mise à jour n°5 approuvée par délibération du 06 juillet 2021,
- Mise en compatibilité suite à la procédure de Déclaration de projet n°3, approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 29 septembre 2022,
- Modification simplifiée n°1, approuvée par délibération en date du 13 décembre 2022,
- Mise en compatibilité suite à la procédure de Déclaration de projet n°2, approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 16 mars 2023,
- Prescription de la modification n°4 du PLU, par arrêté municipal en date du 29 avril 2025,

Considérant la délibération n° DEL2025-04-043, en date du 10 avril 2025, fixant les modalités de la concertation du public, concernant la modification n° 4 du PLU, par :

- La mise à disposition d'un registre accompagné d'un dossier explicatif comprenant la notice descriptive de la procédure et des modifications du PLU. Ce registre a été mis à la disposition du public du 29 avril 2025 au 05 septembre 2025, à la direction de l'urbanisme : 327 avenue de Grasse, aux heures d'ouvertures, du mardi au vendredi de 8h30 à 12h00.
- Le biais d'une adresse mail dédiée : concertationplu@mouans-sartoux.net, permettant de formuler des avis, des questions ou des contributions.

AR Prefecture
006-210600847-20250918-DE20250919-DE
Reçu le 23/09/2025

Considérant qu'il y a lieu de faire le bilan de la concertation préalablement à l'ouverture de l'enquête publique,

Considérant qu'aucune observation n'a été faite, ni sur le registre papier, ni sur l'adresse mail dédiée à cet effet,

APRÈS en avoir délibéré, à l'unanimité,

Le conseil municipal décide:

ARTICLE 1 : D'APPROUVER le bilan de la concertation relative à la modification n°4 du PLU, tel qu'exposé ci-dessus.

ARTICLE 2 : DE POURSUIVRE la procédure de modification du PLU conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.

MAIRIE DE MOUANS-SARTOUX 06370

Mouans-Sartoux, le 18 septembre 2025

M. Pierre ASCHIERI
Maire

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte, informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de la présente notification (Décret n°83-1025 du 28/11/1983).
Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyen » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

AR Prefecture

006-210600847-20250918-DE20250719_D41-DE
Reçu le 22/09/2025

AR Prefecture
006-210600847-20251106-DEL2025113-DE
Reçu le 06/11/2025

NOMBRE DE MEMBRES	
Afférent au Conseil municipal :	29
En exercice :	29
Qui ont pris part à la délibération :	27
Date de la convocation :	31/10/25
Date affichage délibération :	10/11/25

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DES ALPES-MARITIME

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DE LA COMMUNE DE MOUANS-SARTOUX
SEANCE DU 6 NOVEMBRE 2025

N° DEL2025-11-113 - DÉCISION RELATIVE À LA SOUMISSION À ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MODIFICATION N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

L'an deux mille vingt-cinq, le 06 novembre à 18h30, le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni Salle des mariages en séance sous la présidence de M. Pierre ASCHIERI, Maire.

Présents :
M. Pierre ASCHIERI, M. Laurent BROIHANNE, Mme Marie-Louise GOURDON, M. Robert VUILLEN, M. Gilles PEROLE, Mme Annie FRECHE, M. Daniel LEBLAY, Mme Elisabeth ALLEGRINI, Mme Patricia CHARRIER, Mme Tania GUCHAN-RIEST, M. Pierre TRAMI, Mme Dalila DJEGHERIF, Mme Nathalie AYMOZ, Mme Isabelle DOURLENS, Mme Françoise LLEDO, M. Christophe CHALIER, M. Denis HENRY, Mme Julie PHAN-PERAIN, M. Tariq KARRA.

Absents excusés :
Mme Christiane REQUISTON, Mme Christiane BASSO.

Pouvoir s de :
M. Christophe MARTELLO donne pouvoir à Mme Isabelle DOURLENS, Mme Catherine BLOSSIER donne pouvoir à M. Pierre ASCHIERI, M. Eric DUFLOT donne pouvoir à M. Laurent BROIHANNE, M. Georges VALLETTE donne pouvoir à M. Robert VUILLEN, M. Marc FAURE donne pouvoir à M. Daniel LEBLAY, Mme Marielle COLOMBARA donne pouvoir à Mme Tania GUCHAN-RIEST, M. Gabriel PLASSAT donne pouvoir à M. Pierre TRAMI, Mme Delphine TARDIVO donne pouvoir à Mme Annie FRECHE.

Secrétaire de séance : Monsieur BROIHANNE Laurent

AR Prefecture
006-210600847-20251208-DEL2025113-DE1-DE
Reçu le 08/01/2026

N° DEL2025-11-113 - DÉCISION RELATIVE À LA SOUMISSION À ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MODIFICATION N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Rapporteur : Madame Isabelle DOURLENS, Conseiller

Exposé des motifs

VU le code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L.2121-29 et suivants,

VU la prescription de la modification n° 4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) par arrêté municipal n°URBA-AG 2025 – 002 en date du 29 avril 2025,

VU la directive n°2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement,

VU le Code de l'environnement, notamment les articles relatifs à la biodiversité, la qualité de l'air, la gestion des ressources en eau, les risques naturels, ainsi que les articles L124-1 à L124-8 relatifs aux principes d'information et de participation du public,

VU le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L104-1 à L104-8 et R104-28 à R104-37 relatifs à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme,

VU le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale,

VU la saisine de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Provence-Alpes-Côte d'Azur enregistrée sous le numéro 004602/KK AC PLU le 24 juillet 2025, concernant la modification n°4 du PLU de la commune de Mouans-Sartoux,

VU l'avis conforme n°004602/KK AC PLU de la MRAe PACA en date du 23 septembre 2025, concluant à l'absence de nécessité d'évaluation environnementale de la modification n°4 du PLU de Mouans-Sartoux,

Considérant que la modification n°4 du PLU a pour objet :

- d'agrandir le périmètre de la Servitude de Mixité Sociale (SMS) n°17 afin de permettre la réalisation de collectifs d'habitation comportant 40% de logements sociaux en cœur de ville (secteur avenue de Grasse / rue de la Magnanerie / chemin des Plantiers) ;

- d'instaurer des Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) sur les secteurs «Centre technique / avenue de Grasse », « Les Piboules » et « Les Gourettes Sud »,

Considérant l'absence d'incidences notables sur l'environnement, au sens de l'article R104-33 du Code de l'urbanisme et de l'annexe II de la directive 2001/42/CE, compte-tenu que la modification n°4:

- n'engendre pas de consommation d'espaces agricoles ou naturels, puisqu'elle concerne des zones classées en UBa (SMS) ou UCa (PAPAG), déjà largement urbanisées,

- n'est pas concernée par la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1, et n'engendre pas d'impact sur les cours d'eau,

- est compatible avec le périmètre de protection du château et de son jardin, classé monument historique, puisque le périmètre de la SMS 17 est situé dans un secteur largement urbanisé,

- est située dans des zones à risques modérés au regard de la zone bleue du Plan de Prévention des Risques (PPR) mouvement de terrain et de l'Atlas des zones inondables, ces zones étant soumises à des mesures de prévention par des études techniques préalables adaptées,

Considérant que les évolutions prévues par la modification n°4 du PLU concernent des ajustements mineurs, ne remettant pas en cause l'économie générale du document d'urbanisme, et qui sont sans impact

AR Prefecture
006-210600847-20251106-DE20251113_D41-DE
Reçu le 06/01/2026

sur les objectifs de protection des espaces naturels, agricoles ou forestiers,

Considérant que, selon la MRAe, la modification n°4 du PLU n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou sur la santé humaine au sens de la directive 2001/42/CE,

APRÈS en avoir délibéré, à l'unanimité,

Le conseil municipal décide:

ARTICLE 1 : De DECIDER de ne pas soumettre la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme de Mouans-Sartoux à évaluation environnementale, conformément à l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme et à l'avis conforme de la MRAe n°004602/KK AC PLU du 23 septembre 2025.

ARTICLE 2 : De DIRE que la présente délibération sera transmise à Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes et publiée selon les modalités en vigueur.

Mouans-Sartoux, le 6 novembre 2025



M. Pierre ASCHIERI
Maire

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte, informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de la présente notification (Décret n°83-1025 du 28/11/1983).
Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyen » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

AR Prefecture

006-210600847-20251208-DE20251113_D41-DE
Reçu le 08/01/2026

AR Prefecture
006-210600847-20251208-DE20251113_04-DE
Reçu le 08/01/2026

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

IGEDD
INSPECTION GÉNÉRALE DE L'ENVIRONNEMENT ET DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

MRAe
Mission régionale d'autorité environnementale
PROVENCE - ALPES - CÔTE D'AZUR

Avis conforme n° 004602/KK AC PLU
de la Mission Régionale d'Autorité environnementale
Provence - Alpes- Côte d'Azur
concluant à l'absence de nécessité d'évaluation environnementale de la modification n°4 du plan local d'urbanisme
de MOUANS-SARTOUX (06)

N°MRAe
004602/KK AC PLU

AR Prefecture
006-210600847-20251106-DE20251113_D41-DE
Reçu le 06/11/2025

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) PACA ,

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-1 à L.104-8 et R.104-33 à R.104-37 ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD) ;

Vu l'arrêté du 30 août 2022 portant organisation et règlement intérieur de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu le décret 2021-1345 du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles ;

Vu les arrêtés du ministère de la Transition écologique des 19 juillet 2023 et 22 février 2024 portant nomination de membres de Missions régionales d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;

Vu la décision de la MRAe du 21 septembre 2023 portant délégation à Philippe Guillard, président de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) PACA, Jean-Michel Palette, Jean-François Desbouis, Jacques Legaignoux et Sandrine Arbizzi, membres de l'IGEDD, pour statuer sur les demandes d'examen au cas par cas relevant du Code de l'urbanisme ou du Code de l'environnement ;

Vu la réception initiale enregistrée sous le numéro 004602/KK AC PLU en date du 24/07/2025, relative à la modification n°4 du plan local d'urbanisme de la commune de MOUANS-SARTOUX (06) déposée par commune de MOUANS SARTOUX en application des articles R.104-33 à 37 du Code de l'urbanisme ;

Considérant que la commune de MOUANS-SARTOUX, d'une superficie de 13,5 km², compte 10 847 habitants (recensement INSEE 2022) ;

Considérant que le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 03/10/2012 a fait l'objet de plusieurs modifications (n°1 approuvé le 24/04/2014 , n°2 le 26/09/2016 et n°3 le 22/03/2018), d'une modification simplifiée n°1 (le 13/12/2022), d'une révision allégée (approuvé le 18/06/2015) et fait actuellement l'objet d'une révision générale ;

Considérant que la modification n°4 du plan local d'urbanisme a pour objet :

- de modifier la servitude de mixité sociale n°17 en vue de permettre un projet d'habitat comportant des logements sociaux en cœur de ville (secteur avenue de Grasse / rue de la Magnanerie / chemin de Plantiers) ;
- d'instaurer des périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) sur trois secteurs « Centre technique / avenue de Grasse », « les Piboules » et les « Gourettes Sud » ;

Considérant qu'au regard des éléments transmis par la personne publique responsable et des enjeux connus par la MRAe, la modification n°4 du plan local d'urbanisme de la commune de MOUANS-SARTOUX (06) 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.

AR Prefecture
006-210600847-20251106-DE20251106_04-DE
Reçu le 06/11/2025

RENDU L'AVIS CONFORME QUI SUIT :

Le projet de modification n°4 du plan local d'urbanisme de la commune de MOUANS-SARTOUX (06) ne nécessite pas d'évaluation environnementale.

Conformément à l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme, la commune de MOUANS SARTOUX rendra une décision en ce sens.

Le présent avis ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs. Il ne dispense pas les éventuels projets permis par ce plan des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de modification n°4 du plan local d'urbanisme de la commune de MOUANS-SARTOUX (06) est exigible si celui-ci, postérieurement au présent avis, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

Le présent avis sera mis en ligne sur le portail internet de l'évaluation environnementale.

Fait à Marseille, le 23 septembre 2025

Pour la Mission Régionale d'Autorité environnementale,

Philippe GUILLARD, président de la MRAe PACA



AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

PREFET
DES ALPES-
MARITIMES
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale
des territoires et de la mer

Nice, le 07 OCT. 2025

Réf. : votre courrier du 22 juillet 2025

Le Préfet des Alpes-Maritimes

à

129.25

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

LRAR n° 2C 182 719 5193 8

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

PJ : Annexe technique détaillée

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

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

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

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

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

Services de l'État dans les Alpes-Maritimes –
Direction Départementale des Territoires et de la Mer
CADAM -147, boulevard du Mercantour - 06286 NICE CEDEX 3

Affaire suivie par : Amélie ZOLLVER
Mail : amelie.zollver@alpes-maritimes.gouv.fr
Téléphone : 04 93 72 72 43

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

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

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

Observation n°2 : La notice de présentation ne comporte pas de démonstration de la compatibilité de la MDC n°4 du PLU avec le Schéma de Cohérence territoriale (SCoT) Ouest approuvé le 20 mai 2021 et exécutoire depuis le 4 août 2021.
Or, ces éléments sont obligatoires en application des dispositions de l'article L.131-4 du CU. Il conviendra donc que la notice de présentation soit complétée en intégrant une analyse en ce sens dans le chapitre dédié à la compatibilité de la procédure avec les documents supra-communaux.

****

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

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

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

Le Préfet des Alpes-Maritimes

CAB 4942

Laurent HOTTIAUX

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

Services de l'État dans les Alpes-Maritimes –
Direction Départementale des Territoires et de la Mer
CADAM -147, boulevard du Mercantour - 06286 NICE CEDEX 3

Affaire suivie par : Amélie ZOLLVER
Mail : amelie.zollver@alpes-maritimes.gouv.fr
Téléphone : 04 93 72 72 43

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

PRÉFET
DES ALPES-
MARITIMES
Liberté
Égalité
Fraternité

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

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

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

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

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

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

IV.2 Sur la prise en compte du risque inondation

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

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

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

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

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

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

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

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

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

➔ Compte tenu des éléments exposés ci-dessus, l'appréciation de la compatibilité du projet de MDC n°4 du PLU avec le futur PLH de la CAPG doit être adaptée au sein de la notice de présentation.

➔ La commune est par ailleurs invitée à transmettre ces informations à la CAPG pour prise en compte dans le PLH 2025-2030 avant son approbation.

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

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

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

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

V/ Autres points

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

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

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

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

*****

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

SCoT'OUEST
ALPES-MARITIMES

Construire un territoire riche de ses différences

Monsieur Pierre Aschieri
Maire
Mairie de Mouans Sartoux
3 Place du Général De Gaulle
CS 70107
06370 MOUANS SARTOUX

Grasse le, 16 septembre 2025
Réf : JV/NC/MT/LT – 40 /2025

OBJET : Avis du SCoT'Ouest sur la Modification n°4 du PLU – Consultation au titre des Personnes Publiques Associées

Monsieur Le Maire,

Par courrier en date du 22 juillet 2025, reçu par mes services le 25 juillet 2025, vous me notifiez le dossier de la Modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de votre commune, pour avis au titre des Personnes Publiques Associées.

Conformément aux dispositions législatives en vigueur, les documents d'urbanisme des communes et leurs procédures d'évolution doivent s'inscrire dans un rapport de compatibilité avec les orientations du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) en vigueur.

Approuvé depuis le 20 mai 2021, et modifié successivement les 27 janvier et 27 octobre 2022, le SCoT'Ouest des Alpes-Maritimes définit, pour les 28 communes de son périmètre de compétence dans lequel s'inscrit votre commune, les grandes orientations en matière d'aménagement et de développement du territoire, de préservation des grands espaces naturels, forestiers et agricoles, de croissance démographique et économique, ou encore de prise en compte des risques naturels.

Une analyse précise du dossier a ainsi été conduite par l'équipe du Syndicat Mixte afin de vérifier la compatibilité des évolutions proposées dans le cadre de la présente procédure avec les orientations du document intercommunal applicable. Il en ressort ce qui suit.

La Modification n°4 de votre PLU a pour objectifs :
- la modification du périmètre de la SMS 17
- l'instauration de trois périmètres d'attente de projets d'aménagements global (PAPAG), sur le secteur des Piboules, des Gourettes et du Centre technique.

Syndicat mixte
du SCOT
de l'Ouest
des Alpes-Maritimes
57, Av. Pierre Sémard
BP 91015
06131 Grasse Cedex
Tél. : 04 97 01 11 06
Fax : 04 92 42 06 35
www.scotouest.com
contact@scotoam.com

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

En premier lieu, la modification du périmètre de la SMS 17 est envisagée afin de prendre en compte l'aléas fort du risque inondation récemment porté à votre connaissance en l'absence de Plan de Prévention du Risque Inondation approuvé. C'est aussi dans cette optique que le SCoT'Ouest encourage dans l'orientation 9A1 du DOO, la prise en compte du risque en vue de réduire la vulnérabilité des zones urbaines exposées.

Parallèlement, la modification n°4 du PLU prévoit la création de trois PAPAG, dans l'attente d'études urbaines plus approfondies à venir dans le cadre de la révision du PLU.

Ces périmètres d'attente s'inscrivent dans la temporalité prévue par le SCoT'Ouest pour la seconde phase de création de logements entre 2025 et 2035. Il est à noter que le syndicat portera une attention particulière quant à la compatibilité du volume de logements produits à la fin de cette période et ses objectifs fixés en la matière, ainsi qu'à la traduction des autres orientations du SCOT dans les projets envisagés.

On notera que les évolutions portées dans le cadre de cette procédure sont dans leur ensemble cohérentes avec les dispositions du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO). Toutefois, il convient d'apporter quelques compléments au dossier afin notamment de justifier la compatibilité de ces évolutions au regard des orientations du SCOT et ainsi asseoir la sécurité juridique de votre procédure.

Compte-tenu de l'ensemble des éléments développés ci-avant, le SCoT'Ouest des Alpes-Maritimes émet un **avis favorable** à votre dossier de Modification n°4 du PLU.

Mes services et moi-même nous tenons à votre disposition pour toute précision ainsi que pour poursuivre les échanges avec vos équipes dans la perspective de tendre vers la parfaite compatibilité de votre document communal avec les orientations du SCoT'Ouest.

Je vous prie de croire, Monsieur Le Maire, à l'assurance de mes meilleures salutations.

Le Président,
Jérôme VIAUD

Syndicat mixte en charge du SCOT
SCOT de l'ouest des AM

Maire de Grasse
Vice-Président du Conseil Départemental des Alpes-Maritimes
Président de la C.A du Pays de Grasse

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

DÉPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES

Direction Générale
des Services Départementaux

Direction Générale Adjointe
pour le Développement

Direction de l'attractivité territoriale

Service de l'Aménagement, du Tourisme
et de la Montagne

Monsieur Pierre ASCHERI
Maire de Mouans-Sartoux
Hôtel de Ville
Place du Général de Gaulle
06370 MOUANS-SARTOUX

Nice, le 22 SEP. 2025

Monsieur le Maire,

Vous avez adressé le 22 juillet 2025, pour avis, au Département des Alpes-Maritimes, le projet de modification n°4 Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Mouans-Sartoux et je vous en remercie.

Dans le cadre de l'association des personnes publiques à la modification du PLU (article L.153-40 du code de l'urbanisme) et après consultation des services concernés, le Conseil départemental émet un avis favorable.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma parfaite considération.

Christelle BIZET

Directrice de l'Attractivité Territoriale

DAT/SATM/AV/JF/SP 09-2025
Mail : urbanisme06@departement06.fr
Téléphone : 04.97.18.71.28

AR Prefecture
006-210600847-20251218-2025D187LB-AR
Reçu le 05/01/2026

VILLE DE MOUANS-SARTOUX
Courrier arrivée
05 AOUT 2025
Une autre vie s'invente ici

ORIGINAL URBA
copie : M. BOUDENS
M. LE MAIRE
D63

Parc naturel régional des Préalpes d'Azur

Saint-Vallier-de-Thiey, le 04 AOUT 2025

Monsieur le Maire
Mairie de Mouans-Sartoux
Bureaux Service Urbanisme
327, avenue de Grasse
06371 MOUANS SARTOUX CEDEX

V/réf : LR/AR n°2C 172 19933067
A l'attention de : Catherine CALIFANO - Directrice de l'urbanisme

N/réf : 2025D/187/LB/RD/DR/EM

Objet : Consultation des PPA sur la modification n°4 du plan local d'urbanisme

Monsieur le Maire,

J'accuse bonne réception de votre courrier en date du 22 juillet dernier m'informant que vous avez prescrit la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 3 octobre 2012, par un arrêté municipal du 28 avril 2025 n° URBA- AG 2025-002 et je vous en remercie.

Comme indiqué dans notre courrier de réponse n°2024D/306-LB/RD/DR/EM du 28 novembre 2024 à la notification de l'élaboration de votre PLU, nous ne pourrons pas étudier ce dossier, en raison de la priorisation de nos actions sur les collectivités situées dans le périmètre du territoire du Parc naturel régional des Préalpes d'Azur.

Toutefois, compte-tenu de la proximité de votre territoire avec les limites du Parc, les éléments évoqués dans notre premier courrier semblent toujours pertinents à prendre en compte.

Nous restons attentifs à l'évolution de votre procédure et serions reconnaissants de recevoir les informations à ce sujet.

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

Le Président
Maire de Gourdon,

Eric MELE

SYNDICAT MIXTE D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DU PARC NATUREL REGIONAL DES PREALPES D'AZUR •
1, avenue François Goby 06460 Saint Vallier de Thiey • Tél 04 92 42 08 63
E.mail : contact@pnr-prealpesdazur.fr • Site Internet : www.parc-prealpesdazur.fr

59 PARCS NATURELS RÉGIONAUX EN FRANCE

Alpilles, Ardennes, Armorique, Aubrac, Avesnois, Baie de Somme Picardie Maritime, Ballons des Vosges, Baronnies provençales, Boucles de la Seine Normande, Brenne, Brière, Camargue, Caps et Marais d'Opale, Causses du Quercy, Chartreuse, Corbières-Fenouillèdes, Corse, Doubs Horloger, Forêt d'Orient, Gâtinais français, Golfe du Morbihan, Grands Causses, Guyane, Haut-Jura, Haut-Languedoc, Haute-Vallée de Chevreuse, Landes de Gascogne, Livradois-Forez, Loire Anjou Touraine, Lorraine, Luberon, Marais du Cotentin et du Bessin, Marais Poitevin, Martinique, Massif des Bauges, Médoc, Millevaches en Limousin, Mont-Ventoux, Montagne de Reims, Monts d'Ardèche, Morvan, Narbonnaise en Méditerranée, Normandie-Maine, Oise-Pays de France, Perche, Périgord Limousin, Pilat, Préalpes d'Azur, Pyrénées Ariégeoises, Pyrénées Catalanes, Queyras, Sainte-Baume, Scarpe-Escaut, Vallée de la Rance Côte d'Emeraude, Vercors, Verdon, Vexin Français, Volcans d'Auvergne, Vosges du Nord.

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

Saint-Vallier-de-Thiey, le 28 NOV. 2024

Parc naturel régional des Préalpes d'Azur
Une autre vie s'invente ici

Monsieur le Maire
Bureaux Service Urbanisme
327, avenue de Grasse
06371 MOUANS SARTOUX

Vos réf : LR/AR n°2C17219933067
Affaire suivie par : Mme. Catherine CALIFANO Directrice de l'urbanisme

N/réf : 2024D/306-LB/RD/DR/EM
Objet : Révision du plan local d'urbanisme : réunion de présentation du P.A.D.D.

Monsieur le Maire,

J'accuse réception de l'invitation à la réunion de présentation prévue le 29 novembre 2024, relative aux grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement définies dans le cadre de la révision de votre Plan Local d'Urbanisme, et vous remercie.

Malgré l'intérêt que nous portons à cette révision, nous ne pourrons malheureusement pas assister à cette réunion, en raison de la priorisation de nos actions sur les collectivités situées dans le périmètre du territoire du Parc naturel régional des Préalpes d'Azur.

Toutefois, compte-tenu de la proximité de votre territoire avec les limites du Parc, quelques éléments semblent pertinents à noter. Une réflexion pourrait être menée sur :

- l'entretien de perspectives et de cônes de vue depuis les espaces publics et les routes en direction de la montagne des Préalpes. Cela pourrait renforcer la qualité paysagère du village ;
- les potentiels impacts paysagers de vos aménagements sur les cônes de vue du territoire du Parc naturel régional des Préalpes d'Azur ;
- la trame noire, enjeu de préservation de la biodiversité qui dépasse les frontières des territoires ;
- l'utilisation de la pierre sèche, solution locale et écologique, dans les constructions ou la restauration de murets et de soutènements (jusqu'à 2 mètres). Elle constitue une réponse efficace pour limiter l'érosion des pentes tout en favorisant la biodiversité et en préservant la qualité des paysages ;
- un coefficient minimal d'espaces verts par habitant.

Nous restons attentifs à l'évolution de votre procédure et serions reconnaissants de recevoir les informations à ce sujet. Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président
Maire de Gourdon,

Eric MELE

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

CHAMBRE D'AGRICULTURE
ALPES-MARITIMES

VILLE DE MOUANS-SARTOUX
Courrier arrivé le
13 OCT. 2025
N° .....

Monsieur Pierre ASCHIERI
Maire de Mouans-Sartoux
Hôtel de Ville
B.P. n°25
06371 Mouans-Sartoux

Chambre d'agriculture
des Alpes-Maritimes
M.I.N. Fleurs 17 – Box 85
06296 Nice Cedex 3
Tél : 04 93 18 45 00
Fax : 04 93 17 64 04
Email : accueil@alpes-maritimes.chambagri.fr

2025-04746

Nos réf. : MD/JPF/OA/RE

Nice, le 08 octobre 2025

Objet : Avis modification n°4 du PLU de la commune de Mouans – Sartoux

Dossier suivi par:

Rania EDDARIF

Tel: 06.61.83.39.02

Monsieur le Maire,

Vous nous avez adressé pour avis, par courrier en date du 22 juillet 2025, reçu le 28 juillet 2025, le projet de modification simplifiée n°4 du plan local d'urbanisme de votre commune.

Ce projet de modification porte sur :

- Objectif n°1 : modification du périmètre de la Servitude de Mixité Sociale (SMS) n°17.

- Objectif n°2 : instauration de périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) sur des secteurs à enjeux

Ces évolutions n'ayant pas d'impact sur les espaces et les activités agricoles, la Chambre d'Agriculture n'a pas d'observations à émettre sur ce dossier.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos sentiments distingués.

Le Président,

CHAMBRE DEPARTEMENTALE D'AGRICULTURE – ALPES MARITIMES – RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Michel DESSUS

REPUBLIQUE FRANCAISE
Etablissement public
Loi du 31/01/1924
Siret 18060002500035
APE 9411 7
Agrément pour conseil à l'utilisation des produits Phytopharmaceutiques : PA01584

www.chambre-agriculture06.fr

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

Pays de Grasse
communauté d'agglomération

Monsieur Pierre ASCHIERI
Maire
Mairie de Mouans-Sartoux
3, place du Général de Gaulle
CS 70107
06370 MOUANS-SARTOUX

Grasse, le 19 septembre 2025

Références dossier :
Direction Générale Adjointe
Aménagement et Cadre de Vie
JV/NC/MT/ 2025D/02395

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

Monsieur le Maire,

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

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

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

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

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

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

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

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

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

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

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

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

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

- En page 11 de la note de présentation, les éléments de présentation du PLH pourraient être reformulés selon les termes ci-après pour une meilleure compréhension et afin de se conformer à la terminologie du document intercommunal :

  « 3 000 logements sur l'ensemble des communes concernées à produire sur 6 ans, soit 500 par an, dont 50 % de logements *sociaux* ~~encadrés (social ou abordable).~~

  Un ciblage de 80 % en renouvellement urbain, conformément ~~à la trajectoire ZAN~~ *aux objectifs du SCOT'Ouest des Alpes-Maritimes, traduisant la trajectoire ZAN.*

  Une exigence de diversité des produits, ~~notamment via BRS, PSLA, PLAI et PLUS~~ *de l'offre de logement locatif PLUS, PLAI et PLS, et de*

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

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

- En page 12 de la note de présentation, la formulation suivante pourrait être reprise : « La partie Est (hors SMS) est soumise à l'arrêté de carence avec seulement 30% de LLS. ». En effet, il est préférable de ne pas faire référence à l'arrêté prononçant la carence de la commune dans le PLU, les règles s'imposant de fait aux projets de constructions.

- *Secteur des Piboules (secteur MS1 du PLH) :*
Les objectifs inscrits au PLH sont les suivants : 150 logements dont 50 LLS et 25 logements en accession sociale.
Par ailleurs, il est bien noté que l'instauration d'un PAPAG grève la réalisation de toute opération sur le site identifié. L'atteinte des objectifs du PLH devra être intégrée à la révision générale du PLU, celle-ci devant intervenir dans le temps du PLH 2025-2030. La projection annoncée de 150 logements dans cette procédure globale semble conforme à la programmation territorialisée, en veillant à y introduire une part d'accession sociale.

- *Secteurs des Plantiers bas (site MS7-b du PLH) :*
Les objectifs du PLH sont les suivants : 120 logements dont 40 LLS et 20 logements en accession sociale.
La modification du PLU annonce l'élargissement du périmètre de la SMS accompagnée d'une réduction à 40% de la part de LLS sur ce site sans toutefois préciser le nombre de logements total de l'opération projeté. Dans ce contexte, les objectifs du PLH semblent, selon les ajustements proposés, difficilement atteignables. Aussi, la part de logements non réalisée devra nécessairement être compensée dans le cadre de la révision générale du PLU et ce, dans le calendrier contraint du PLH 2025-2030.

- *Secteur Route de Grasse (site MS8 du PLH) :*
Les objectifs inscrits au PLH sont : 80 logements dont 40 LLS.
Il est noté que l'instauration d'un PAPAG sur ce site, restreignant l'évolution du foncier dans l'attente d'un outil adapté en matière de logements dans le cadre de la révision générale du PLU.
Celle-ci devra, de nouveau, intervenir dans le temps du PLH. Les délais de mise en œuvre de celui-ci étant contraints, une vigilance particulière devra être portée sur l'atteinte des objectifs du document intercommunal.

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

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

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

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

Le Président,

Jérôme VIAUD
Maire de Grasse
Vice-président du Conseil départemental
des Alpes-Maritimes

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

CCI NICE CÔTE D'AZUR

Monsieur Pierre ASCHIERI
Maire de Mouans-Sartoux
Place du Général de Gaulle
06370 MOUANS-SARTOUX

Nice, le 23 SEP. 2025

Objet : Modification n°4 – PLU de Mouans-Sartoux

Monsieur le Maire,

Vous avez bien voulu nous associer à la modification n°4 de votre Plan Local d'Urbanisme, et nous vous en remercions.

La CCI Nice Côte d'Azur émet un avis favorable sur cette évolution de votre document d'urbanisme. Nous saluons notamment les efforts déjà engagés par la commune en matière de production de logements sociaux, ainsi que la volonté de concilier développement urbain et qualité de vie, conformément aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Dans cet esprit, il nous semble utile de rappeler que le PADD affirme également une ambition de rayonnement économique maîtrisé, qui participe à la cohérence et à l'attractivité du territoire communal.
À ce titre, il pourrait être opportun d'envisager, dans les projets à venir, l'intégration d'activités économiques compatibles avec le tissu local, telles que des commerces en rez-de-chaussée, notamment dans les opérations de renouvellement urbain ou de densification.
Une telle approche favoriserait la vitalité des centralités, la mixité fonctionnelle et la dynamique locale.

Mes services se tiennent bien entendu à la disposition des vôtres pour échanger et accompagner la commune dans ses réflexions en matière d'aménagement économique.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de ma considération très distinguée.

Le Président,

Jean-Pierre SAVARINO

DIRECTION APPUI DES ENTREPRISES ET TERRITOIRES
Dossier suivi par Delphine Rossignol et Constance Lemoine
Email : constance.lemoine@cote-azur.cci.fr
Email : delphine.rossignol@cote-azur.cci.fr
Réf. n°250923-12863R

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

De : CHEVALIER Laurent <Laurent.CHEVALIER@cannespaysdelerins.fr>
Envoyé : lundi 11 août 2025 11:39
À : Catherine Califano <catherine.califano@mouans-sartoux.net>
Cc : Service Urbanisme <urbanisme@mouans-sartoux.net>; SCoT ouest, Marion Thomas (mthomas@scotouest.com) <mthomas@scotouest.com>
Objet : Modification n°4 du PLU de Mouans-Sartoux, avis de la CACPL

Bonjour Mme Califano,

J'ai bien reçu le dossier de la M4 du PLU de Mouans-Sartoux et je vous en remercie.

En retour, je vous informe que la CACPL n'a pas d'observation à formuler sur ce dossier.

Bien cordialement,

Laurent CHEVALIER
DGA Développement Territorial, Directeur adjoint
Tél : (04) 89 82 28 51 / (07) 63 95 48 23
laurent.chevalier@cannespaysdelerins.fr
Communauté d'Agglomération Cannes Pays de Lérins
CS 50 044 - 06414 Cannes Cedex

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

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

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

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

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

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 règlementaire.

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

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 1ère 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.

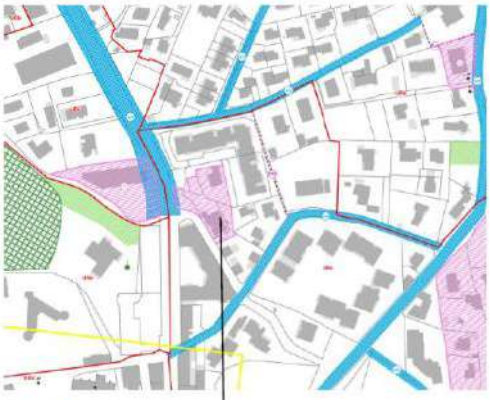
La commune présente cette évolution comme permettant la réalisation d'une opération d'habitat comprenant des logements sociaux, tout en intégrant les problématiques de risques d'inondation révélées par le Plan de Prévention des Risques (PPR) en cours d'élaboration.

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

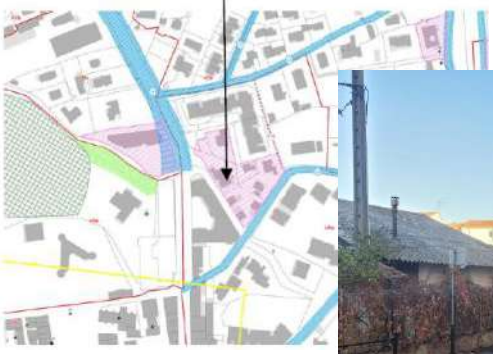
- Définir un nouveau périmètre plus adapté à la réalisation d'une opération de renouvellement urbain ;
- Proposer une organisation urbaine et architecturale plus cohérente, s'insérant mieux dans le tissu urbain environnant. Ce secteur est très visible depuis l'avenue de Grasse, artère principale de la 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









AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

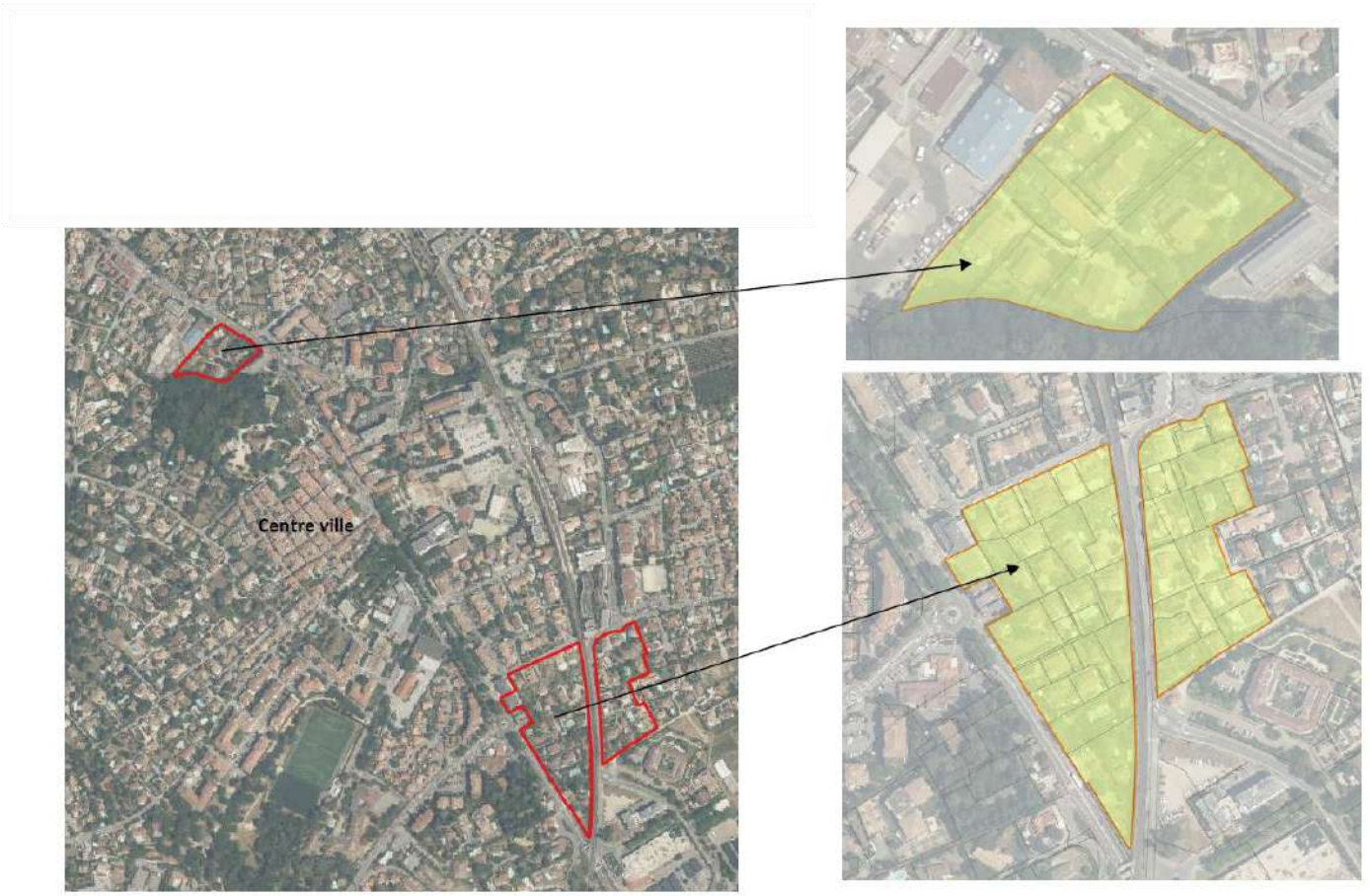
L'instauration de trois PAPAG

La 2ème 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 règlementaire 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.

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

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.

Cadrage règlementaire 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.

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

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.

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

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).

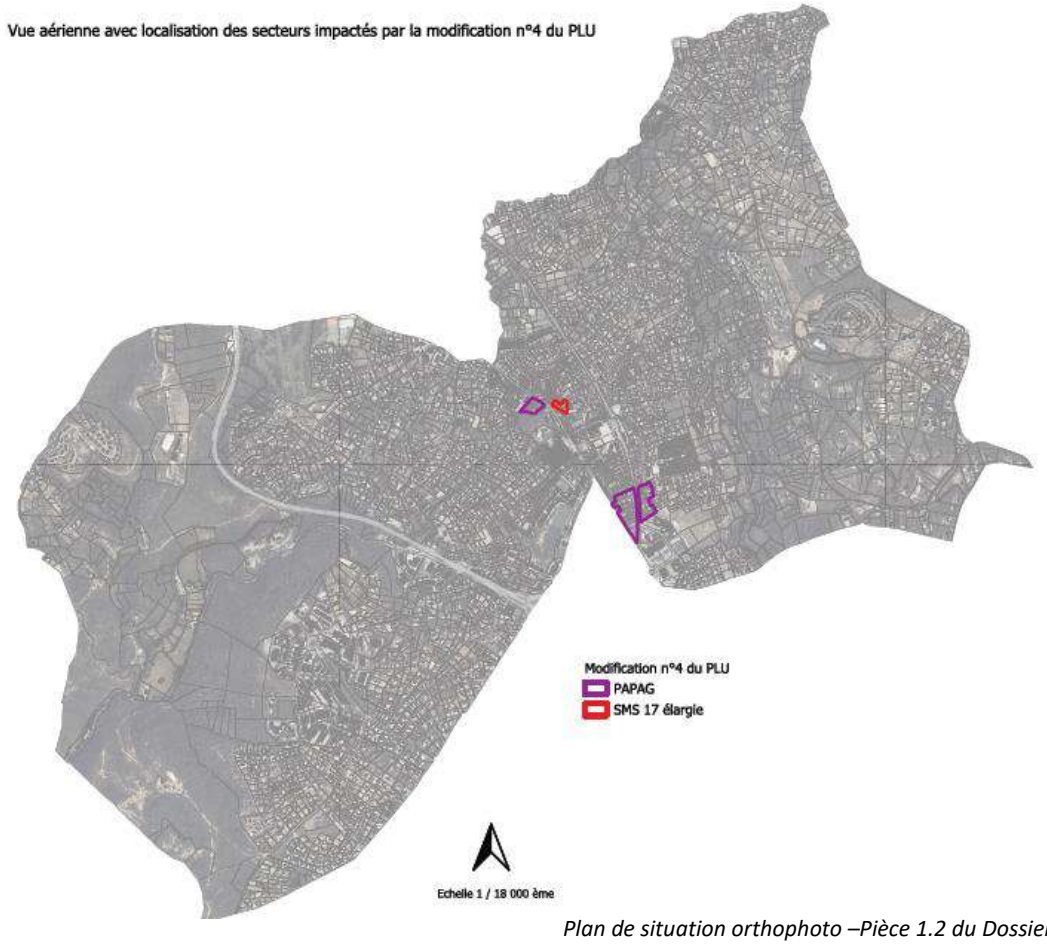
Historiquement, la commune est issue de la réunion de deux entités distinctes : Mouans et Sartoux.

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.



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

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

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 dénombrements, 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 dénombrements, 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 :

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

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/km²)	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 dénombrements, 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 dénombrements, 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 1er 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.

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

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.





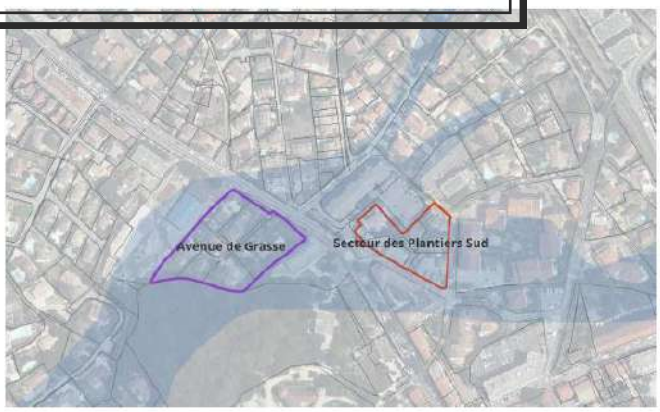
Ce quartier est classé en zone UBa (« Secteur du centre-ville contemporain situé entre le centre ancien, la Gare »).

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

- le secteur est concerné par l'AZI[1]. 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

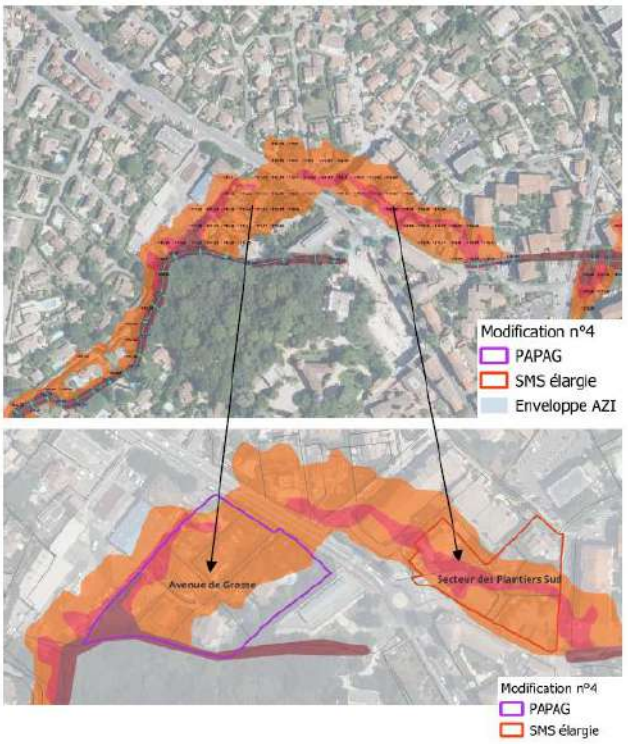
AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026



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.

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

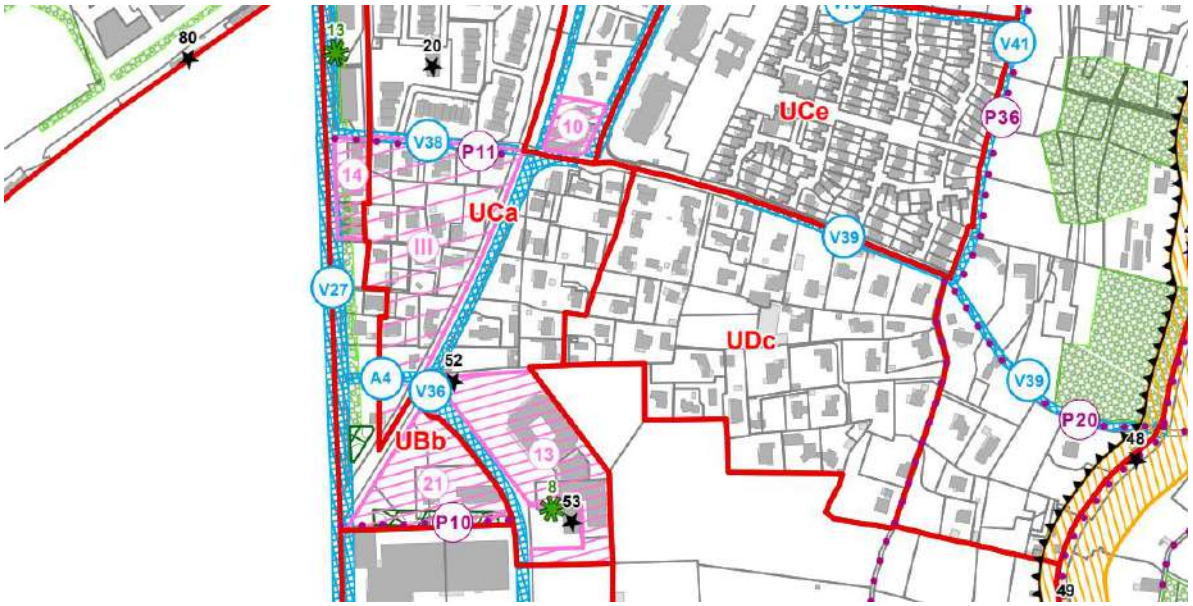




Ce quartier est classé en zone UCa (« Zone de mixité urbaine formant une transition entre le centre-ville et les quartiers d'habitat pavillonnaire »[2]).

Le quartier est encadré par des objectifs de mixité sociale ambitieux, formalisés par deux SMS[3] 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

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

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

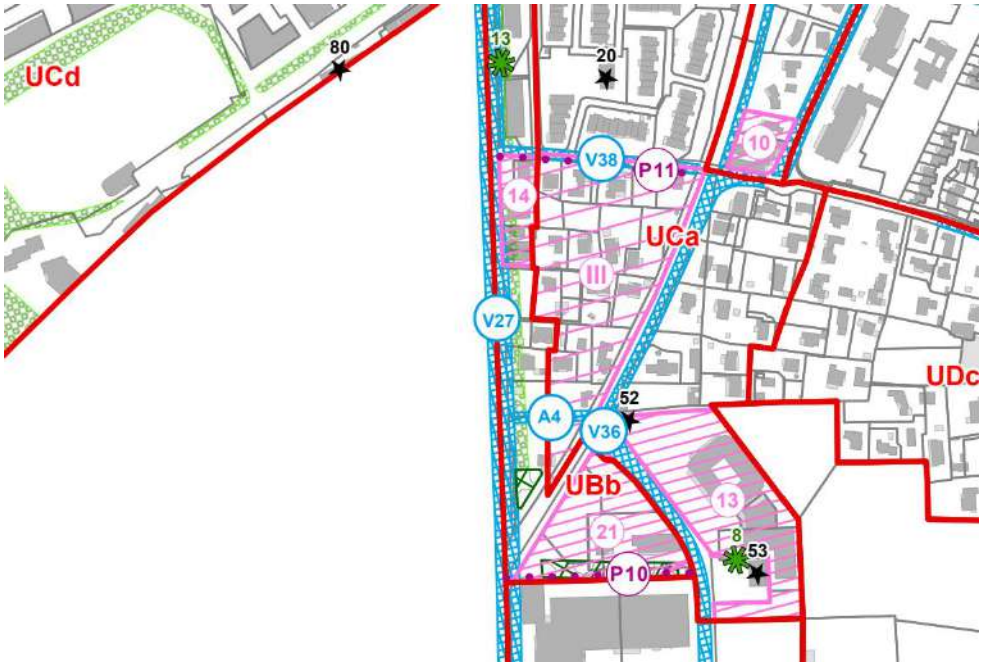
AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

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

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

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 sociaux[5].





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'AZI[7]. 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.

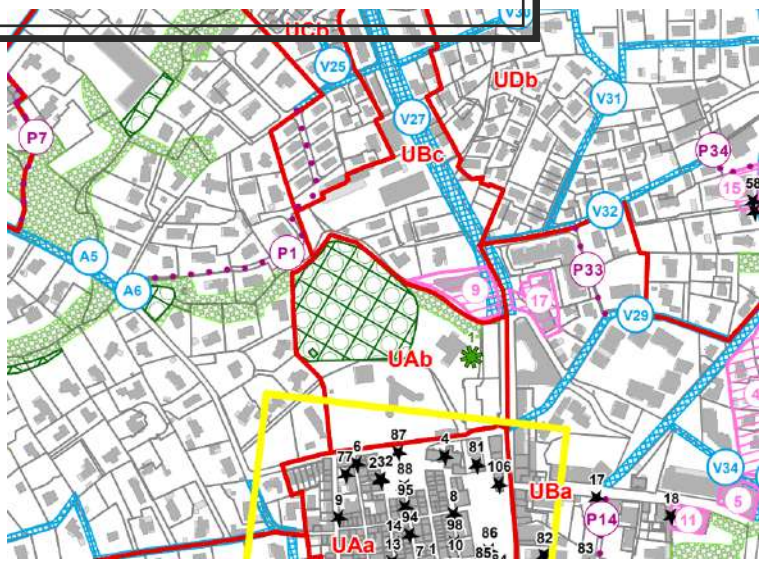
Le périmètre d'étude du PAPAG n'est directement concerné par aucune servitude au sens strict.

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

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026



AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

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 maitrisée
- Un rayonnement économique maitrisé

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 durable*[8] ».

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

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

➢ **4. Mobilité et environnement**

- Les futures Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui résulteront des PAPAG intègreront 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 apparait 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.

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

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

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

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 projets[11] ».

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 enquêtrice

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 enquêtrice 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 enquêtrice 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 1er 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

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

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.

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

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.

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

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.

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

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.

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

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 Réglement 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

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

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 14octobre 2025 au mardi 28 octobre 2025 pour une durée de 15 jours.

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

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

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

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 continue 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.

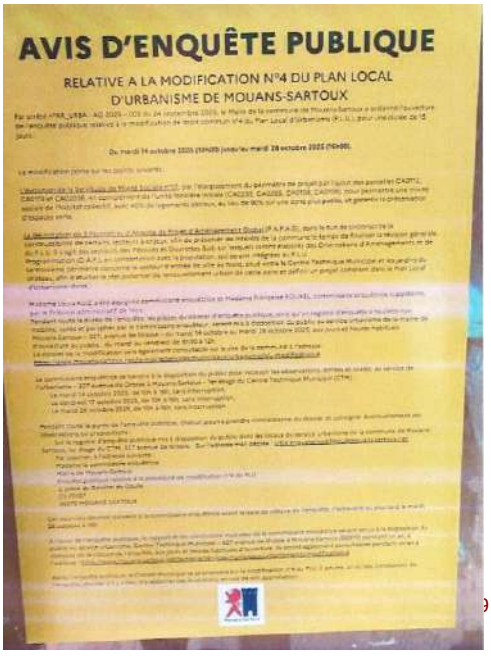
La Mairie a pris en charge la publication de l'Avis d'enquête et transmis dès sa parution dans les rubriques Annonces légales des deux journaux les pièces à insérer dans le dossier d'enquête papier et dématérialisé :

- 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


AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE
RELATIVE A LA MODIFICATION N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE MOUANS-SARTOUX

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

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

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 débu 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 règlementaires. 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.

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

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

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

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.

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

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

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

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 : Extension de la SMS n°17 : indique que le quartier est déjà très urbanisé, et qu'il y a des problèmes de circulation Instauration d'un PAPAG au « centre technique / avenue de Grasse » : 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 Instauration d'un PAPAG au Piboules : 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 ca Instauration d'un PAPAG au Gourettes : 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

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

				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'opposent 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

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

				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

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

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.

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

- 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, M7et 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.

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

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.

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

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 ».

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

			Estime que d'un point de vue environnemental, absence d'atteinte à la biodiversité. Considère, concernant les transports et la mobilité, 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 volet Habitat, 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 l'évolution de la SMS 17, 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

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

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 aout 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 octobre2025	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

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

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 règlementaires 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

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

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.

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

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.

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

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+2ou 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

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

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

ENQUÊTE PUBLIQUE N° E25000033 / 06

du mardi 14 octobre 2025 au mardi 28 octobre 2025

AUTORITÉ ORGANISATRICE

Commune de Mouans-Sartoux

COMMISSAIRE ENQUÊTRICE

Laura RUIZ

CONCLUSIONS ET AVIS

Destinataires :

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

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

Table des matières

PARTIE 1 RAPPEL DE LA CONFORMITÉ FORMELLE DU DOSSIER ET DE LA PROCÉDURE 3

1) Respect de la procédure 3

2) Cohérence avec les documents supérieurs 3

PARTIE 2 CONFRONTATION DES JUSTIFICATIONS DE LA COLLECTIVITÉ ET DE L'INTÉRÊT GÉNÉRAL 4

1) Intérêt général établi 4

2) Justification de l'urgence relative 4

PARTIE 3 L'ATTÉNUATION DES IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX 5

1) Gestion des eaux et prévention des risques 5

2) Préservation de la biodiversité et du cadre de vie 5

PARTIE 4 ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET CONSTATS DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE 6

1) Réserves majeures du public 6

2) Confrontation des intérêts 6

3) Insuffisances du dossier 6

PARTIE 5 AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE 8

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

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

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

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

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

1) Respect de la procédure

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

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

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

2) Cohérence avec les documents supérieurs

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

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

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

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

1) Intérêt général établi

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

- L'outil PAPAG est un moyen efficace de contrer l'étalement urbain et le développement parcellaire spontané qui compromettrait la coordination des réseaux lourds et des infrastructures de dessertes (assainissement, voirie principale, gestion des eaux pluviales). La planification globale est souhaitée par la Mairie pour éviter des coûts futurs et des risques d'urbanisation qu'elle ne souhaite pas accepter.

- L'extension du périmètre de la SMS n°17 (même avec l'abaissement du ratio) est un objectif d'intérêt général incontestable. La modification permet de rendre possible l'opération de logements sociaux sur cette zone, malgré la contrainte d'inondation modérée/forte qui rend le périmètre initial quasiment inconstructible.

2) Justification de l'urgence relative

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

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

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

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

PARTIE 3 L'ATTÉNUATION DES IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

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

1) Gestion des eaux et prévention des risques

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

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

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

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

2) Préservation de la biodiversité et du cadre de vie

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

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

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

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

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

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

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

1) Réserves majeures du public

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

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

2) Confrontation des intérêts

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

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

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

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

3) Insuffisances du dossier

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

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

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

PARTIE 5 AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE

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

AVIS FAVORABLE

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

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

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

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

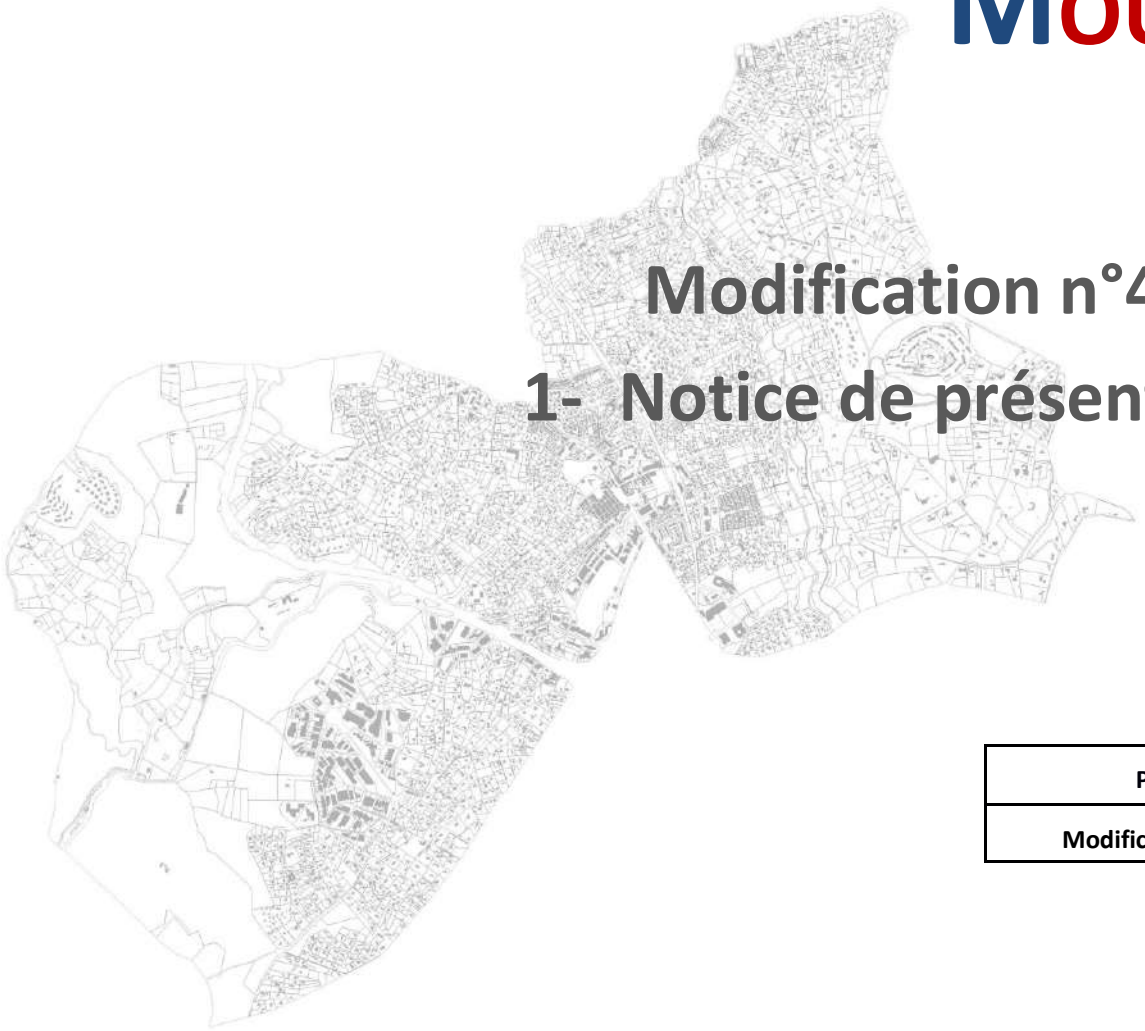
Fait à Nice, le 26 novembre 2025

La Commissaire enquêtrice

Laura RUIZ

PLAN LOCAL D'URBANISME

MOUANS-SARTOUX



Modification n°4

1- Notice de présentation

PLU approuvé le :	**03 octobre 2012**
Modification n°4 approuvée le	**18 décembre 2025**

Table des matières

1. LA PROCEDURE DE MODIFICATION : CONTEXTE ET ENJEUX 3

1.1. Cadrage règlementaire et objectifs 3

1.2. Compatibilité avec le PADD du PLU en vigueur 5

1.3. Prise en compte du risque inondation..... 8

1.4. Compatibilité avec les orientations du PLH du Pays de Grasse 2025-2030 11

2. OBJECTIF 1 : MODIFICATION DE LA SMS 17 15

2.1. Présentation et justification de la modification 15

2.2. Dispositions règlementaires modifiées 15

3. OBJECTIF 2 : INSTAURATION DE 3 PAPAG.....16

3.1. Présentation et justification de la modification 16

3.2. Dispositions règlementaires modifiées 18

1. La procédure de modification : contexte et enjeux

1.1. Cadrage règlementaire et objectifs

Le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Mouans-Sartoux a été approuvé le 03 octobre 2012. Il a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution depuis 2014.

La révision générale du PLU a été prescrite par délibération du 3 septembre 2019. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a été débattu en conseil municipal du 26/09/2024, au cours du quel une délibération a également fixé le périmètre d'une OAP sur le secteur des Piboules/Gourettes Sud. La phase de traduction règlementaire du projet (zonage, règlement, OAP…) est en cours. L'OAP sur le secteur des Piboules/Gourettes Sud sera intégré dans le révision générale du PLU dont l'arrêt prévisionnel est prévu à l'automne 2026, pour une approbation courant 2027.

Conformément aux articles L153-41 et suivants du Code de l'urbanisme, **la commune a décidé d'engager une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme** (arrêté de prescription en date du 29 avril 2025).

Les modifications concernées par cette présente procédure ont pour objectif de répondre à **deux principales préoccupations communales** qui nécessitent une réponse règlementaire à court terme sans attendre l'approbation du projet de révision générale du Plan local d'Urbanisme en cours d'élaboration. Le PLU révisé permettra d'aller plus loin dans l'analyse et la prise en compte des adaptations réglementaires.

- Objectif n°1 : modification du périmètre de la Servitude de Mixité Sociale (SMS) n°17 (article L.151-41-4° du C.urb),
- Objectif n°2 : instauration de périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) sur des secteurs à enjeux (article L.151-41-5° du C.urb).

Les modifications concernées par la présente procédure relèvent bien du champ de la modification, dans la mesure où :

- Elles ne changent pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- Elles ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Elles ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

La présente modification a fait l'objet d'un examen au cas par cas de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement. L'avis de l'Autorité Environnementale est matérialisé par l'avis conforme N° 004602/KK AC PLU, délivré le 23 septembre 2025. 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.

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.

Conformément aux dispositions de l'article L153-41 du code de l'urbanisme, le projet de modification a été soumis à enquête publique. L'enquête publique s'est déroulée du mardi 14 octobre 2025 au mardi 28 octobre 2025 pour une durée de 15 jours. Un total de 17 contributions a été enregistré.

Les avis des personnes publiques associées ont été annexés au dossier de modification soumis à enquête publique.

Le dossier de modification comprend :

- la présente notice de présentation,
- le règlement modifié,
- le plan de zonage modifié,
- la liste des servitudes de mixité sociale modifiée.

1.2. Compatibilité avec le PADD du PLU en vigueur

La commune de Mouans-Sartoux engage une modification n°4 de son PLU, visant principalement :

- à modifier la SMS n°17 en vue de permettre un projet d'habitat comportant des logements sociaux en cœur de ville (secteur avenue de Grasse / rue de la Magnanerie / chemin de Plantiers) ;
- à instaurer des périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) sur trois secteurs « Centre technique / avenue de Grasse », «les Piboules » et les « Gourettes Sud ».

Il convient en premier lieu de vérifier la compatibilité de ces modifications avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), document cadre du PLU approuvé en 2012.

La compatibilité est évaluée en comparant les objectifs fondamentaux du PADD avec les projets présentés.



L'analyse a porté les thématiques suivantes :

1. Cohérence avec les objectifs de production de logements

Le PADD prévoyait la production de 700 logements à horizon de 10 ans (soit sur la période 2012-2022). L'analyse des données Insee montre une augmentation de 888 logements entre 2011 et 2022. L'objectif de production de logements du PADD est dont déjà atteint, même dépassé.

✓ **Compatibilité** : l'instauration des PAPAG sur les secteurs de projet du centre technique et des Piboules/Gourettes Sud ne remettront pas en cause les objectifs de production de logements du PADD (déjà atteints), et permettront la production d'une offre en logements encadrée et plus diversifiée à horizon du PLU en cours de révision via la production d'OAP.

2. Cohérence avec les objectifs de production de logements sociaux

En complément cf. partie 1.4 compatibilité avec le nouveau PLH 2025-2030.

Concernant la production de LLS mentionnée dans PADD, elle renvoie aux données des PLH 2009-2014, puis 2017-2022.

Bien que le PADD défende fortement la production de logements sociaux, les modifications apportées restent compatibles avec les objectifs des PLH successifs. En effet, la commune a produit 664 LLS entre 2010 et 2022, sachant que les objectifs de production étaient les suivants :

- 290 LLS sur le PLH 2017-2022
- 56 LLS sur le PLH 2009-2014

Années	Nombre de logements sociaux agréés / financés au cours de l'exercice
2010	77
2011	71
2012	0
2013	234

2014	87
2015	0
2016	0
2017	114
2018	0
2019	28
2020	27
2021	26
2022	0
2023	12
2024	
Total 2010-2024	**676**

Les objectifs de production de LLS du PADD sont donc déjà atteints.

Par ailleurs, le projet de modification du PLU prévoit l'élargissement de la SMS n°17 située le long de l'avenue de Grasse. 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 (cf. 1.3).

L'instauration de PAPAG sur les secteurs du centre technique et des Piboules/Gourettes Sud ne remettent pas en question la production d'offre en logements sociaux sur ces secteurs, 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.

- ✓ **Compatibilité** : les modifications apportées n'entraînent pas la suppression de secteurs de mixité sociale, elles permettent simplement de mieux organiser la production de logements sociaux en l'encadrant via des OAP dans la révision générale du PLU en lien notamment avec les contraintes liées au risque inondation.

3. Cohérence avec les objectifs de densification maîtrisée et de renouvellement urbain du PADD

Le projet situé avenue de Grasse / rue de la Magnanerie / chemin de Plantiers concerné par l'élargissement du périmètre de Mixité Sociale (SMS n°17) vise à permettre un ensemble d'habitat collectif proche du centre-ville.

Le PADD privilégie la densification en cœur de ville, autour des centralités et transports en commun, avec une mixité sociale et fonctionnelle.

- ✓ **Compatibilité** : ce projet respecte la logique de recentrage du développement urbain et répond aux exigences sociales et de densité. Il localise un projet de logements en cœur de ville, sur un secteur inscrit au PLH, évitant ainsi l'étalement urbain.

4. Gestion équilibrée du développement urbain dans les secteurs périphériques, notamment en entrées en ville

- PAPAG sur les secteurs des Piboules / des Gourettes Sud

L'objectif est de créer à terme environ 200 logements, avec un projet urbain global de qualité, favorisant une qualité de vie pour le quartier : valorisation d'une trame verte, création de cheminements doux, stationnements en souterrain de façon à privilégier pour limiter la présence de la voiture (impact visuel important, gain de place), respect des hauteurs (R+2 à R+4 partiel) pour une intégration architecturale et urbaine des futurs bâtis permettant de limiter l'impact sur les espaces d'habitat proches.

- PAPAG sur le secteur du centre technique

L'objectif est de promouvoir sur ce secteur une opération d'ensemble à vocation d'habitat comportant une partie de logements sociaux (secteur inscrit au PLH). La commune souhaite encadrée l'organisation de ce secteur située à l'entrée du cœur de ville afin d'éviter une urbanisation au coup par

coup, et promouvoir une opération urbaine qualitative qui intègre également pleinement la problématique du risque inondation (cf. partie 1.3).

Le PADD encourage la maîtrise de l'urbanisation en périphérie des pôles de centralité, la préservation du paysage et de la trame verte, et l'intégration dans le tissu urbain.

Les PAPAG proposés s'inscrivent ainsi pleinement dans cette logique. Ils anticipent une densification raisonnée des fonciers à enjeux en entrée de ville, notamment via des formes urbaines adaptées, une intégration dans le tissu existant, des hauteurs maîtrisées et une prise en compte des enjeux paysagers et environnementaux.

- ✓ **Compatibilité** : les opérations projetées sur les secteurs de PAPAG, sont compatibles avec le PADD, et concourent à la mise en œuvre des objectifs du PADD relatifs au traitement urbain des entrées de ville. L'instauration de PAPAG va permettre à la commune de maîtriser les projets de renouvellement urbain en entrée de ville et éviter les opérations au coup par coup.

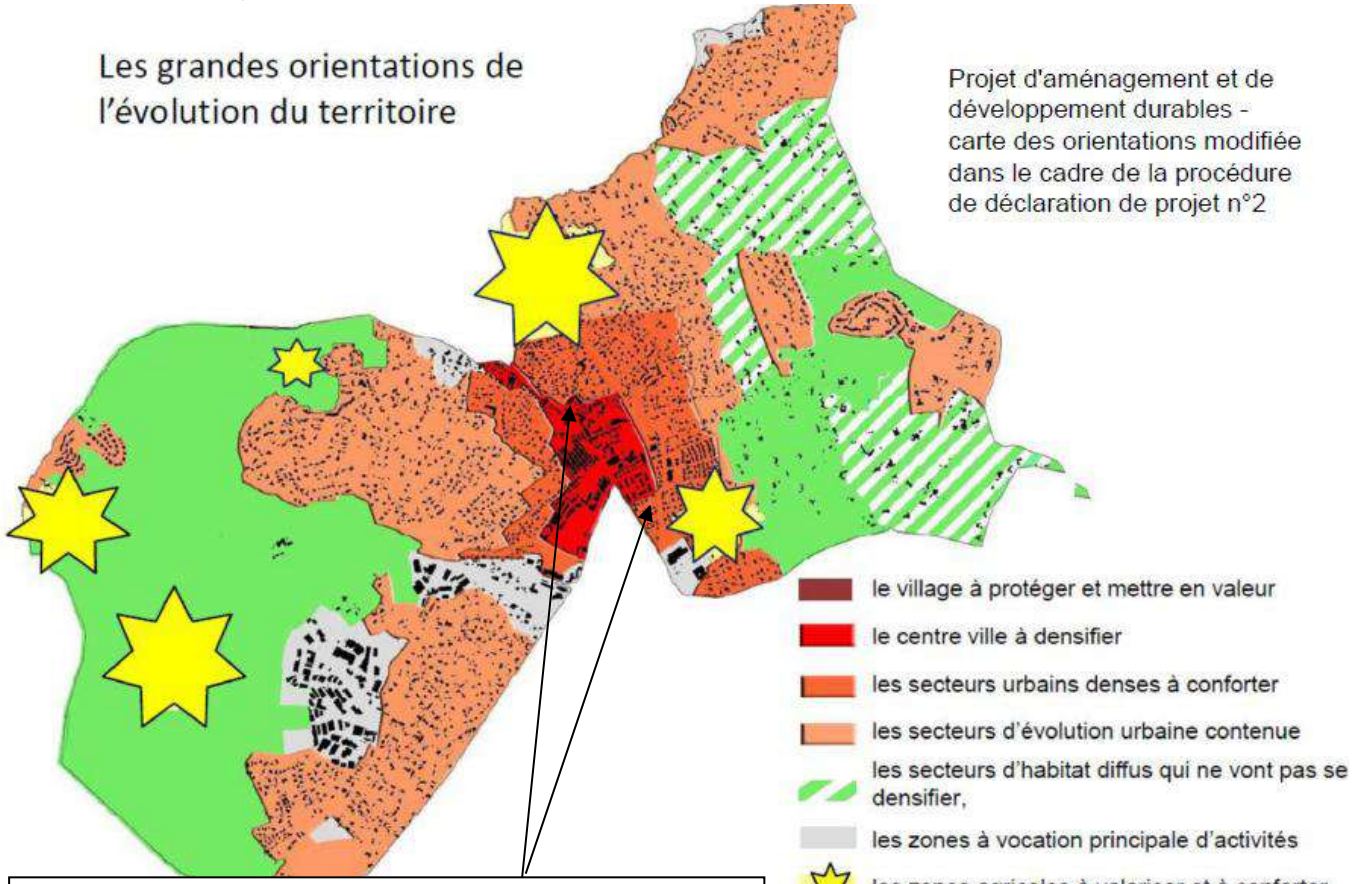
4. Mobilité et environnement

Les PAPAG mis en place par la présente modification du PLU vise à permettre la réalisation d'OAP qualitative dans le PLU en cours de révision générale qui intègreront :

- des cheminements doux,
- une trame verte interne avec des bouclages routiers,
- des interfaces paysagères de qualité,
- la végétalisation des espaces et une limitation de l'imperméabilisation des sols…

Le PADD met en avant la réduction de l'imperméabilisation des sols, la mobilité douce et la préservation des continuités écologiques.

- ✓ **Compatible** : les modifications envisagées respectent les engagements du PADD en matière de qualité urbaine et environnementale.



Secteurs concernés par la modification du PLU identifiés comme « centre ville à densifier » et « secteurs urbains denses à conforter ».

5. Prise en compte des risques

Cf. partie 1.3

Les modifications apportées permettent à court terme d'intégrer les premiers résultats du PPRI en cours d'élaboration.

- ✓ **Compatible** : les modifications apportées n'engendrent pas une augmentation des populations exposées aux risques, bien au contrainte elles permettent d'intégrer dans la réflexion les premiers éléments qui ressortent de l'étude du PPRI (carte d'aléas…).

Conclusion

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 durable.

1.3. Prise en compte du risque inondation

Le PGRI 2022-2027 du bassin Rhône-Méditerranée, approuvé par arrêté du 21 mars 2022, est entré en vigueur le 8 avril 2022.

Il apporte une vision stratégique des actions à conjuguer pour réduire les conséquences négatives des inondations à l'échelle du bassin Rhône-Méditerranée, avec une vision priorisée sur les territoires les plus exposés, et définit 5 grands objectifs prioritaires et plusieurs dispositions pour l'atteinte de chacun d'eux.

Le PGRI est opposable dans un rapport de compatibilité aux documents d'urbanisme (SCOT et, en l'absence de SCOT, PLU et cartes communales).

La disposition D.1-3 « *Ne pas aggraver la vulnérabilité en orientant le développement urbain en dehors des zones à risque* » répond à un objectif de maîtrise de l'urbanisation en zone inondable, et nécessite une prise en compte du risque d'inondation dès le stade de la planification.

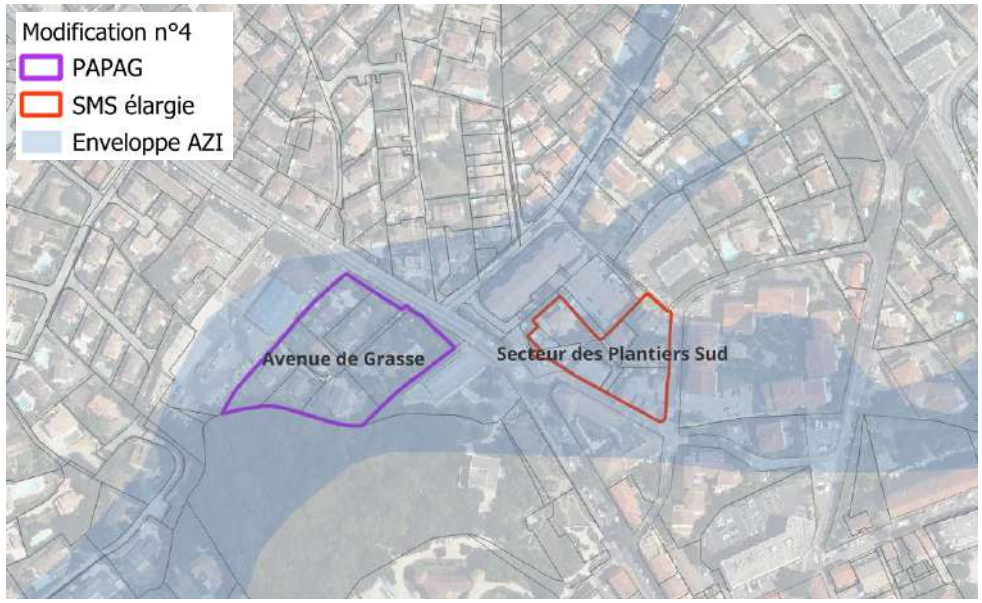
Elle énonce les principes suivants, qui doivent être respectés, dans un rapport de compatibilité :

- En l'absence de PPRI, les documents d'urbanisme doivent respecter les principes du décret n°2019-715 relatif aux PPRI. Cela implique une qualification des aléas inondations, donc la réalisation d'études par les autorités compétentes en matière d'élaboration de documents d'urbanisme.
- Si la collectivité n'a pas fait d'étude d'aléa inondation dans le cadre de sa procédure de planification, l'enveloppe de l'Atlas des Zones Inondables (AZI) devient inconstructible.

En complément, une circulaire du Préfet datant de juin 2023 est disponible sur le site de la Préfecture des Alpes Maritimes.

A noter que l'AZI est un outil de connaissance des aléas d'inondation, mais n'a pas valeur réglementaire comme un PPRI. Toutefois, il sert de base pour la vigilance urbanistique.

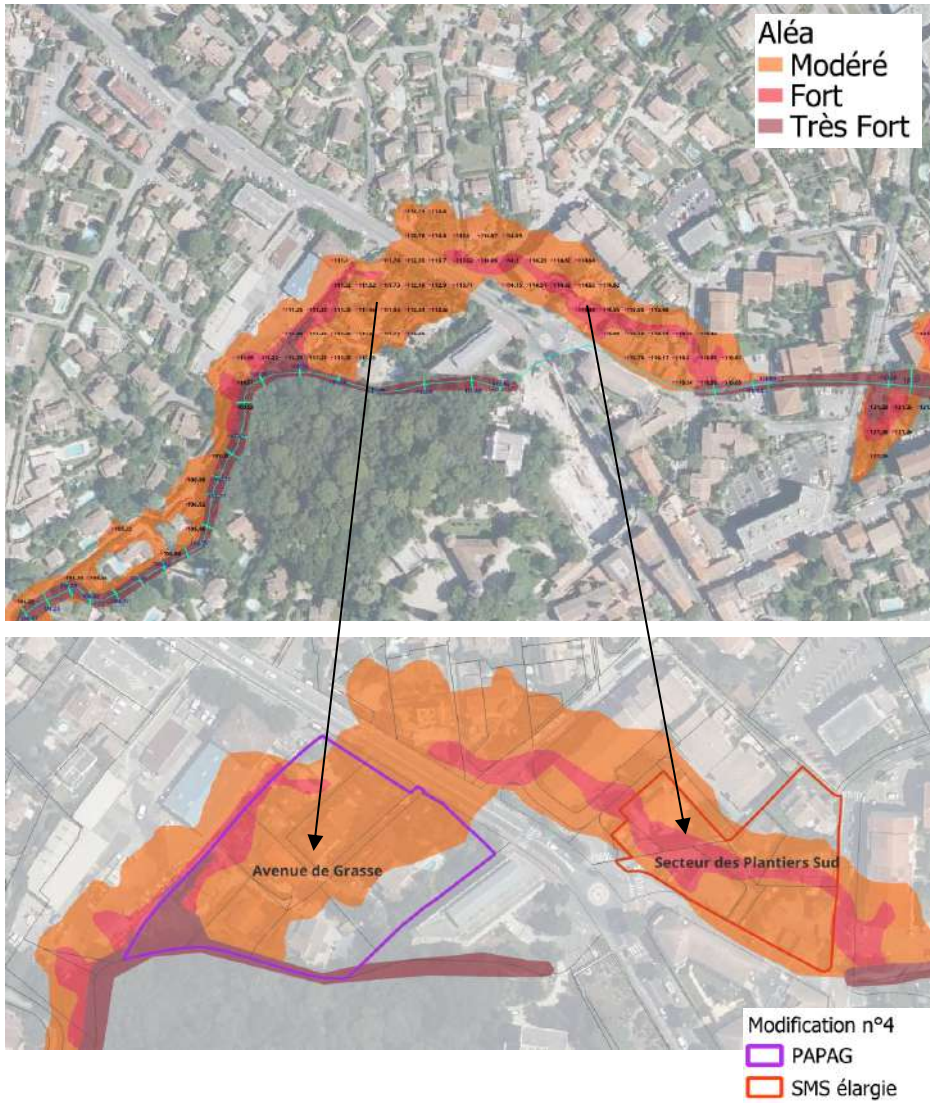
Dans le cadre de la présente modification du PLU, **deux secteurs du projet sont concernés par le lit majeur de l'AZI.**



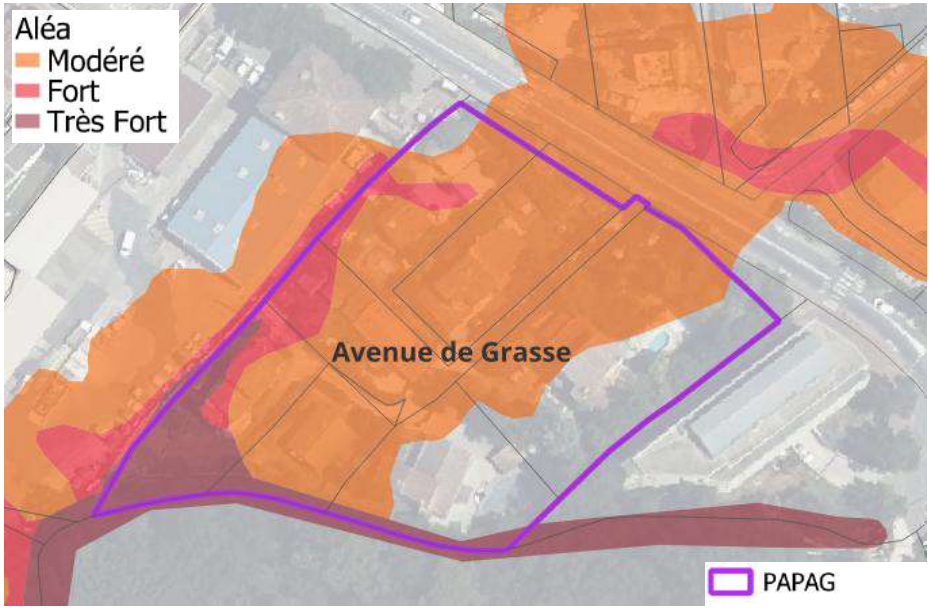
Un PPRI est en cours d'élaboration sur la commune de Mouans Sartoux, les premières cartes d'aléas et d'enjeux ont été présentées à la commune et aux PPA le 25 juin 2025.

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



Le secteur concerné par l'instauration du PAPAG avenue de Grasse est impacté en grande partie par un aléa inondation. Les éléments du PPRI en cours d'élaboration seront pris en compte dans la faisabilité du projet.

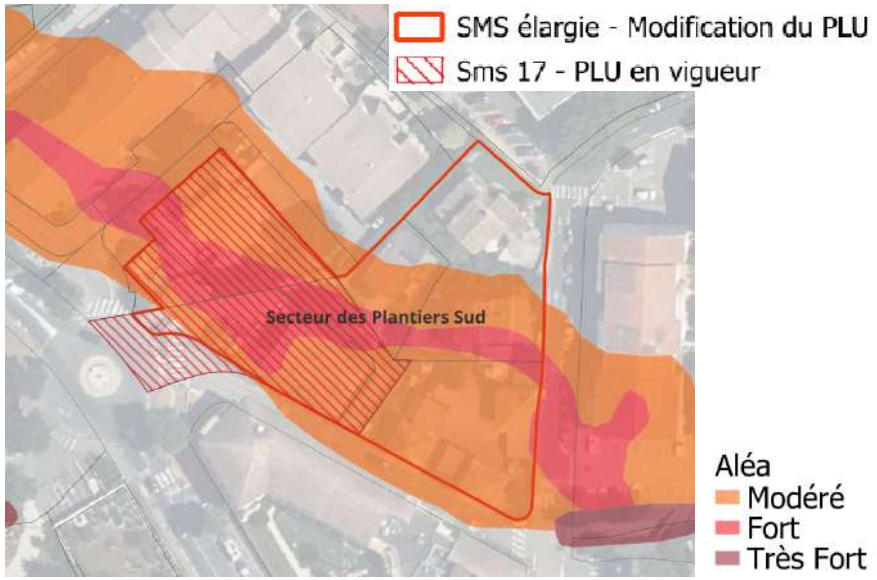


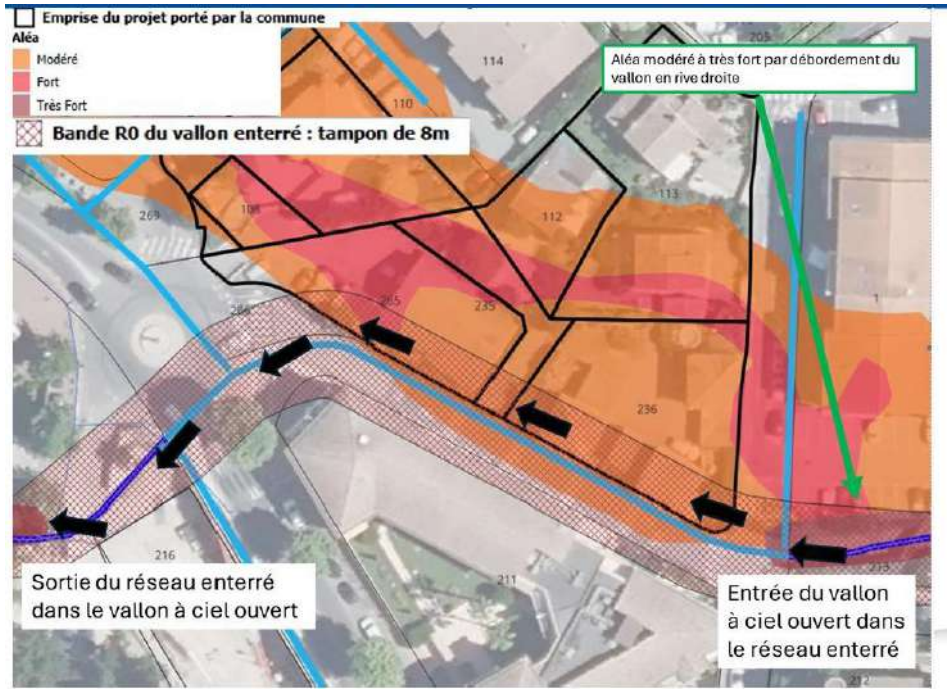
Le PAPAG figeant les droits à bâtir pendant 5 ans maximum, le futur PPRi sera applicable d'ici cette échéance. Cela permettra dans le cadre de la révision générale du PLU de définir des règles sur ce secteur en cohérence avec la prise en compte des contraintes liées au risque inondation qui seront précisées lors de la consolidation du zonage et du règlement du PPRi sur ce secteur.

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

Le périmètre actuel de la SMS 17 est quasiment rendu inconstructible compte tenu de la localisation de l'aléa fort au centre du secteur, et de la marge non aedificandi aux abords du vallon (au Sud du secteur).

L'élargissement de la SMS 17 permet de rendre possible une opération de logements sociaux adaptée à la prise en compte des contraintes du futur PPRI.





1.4. Compatibilité avec les orientations du PLH du Pays de Grasse 2025-2030

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.
- Un ciblage de 80 % en renouvellement urbain conformément aux objectifs du SCOT'Ouest traduisant la trajectoire ZAN.
- Une exigence de diversité des produits, notamment via BRS, PSLA, PLAI et PLUS.
- Réparation qualitative des logements sociaux : 30 à 40% de PLAI, 50 à 70% de PLUS et 0 à 20% de PLS (10% pour les communes carencées).
- **Pour Mouans-Sartoux**, un objectif de 496 LLS sur la période 2025-2030 (dont 261 logements encadrés : 190 LLS et 71 logements type BRS/PSLA) 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 – 150 logements dont 50 LLS et 25 logements en accession sociale, soit un taux de 50 % ;
- SMS7-b : Plantiers bas – 120 logements dont 40 LLS et 20 logements en accession sociale, soit un taux de 50% ;
- SMS8 : Route de Grasse - 80 logements dont 40 LLS, soit un taux de 50%.

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 OAP dans la révision générale du PLU qui permettront de concourir aux objectifs du PLH à horizon 2030.

Mouans-Sartoux

Identifiant	Nom projet	Nombre total de logements	dont locatif social	dont accession sociale	Stade réflexion	Morphologie	Contexte urbain
MS1	Site Piboules	150	50	25	Potentiel	Mixte	Renouvellement urbain
MS4	Centre-ville	120	40	20	Potentiel	Collectif	Renouvellement urbain
MS6	Secteur Evelyne Bertrand				Potentiel	Mixte	Renouvellement urbain
MS9	Terrain des Aspres	20	20		Projet connu	Collectif	Dents creuses
MS7-b	Plantiers bas	120	40	20	Projet connu	Collectif	Renouvellement urbain
MS7-h	Les plantiers Nord	6		6	Projet connu	Individuel	Renouvellement urbain
MS11	Site identifié				Non défini	Non défini	Renouvellement urbain
MS8	Route de Grasse	80	40		Potentiel	Collectif	Renouvellement urbain
		496	**190**	**71**			

Éléments de compatibilité entre la modification n°4 et le nouveau PLH du Pays de Grasse 2025-2030

L'objectif de cette analyse est d'appréhender pour chacun des secteurs où une offre de LLS est projetée, la répercussion :

- de l'application du PLU actuel « scénario au fil de l'eau »,

- des modifications envisagées dans la modification n°4 dans l'attente de l'approbation de la révision générale du PLU.

Comparatif PLU en vigueur / Modification n°4	Compatibilité PLH Pays de Grasse
Evolution potentielle du secteur des Piboules à court terme	
Scénario « au fil de l'eau » PLU actuel : Une urbanisation avec quelques projets ponctuels « au coup par coup » au sein de la PMS III actuelle (pour la réalisation d'une opération d'ensemble créant plus de 250 m² de SDP, min. 70 % de la SDP affectée au LLS). Pas d'évolution de la SMS 14 : secteur bâti, LLS déjà réalisés ***Modification N°4 du PLU / puis révision générale PLU*** Une urbanisation « gelée » (instauration d'un PAPAG) jusqu'à l'approbation du PLU révisé, mais une urbanisation future via une opération d'ensemble et une OAP avec une SMS qui permettra de garantir une production de LLS adaptée en nombre et en type de logements. La révision générale du PLU projette un projet de 150 logements avec 50% de LLS, soit 75 LLS.	Des objectifs PLH (SMS1 = 75 LLS) atteignables à horizon 2030 suite à l'approbation du PLU révisé (prévue en 2026).
Evolution potentielle du secteur des Plantiers Bas à court terme	
Scénario « au fil de l'eau » PLU actuel : Le périmètre de la SMS 17 actuelle qui prévoyait 90% de LLS ne permet plus de projet de logements au regard de la carte d'aléas du PPRI en cours d'élaboration. La partie Est (hors SMS) est soumis à l'arrêté de carence avec seulement 30% de LLS. ***Modification N°4 du PLU / puis révision générale PLU*** L'élargissement du périmètre de la SMS 17 permet d'envisager un projet global avec une part de LLS de 40% dont le contenu devra être étudié et adapté au regard des contraintes du PPRI.	Une production de LLS à horizon PLH mais avec un nombre à adapter aux nouvelles contraintes du PPRI. Rappel des objectifs PLH (SMS7b = 50% de LLS, soit 60 LLS). Les LLS non produits sur ce secteur seront positionnés dans le cadre de la révision générale du PLU sur d'autres secteurs à étudier.
Evolution potentielle du secteur du centre technique / route de Grasse à court terme	
Scénario « au fil de l'eau » PLU actuel : Une évolution urbaine non encadrée « au coup par coup » sans obligation d'opération d'ensemble, et une obligation de production de LLS qui se limite aux 30% de l'arrêté de carence. ***Modification N°4 du PLU / puis révision générale PLU*** Une urbanisation « gelée » (instauration d'un PAPAG) jusqu'à l'approbation du PLU révisé, mais une urbanisation future via une opération d'ensemble et une OAP avec une SMS qui permettra de garantir une production de LLS (50%) sous réserve du respect des contraintes du PPRI.	Une production de LLS à horizon PLH mais avec un nombre à adapter si nécessaire aux nouvelles contraintes du PPRI. Rappel des objectifs PLH (SMS8 = 50% de LLS, soit 40 LLS).

✓ **Compatibilité** : 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 projets.

1.5. Compatibilité avec les orientations du SCOT'Ouest

La modification n°4 du PLU de Mouans-Sartoux porte sur deux volets :

- L'élargissement de la Servitude de Mixité Sociale (SMS) n°17, en cœur de ville, avec ajustement du taux de logements sociaux ;

- **La création de trois PAPAG** (centre technique / avenue de Grasse, Piboules, Gourettes Sud) destinés à encadrer le renouvellement urbain futur.

Ces évolutions doivent être appréciées au regard des orientations et objectifs obligatoires du DOO du SCOT'Ouest approuvé le 20/05/2021, et exécutoire depuis le 04/08/2021.

Compatibilité avec les orientations générales du DOO : lutte contre l'étalement urbain et de sobriété foncière, densification maîtrisée et recentrage urbain

Le DOO insiste sur le recentrage de la croissance sur les centralités urbaines et la proximité des axes de mobilité, pour « rompre avec l'éloignement des ménages » et limiter l'étalement urbain.
Le DOO fixe des objectifs de maîtrise de la consommation foncière, avec une priorité claire au renouvellement urbain.

Les secteurs visés par la modification n°4 sont tous situés **en cœur ou en entrée de ville**, **dans des tissus déjà urbanisés**, et identifiés comme secteurs à densifier dans le PADD du PLU en cours d'élaboration. Les ajustements visés par la modification n°4 du PLU ne créent **aucune extension d'enveloppe urbaine.**

✓ **Compatibilité** : les ajustements proposés relèvent pleinement d'une stratégie de densification interne, conforme au recentrage urbain prôné par le DOO. La création de PAPAG constitue un outil de maîtrise de l'urbanisation permettant d'éviter les projets opportunistes et d'assurer la cohérence avec les objectifs du SCoT.

Les actions prévues entrent totalement dans le cadre du renouvellement urbain et ne consomment pas de foncier supplémentaire, en cohérence avec les objectifs chiffrés du DOO.

Compatibilité avec la politique de l'habitat et de la mixité sociale

Le DOO fixe :

- des objectifs ambitieux de **production de logements diversifiés**,

- l'obligation de mobiliser le foncier en urbanisation prioritaire,

- la recherche d'une **mixité sociale** au sein des projets, particulièrement en zones centrales.

La présente notice précise :

- que la commune dépasse déjà les objectifs de logements sociaux et totaux fixés par le PADD et les PLH successifs (664 LLS produits entre 2010 et 2022) ;

- que la modification de la SMS n°17 réduit le taux de LLS mais augmente la surface concernée, permettant de maintenir, voire d'améliorer, la capacité globale de production de logements sociaux ;

- que les PAPAG inscrits dans le PLH 2025-2030 intégreront des objectifs de LLS via les futures OAP du PLU (en cours d'élaboration).

✓ **Compatibilité :** la modification n°4 maintient la logique de production de logements sociaux voulue par le SCoT. Le réajustement de la SMS n°17 ne réduit pas l'offre potentielle mais l'adapte au risque inondation et améliore la cohérence urbaine, ce qui reste compatible aux orientations du DOO en matière d'habitat.

Compatibilité avec les objectifs de prise en compte des risques et de résilience territoriale

Le DOO intègre les objectifs de prévention des risques et de maîtrise de l'urbanisation dans les zones exposées.

La modification n°4 du PLU **intègre les premières cartes d'aléas du PPRI** et adapte le périmètre de la SMS n°17 en conséquence. La commune a recours aux PAPAG pour geler les droits à bâtir jusqu'à l'approbation du PPRI, garantissant que l'urbanisation future respectera strictement les contraintes nouvelles.

- ✓ **Compatibilité** : la démarche renforce la prise en compte du risque inondation et anticipe le futur cadre réglementaire, conformément aux orientations du DOO relatives à la prévention des risques.

La modification n°4 du PLU de Mouans-Sartoux est pleinement compatible avec les orientations et objectifs du DOO du SCoT'Ouest. Elle contribue à :

- la densification des espaces de centralité,
- la production encadrée et équilibrée de logements (dont sociaux),
- la réduction de l'étalement urbain,
- une urbanisation maîtrisée en entrée de ville,
- une meilleure prise en compte du risque inondation.

Elle participe donc directement à la mise en œuvre du projet de territoire défini par le SCoT Ouest.

2. Objectif 1 : modification de la SMS 17

2.1. Présentation et justification de la modification

La modification n°4 du PLU porte tout d'abord sur la modification de la SMS17 actuelle, avec un élargissement du périmètre et un ajustement du taux de LLS (passant de 90% à 40%). Objectifs recherchés :

- 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 (réunion PPA présentant la carte des aléas et des enjeux le 25/06/2025) .

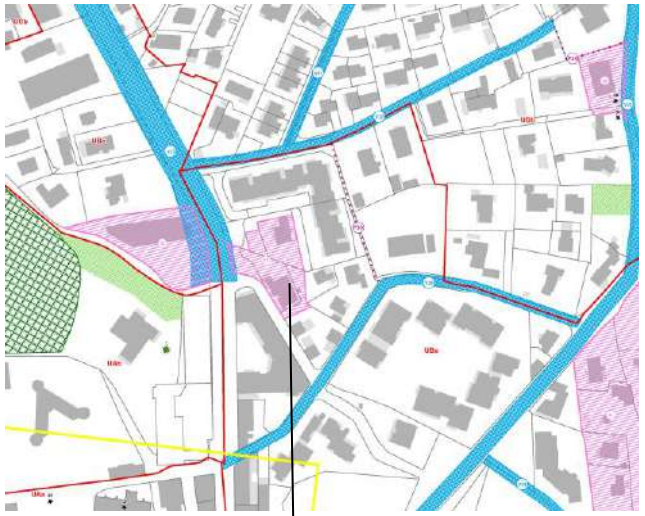
2.2. Dispositions règlementaires modifiées

➢ Liste des Servitudes de mixité sociale

	SMS17 initiale	SMS17 modifié
Surface	1 754 m²	3 576 m²
Part et type de LLS	90% minimum de la SP affectée aux logements sera destinée à des logements sociaux	40% minimum de la SP affectée aux logements sera destinée à des logements sociaux avec la possibilité d'une offre d'accession sociale recourant au formalisme du BRS (bail réel solidaire).

➢ Plan de zonage

SMS n°17 actuelle



SMS n°17 modifiée



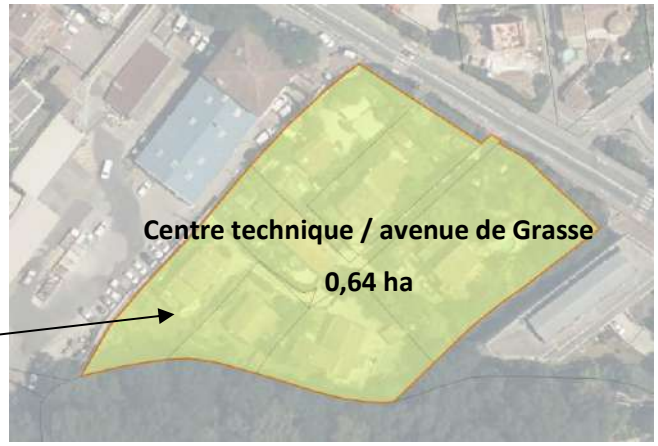
3. Objectif 2 : instauration de 3 PAPAG

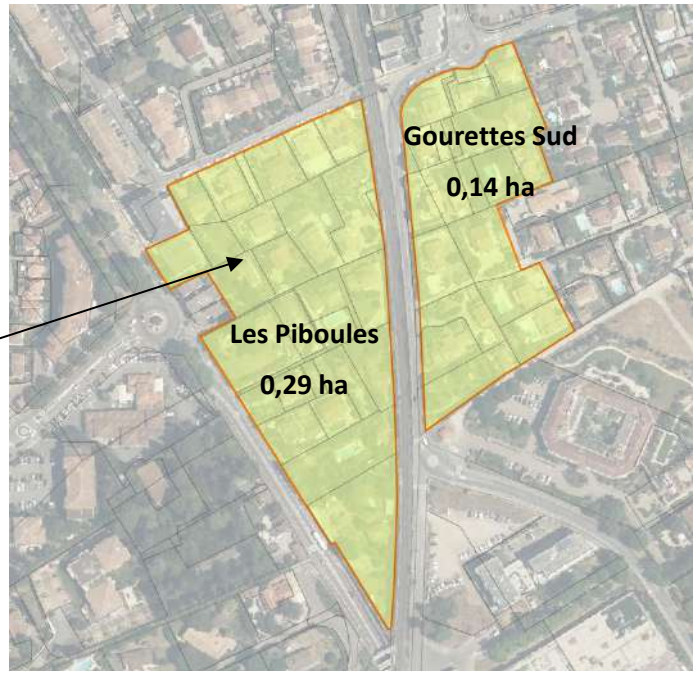
3.1. Présentation et justification de la modification

L'instauration des 3 PAPAG, concernés par la présente procédure, vise à 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.

Les secteurs à enjeux







Une étude urbaine en cours sur le secteur des Piboules/Gourettes Sud

L'objectif des 2 PAPAG sur le secteur des Piboules/Gourettes Sud vise à maîtriser leur évolution urbaine dans l'attente de la finalisation de la révision générale du PLU qui prévoie d'encadrer l'urbanisation de ces secteurs, notamment via une OAP sur le secteur.

Cette OAP s'appuiera sur les grands principes définis lors de l'étude urbaine préalable en cours d'élaboration.

Les premiers grands principes partagés dans la cadre des premières analyses de l'étude urbaine sont les suivants.

Des secteurs d'habitat permettant **une densification urbaine adaptée et de la mixité sociale** :

- Une densification maîtrisée (habitat intermédiaire, collectif).
- Un objectif d'environ 200 logements au total pour les secteurs des Piboules et des Gourettes Sud dont une partie en LLS inscrite au PLH.
- Des hauteurs de bâtiments en cohérence avec le tissu urbain environnant (R+2 à R+3 / R+4 partiel max.).

Le concept de « parc habité »

- Une évolution du quartier par îlots avec des plots bâtis.
- Une trame verte et paysagère qui structure les îlots.
- L'aménagement d'espaces publics structurants.
- Des cheminements doux qui maillent tout le quartier.
- Des stationnements à privilégier en souterrain afin de conserver un maximum d'espaces verts et perméables. Avoir un parti paysager fort concernant le traitement des espaces libres dans un esprit de « parc habité ».
- Limiter les voiries en impasse au sein des secteurs de projet, privilégier des bouclages routiers (sens unique à étudier afin de limiter les surfaces de voiries).
- Une organisation viaire qui s'appuie sur des bouclages routiers, et des voies de desserte secondaires (sens unique à étudier afin de limiter les surfaces de voiries).

La prise en compte de la trame urbaine et viaire existante

- Sur le secteur des Piboules, prendre en compte les bâtis existants présentant des pignons aveugles dans la composition urbaine du projet (prolongement…).
- Le projet devra prévoir une interface paysagère avec les quartiers d'habitat alentours (Les Cèdres notamment), et les infrastructures, sources de nuisances (voie ferrée, chemin des Gourettes, avenue de Cannes…).
- Etudier la possibilité d'implanter un équipement public au sein de ce nouveau quartier afin de « l'ouvrir sur l'extérieur ».
- Le prolongement vers le Sud le long du chemin des Gourettes du cheminement doux qui longe la voie ferrée plus au Nord et qui s'arrête au niveau du passage piéton sous la voie ferrée (large emprise, traitement paysager, végétalisation…).
- Le projet devra prévoir à minima d'intégrer la requalification du chemin des Gourettes, ainsi que sa déviation à l'angle Nord-Ouest du secteur de projet afin de donner « de la respiration » aux bâtiments existants avec un traitement paysager sous la forme d'un espace public qualitatif.

3.2. Dispositions règlementaires modifiées

➢ Règlement

Mise à jour de l'article du code de l'urbanisme : L151-41 5° du Code de l'urbanisme dans les dispositions générales et dans les zones concernées par des PAPAG : UA, UB, UC, UE.

Ajout dans les zones UB et UC concernées par l'ajout des 3 PAPAG :

- d'un rappel des PAPAG dans le caractère des zones concernées (préambule) ;

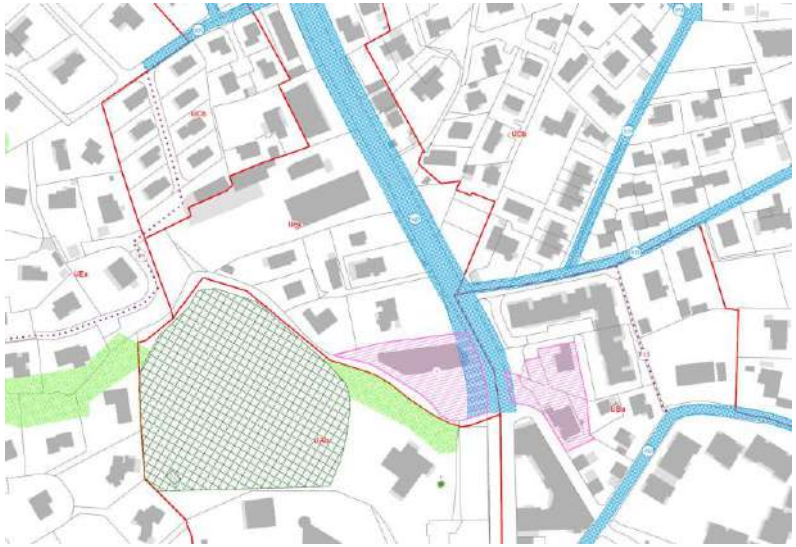
- des dispositions suivantes à l'article 2 des zones concernées : « Dans les périmètres d'attente de projet d'aménagement global délimités au plan de zonage, conformément aux possibilités proposées par le Code de l'urbanisme à l'article L151-41 5°, le PLU délimite au plan de zonage, un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global pour une durée de 5 ans où seuls sont autorisés l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. Cette extension ne pouvant excéder 20m² de SP ».

Surfaces des PAPAG

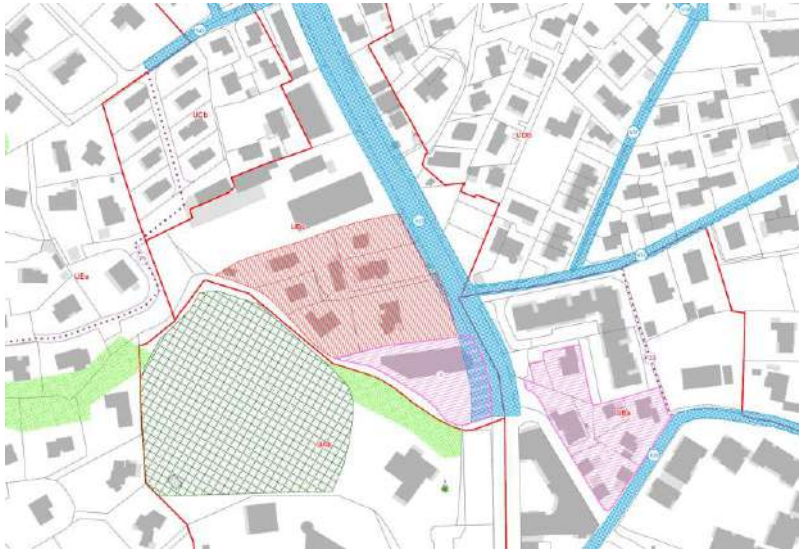
Sites PAPAG	Surface (m²)
Les Piboules	22 860,2
Avenue de Grasse	6 445,4
Les Gourettes Sud	13 561,5

➢ Plan de zonage

Secteur CTM - Avant



Secteur CTM - Après



Secteur Piboules/Gourettes Sud - Avant



Secteur Piboules/Gourettes Sud - Après



AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

COMMUNE DE MOUANS SARTOUX

DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES

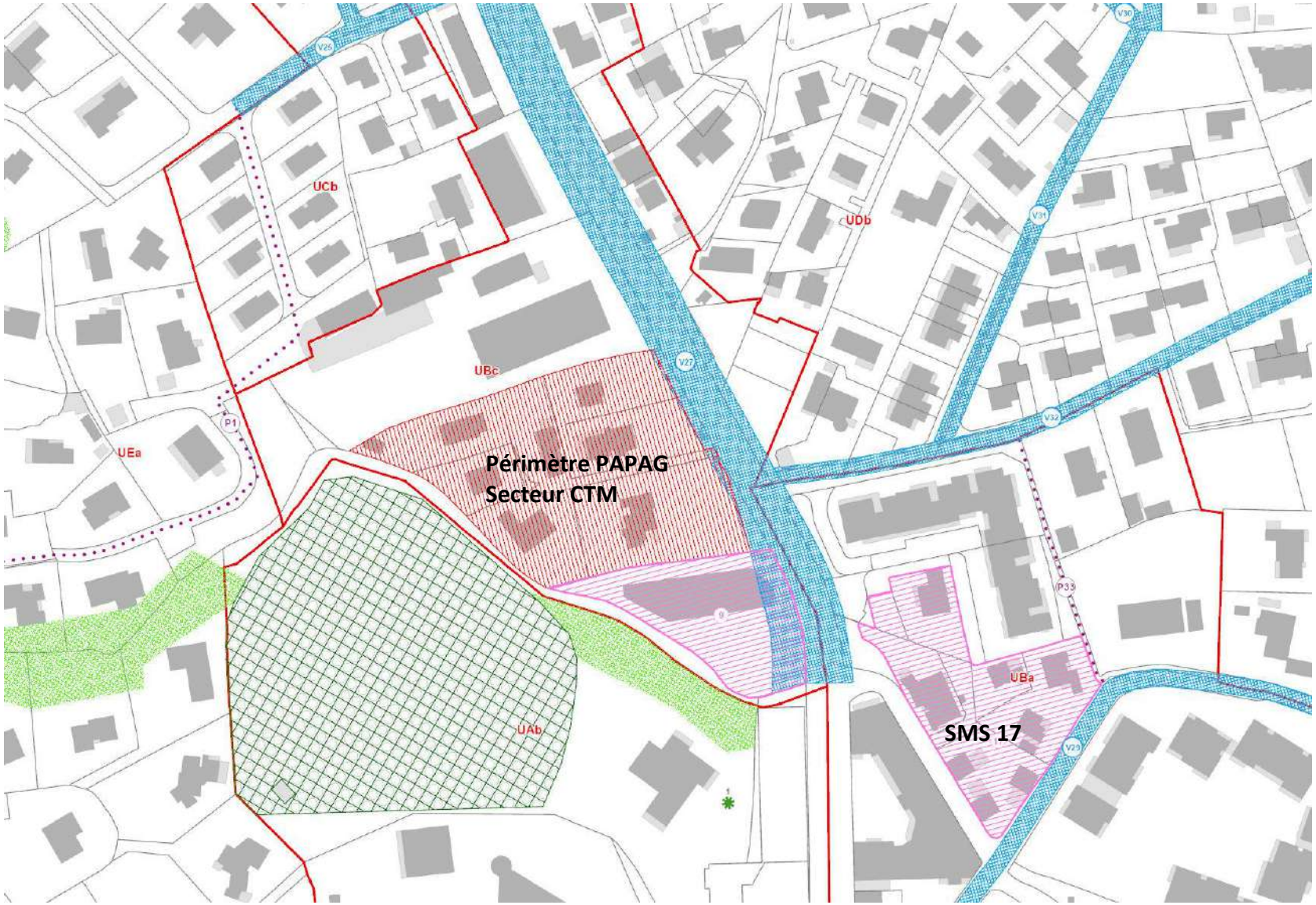
PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°4

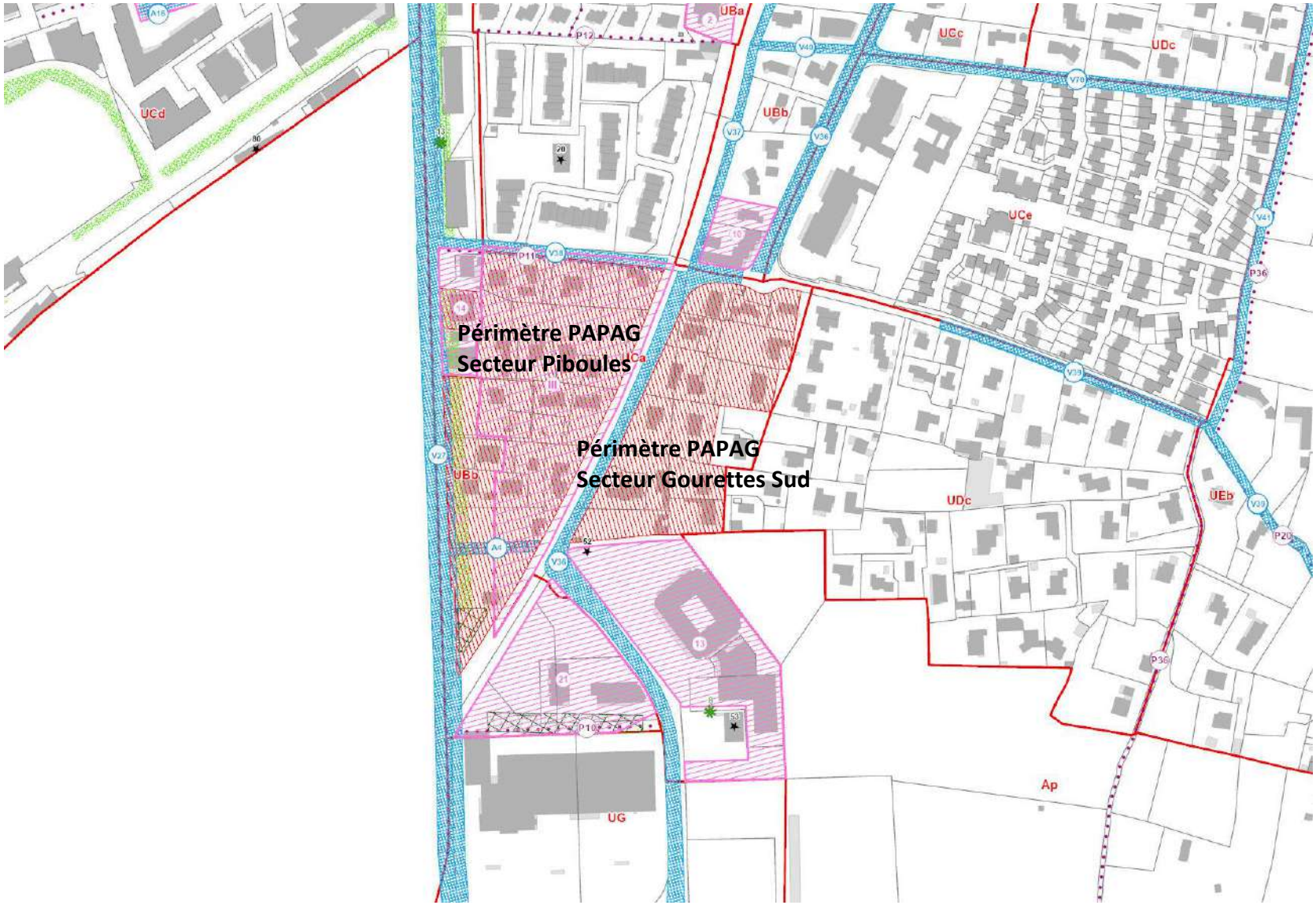
EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE MODIFIE

PLU approuvé le	**3 octobre 2012**
Modification n°1 approuvée le	**24 avril 2014**
Mise à jour n°1 approuvée le	**18 décembre 2014**
Révision Allégée n°1 approuvée le	**18 juin 2015**
Mise à jour n°2 approuvée le	**25 octobre 2016**
Modification n°2 approuvée le	**26 septembre 2016**
Modification n°3 approuvée le	**22 mars 2018**
Déclaration de Projet n°1 approuvée le	**06 décembre 2018**
Mise à jour n°3 approuvée le	**10 décembre 2018**
Mise en compatibilité approuvée le	**12 décembre 2019**
Mise à jour n°4 approuvée le	**12 mars 2020**
Mise à jour n°5 approuvée le	**06 juillet 2021**
Déclaration de projet n°3 approuvée le	**29 septembre 2022**
Modification simplifiée n° 1 approuvée le	**13 décembre 2022**
Déclaration de projet n°2 approuvée le	**16 mars 2023**
Mise en compatibilité approuvée le	**6 décembre 2024**
Modification n°4 approuvée le	**18 décembre 2025**

Secteur avenue de Grasse / centre technique municipal / Les Plantiers



Secteur des Piboules / Gourettes Sud



Légende – Plan de zonage PLU

Zoom


Elément du patrimoine identifié au sens de l'article L 123-1-57° et R*123-11 (CU)


Elément du patrimoine paysager identifié au sens de l'article L 123-1-57° et R*123-11 (CU)

Emplacement concernant les chemins piétonniers


Servitude de vue


Limites de zones


Parcelles


Bâti dur


Bâti léger

Prescriptions surfaciques


Elément paysager à préserver


Emplacement réservé concernant la voirie


Emplacement réservé pour aménagement


Espaces Boisés Classés


Orientations d'Aménagement et de Programmation


Périmètre d'attente


Périmètre de mixité sociale au titre de l'article L.123-1-5 II.4 du CU relatives à la mixité sociale


Servitude urbaine au titre de l'article L.123-b du CU relatives au périmètre d'attente


Zones non aedificandi


Zone non aedificandi pour risque de grande ampleur Mouvement de Terrain

COMMUNE DE MOUANS SARTOUX
DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES 06

PLAN LOCAL D'URBANISME

4

PLAN DE ZONAGE

PLU approuvé le	3 octobre 2012
Modification n°1 approuvée le	23 avril 2014
Mise à jour n°1 approuvée le	18 décembre 2014
Revision Allégée n°1 approuvée le	18 juin 2015
Mise à jour n°2 approuvée le	29 octobre 2015
Modification n°2 approuvée le	30 septembre 2016
Modification n°3 approuvée le	22 mars 2018
Déclaration de Projet n°3 approuvée le	06 décembre 2018
Mise à jour n°3 approuvée le	10 décembre 2018
Mise en compatibilité approuvée le	12 décembre 2019
Mise à jour n°4 approuvée le	12 mars 2020
Mise à jour n°5 approuvée le	06 juillet 2021
Déclaration de projet n°4 approuvée le	29 septembre 2021
Modification simplifiée n° 1 approuvée le	13 décembre 2022
Déclaration de projet n°2 approuvée le	16 mars 2023
Mise en compatibilité approuvée le	6 décembre 2024
Modification n°4 approuvée le	16 décembre 2025

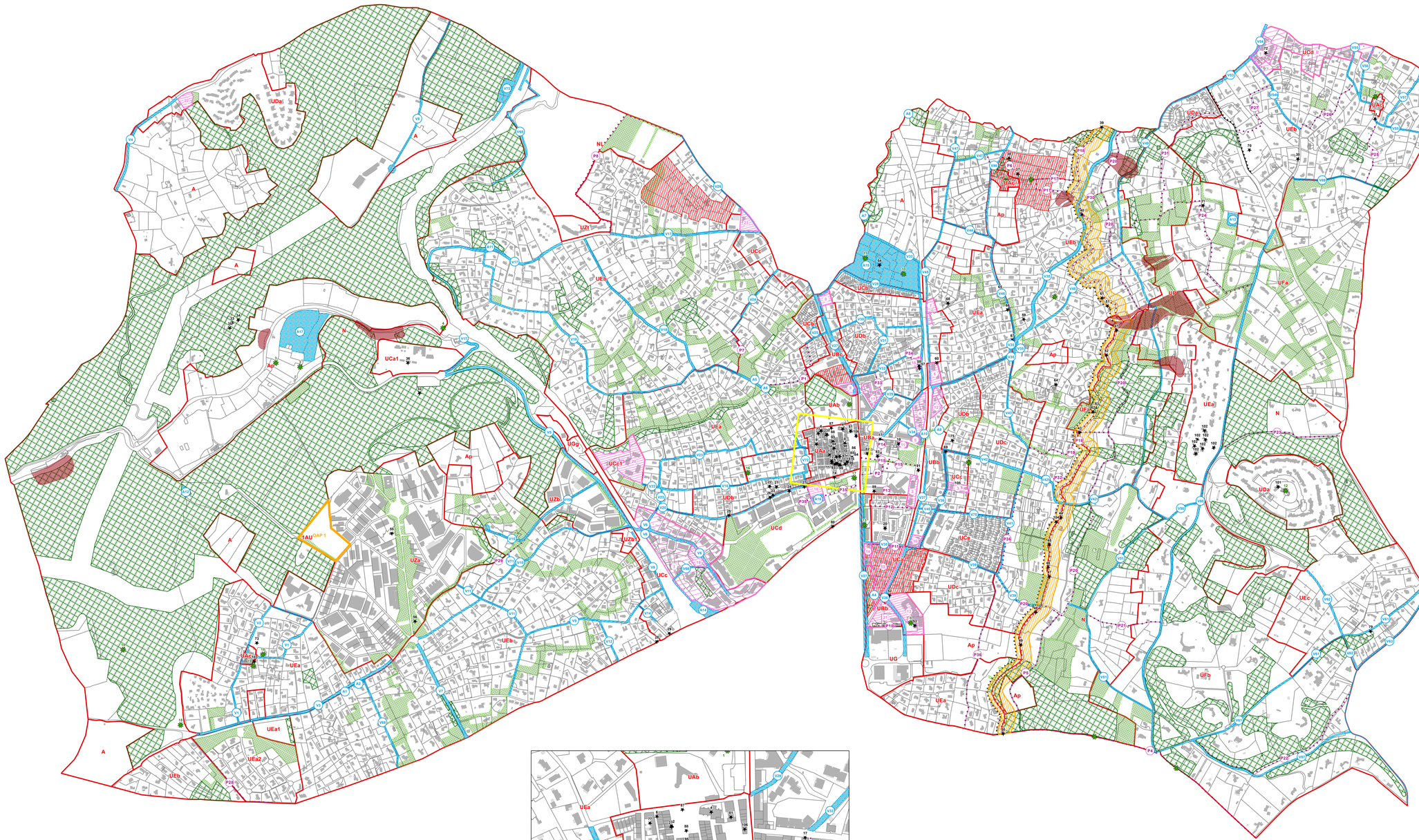
Cadastre 2024 : PCI Vecteur ® - © DGFiP – 2024
Cartographie réalisée par le Service SIG de la CAPG - Echelle : 1/5 000ème

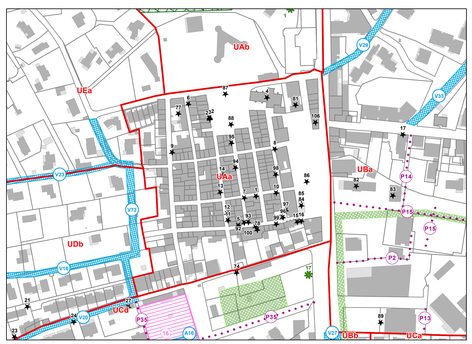
- Zoom
- Elément du patrimoine identifié au sens de l'article L 123-1-5?° et R°123-11 (CU)
- Elément du patrimoine paysager identifié au sens de l'article L 123-1-5?° et R°123-11 (CU)
- Emplacement concernant les chemins piétonniers
- Servitude de vue
- Limites de zones
- Parcelles
- Bâti dur
- Bâti léger

Prescriptions surfaciques

- Elément paysager à préserver
- Emplacement réservé concernant la voirie
- Emplacement réservé pour aménagement
- Espaces Boisés Classés
- Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre d'attente
- Périmètre de mixité sociale au titre de l'article L.123-1-5 II.4 du CU relatives à la mixité sociale
- Servitude urbaine au titre de l'article L.123-b du CU relatives au périmètre d'attente
- Zones non aedificandi
- Zone non aedificandi pour risque de grande ampleur Mouvement de Terrain

AR Prefecture
006-216600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026





Echelle : 1/2 000ème

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

PLAN LOCAL D'URBANISME

4

REGLEMENT

PLU approuvé le	**3 octobre 2012**
Modification n°1 approuvée le	**24 avril 2014**
Mise à jour n°1 approuvée le	**18 décembre 2014**
Révision Allégée n°1 approuvée le	**18 juin 2015**
Mise à jour n°2 approuvée le	**25 octobre 2016**
Modification n°2 approuvée le	**26 septembre 2016**
Modification n°3 approuvée le	**22 mars 2018**
Déclaration de Projet n°1 approuvée le	**06 décembre 2018**
Mise à jour n°3 approuvée le	**10 décembre 2018**
Mise en compatibilité approuvée le	**12 décembre 2019**
Mise à jour n°4 approuvée le	**12 mars 2020**
Mise à jour n°5 approuvée le	**06 juillet 2021**
Déclaration de projet n°3 approuvée le	**29 septembre 2022**
Modification simplifiée n° 1 approuvée le	**13 décembre 2022**
Déclaration de projet n°2 approuvée le	**16 mars 2023**
Mise en compatibilité approuvée le	**6 décembre 2024**
Modification n°4 approuvée le	**18 décembre 2025**

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

SOMMAIRE DU REGLEMENT D'URBANISME

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES....3
TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (ZONES U) OU A URBANISER (AU)....11
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA....12
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB....19
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC....25
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD....32
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE....40
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF....49
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG....57
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP....61
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ....68
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU....73
TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (ZONES A)....78
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A....79
TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (ZONES N)....82
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N....83
ANNEXES....89

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

ARTICLE 1 – CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN
Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de Mouans-Sartoux.

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL
Sont et demeurent applicables au territoire communal :

1. Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme : R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21,
2. S'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant notamment :
    - La Directive Territoriale d'Aménagement (D.T.A.) des Alpes-Maritimes, approuvée par décret du 02 décembre 2003 ;
    - La loi du 8 janvier 1993 relative à la protection et à la mise en valeur des paysages ;
    - La loi du 3 janvier 1992 « loi sur l'eau » ;
    - Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols qui sont reportées sur un document annexé au plan local d'urbanisme ;
    - Les périmètres visés à l'article R.123-13 qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui sont reportés, à titre d'information, sur les documents graphiques, les zones d'application du droit de préemption urbain instauré par la délibération du Conseil Municipal.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES
Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones naturelles :

Les zones urbaines, indiquées zones U, comprenant :
- une zone UA : le centre historique village
- une zone UB : le centre-ville contemporain situé en périphérie immédiate du centre
- une zone UC : les zones de transition entre le centre-ville et les quartiers d'habitat pavillonnaire
- une zone UD : les quartiers d'habitat individuel de moyenne densité
- une zone UE : les quartiers d'habitat individuel de faible densité
- une zone UF : les quartiers d'habitat individuel très diffus
- une zone UG : les zones d'activités commerciales et d'équipements collectifs d'intérêt public
- une zone UP : zone urbaine à forte sensibilité paysagère
- une zone UZ : les zones d'activités.

Les zones agricoles, indiquées zone A

Les zones naturelles, indiquées zone N

Sur les plans figurent également :
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts,
- Les éléments de paysage à protéger
- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer,
- Les zones de risques,
- Les servitudes de mixité sociale (L151-41_4°),
- Les périmètres de mixité sociale (L.151-15 du Code de l'urbanisme),
- Les périmètres d'étude (L151-41 5°du Code de l'urbanisme).

*Il est précisé que les prescriptions liées aux servitudes de mixité sociale (prescriptions sectorielles) prévalent sur les pourcentages de logements sociaux instaurés au sein de certaines zones du PLU (périmètres de mixité sociale).

ARTICLE 4 – RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DETRUIT OU DEMOLI
La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si les plans de prévention des risques naturels en disposent autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
Peut également être autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L.421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment, à l'exception des bâtiments situés en zone de risques élevés.

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

ARTICLE 5 – OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS PUBLIQUES ET AUX CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL

Nonobstant les dispositions d'urbanisme du présent règlement, et sous réserve de leur insertion correcte dans le site, les dispositions réglementaires des articles 6, 7, 8, 9, 10, 11 et 13 ne s'appliquent pas à ces ouvrages.

ARTICLE 6 – DISPOSITIONS DIVERSES

- Risques sismiques

Le territoire couvert par la commune de Mouans-Sartoux est situé dans une zone de sismicité n°3.
En conséquence, sont applicables les dispositions du décret n° 91-461 du 14 mai 1991 modifié par le décret 2000-892 du 13 septembre 2000, et de l'arrêté du 25 mai 2011, fixant les conditions d'application des règles parasismiques à la construction.

- Zones de risques

Risques incendies

La commune a fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Incendie de Forêt approuvé par arrêté préfectoral en date du 30 juin 2009.
Les zones de risques sont reportées sur les documents graphiques (plans de zonage et/ou plan de SUP).

Risques mouvements de terrain :

Un Plan de Prévention des Risques Mouvements de terrain (PPRMT) a été approuvé par arrêté préfectoral et a été annexé au PLU par le biais d'une procédure de mise à jour en date du 12 mars 2020.

Risques inondation

En l'absence de PPRI, lorsque l'aléa de référence n'a pas pu être qualifié, mais que des éléments de connaissance du risque existent (AZI), le principe général est l'interdiction des constructions nouvelles dans l'emprise de la zone inondable. Cette inconstructibilité peut être levée par la réalisation d'une étude hydraulique de caractérisation des aléas inondations pour l'aléa de référence (correspondant à une crue centennale).
L'Atlas des Zones Inondables peut être consulté via l'Atlas des Risques Naturels et Technologiques établi par la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de la Région Sud / Provence Alpes Côte d'Azur.

- Zones de bruit

Les constructions à usage d'habitation situées dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres sont soumises à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté du 27 décembre 1999 figurant en annexe (RD 6185 – pénétrante Cannes-Grasse et RD103), relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur.

ARTICLE 7 – MODALITÉS D'APPLICATION DU DROIT DES SOLS APPLIQUÉS AUX CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF – "CINASPIC"

L'article R. 123-9 du Code de l'urbanisme relatif au règlement du plan local d'urbanisme précise que des règles particulières peuvent être applicables aux « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » (CINASPIC). Il s'agit notamment des destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public
- les crèches et haltes garderies
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et d'enseignement supérieur
- les établissements pénitentiaires
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur) ;
- les établissements d'action sociale, y compris l'hébergement social

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique
- les établissements sportifs à caractère non commercial
- les lieux de culte implantés sur une domanialité publique
- les parcs d'exposition
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication,...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets,...)

Les dispositions réglementaires particulières des articles 6, 7, 8, 9,10,11 et 13 ne s'appliquent pas aux CINASPIC.

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

LEXIQUE

Accès :
Accès du terrain d'assiette du projet : l'accès correspond à la limite ou à l'espace, par lequel les véhicules ou les piétons accèdent à leur habitation sur le terrain d'assiette du projet.
Accès aux voies publiques : l'accès aux voies publiques peut s'effectuer par une voie privée ou par une portion de terrain privé.

Acrotère :
Elément d'une façade situé au-dessus de l'égout du toit, à la périphérie du bâtiment, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire voie.

Annexe :
Construction indépendante et distante du bâtiment principal non affectée à l'usage d'habitation ou d'activité.

Bande de constructibilité :
La bande de constructibilité correspond à la portion du terrain d'assiette du projet, bordant les emprises publiques et voies.
La profondeur de la bande de constructibilité est mesurée horizontalement et perpendiculairement à la voie ou à l'alignement existant et futur.

Commerce :
Commerce de détail : commerce qui vend essentiellement des produits à l'unité à des consommateurs pour un usage domestique ; le « e-commerce » correspondant à la définition ci-après constitue un commerce de détail.
e-commerce : ensemble comportant un ou plusieurs bâtiments de stockage ainsi qu'une aire de livraison à partir desquels sont développées des activités de commerce de détail aux particuliers, sans disposer de surface de vente.
Commerce de gros : commerce qui vend essentiellement des produits à destination des professionnels.

Construction :
Tout édifice, travaux ou ouvrage. Cela englobe les bâtiments et leurs annexes, même lorsqu'ils ne comportent pas de fondations, comme les piscines, les clôtures, les bassins….

Contigu :
Des constructions sont contiguës lorsque leurs façades ou pignons sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, un porche ou un angle de construction ne constituent pas des constructions contiguës.

Emprise au sol :
L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.
Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.
Les bassins de piscine, les bassins et plans d'eau ne sont pas inclus dans l'emprise au sol**.**

Emprises publiques et voies :
Les emprises publiques et les voies comprennent les espaces publics et privés affectés aux déplacements quel que soit le mode d'utilisation.
Les emplacements réserves pour la réalisation d'une voie ou d'un espace public constituent une emprise publique

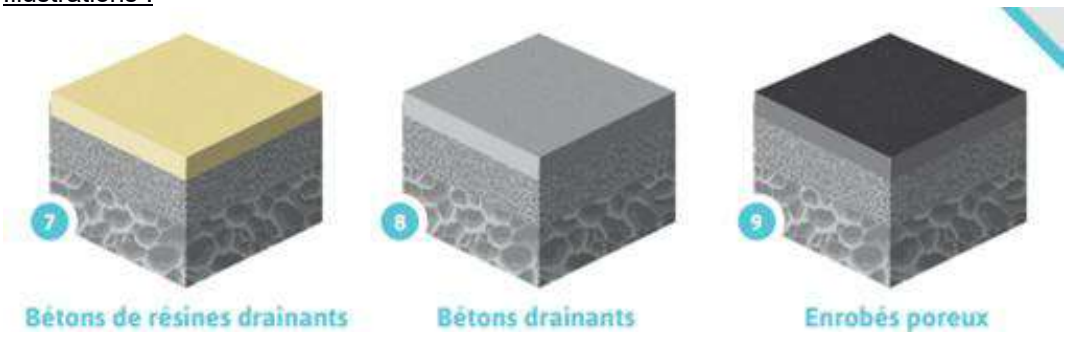
AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

Espaces libres
Les espaces libres doivent permettre l'infiltration directe de l'eau dans le sous-sol et ainsi contribuer à réduire les phénomènes de ruissellement.

Ne sont donc pas comptabilisés en espaces libres :
- Les surfaces imperméabilisées ;
- Les aires de stationnement, et les aménagements de voirie et d'accès sauf s'ils sont réalisés en pavés drainants ou à joints poreux ou toute autre technique ou solution garantissant la perméabilité des surfaces *

** : les surfaces en bétons de résines drainants ou bétons drainants et les enrobés poreux ne sont néanmoins pas admis comme espaces libres.*

Illustrations :





Façade :
Les façades d'un bâtiment sont constituées par ses faces verticales, situées au-dessus du niveau du sol.
Elles sont constituées des structures porteuses et des murs rideaux à l'exclusion des éléments en saillie (balcons, oriels, corniches…). Dans le cas de plusieurs façades, c'est celle qui règne sur la plus grande longueur mesurée horizontalement qui est retenue. Une façade peut comporter une ou plusieurs ouvertures.

Fenêtre de constructibilité dans la trame verte et bleue :
Espace inséré dans le réseau écologique communal prévoyant l'implantation d'une construction à l'écart du corridor de continuité.

Gabarit :
Le gabarit définit le volume maximal à l'intérieur duquel doit s'inscrire le projet de construction.

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

Hauteur :

Hauteur absolue :

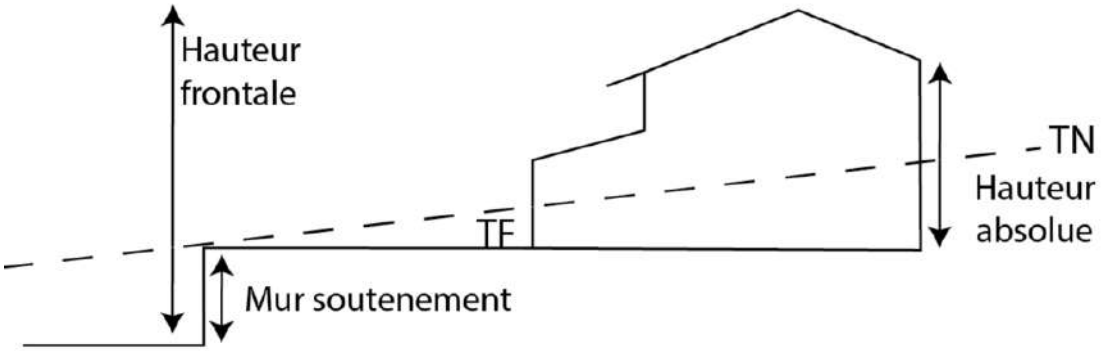
La hauteur d'une construction est mesurée :
- à l'égout du toit (génoise ou gouttière) lorsqu'il s'agit d'une toiture en pente.
- à la partie supérieure de la dalle lorsqu'il s'agit d'une toiture terrasse.

Cette hauteur est calculée :
- en tout point du terrain naturel lorsque le projet est en exhaussement.
- en tout point du terrain projeté lorsque le projet est en affouillement ou excavation.

Hauteur frontale :

La hauteur frontale (ou différence de niveau entre le point le plus bas et le point le plus haut de l'ensemble du projet hors clôtures) est mesurée à partir du terrain naturel ou excavé (hors piscines, hors accès garage en sous-sol), jusqu'au niveau du faitage pour les toitures en pente, et jusqu'au niveau de l'acrotère pour les toitures terrasses.
La hauteur frontale est calculée par construction, et non sur l'ensemble du projet.
Elle inclut les différents niveaux de la construction y compris les murs de soutènement des terrasses.

Pour l'ensemble des zones, les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction, à condition qu'ils n'excèdent pas 1,50 mètre au-dessus du niveau de la toiture.
A contrario, les éléments tels que les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques sont pris en compte dans le calcul de la hauteur.



Limite d'emprise publique et de voie :
La limite d'emprise publique et de voie est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie privée, un emplacement réservé pour une voie ou pour une place.

Limite séparative :
Elle est la limite entre 2 propriétés privées.
La limite séparative latérale aboutie à une emprise publique ou une voie. La limite séparative arrière ou de fond de terrain n'aboutit à aucune emprise publique ou voie.

Mur de soutènement :
Un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables.
Les murs de soutènement concernent le soutien des terres existantes et ils sont établis en lien avec la déclivité naturelle du terrain.

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

Patrimoine :
Au titre de l'article L123-1-5-III-2EME du Code de l'urbanisme.
Le patrimoine concerne deux objets :

1- Le patrimoine architectural, constitué de fontaines, de puits, de canaux et de ponts, patrimoine agricole, de bâtiments ou d'éléments de bâtiments remarquables (portes, frises, etc.)…
2- Le patrimoine paysager, constitué d'oliveraies, d'arbres isolés, d'alignements d'arbres et d'arbustes, et de bosquets remarquables, parcs, …

La liste de ses éléments patrimoniaux est annexée au présent règlement.

Restanques :
Murs de retenue en pierres sèches laissant passer l'eau et créant une planche de culture/ d'espaces vert en amont

Retrait :
Le retrait est la distance séparant le projet de construction d'une limite séparative, ou d'une emprise publique ou d'une voie. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative, ou à l'emprise publique ou à une voie.
Une marge de recul correspond à un retrait.

SDP :
Elle correspond à la Surface De Plancher

Terrain d'assiette du projet :
Le terrain d'assiette du projet est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales contigües appartenant à un seul et même propriétaire délimité par les emprises publiques et voies et les autres unités foncières contigües.

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (ZONES U) OU A URBANISER (AU)

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE
La zone UA correspond au centre historique de Mouans-Sartoux dont le caractère traditionnel doit être préservé, tout en permettant l'adaptation aux conditions de vie actuelles. Sa fonction résidentielle, commerciale et de centralité, d'une part, et son caractère patrimonial, d'autre part, sont à préserver.
La zone UA est décomposée en trois secteurs :
- UAa, le centre historique,
- UAb, le château son parc et le parking intermodal
- UAc : les hameaux anciens des Groulles, des Peillons, de Plan Sarrain.

Sur le secteur UAc des Peillons, est instauré un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global où seuls sont autorisés le changement de destination, la confortation et l'extension des constructions existantes.

Rappel :
Sont également applicables les « Dispositions Générales » figurant au titre I du présent règlement.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES
Dans toute la zone sont interdites les occupations et utilisations de sols suivantes :
- les constructions destinées à l'industrie,
- les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UA2,
- les constructions à usage d'entrepôts,
- le stationnement isolé de caravanes et le camping hors terrains aménagés,
- l'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage,
- l'aménagement de terrains destinés aux parcs résidentiels de loisir (PRL)
- les habitations légères de loisirs, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil
- l'ouverture et l'extension de garages collectifs de caravanes
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UA2,
- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules,
- les carrières,
- les piscines,

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PRTICULIERES
Le long du vallon du Rougon, les constructions sont admises à condition d'être implantées à une distance minimum de 10 m par rapport à l'axe dudit vallon.
Les longs des autres vallons, les constructions sont admises à condition d'être implantées à une distance minimum de 5 m par rapport à l'axe dudit vallon.

Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'occupations et d'utilisations du sol admises dans la zone ;

Les installations classées soumises à déclaration.

Dans les périmètres d'attente de projet d'aménagement global délimité au plan de zonage, conformément aux possibilités proposées par le Code de l'urbanisme à l'article L151-41 5°, le PLU délimite au plan de zonage, un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global pour une durée de 5 ans où seules sont autorisées le changement de destination, la confortation et l'extension limitée des constructions existantes. Cette extension ne pouvant excéder 20m² de SP.

ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE
Toute construction doit être accessible aux véhicules de secours et au matériel de lutte contre l'incendie et aux véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et être desservie par une voie correspondant à sa destination.

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

ARTICLE UA 4 –DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément à la réglementation en vigueur. (cf. annexe sanitaire dossier de PLU)

Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur. (cf. annexe sanitaire dossier de PLU)

Eaux pluviales :

Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable, doivent être évacuées sur la propriété par des dispositifs appropriés ou bien vers le réseau collectif, le tout, conformément à la réglementation en vigueur.
En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées. (cf. annexe sanitaire dossier de PLU)

Réseau d'énergie électrique

Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'électricité.

Autres réseaux :

Les réseaux divers nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être encastrés dans les façades et enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques.

ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées :

- soit à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques,
- soit à l'alignement des bâtiments existants lorsqu'un espace vert ou une cour borde les voies ou emprises publiques.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Secteurs UAa et UAc :

Les constructions doivent s'implanter en limites séparatives.
En cas de rénovation, les constructions doivent s'implanter dans l'emprise du bâtiment existant.

Secteur UAb :

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 m des limites.
Toutefois, les constructions situées en sous-sol peuvent s'implanter en limite.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Règles de hauteur applicables :

La hauteur d'une construction peut être au maximum égale à celle du bâtiment limitrophe le plus élevé, sans toutefois dépasser 12 m à l'égout du toit.

Les reconstructions totales ou partielles ne peuvent aboutir à des modifications de hauteur supérieures à la hauteur du bâtiment initial, sauf dans le cas de dent creuse ou de permis de démolir pour lequel la hauteur maximum sera limitée à 12 m.

Dans le secteur UAa :

La hauteur à l'égout du toit d'une construction doit être au maximum égale à celle du bâtiment limitrophe le plus élevé.

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Secteurs UAa et UAc :

Dispositions générales :
Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume.
Les constructions nouvelles ou les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble.
Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles existantes dans cette zone.

Les groupes de climatisation et les pompes à chaleur seront implantés dans le corps du bâtiment ou en pied de façade alors dissimulés dans un coffret adapté afin de réduire les nuisances visuelles et sonores.

Dispositions particulières :

1- Toitures :
Matériaux
Les couvertures doivent être réalisées en matériaux traditionnels, c'est-à-dire en tuiles canal de couleur terre cuite (rouge ou rouge orangé), sans mélange de tuiles plus claires ou de couleurs différentes. Les différences de teinte admises sont celles provenant d'une cuisson plus au moins régulière d'une même argile.
Sont aussi acceptées les tuiles vieillies et de récupération. Le système consistant en sous-toiture porteuse recouverte par des tuiles canal anciennes ou vieillies artificiellement est admis à condition que la sous-toiture ne soit jamais apparente et que le recouvrement normal des tuiles soit respecté.
L'emploi de la tôle ondulée ou de plastique est interdit. Il peut être exigé, lors d'une réfection, la suppression d'ouvrages qui dépareraient manifestement la toiture.
Les gouttières sont exclusivement en métal (zinc ou cuivre). Elles peuvent être avantageusement remplacées par un chéneau en retrait laissant apparaître les tuiles de rive.

Formes
Les toitures doivent présenter une pente comprise entre 25% et 30%.
Les toitures des immeubles peuvent subir des transformations pour l'éclairage des combles ou pour l'aménagement de surfaces habitables. Ces modifications ne doivent pas aboutir à l'installation de lucarnes, ni de chien assis. Toute surface vitrée qui reste dans le plan de la toiture est autorisée dans la mesure où elle présente des dimensions inférieures à celles de la fenêtre la plus petite de l'étage sous toiture.
Toute trémie dans la toiture doit être obligatoirement couverte.
Les souches de cheminées (conduit de fumée ou de ventilation) sont de forme simple, enduites dans les tons de la façade et traversent la toiture au plus près du faîtage. Il est interdit de réaliser des conduits en saillie sur les façades.
Les saillants de toiture sont de préférence en forme de génoise à deux rangs de tuiles canal sans lit de mortier apparent. Cette génoise doit régner en égout du toit, jamais en pignon. Les génoises préfabriquées sont proscrites.
Les remontées d'étanchéité sont constituées d'un solin grillagé et d'un enduit de ton foncé.

Edicules et volumes accessoires
Les tuyaux de descente des eaux pluviales doivent être conçus de manière à s'estomper le mieux possible dans le ton de la façade. Ils sont obligatoirement verticaux, se situent le long des limites séparatives, et sont si possible communs à deux bâtiments.
Les antennes de télévision sont, dans la mesure du possible, placées à l'intérieur des combles et limitées à une par immeuble.
Les antennes paraboliques doivent être intégrées dans le paysage urbain et naturel et dans la construction. Elles ne doivent ni être visibles, ni s'appuyer sur la façade donnant sur la rue.

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

2- Façades :

Pierres apparentes

La pierre de taille doit rester apparente partout où elle existe sous forme d'ensemble. Seul est admis le remplacement des parties détériorées par des pierres dont les dimensions, l'aspect, la couleur et le grain sont identiques, le rejointoiement se faisant à fleur de pierre et non en creux ou en bourrelet. La restauration des parements par plaquettes en pierre mince est interdite.

Enduits extérieurs

Les murs doivent être enduits au mortier de chaux et de sable taloché fin. Ces enduits sont destinés à être peints au lait de chaux.

Les enduits dits rustiques, grossiers ou tyroliens sont formellement prohibés ainsi que les revêtements de bois, de faïence ou de pierres plaquées.

A l'occasion du ravalement des façades, l'aplomb des façades ne doit pas être rétabli par des surépaisseurs d'enduit.

Les décors de façade, en particulier toute modénature existante (encadrement de baies, fronton, moulurations...) sont précieusement conservés et restaurés.

Tout ajout d'ornement étranger à l'architecture du bâtiment (fer forgé, céramique, linteau bois, clés de chaînage...) est interdit.

Les soubassements sont traités comme le reste des façades de l'immeuble (pierre ou enduit). Dans le cas de soubassements existants, ils sont conservés.

Peintures

Les murs extérieurs, enduits comme il est dit ci-dessus, doivent être revêtus d'un badigeon à la chaux, colorés avec des matières naturelles ou peints.

Si les façades existantes sont réalisées au ciment et dans le cas où elles ne peuvent être enduites de mortier de chaux (exemple d'une construction en béton), une peinture minérale ou, à défaut, acrylique peut être utilisée. Dans tous les cas les peintures de type pliolite sont interdites.

Sont prohibés en grande surface le blanc pur, le blanc dit cassé, la crème, la coquille d'œuf, d'une manière générale tous les tons fades.

Il est possible de réaliser l'encadrement des baies de façades à la peinture ivoire (blanc cassé) ou complémentaire de la couleur de fond, sur une largeur de 10 à 18 cm.

Ouvertures

Elles doivent être de type ouvrant à la française, respecter la proportion des ouvertures traditionnelles, et doivent être plus hautes que larges, le minimum étant la hauteur égale à 3/2 de la largeur, cette dernière ne pouvant excéder un mètre.

Les fenêtres dites "petits carreaux" sont interdites.

Les linteaux doivent être droits ou surbaissés (10% de flèche), enduits ou en pierre. Il peut être toléré un aménagement à cette règle dans des cas particuliers :

- fenêtres géminées ou portes-fenêtres à l'étage noble,
- fenêtres carrées sous saillants de toiture mais de largeur plus petite que celle des ouvertures de l'étage inférieur.

Toutes les menuiseries apparentes sont en bois, en aluminium laqué de couleur ou en acier.

Les menuiseries extérieures doivent être peintes par des peintures mates ou satinées. Seules les portes d'entrée des maisons peuvent être recouvertes d'un vernis mat ou cirées.

Les menuiseries anciennes sont, en règle générale, conservées et restaurées à l'identique de l'existant.

Volets

Les volets doivent être en bois peints ou en aluminium laqué de couleur. Les baies doivent être obturées par des volets pleins ou ajourés, avec ou sans portissols. Les ferrures sont simples, teintées dans le ton du volet.

Les volets de grenier sont maintenus ou reconstitués dans leur état d'origine. Les stores extérieurs sont interdits.

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

Ouvrages en saillie de la façade
Aucune canalisation (eau, vidange...) ne doit être visible en façade.
Les balcons doivent avoir la forme traditionnelle. Sont interdits les balcons saillants en béton armé, les faux linteaux en bois, les rangs de tuiles au-dessus des linteaux ou en appuis de fenêtre, les écrans horizontaux ou verticaux en maçonnerie, ciment ou matière plastique.
Les garde-corps sont en fer forgé et constitués par des éléments verticaux simples, non doublés d'un matériau quelconque. Tous les éléments de placage extérieur, quels que soient les matériaux, sont interdits.
Les anciennes ferronneries existantes sont maintenues.
Les perrons extérieurs sont pleins, en maçonnerie de pierres apparentes, le rejointoiement se faisant à fleur de pierre et non en creux ou en bourrelés. Les marches de perron sont en pierres du pays brutes ou taillées.
Les câbles EDF, PTT, TELEVISION... doivent être posés en souterrain ou sous génoise ou avant toit.
Les branchements sont encastrés sous gaines dans la maçonnerie.
Les coffrets de compteurs, de coupures ou de branchements, sont intégrés dans la maçonnerie, 5 cm en deçà du nu du mur, et doublés d'un portillon bois ou métal peint.

3- Clôture :
Les fronts de rue non bâtis doivent être clôturés. Ils sont construits, soit en pierre, soit en maçonnerie enduite. Leur hauteur ne peut être supérieure à 2 mètres.
Les portes d'accès aux propriétés bâties ou non, doivent être composées de planches de bois jointives, ou fer forgé.
La hauteur totale des clôtures, mur bahut compris, ne devra pas excéder 2 mètres. Le mur bahut ne peut avoir plus de 0,70 m de hauteur.

4- Locaux commerciaux :
Tout projet de devanture commerciale (vitrine, enseigne et accès) doit être étudié en tenant compte de l'ensemble des façades du sol jusqu'à l'égout de toiture et viser au rétablissement de son équilibre.
Les aménagements de façades commerciales ne peuvent dépasser la hauteur supérieure du plafond du magasin considéré. Toutefois la hauteur maximale à partir du sol ne peut excéder 3 mètres.

Le percement des vitrines ne doit pas dépasser les limites séparatives des immeubles même s'il s'agit d'un même commerce et suivre l'alignement des percements originels, tels qu'ils apparaissent à l'étage supérieur.

Les enseignes commerciales devront être parfaitement intégrées et ne pas compromettre l'homogénéité et la qualité architecturale de la zone et respecter le règlement de publicité.
Aucune sculpture, guirlande, pilastre chapiteau, embase, clé,... des immeubles ne doit être détruit ou recouvert par un quelconque placage. Le recouvrement des saillies, en imitation de toiture, est interdit.
Les matériaux à éviter sont ceux qui par leur incrustation, portent atteinte au gros-œuvre et empêchent la restitution ultérieure des matériaux d'origine, notamment les placages de briques en céramique, carrelages vernissés, les marbres, ardoises, les imitations de pierre en ciment...

5- Eléments remarquables du patrimoine architectural :
Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'urbanisme et listé en annexe au règlement doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt. En outre les projets situés à proximité immédiate des bâtiments repérés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

6- Les équipements liés aux énergies renouvelables : capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Ils doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées et de mitage.

Pour le bâti ancien, ces équipements, entre autres les capteurs solaires, ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures.

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

Il sera recherché une implantation non perceptible depuis l'espace public (par exemple toiture donnant sur cour, masquée par le bâti ou des masses végétales proches, capteurs posés au sol, etc…).

7- Pour les constructions remarquables identifiées sur le plan de zonage, les travaux réalisés doivent respecter les prescriptions suivantes :

- respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, les porches et les halls d'entrée, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité,
- respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures,
- mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment,
- traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale du bâti existant,
- proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec le caractère du bâti existant, et notamment les supports publicitaires,
- assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié aux caractéristiques architecturales du bâtiment existant.

Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

Secteur UAb :

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT

Stationnement automobile :

- pour les constructions à usage d'habitation il est exigé 1 place de stationnement par logement.
- pour les commerces : 1 place pour 40 m²,
- pour les restaurants : 3 places pour 10m² de salle,
- pour les bureaux, services, artisanats, 1 place pour 50m² de SP,
- pour Les constructions et installations d'intérêt général: 1 place pour 4 employés

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Modalités de réalisation des places de stationnement

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

Exemple 1 : Création d'une habitation de 110m² de surface de plancher : 110/50 = 2,2. Décimale inférieure à 0,5, il est exigé 2 places de stationnement.

Exemple 2 : Création d'une habitation de 140m² de surface de plancher : 140/50 = 2,8. Décimale supérieure à 0,5, il est exigé 3 places de stationnement

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Dans les périmètres de sensibilité paysagère et de trame verte et bleue, pris en application de l'article L.123-1-5-III.2 et figurant aux documents graphiques :

- sont soumis à déclaration préalable les coupes et abattages des arbres et de la végétation
- sont seuls admis les accès, les réseaux, la construction ou la restauration des murs de restanques.

Préservation des arbres existants et obligation de planter

Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement doivent être implantées de manière à préserver au maximum les arbres existants, notamment dans les cours et jardins existants.
Dans la mesure où l'abattage d'arbres de haute tige s'avère indispensable, ces derniers doivent être soit transplantés soit remplacés par des arbres équivalents, notamment dans les cours et jardins existants.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE
La zone UB correspond au centre-ville contemporain situé en périphérie immédiate du centre ancien. C'est une zone de mixité des fonctions urbaines comprenant de l'habitat, du commerce, de l'artisanat, des services de proximité et des équipements publics.

La zone UB comprend 3 secteurs :
- Le secteur UBa situé entre le centre ancien, la Gare,
- Le secteur UBb, est situé le long de l'avenue de Cannes et de la voie ferrée,
- Le secteur UBc est situé le long de l'avenue de Grasse.

La zone UB comprend des servitudes de mixité sociale au titre de l'article L.151-41-4 du Code de l'urbanisme.

Sur une partie des secteurs UBb et UBc sont instaurés des périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global où seuls sont autorisés le changement de destination, la confortation et l'extension des constructions existantes.

Rappel :
Sont également applicables les « Dispositions Générales » figurant au titre I du présent règlement.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES
Dans toute la zone sont interdites les occupations et utilisations de sols suivantes :
- les constructions destinées à l'industrie,
- les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UB2,
- le stationnement isolé de caravanes et le camping hors terrains aménagés
- l'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage,
- l'aménagement de terrains destinés aux parcs résidentiels de loisir (PRL),
- les habitations légères de loisirs, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil,
- l'ouverture et l'extension de garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UB2,
- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules,
- les carrières,
- les piscines.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES
Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :
- Le long des vallons du Rougon et de Saint Marc, les constructions sont admises à condition d'être implantées à une distance minimum de 10 m par rapport à l'axe dudit vallon.
- Le long des autres vallons, les constructions sont admises à condition d'être implantées à une distance minimum de 5 m par rapport à l'axe dudit vallon.
- les installations classées soumises à déclaration.
- les affouillements et exhaussements du sol, liés et nécessaires aux constructions et leur desserte, installations, infrastructures autorisées dans la zone. Les mouvements de sol seront réduits au maximum,
- les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dans les périmètres d'attente de projet d'aménagement global délimités au plan de zonage, conformément aux possibilités proposées par le Code de l'urbanisme à l'article L151-41 5°, le PLU délimite au plan de zonage, un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global pour une durée de 5 ans où seuls sont autorisés l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. Cette extension ne pouvant excéder 20m² de SP.

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE
Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.
Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent :
- être adaptées à l'opération envisagée,
- assurer la sécurité des usagers de ces voies,
- satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre incendie, de ramassage des ordures ménagères.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présentera le moins de gêne ou de risque pour la circulation.
Les accès automobiles des constructions à partir des voies piétonnes existantes ou prévues sont interdits.

Le nombre d'accès de l'opération sur la voie publique sera réduit au minimum.
Lorsqu'un quartier est traversé par un chemin dédié à la circulation piétonne et que l'installation d'une clôture ou d'un portail est envisagée, il est demandé de maintenir un passage piéton en accès libre et permanent.

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX
Eau potable :
Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément à la réglementation en vigueur. (cf. annexe sanitaire dossier de PLU)

Eaux usées :
Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur. (cf. annexe sanitaire dossier de PLU)

Eaux pluviales :
Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable, doivent être évacuées sur la propriété par des dispositifs appropriés ou bien vers le réseau collectif, le tout, conformément à la réglementation en vigueur. (cf. annexe sanitaire dossier de PLU)
En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

Réseaux de collecte des déchets :
Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente d'enlèvement par le service de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction.

Pour toute construction d'au moins 5 logements, pour toutes les activités économiques dont notamment l'hôtellerie, les commerces, les services, et l'artisanat, un emplacement de compostage collectif pour les déchets verts doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction, en pied d'immeuble. Ces emplacements seront conçus selon un cahier des charges défini par la collectivité compétente (cf: annexes sanitaires du P.L.U.).

Réseau d'énergie électrique
Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'électricité

Autres réseaux :
Les réseaux divers nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être encastrés dans les façades et enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques.

ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS
Non réglementé.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES
Les constructions doivent s'implanter à une distance d'au moins 5 mètres par rapport à l'emprise publique ou à la voie.
Lorsque la partie de la construction en rez-de-chaussée située en vis-à-vis de la rue n'est pas à destination de logements, la construction peut s'implanter à l'alignement.

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

Toutefois, en cas d'alignement futur lié à un emplacement réservé, les niveaux en sous-sol peuvent s'implanter au droit de la limite de propriété existante sous le domaine public, et les niveaux R+2 et R+3 des constructions peuvent s'implanter au droit de la limite de propriété existante en surplomb du domaine public.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
Les constructions, balcons compris, peuvent s'implanter sur les limites séparatives. En cas d'implantation en retrait, ce dernier doit être au moins égal à 5 mètres.

Des limites d'implantation différentes de celles visées ci-dessus peuvent être admises lorsqu'un élément de patrimoine est identifié au titre de l'article L123-1-5-III-2EME, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur.

Dans tous les cas lorsque les limites séparatives sont contiguës à la limite légale du chemin de fer, les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 10 mètres.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
La distance séparant deux constructions distinctes édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 4 mètres. Pour le calcul de la distance séparant les constructions, il convient de prendre en compte les éléments en saillie tels que balcons, oriels.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
Non réglementé

ARTICLE UB 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS
La hauteur est comptée en tous points du bâtiment à partir de la côte du terrain naturel existant ou du terrain excavé jusqu'à l'égout du toit ou la partie supérieure de la dalle de la terrasse.
Toutefois, pour les constructions implantées le long des voies (existante ou future), la hauteur est comptée en tous points du bâtiment à partir du niveau de la voie, trottoir compris, jusqu'à l'égout du toit ou la partie supérieure de la dalle de la terrasse.

Secteur UBa : La hauteur maximum des constructions ne doit pas excéder :
15 m à l'égout du toit et 17 m au faîtage.
15 m à la partie supérieure de la dalle en cas de toiture terrasse
15,50 m à la partie supérieure de l'acrotère en cas de toiture végétalisée

Secteurs UBb et UBc : La hauteur maximum des constructions ne doit pas excéder :
12 m à l'égout du toit et 14 m au faîtage.
12 m à la partie supérieure de la dalle en cas de toiture terrasse
12,50 m à la partie supérieure de l'acrotère en cas de toiture végétalisée

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales :

Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume.
Les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble.

Dispositions particulières :

1- Intégration des constructions dans le site
Les constructions doivent respecter la topographie du terrain et s'adapter à la déclivité du site.
Les tuyaux de descente des eaux pluviales doivent être conçus de manière à s'estomper le mieux possible dans le ton de la façade. Ils sont obligatoirement verticaux, se situent le long des limites séparatives, et sont si possible communs à 2 bâtiments. Pour les constructions neuves et dans la mesure du possible lors de la rénovation des façades, ils sont intégrés dans le bâtiment et non apparents.

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis les espaces publics.

Les groupes de climatisation et les pompes à chaleur seront implantés en pied de façade et dissimulés dans un coffret adapté afin de réduire les nuisances visuelles et sonores

2- Façade et matériaux
Les façades doivent être traitées de façon harmonieuse (matériaux et couleurs).
Le volume, le traitement, les couleurs et les matériaux des constructions annexes doivent s'harmoniser avec la construction principale.
Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.
Les façades commerciales doivent respecter les obligations suivantes :
- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée ;
- lorsqu'une même vitrine ou devanture est établie sur plusieurs constructions contiguës, les limites séparatives doivent être marquées.
- Les devantures commerciales doivent être conçues dans leurs dimensions, matériaux et traitements en fonction de l'architecture de l'édifice, et notamment se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.
- Les enseignes commerciales devront être parfaitement intégrées et ne pas compromettre l'homogénéité et la qualité architecturale de la zone et respecter le règlement de publicité.

3- Toitures
Les toitures en pentes sont constituées de tuiles canal de couleur terre cuite (rouge ou rouge orangé). Sont aussi acceptées les tuiles vieillies et de récupération. Le système consistant en sous-toiture porteuse recouverte par des tuiles anciennes ou vieillies artificiellement est admis à condition que la sous-toiture ne soit jamais apparente et que le recouvrement normal des tuiles soit respecté.

Les tuiles plates peuvent être autorisées dans le cas de rénovation de toiture de constructions anciennes, ou dans le cas de construction d'annexes situés sur le même terrain qu'une construction à tuiles plates.
Les toitures terrasses peuvent être admises.

Les souches de cheminées (conduit de fumée ou de ventilation) doivent être de forme simple, enduites dans les tons de la façade et traverser la toiture au plus près du faîtage.
Les superstructures techniques en toiture telles qu'extracteur pour climatisation, ou machinerie d'ascenseur sont admises à condition qu'elles soient correctement intégrées.

4- Clôtures
Les clôtures peuvent être constituées de haies vives et/ou d'une claire-voie. Un mur bahut peut faire soubassement. Il doit être soigneusement traité et constitué ou paramenté de pierres naturelles du pays ou agrémenté de plantations grimpantes.

La hauteur totale des clôtures, mesurée par rapport au sol naturel, ne peut excéder 2 mètres. Le mur bahut ne peut avoir plus de 0,70m de hauteur.

Pour les clôtures, les canisses, les panneaux de bois, de PVC, ainsi que les pare vues en toile ou de type brande sont interdits.

5- Traitement du boulevard urbain :
Le long de l'avenue de Cannes et de la route de Grasse :
L'accès aux rez-de-chaussée doit être traité sous la forme d'une "terrasse-trottoir" en continuité et de plain-pied avec le rez-de-chaussée des bâtiments et constituée d'une plate-forme de 3,50m de large située entre l'alignement actuel ou futur sur tout le linéaire de la façade et la chaussée.
L'accès à la terrasse doit être traité par un cheminement accessible aux personnes à mobilité réduite sur la longueur de la terrasse, permettant de rejoindre le niveau des rues.

6- Les équipements liés aux énergies renouvelables : capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.
Ils doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées et de mitage.

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

7- Pour les constructions remarquables identifiées sur le plan de zonage, les travaux réalisés doivent respecter les prescriptions suivantes :

- respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, les porches et les halls d'entrée, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité,
- respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures,
- mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment,
- traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale du bâti existant,
- proscrire la pose d'éléments extérieurs qui serait incompatible avec le caractère du bâti existant, et notamment les supports publicitaires,
- assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié aux caractéristiques architecturales du bâtiment existant,

Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT

Concernant les véhicules automobiles, il est exigé :
Pour les constructions à usage d'habitation :

- les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat lors de la construction : 1 place de stationnement par logement. 75 % des places de stationnement exigées ci-dessus doivent être réalisées en sous-sol des constructions.
- les autres types de logements : 1 place pour 50m² de SP avec au minimum 1 place de stationnement par logement.
- Dans les opérations d'habitat groupé ou de logements collectifs, 20% de places supplémentaires par rapport aux normes exigées ci-dessus doivent être affectées aux visiteurs, et 75 % des places de stationnement exigées ci-dessus doivent être réalisées en sous-sol des constructions.
- pour les établissements commerciaux : une place pour 40 m² de SP
- pour les restaurants : 3 places pour 10 m² de salle de restauration
- pour les bureaux, services, artisanat : une place pour 50m² SP,
- pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier : une place par unité d'hébergement,
- pour les bâtiments scolaires : 1 place par classe,
- pour les CINASPIC : 1 place de stationnement pour 4 personnes accueillies.
- Le stationnement des véhicules ainsi que des « deux roues » correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies de desserte.

Stationnement des deux roues non motorisés :

Pour toute construction, quelle que soit sa destination, des places de stationnement couvertes et facilement accessibles depuis l'espace public doivent être réalisées. Il est exigé une surface minimale de 1 m² par tranche de 50 m² de SP.

Modalités de réalisation des places de stationnement

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

Exemple 1 : Création d'une habitation de 110m² de surface de plancher : 110/50 = 2,2. Décimale inférieure à 0,5, il est exigé 2 places de stationnement.
Exemple 2 : Création d'une habitation de 140m² de surface de plancher : 140/50 = 2,8. Décimale supérieure à 0,5, il est exigé 3 places de stationnement

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES, ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Dans les périmètres de sensibilité paysagère et de trame verte et bleue, pris en application de l'article L.123-1-5-III.2 et figurant aux documents graphiques :

- sont soumis à déclaration préalable les coupes et abattages des arbres et de la végétation
- sont seuls admis les accès, les réseaux, la construction ou la restauration des murs de restanques.

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

Les espaces libres
Les espaces libres, tels que définis dans le lexique annexé au présent règlement, doivent être traités paysagèrement.

Pour les programmes de logements collectifs, les espaces libres devront être aménagés en jardins familiaux ou partagé chaque fois que l'assiette foncière le permet.

Il est exigé, au minimum, la plantation d'un arbre de haute tige pour 100m² d'espaces libres du terrain d'assiette du projet.

La végétalisation des aires de stationnement
Sur les aires de stationnement à l'air libre, il sera planté un arbre d'une hauteur minimum de 2,50m pour deux places

Dispositions particulières
1- Les éléments de paysage à protéger au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme
Ces éléments figurent sur le plan de zonage et concernent :
- les arbres remarquables : Ceux-ci ne devront pas être abattus, sauf pour des raisons phytosanitaires ou de sécurité.
- les alignements d'arbres : Le principe de l'alignement doit être protégé. Si pour des raisons phytosanitaires ou de sécurité des arbres doivent être abattus, l'alignement doit être reconstitué.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
Non réglementé.

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE
La zone UC correspond à une zone de mixité urbaine formant une transition entre le centre-ville et les quartiers d'habitat pavillonnaire.

Elle comprend 5 secteurs :
- UCa et son sous-secteur UCa1
- UCb
- UCc et son sous-secteur UCc1
- UCd
- UCe

Une partie de la zone UC comprend des servitudes de mixité sociale au titre de l'article L 151-41-4 du code de l'urbanisme.
Le secteur UCa de Piboules est concerné par un périmètre délimité en application de l'article 151-15 du Code de l'urbanisme. Le sous-secteur UCa1 est situé aux Canebiers sur le site qui reçoit notamment l'école François Jacob.
Le secteur UCc de Tiragon est concerné par un périmètre délimité en application de l'article 151-15 du Code de l'urbanisme.
Le secteur UCd des Groulles est concerné par un périmètre délimité en application de l'article 151-15 du Code de l'urbanisme.
La ZAC du village approuvé le 15 décembre 1995 est incluse dans le secteur UCd.
La Z.A.C. "des Indes" approuvée le 11 juillet 1980 est incluse dans le secteur UCe.

Sur une partie du secteur UCa est instauré un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global où seuls sont autorisés le changement de destination, la confortation et l'extension des constructions existantes.

Rappel :
Sont également applicables les « Dispositions Générales » figurant au titre I du présent règlement.

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES
Dans toute la zone sont interdites les occupations et utilisations de sols suivantes :
- les constructions destinées à l'industrie,
- les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UC2,
- le stationnement isolé de caravanes et le camping hors terrains aménagés,
- l'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage,
- l'aménagement de terrains destinés aux parcs résidentiels de loisir (PRL),
- les habitations légères de loisirs, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil,
- l'ouverture et l'extension de garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UC2,
- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules,
- les carrières.

Secteur UCa1 :
- les commerces et les services,
- les constructions à usage d'artisanat.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES
Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :
Le long des vallons du Rougon, de Saint Marc et de Tiragon, les constructions sont admises à condition d'être implantées à une distance minimum de 10 m par rapport à l'axe dudit vallon.
Le long des autres vallons, les constructions sont admises à condition d'être implantées à une distance minimum de 5 m par rapport à l'axe dudit vallon.

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

Sont admis :
- les installations classées soumises à déclaration.
- les affouillements et exhaussements du sol, liés et nécessaires aux constructions et leur desserte, installations, infrastructures autorisées dans la zone, Les mouvements de sol seront réduits au maximum,
- les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dans les périmètres délimités en application de l'article L 151-15 du Code de l'urbanisme, pour la réalisation d'un programme de logements créant plus de 250 m² de surface de plancher, un minimum de 70 % de la surface de plancher devra être affecté au logement à usage locatif social avec une répartition générale à 30% PLAI et 70 % PLUS.

Dans les périmètres d'attente de projet d'aménagement global délimités au plan de zonage, conformément aux possibilités proposées par le Code de l'urbanisme à l'article L151-41 5°, le PLU délimite au plan de zonage, un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global pour une durée de 5 ans où seuls sont autorisés l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. Cette extension ne pouvant excéder 20m² de SP.

ARTICLE UC 3 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.
Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent :
- être adaptées à l'opération envisagée,
- assurer la sécurité des usagers de ces voies,
- satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre incendie, de ramassage des ordures ménagères.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présentera le moins de gêne ou de risque pour la circulation.
Les accès automobiles des constructions à partir des voies piétonnes existantes ou prévues sont interdits.
La pente des accès ne doit pas excéder 15% sur le terrain et 6% sur 6 m au débouché sur la voie publique.
La création de voies d'accès aux constructions sur les terrains en pente ne doit pas porter atteinte au site.
Le nombre d'accès de l'opération sur la voie publique sera réduit au minimum.
Lorsqu'un quartier est traversé par un chemin dédié à la circulation piétonne et que l'installation d'une clôture ou d'un portail est envisagée, il est demandé de maintenir un passage piéton en accès libre et permanent.

ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément à la réglementation en vigueur. (cf. annexe sanitaire dossier de PLU)

Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur. (cf. annexe sanitaire dossier de PLU)

Eaux pluviales :

Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable, doivent être évacuées sur la propriété par des dispositifs appropriés ou bien vers le réseau collectif, le tout, conformément à la réglementation en vigueur. (cf. annexe sanitaire dossier de PLU)
En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

Réseaux de collecte des déchets :

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente d'enlèvement par le service de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction.

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

Dans les autres cas, l'implantation d'un point de collecte pourra être exigée en fonction du nombre de logements existants en périphérie du projet.

Pour toute construction d'au moins 5 logements, pour toutes les activités économiques dont notamment l'hôtellerie, les commerces, les services, et l'artisanat, un emplacement de compostage collectif pour les déchets verts doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction, en pied d'immeuble. Ces emplacements seront conçus selon un cahier des charges défini par la collectivité compétente (cf: annexes sanitaires du P.L.U.).

Réseau d'énergie électrique
Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'électricité.

Autres réseaux :
Les réseaux divers nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être encastrés dans les façades et enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques.

ARTICLE UC 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS
Non réglementé.

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES
Les constructions et les piscines, doivent s'implanter, balcons compris, à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement actuel ou futur.
Pour les constructions à usage de stationnement en sous-sol, leur implantation est admise à l'alignement actuel ou futur.

Toutefois, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale :
- à 50 m de l'axe de la pénétrante Cannes-Grasse
- à 15 m de l'axe des routes départementales à l'exception de la route de Pégomas (RD209) sur la partie située au Nord de la pénétrante Cannes-Grasse ;
- à 10 m de l'emprise légale de la voie ferrée.

Secteur UCd :
Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement actuel ou futur.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
Les constructions, balcons compris, doivent être implantées en retrait des limites séparatives, à une distance :
- au moins égale à 4 mètres dans l'ensemble de la zone UC
- ou sur limite séparative pour les secteurs UCb et UCe

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.

Des limites d'implantation différentes de celles visées ci-dessus peuvent être admises lorsqu'un élément de patrimoine est identifié au titre de l'article L123-1-5-III-2EME, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur.

Dans tous les cas lorsque les limites séparatives sont contigües à la limite légale du chemin de fer, les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 10 mètres.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
A l'exclusion des piscines, la distance séparant deux constructions, balcons compris, édifiées sur une même propriété doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute des deux avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
Non réglementé

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

ARTICLE UC 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est comptée en tous points du bâtiment à partir de la côte du terrain naturel existant ou du terrain excavé jusqu'à l'égout du toit ou la partie supérieure de la dalle de la terrasse.
Toutefois, pour les constructions implantées le long des voies (existante ou future), la hauteur est comptée en tous points du bâtiment à partir du niveau de la voie, trottoir compris, jusqu'à l'égout du toit ou la partie supérieure de la dalle de la terrasse.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :

Secteur UCb, UCe :
7 m à l'égout du toit et 9 m au faîtage.
7 m à la partie supérieure de la dalle en cas de toiture terrasse
7,50 m à la partie supérieure de l'acrotère en cas de toiture végétalisée

Secteurs UCa, UCc, UCd :
9 m à l'égout du toit et 11 m au faîtage.
9 m à la partie supérieure de la dalle en cas de toiture terrasse
9,50 m à la partie supérieure de l'acrotère en cas de toiture végétalisée

Sous-secteur UCc1 :
13 m à l'égout et 15 m au faîtage.
13 m à la partie supérieure de la dalle en cas de toiture terrasse
13,50 m à la partie supérieure de l'acrotère en cas de toiture végétalisée

La hauteur frontale telle que définie dans le lexique annexé au présent règlement, ne pourra excéder 15 m.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales :

Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume.
Les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble.

Dispositions particulières :

1- Intégration des constructions dans le site

Les constructions doivent respecter la topographie du terrain et s'adapter à la déclivité du site.
Les tuyaux de descente des eaux pluviales doivent être conçus de manière à s'estomper le mieux possible dans le ton de la façade. Ils sont obligatoirement verticaux, se situent le long des limites séparatives, et sont si possible communs à 2 bâtiments. Pour les constructions neuves et dans la mesure du possible lors de la rénovation des façades, ils sont intégrés dans le bâtiment et non apparents.
Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis les espaces publics.

Les groupes de climatisation et les pompes à chaleur seront implantés dans le corps du bâtiment ou en pied de façade alors dissimulés dans un coffret adapté afin de réduire les nuisances visuelles et sonores.

2- Façade et matériaux

Les façades doivent être traitées de façon harmonieuse (matériaux et couleurs).
Le volume, le traitement, les couleurs et les matériaux des constructions annexes doivent s'harmoniser avec la construction principale.

Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

Les façades commerciales doivent respecter les obligations suivantes :
- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée ;
- lorsqu'une même vitrine ou devanture est établie sur plusieurs constructions contiguës, les limites séparatives doivent être marquées.
- les devantures commerciales doivent être conçues dans leurs dimensions, matériaux et traitements en fonction de l'architecture de l'édifice, et notamment se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.
- les enseignes commerciales devront être parfaitement intégrées et ne pas compromettre l'homogénéité et la qualité architecturale de la zone et respecter le règlement de publicité.

3- Toitures
Les toitures en pentes sont constituées de tuiles canal de couleur terre cuite (rouge ou rouge orangé). Sont aussi acceptées les tuiles vieillies et de récupération. Le système consistant en sous-toiture porteuse recouverte par des tuiles anciennes ou vieillies artificiellement est admis à condition que la sous-toiture ne soit jamais apparente et que le recouvrement normal des tuiles soit respecté.

Les tuiles plates peuvent être autorisées dans le cas de rénovation de toiture de constructions anciennes, ou dans le cas de construction d'annexes situés sur le même terrain qu'une construction à tuiles plates.

Les toitures terrasses peuvent être admises.

Les souches de cheminées (conduit de fumée ou de ventilation) doivent être de forme simple, enduites dans les tons de la façade et traverser la toiture au plus près du faîtage.

Les superstructures techniques en toiture telles qu'extracteur pour climatisation, ou machinerie d'ascenseur sont admises à condition qu'elles soient correctement intégrées.

4- Clôtures
Les clôtures doivent être constituées d'une claire-voie doublée d'une haie vive.

Les haies vives doivent être constituées d'essences locales. Un mur bahut d'une hauteur de 0,70 mètre maximum peut faire soubassement. La hauteur totale des clôtures et des portails est limitée à 2 mètres. Pour des raisons de sécurité, la hauteur des clôtures des équipements d'intérêt général pourra atteindre 2,50m de haut et les filets pare-ballons des plateaux sportifs 5m.
Les murs bahut seront crépis dans des tons similaires aux bâtiments principaux.

Lorsque la nature et la configuration du terrain les rendent nécessaires pour ériger une clôture, il est autorisé d'ériger des murs de soutènement. Ces murs de soutènement seront alors traités à l'ancienne, en pierres apparentes ou en crépi et pourront servir de support à des plantes grimpantes.

Les portails et portillons seront en harmonie avec les constructions et les éventuelles clôtures.

Les clôtures existantes formées de murs à « l'ancienne » devront être maintenues ou restaurées dans leur aspect original sauf considération technique et ou de sécurité. En cas de démolition, elles devront dans la mesure du possible, être reconstruites à l'identique sans dépasser 2 mètres de hauteur.
Les canisses, les panneaux de bois, de PVC, ainsi que les pare vues en toile ou de type brande sont interdits.

5- Traitement du boulevard urbain le long des avenues de Cannes et de Grasse :
L'accès aux rez-de-chaussée doit être traité sous la forme d'une "terrasse-trottoir" en continuité et de plain-pied avec le rez-de-chaussée des bâtiments et constituée d'une plate-forme de 3,50m de large située entre l'alignement actuel ou futur sur tout le linéaire de la façade et la chaussée.
L'accès à la terrasse doit être traité par un cheminement accessible aux personnes à mobilité réduite sur la longueur de la terrasse, permettant de rejoindre le niveau des rues.

6- Les équipements liés aux énergies renouvelables : capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Ils doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées et de mitage.

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

7- Pour les constructions remarquables identifiées sur le plan de zonage, les travaux réalisés doivent respecter les prescriptions suivantes :

- respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, les porches et les halls d'entrée, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité,
- respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures,
- mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment,
- traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale du bâti existant,
- proscrire la pose d'éléments extérieurs qui serait incompatible avec le caractère du bâti existant, et notamment les supports publicitaires,
- assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié aux caractéristiques architecturales du bâtiment existant,

Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT

Concernant les véhicules automobiles, il est exigé :

- pour les constructions à usage de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat lors de la construction : une place de stationnement par logement,
- pour les autres types de logements : 1 place pour 50m² de SP avec au minimum 1 place de stationnement par logement. Le nombre maximal de places de stationnement exigible par logement ne peut excéder 3 places.

Dans les opérations d'habitat groupé ou de logements collectifs, 20% de places supplémentaires par rapport aux normes exigées ci-dessus doivent être affectées aux visiteurs.
Dans les secteurs UCa et UCd, 75 % des places de stationnement exigées ci-dessus doivent être réalisées en sous-sol des constructions, toutefois cette règle ne s'applique pas pour les CINASPIC.

- pour les établissements commerciaux : une place pour 40 m² de SP
- pour les bureaux, services, artisanat : une place pour 50m² SP,
- pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier : une place par unité d'hébergement,
- pour les bâtiments scolaires : 1 place par classe,
- pour les CINASPIC (en dehors des équipements scolaires) : 1 place de stationnement pour 4 personnes accueillies.

Le stationnement des véhicules ainsi que des « deux roues » correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies de desserte.
Pour le stationnement des deux roues dans les constructions à usage de logements collectifs, il est exigé :

- pour les bureaux et services : 1 place pour 50m² de SP
- pour les logements : 1 place pour 50m² de SP

50% de ces places de stationnement doivent être dédiées aux vélos.

Modalités de réalisation des places de stationnement

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.
Exemple 1 : Création d'une habitation de 110m² de surface de plancher : 110/50 = 2,2. Décimale inférieure à 0,5, il est exigé 2 places de stationnement.
Exemple 2 : Création d'une habitation de 140m² de surface de plancher : 140/50 = 2,8. Décimale supérieure à 0,5, il est exigé 3 places de stationnement

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES, ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Dans les périmètres de sensibilité paysagère et de trame verte et bleue, pris en application de l'article L.123-1-5-III.2 et figurant aux documents graphiques :

- sont soumis à déclaration préalable les coupes et abattages des arbres et de la végétation
- sont seuls admis les accès, les réseaux, la construction ou la restauration des murs de restanques.

Les espaces libres

Les espaces libres, tels que définis dans le lexique annexé au présent règlement, doivent être traités paysagèrement.

Pour les programmes de logements collectifs, les espaces libres devront être aménagés en jardins familiaux ou partagé chaque fois que l'assiette foncière le permet.

Il est exigé, au minimum, la plantation d'un arbre de haute tige pour 100m² d'espaces libres du terrain d'assiette du projet.

La végétalisation des aires de stationnement

Sur les aires de stationnement à l'air libre, il sera planté un arbre d'une hauteur minimum de 2,50m pour deux places

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE
La zone UD correspond aux quartiers composés de maisons individuelles.
Elle comprend 3 secteurs :
Secteur UDa : il correspond aux groupements d'habitation de Castellaras, Plascassier, Les Bois de la Mourachonne, La Bastide de la Mourachonne,
Secteur UDb : il est situé le long de l'ancienne route de Pégomas.
Secteur UDc : il est situé sur les premières pentes de la colline de Castellaras.

Une partie de la zone UD comprend une servitude de mixité sociale au titre de l'article L.153-41-4 du Code de l'urbanisme.

Rappel :
Sont également applicables les « Dispositions Générales » figurant au titre I du présent règlement.

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES
Dans toute la zone sont interdites les occupations et utilisations de sols suivantes :
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions à usage d'entrepôts,
- les constructions à usage commercial,
- les constructions à usage artisanal,
- les installations classées,
- le stationnement isolé de caravanes et le camping hors terrains aménagés,
- l'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage,
- l'aménagement de terrains destinés aux parcs résidentiels de loisir (PRL),
- les habitations légères de loisirs, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil,
- l'ouverture et l'extension de garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UD2,
- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules,
- les dépôts de matériaux de toute nature,
- les carrières.

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES
Dans l'ensemble de la zone UD, pour toutes les occupations et utilisations du sol autres que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, le Plan Local d'Urbanisme s'oppose aux dispositions de l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme impose également que toutes les opérations d'aménagement, en tant qu'occupation et utilisation du sol, et notamment les divisions foncières, respectent l'intégralité des dispositions de la zone UD. L'autorisation d'opération d'aménagement, notamment la division, est ainsi conditionnée à ce que toutes les nouvelles unités foncières, et l'unité foncière initiale (parcelle-mère) après l'exécution, respectent à la fois :
- les règles de prospect face aux voies et emprises publiques de l'article UD 6 ;
- les règles de prospect entre les bâtiments existants et les nouvelles limites séparatives, y compris en cas de servitude de cour commune, des articles UD 7 et UD 8 ;
- les règles d'emprise au sol, de l'article UD 9 ;
- l'application des taux d'espaces verts de l'article UD 13.

Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent s'implanter hors des éléments de paysage identifiés sur le plan de zonage.
Le long des vallons du Rougon et de Saint Marc, les constructions sont admises à condition d'être implantées à une distance minimum de 10 m par rapport à l'axe dudit vallon.
Le long des autres vallons, les constructions sont admises à condition d'être implantées à une distance minimum de 5 m par rapport à l'axe dudit vallon.

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

Les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition :
- qu'ils soient strictement indispensables et nécessaires aux constructions et leur desserte, aux installations et infrastructures autorisées dans la zone,
- qu'ils s'intègrent correctement dans le site et n'entraînent pas de nuisance grave sur la stabilité des versants,
- que la hauteur des exhaussements n'excède pas 0,30 mètre.

Les sites de restanques peuvent être aménagés à condition que :
- les dénivelés soient aménagés en terrasses et murs de soutènement de même échelle et de même forme que les restanques existantes. Leur hauteur est réglementée à l'article 10.
- l'implantation des constructions et des piscines soit adaptée aux principes suivants :
  a) la plus grande longueur de façade des bâtiments doit être implantée parallèlement aux restanques,
  b) les piscines doivent être implantées dans une planche de restanques existantes,

- les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UD 3 – ACCES ET VOIRIE
Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.
Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent :
- être adaptées à l'opération envisagée,
- assurer la sécurité des usagers de ces voies
- satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre incendie, de ramassage des ordures ménagères.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présentera le moins de gêne ou de risque pour la circulation.
Les accès automobiles des constructions à partir des voies piétonnes existantes ou prévues sont interdits.
La pente des accès ne doit pas excéder 15% sur le terrain et 6% sur 6 mètres au débouché sur la voie publique.
La création de voies d'accès aux constructions sur les terrains en pente ne doit pas porter atteinte au site.
Le nombre d'accès de l'opération sur la voie publique sera réduit au minimum.
Les voies nouvelles, en impasse, doivent être aménagées dans leur partie terminale par une voie en T ou une aire de retournement adaptée aux contraintes de circulations des véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères.
Lorsqu'un quartier est traversé par un chemin dédié à la circulation piétonne et que l'installation d'une clôture ou d'un portail est envisagée, il est demandé de maintenir un passage piéton en accès libre et permanent.

ARTICLE UD 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX
Eau potable :
Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément à la réglementation en vigueur. (cf. annexe sanitaire dossier de PLU)

Eaux usées :
Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur. (cf. annexe sanitaire dossier de PLU)

Eaux pluviales :
Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable, doivent être évacuées sur la propriété par des dispositifs appropriés ou bien vers le réseau collectif, le tout, conformément à la réglementation en vigueur. (cf. annexe sanitaire dossier de PLU)
En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

Réseaux de collecte des déchets :
Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente d'enlèvement par le service de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction.
Dans les autres cas, l'implantation d'un point de collecte pourra être exigée en fonction du nombre de logements existants en périphérie du projet.

Pour toute construction d'au moins 5 logements, pour toutes les activités économiques dont notamment l'hôtellerie, les commerces, les services, et l'artisanat, un emplacement de compostage collectif pour les déchets verts doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction, en pied d'immeuble. Ces emplacements seront conçus selon un cahier des charges défini par la collectivité compétente (cf: annexes sanitaires du P.L.U.).

Réseau d'énergie électrique
Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'électricité.

Autres réseaux :
Les réseaux divers nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être encastrés dans les façades et enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques.

ARTICLE UD 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS
Non réglementé.

ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES
Les constructions, balcons compris, et les piscines doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement actuel ou futur.

Toutefois, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale :
- à 50 m de l'axe de la pénétrante Cannes-Grasse ;
- à 15 m de l'axe des routes départementales à l'exception de la route de Pégomas (RD209) sur la partie située au Nord de la pénétrante Cannes-Grasse ;
- à 10 m de l'emprise légale de la voie ferrée.

Le long de la Corniche Bénard (RD 404), les murs « antibruit » doivent s'implanter à une distance au moins égale à 0,60 m de l'alignement actuel ou futur.

Dans les seuls secteurs UDb et UDc, nonobstant les dispositions réglementaires de la zone liées aux implantations des constructions par rapport aux limites de propriété, la surélévation et l'extension à l'aplomb ou dans le prolongement des façades des constructions existantes sont réalisables sous réserves :
- que les constructions existantes soient légalement autorisées
- que les constructions existantes soient implantées à 5m minimum des limites de propriété

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Règles générales

Les constructions, balcons compris, doivent être implantées en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à :
- 5 m dans le secteur UDa
- 7 m dans les secteurs UDb et UDc.

L'implantation des constructions annexes est autorisée :
- soit en limites séparatives dès lors que le linéaire, toutes annexes et limites confondues, n'excède pas 10 mètres.
- - soit à 5 mètres minimum des limites séparatives.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

2 - Règles particulières

a/ pour les unités foncières non bâties
Dans les secteurs UDb et UDc, pour les unités foncières non bâties d'une largeur inférieure à 20 m : les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment (H = L) avec un minimum de 5 m des limites séparatives.
Ne sont pas concernées par cette règle particulière les unités foncières issues d'une division postérieure à la date d'approbation de la modification n°2 du PLU.

b/ pour les unités foncières bâties
Dans les secteurs UDb et UDc, nonobstant les dispositions réglementaires de la zone liées aux implantations des constructions par rapport aux limites de propriété, la surélévation et l'extension à l'aplomb ou dans le prolongement des façades des constructions existantes sont réalisables sous réserves :
- que les constructions existantes soient légalement autorisées
- que les constructions existantes soient implantées à 5m minimum des limites de propriété

c/ pour les unités foncières concernées par une fenêtre de constructibilité de la trame verte et bleue : les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 m des limites séparatives.

3 - Règles spécifiques par rapport à des ouvrages

Lorsque les limites séparatives sont contigües à la limite légale du chemin de fer, les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 10 mètres.

ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
A l'exclusion des piscines, la distance séparant deux constructions, balcons compris, édifiées sur une même propriété doit être au moins égale à :
- 5 m dans le secteur UDa
- 12 m dans les secteurs UDb et UDc

Ces distances sont réduites à 5 mètres pour les constructions annexes non destinées à l'habitation (pool house, garage, remises…).

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
L'emprise au sol maximale est fixée à :
- 30% de la superficie de l'unité foncière dans le secteur UDa
- 15% de la superficie de l'unité foncière dans les secteurs UDb et UDc.

ARTICLE UD 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS
La hauteur est comptée en tous points du bâtiment à partir de la côte du terrain naturel existant ou du terrain excavé jusqu'à l'égout du toit ou la partie supérieure de la dalle de la terrasse.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :
7 m à l'égout du toit et 9 m au faîtage.
7 m à la partie supérieure de la dalle en cas de toiture terasse
7,50 m à la partie supérieure de l'acrotère en cas de toiture végétalisée

La hauteur frontale telle que définie dans le lexique annexé au présent règlement, ne doit pas excéder 9 m.

Pour les constructions annexes, la hauteur maximale est limitée à 2,50 m à l'égout du toit en cas de toiture en pente ou à la partie supérieure de la dalle en cas de toiture terrasse.

La hauteur des restanques et des murs de soutènement est limitée à 1,50 m. Au regard de la pente, plusieurs restanques ou murs de soutènements peuvent être cumulées afin de créer un effet de terrasses. La distance entre deux restanques ou murs de soutènements doit alors respecter une largeur de 1,50 m minimum. Dans le cas des murs de soutènement, ce retrait devra être végétalisé par des arbres et des arbustes respectant les dispositions de l'article 13 dans le cas où aucune implantation de construction n'est prévue.

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

Pour les murs de clôture « antibruit », la hauteur est limitée à 2 m, calculée à partir du niveau de la voie.

Pour les constructions et installations d'intérêt général il n'est pas fixé de règle de hauteur.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales :

Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume.
Les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble.

Dispositions particulières :

1- Intégration des constructions dans le site

Les constructions doivent respecter la topographie du terrain et s'adapter à la déclivité du site.
Les tuyaux de descente des eaux pluviales doivent être conçus de manière à s'estomper le mieux possible dans le ton de la façade.
Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis les espaces publics.
Les citernes de fuel ou de gaz doivent être dissimulées.

Les groupes de climatisation et les pompes à chaleur seront implantés dans le corps du bâtiment ou en pied de façade alors dissimulés dans un coffret adapté afin de réduire les nuisances visuelles et sonores.

2- Façade et matériaux

Les façades doivent être traitées de façon harmonieuse (matériaux et couleurs).
Le volume, le traitement, les couleurs et les matériaux des constructions annexes doivent s'harmoniser avec la construction principale.

Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

3- Toitures

Les toitures en pentes sont constituées de tuiles canal de couleur terre cuite (rouge ou rouge orangé). Sont aussi acceptées les tuiles vieillies et de récupération. Le système consistant en sous-toiture porteuse recouverte par des tuiles anciennes ou vieillies artificiellement est admis à condition que la sous-toiture ne soit jamais apparente et que le recouvrement normal des tuiles soit respecté.
Les tuiles plates peuvent être autorisées dans le cas de rénovation de toiture de constructions anciennes, ou dans le cas de construction d'annexes situés sur le même terrain qu'une construction à tuiles plates.
Les toitures-terrasses peuvent être admises.

Les souches de cheminées (conduit de fumée ou de ventilation) doivent être de forme simple, enduites dans les tons de la façade et traverser la toiture au plus près du faîtage.

Les superstructures techniques en toiture telles qu'extracteur pour climatisation, ou machinerie d'ascenseur sont admises à condition qu'elles soient correctement intégrées.

4- Clôtures

Les clôtures doivent être constituées d'une claire-voie doublée d'une haie vive.

Les haies vives doivent être constituées d'essences locales. Un mur bahut d'une hauteur de 0,70 m maximum peut faire soubassement. La hauteur totale des clôtures et des portails est limitée à 2 m.
Les murs bahut seront crépis dans des tons similaires aux bâtiments principaux.

Lorsque la nature et la configuration du terrain les rendent nécessaires pour ériger une clôture, il est autorisé d'ériger des murs de soutènement. Ces murs de soutènement seront alors traités à l'ancienne, en pierres apparentes ou en crépi et pourront servir de support à des plantes grimpantes.

Les portails et portillons seront en harmonie avec les constructions et les éventuelles clôtures.

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

Les clôtures existantes formées de murs à « l'ancienne » devront être maintenues ou restaurées dans leur aspect original sauf considération technique et ou de sécurité. En cas de démolition, elles devront dans la mesure du possible, être reconstruites à l'identique sans dépasser 2 m de hauteur.

Les canisses, les panneaux de bois, de PVC, ainsi que les pare vues en toile ou de type brande sont interdits.

5- Murs de restanques et de soutènement :
Les murs de restanques situés hors de l'emprise des constructions et des voies et accès privatifs ne pourront être détruits. Toutefois, en cas de destruction ou de dégradation accidentelle, ils devront être reconstruits à l'identique (forme, hauteur, appareillage,….)

Le rythme des restanques sur la parcelle et les parcelles voisines sera respecté, en conservant dans l'aménagement de la parcelle des hauteurs de murs comparables à l'existant.
Concernant les murs de restanques : les murs cyclopéens (constitués de gros blocs), les enrochements et les murs béton sont proscrits.

Concernant les murs de soutènement : ils peuvent être en béton et doivent faire l'objet d'un traitement paysager (parement en pierres sèches du pays sur au moins 10 cm d'épaisseur, ou à défaut enduits avec végétalisation : plantes tapissantes).

6- Murs anti-bruit :
Ils seront végétalisés et doublés d'une haie vive dans le recul par rapport à l'alignement.

7- Les équipements liés aux énergies renouvelables : capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Ils doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées et de mitage.

8- Pour les constructions remarquables identifiées sur le plan de zonage, les travaux réalisés doivent respecter les prescriptions suivantes :
- respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, les porches et les halls d'entrée, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité,
- respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures,
- mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment,
- traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale du bâti existant,
- proscrire la pose d'éléments extérieurs qui serait incompatible avec le caractère du bâti existant, et notamment les supports publicitaires,
- assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié aux caractéristiques architecturales du bâtiment existant,

Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

ARTICLE UD 12 – STATIONNEMENT

Concernant les véhicules automobiles, il est exigé :

- Pour les constructions à usage de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat lors de la construction : une place de stationnement par logement,
- Pour les autres types de logements : 1 place pour 50m² de SP avec au minimum 1 place de stationnement par logement. Le nombre maximal de places de stationnement exigible par logement ne peut excéder 3 places.

Les places de stationnement implantées en surface extérieure doivent être réalisées avec des matériaux drainants.

Pour les bureaux, services : une place pour 30m² SP,
Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier : une place par unité d'hébergement,
Pour les bâtiments scolaires : 1 place par classe,
Pour les CINASPIC : 1 place de stationnement pour 4 personnes accueillies.

Pour le stationnement des deux roues, il est exigé :

- pour les bureaux et services : 1 place pour 50m² de SP
- pour les équipements collectifs recevant du public : 1 place pour 10 personnes accueillies.

50% de ces places de stationnement doivent être dédiées aux vélos.

Modalités de réalisation des places de stationnement

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

Exemple 1 : Création d'une habitation de 110m² de surface de plancher : 110/50 = 2,2. Décimale inférieure à 0,5, il est exigé 2 places de stationnement.

Exemple 2 : Création d'une habitation de 140m² de surface de plancher : 140/50 = 2,8. Décimale supérieure à 0,5, il est exigé 3 places de stationnement

ARTICLE UD 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Dans les périmètres de sensibilité paysagère et de trame verte et bleue, pris en application de l'article L.123-1-5-III.2 et figurant aux documents graphiques :

- sont soumis à déclaration préalable les coupes et abattages des arbres et de la végétation
- sont seuls admis les accès, les réseaux, la construction ou la restauration des murs de restanques.

Les espaces libres

60% de l'unité foncière doit être traitée en espaces libres tels que définis dans le lexique annexé au présent règlement.

Pour les programmes de logements collectifs, les espaces libres devront être aménagés en jardins familiaux ou partagé chaque fois que l'assiette foncière le permet.

Les espaces libres doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 200 m² du terrain d'assiette du projet.
Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et choisies parmi les espèces méditerranéennes économes en consommation d'eau, à l'exception des palmiers.
Toutefois, sur les terrains comprenant des oliviers, ceux-ci doivent être conservés dans leur totalité.
Les oliviers situés dans l'emprise des voies et des constructions seront transplantés sur la propriété ou remplacés à l'identique (en terme de taille).

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

La végétalisation des aires de stationnement
Sur les aires de stationnement à l'air libre, il sera planté un arbre d'une hauteur minimum de 2,50m pour deux places

Règles de plantations en bordure des restanques et murs de soutènements
Les arbres et arbustes ne seront plantés ni sur son rebord, ni en pied du mur, mais en milieu de terrasse.

Espèces de plantations :
- les espèces invasives doivent être évitées (exemple : mimosa, ailante)
- les espèces méditerranéennes seront favorisées,
- le long des vallons, les essences constitutives des ripisylves (végétation de bord des eaux) devront constituer 80% du couvert végétal.

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
Non réglementé.

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE
Elle correspond aux secteurs de maisons individuelles diffuses.
La zone UE comprend trois secteurs :
- UEa correspond aux quartiers pour lesquels le niveau d'équipement permet une densification légèrement plus importante que pour le secteur UEb. Elle comporte deux sous-secteurs :
- UEa1 correspondant à un îlot d'activités de bureaux et services situé au sein du lotissement existant
- UEa2 correspondant aux ilôts d'habitat des lotissements le Puisatier et le Santon
- UEb quartier de la Chapelle, le secteur UEb des Peillons sont concernés en application de l'article L151-41 5°du Code de l'urbanisme, par un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global où seuls sont autorisés le changement de destination, la confortation et l'extension limitée des constructions existantes. Cette extension ne pouvant excéder 20m² de SP.
- UEc correspond à un quartier de faible densité.

Certains terrains compris dans la zone UE peuvent être soumis à des risques naturels.

Rappel :
Sont également applicables les « Dispositions Générales » figurant au titre I du présent règlement.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES
Dans toute la zone sont interdites les occupations et utilisations de sols suivantes :
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions à usage d'entrepôts,
- Les constructions à usage artisanal,
- Les installations classées,
- Le stationnement isolé de caravanes et le camping hors terrains aménagés,
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage,
- L'aménagement de terrains destinés aux parcs résidentiels de loisir (PRL),
- Les habitations légères de loisirs, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil,
- L'ouverture et l'extension de garages collectifs de caravanes,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UE2,
- Les parcs d'attraction,
- Les dépôts de véhicules,
- Les dépôts de matériaux de toute nature,
- Les carrières.

Dans le secteur UEa1 : sont également interdites les constructions à usage d'habitation

Dans les zones soumises à des risques naturels :
Toutes les occupations et utilisations de sols sont interdites, sauf celles indiquées à l'article 2 ci-dessous.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES
Dans l'ensemble de la zone UE, pour toutes les occupations et utilisations du sol autres que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, le Plan Local d'Urbanisme s'oppose aux dispositions de l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme.

Dans l'ensemble de la zone UE s'appliquent les dispositions de l'article L.111-5-2 instaurées par la délibération du Conseil Municipal stipulant que les divisions foncières sont soumises à déclaration préalable.

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

Le Plan Local d'Urbanisme impose également que toutes les opérations d'aménagement, en tant qu'occupation et utilisation du sol, et notamment les divisions foncières, respectent l'intégralité des dispositions de la zone UE. L'autorisation d'opération d'aménagement, notamment la division, est ainsi conditionnée à ce que toutes les nouvelles unités foncières, et l'unité foncière initiale (parcelle-mère) après l'exécution, respectent à la fois :
- les règles de prospect face aux voies et emprises publiques de l'article UE 6 ;
- les règles de prospect entre les bâtiments existants et les nouvelles limites séparatives, y compris en cas de servitude de cour commune, des articles UE 7 et UE 8 ;
- les règles d'emprise au sol, de l'article UE 9 ;
- l'application des taux d'espaces verts de l'article UE 13.

Hors des zones soumises à des risques naturels :
Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent s'implanter hors des éléments de paysage identifiés sur le plan de zonage.

Le long des vallons du Rougon et de Saint Marc, les constructions sont admises à condition d'être implantées à une distance minimum de 10 m par rapport à l'axe dudit vallon.
Le long des autres vallons, les constructions sont admises à condition d'être implantées à une distance minimum de 5 m par rapport à l'axe dudit vallon.

Les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition :
- qu'ils soient strictement indispensables et nécessaires aux constructions et leur desserte, aux installations et infrastructures autorisées dans la zone,
- qu'ils s'intègrent correctement dans le site et n'entraînent pas de nuisance grave sur la stabilité des versants,
- que la hauteur des exhaussements n'excède pas 0,30 mètre.

Les sites de restanques peuvent être aménagés à condition que :
- les dénivelés soient aménagés en terrasses et murs de soutènement de même échelle et de même forme que les restanques existantes. Leur hauteur est réglementée à l'article 10.
- l'implantation des constructions et des piscines soit adaptée aux principes suivants :
  a) la plus grande longueur de façade des bâtiments doit être implantée parallèlement aux restanques,
  b) les piscines doivent être implantées dans une planche de restanques existantes,

Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dans les périmètres d'attente de projet d'aménagement global délimités au plan de zonage, conformément aux possibilités proposées par le Code de l'urbanisme à l'article L151-41 5°, le PLU délimite au plan de zonage, un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global pour une durée de 5 ans où seules sont autorisées le changement de destination, la confortation et l'extension limitée des constructions existantes. Cette extension ne pouvant excéder 20m² de SP.

Dans les zones soumises à des risques naturels :
- les occupations et utilisations des sols autorisées au paragraphe ci-dessus, sous réserve de respecter les prescriptions des PPR, ainsi que les travaux et les aménagements destinés à pallier les risques.

ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIE
Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.
Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent :
- être adaptées à l'opération envisagée,
- assurer la sécurité des usagers de ces voies
- satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre incendie, de ramassage des ordures ménagères.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présentera le moins de gêne ou de risque pour la circulation.
Les accès automobiles des constructions à partir des voies piétonnes existantes ou prévues sont interdits.
La pente des accès ne doit pas excéder 15% sur le terrain et 6% sur 6 mètres au débouché sur la voie publique.

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

La création de voies d'accès aux constructions sur les terrains en pente ne doit pas porter atteinte au site.
Le nombre d'accès de l'opération sur la voie publique sera réduit au minimum.
Les voies nouvelles, en impasse, doivent être aménagées dans leur partie terminale par une voie en T ou une aire de retournement adaptée aux contraintes de circulations des véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères.
Lorsqu'un quartier est traversé par un chemin dédié à la circulation piétonne et que l'installation d'une clôture ou d'un portail est envisagée, il est demandé de maintenir un passage piéton en accès libre et permanent.

ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX
Eau potable :
Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément à la réglementation en vigueur. (cf. annexe sanitaire dossier de PLU)

Eaux usées :
Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur. (cf. annexe sanitaire dossier de PLU).

Pour les unités foncières non encore raccordées, les divisions foncières ne sont autorisées que si l'unité foncière initiale supportant une construction existante en assainissement individuel conserve la superficie requise par le dispositif existant, ou bien met à jour ce dispositif.

Eaux pluviales :
Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable, doivent être évacuées sur la propriété par des dispositifs appropriés ou bien vers le réseau collectif, le tout, conformément à la réglementation en vigueur. (cf. annexe sanitaire dossier de PLU)
En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

Réseaux de collecte des déchets :
Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente d'enlèvement par le service de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction.
Dans les autres cas, l'implantation d'un point de collecte pourra être exigée en fonction du nombre de logements existants en périphérie du projet.

Réseau d'énergie électrique
Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'électricité.

Autres réseaux :
Les réseaux divers nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être encastrés dans les façades et enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques.

ARTICLE UE 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS
Non réglementé.

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES
Les constructions, balcons compris, et les piscines doivent s'implanter à une distance de l'alignement actuel ou futur au moins égale à
- 7 mètres dans le secteur UEa
- 5 mètres dans les secteurs UEa2
- 7 mètres dans les secteurs UEb et UEc
- 10 mètres dans les secteurs UEa1

Toutefois, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale :
- à 50 m de l'axe de la pénétrante Cannes-Grasse
- à 15 m de l'axe des routes départementales à l'exception de la route de Pégomas (RD209) sur la partie située au Nord de la pénétrante Cannes-Grasse ;
- à 10 mètres de l'emprise légale de la voie ferrée.

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

Le long de la Corniche Bénard (RD 404), du Chemin de la Font des Fades (RD 103), de la Route de la Roquette (RD 409) et de l'avenue de la Quiéra, la construction d'un mur de clôture « antibruit » est tolérée sous réserves de respecter un recul de 0,60 mètre par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Nonobstant les dispositions réglementaires de la zone liées aux implantations des constructions par rapport aux limites de propriété, la surélévation et l'extension à l'aplomb ou dans le prolongement des façades des constructions existantes sont réalisables sous réserves :
- que les constructions existantes soient légalement autorisées
- que les constructions existantes soient implantées à 5m minimum des limites de propriété

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Règles générales

Les constructions, balcons compris, doivent être implantées en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à :
- 7 mètres dans le secteur UEa
- 5 mètres dans les secteurs UEa1 et UEa2
- 10 mètres dans les secteurs UEb et UEc.

L'implantation des constructions annexes est autorisée :
- soit en limites séparatives dès lors que le linéaire, toutes annexes et limites confondues, n'excède pas 10 mètres.
- - soit à 5 mètres minimum des limites séparatives.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.

2 - Règles particulières

a/ pour les unités foncières non bâties
Dans les secteurs UEb et UEc, pour les unités foncières non bâties d'une largeur inférieure à 30 m : les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment (H = L) avec un minimum de 5 m des limites séparatives.
Ne sont pas concernées par cette règle particulière les unités foncières issues d'une division postérieure à la date d'approbation de la modification n°2 du PLU.

b/ pour les unités foncières bâties
Nonobstant les dispositions réglementaires de la zone liées aux implantations des constructions par rapport aux limites de propriété, la surélévation et l'extension à l'aplomb ou dans le prolongement des façades des constructions existantes sont réalisables sous réserves :
- que les constructions existantes soient légalement autorisées
- que les constructions existantes soient implantées à 5m minimum des limites de propriété

c/ pour les unités foncières concernées par une fenêtre de constructibilité de la trame verte et bleue : les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 m des limites séparatives.

3 - Règles spécifiques par rapport à des ouvrages

Lorsque les limites séparatives sont contigües à la limite légale du chemin de fer, les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 10 mètres.

Les constructions situées dans le périmètre de protection du canal de la Siagne (zone non aedificandi repérée sur le plan de zonage) doivent s'implanter à une distance de 35 mètres par rapport à l'axe du canal en rive gauche et à une distance de 20 mètres par rapport à l'axe du canal en rive droite.

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

A l'exclusion des piscines, la distance séparant deux constructions, balcons compris, édifiées sur une même propriété doit être au moins égale à :

- 15 mètres dans le secteur UEa
- 5 mètres dans les secteurs UEa1 et UEa2
- 25 mètres dans les secteurs UEb et UEc

Ces distances sont réduites à 5 mètres pour les constructions annexes non destinées à l'habitation (pool house, garage, remises…).

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 12% de la superficie de l'unité foncière dans le secteur UEa
- non réglementé dans le secteur UEa1
- 15% de la superficie de l'unité foncière dans le secteur UEa2
- 12% de la superficie de l'unité foncière dans le secteur UEb
- 8% de la superficie de l'unité foncière dans le secteur UEc
- 50% de la superficie de l'unité foncière pour les constructions à usage de bureaux, services, commerces et hôtels.

ARTICLE UE 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est comptée en tous points du bâtiment à partir de la côte du terrain naturel existant ou du terrain excavé jusqu'à l'égout du toit ou la partie supérieure de la dalle de la terrasse.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :
7 m à l'égout du toit et 9 m au faîtage.
7 m à la partie supérieure de la dalle en cas de toiture terrasse
7,50 m à la partie supérieure de l'acrotère en cas de toiture végétalisée

La hauteur frontale telle que définie dans le lexique annexé au présent règlement, ne doit pas excéder 9 m.

Dans le sous-secteur UEa1, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :
9 m à l'égout du toit et 11 m au faîtage.

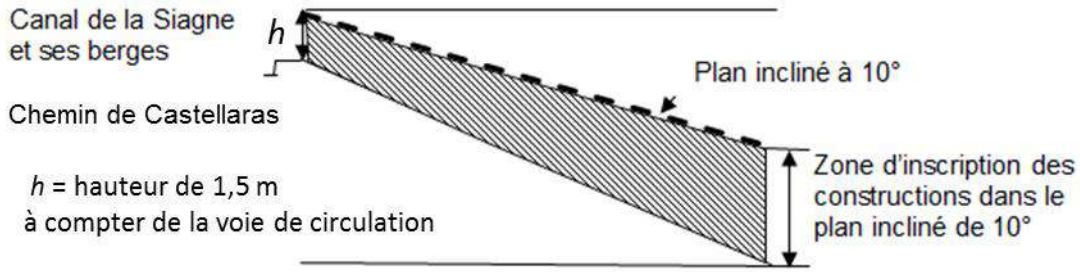
Pour les constructions annexes, la hauteur maximale est limitée à 2,50 m à l'égout du toit en cas de toiture en pente ou à la partie supérieure de la dalle en cas de toiture terrasse.

La hauteur des restanques et des murs de soutènement est limitée à 1,50 m. Au regard de la pente, plusieurs restanques ou murs de soutènements peuvent être cumulées afin de créer un effet de terrasses. La distance entre deux restanques ou murs de soutènements doit alors respecter une largeur de 1,50 m minimum. Dans le cas des murs de soutènement, ce retrait devra être végétalisé par des arbres et des arbustes respectant les dispositions de l'article 13 dans le cas où aucune implantation de construction n'est prévue.

Pour les murs de clôture « antibruit », la hauteur est limitée à 2 mètres, calculée à partir du niveau de la voie.

Dans les secteurs concernés par la servitude de vue inscrite au plan de zonage, la hauteur en tout point des clôtures et des constructions (ouvrage de superstructure inclus) devra être comprise en deçà d'un plan incliné de 10° par rapport à l'horizontale d'un point situé à 1,50 m de hauteur en limite de l'emprise ou du chemin concerné.

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026



ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales :

Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume.
Les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble.

Dispositions particulières :

1- Intégration des constructions dans le site

Les constructions doivent respecter la topographie du terrain et s'adapter à la déclivité du site.
Les tuyaux de descente des eaux pluviales doivent être conçus de manière à s'estomper le mieux possible dans le ton de la façade. Ils sont obligatoirement verticaux. Pour les constructions neuves et dans la mesure du possible lors de la rénovation des façades, ils sont intégrés dans le bâtiment et non apparents.
Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis les espaces publics.
Les citernes de fuel ou de gaz doivent être dissimulées.

Les groupes de climatisation et les pompes à chaleur seront implantés dans le corps du bâtiment ou en pied de façade alors dissimulés dans un coffret adapté afin de réduire les nuisances visuelles et sonores.

2- Façades et matériaux

Les façades doivent être traitées de façon harmonieuse (matériaux et couleurs).
Le volume, le traitement, les couleurs et les matériaux des constructions annexes doivent s'harmoniser avec la construction principale.

Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les façades commerciales doivent respecter les obligations suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée ;
- lorsqu'une même vitrine ou devanture est établie sur plusieurs constructions contiguës, les limites séparatives doivent être marquées.
- Les devantures commerciales doivent être conçues dans leurs dimensions, matériaux et traitements en fonction de l'architecture de l'édifice, et notamment se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.
- Les enseignes commerciales devront être parfaitement intégrées et ne pas compromettre

3- Toitures

Les toitures en pentes sont constituées de tuiles canal de couleur terre cuite (rouge ou rouge orangé). Sont aussi acceptées les tuiles vieillies et de récupération. Le système consistant en sous-toiture porteuse recouverte par des tuiles anciennes ou vieillies artificiellement est admis à condition que la sous-toiture ne soit jamais apparente et que le recouvrement normal des tuiles soit respecté.

Les tuiles plates peuvent être autorisées dans le cas de rénovation de toiture de constructions anciennes, ou dans le cas de construction d'annexes situés sur le même terrain qu'une construction à tuiles plates.

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

L'emploi de la tôle ondulée ou de plastique est interdit. Il peut être exigé, lors d'une réfection, la suppression d'ouvrages qui dépareraient manifestement la toiture.

Les toitures terrasses peuvent être admises.

Les souches de cheminées (conduit de fumée ou de ventilation) doivent être de forme simple, enduites dans les tons de la façade et traverser la toiture au plus près du faîtage.

Les superstructures techniques en toiture telles qu'extracteur pour climatisation, ou machinerie d'ascenseur sont admises à condition qu'elles soient correctement intégrées.

4- Clôtures

Les clôtures doivent être constituées d'une claire-voie doublée d'une haie vive.
Les haies vives doivent être constituées d'essences locales. Un mur bahut d'une hauteur de 0,70 mètre maximum peut faire soubassement sous réserve de créer tous les 5m des ouvertures de 15 cmx15 cm minimum pour le passage de la petite faune.
La hauteur totale des clôtures et des portails est limitée à 2 mètres**.**

Les murs bahut seront crépis dans des tons similaires aux bâtiments principaux.

Lorsque la nature et la configuration du terrain les rendent nécessaires pour ériger une clôture, il est autorisé d'ériger des murs de soutènement. Ces murs de soutènement seront alors traités à l'ancienne, en pierres apparentes ou en crépi et pourront servir de support à des plantes grimpantes.
Les portails et portillons seront en harmonie avec les constructions et les éventuelles clôtures.

Les clôtures existantes formées de murs à « l'ancienne » devront être maintenues ou restaurées dans leur aspect original sauf considération technique et ou de sécurité. En cas de démolition, elles devront dans la mesure du possible, être reconstruites à l'identique sans dépasser 2 mètres de hauteur.

Les canisses, les panneaux de bois, de PVC, ainsi que les pare vues en toile ou de type brande sont interdits.

5- Murs de restanques et de soutènement :

Les murs de restanques situés hors de l'emprise des constructions et des voies et accès privatifs ne pourront être détruits. Toutefois, en cas de destruction ou de dégradation accidentelle, ils devront être reconstruits à l'identique (forme, hauteur, appareillage,)

Le rythme des restanques sur la parcelle et les parcelles voisines sera respecté, en conservant dans l'aménagement de la parcelle des hauteurs de murs comparables à l'existant.

Concernant les murs de restanques : les murs cyclopéens (constitués de gros blocs), les enrochements et les murs béton sont proscrits.

Concernant les murs de soutènement : ils peuvent être en béton et doivent faire l'objet d'un traitement paysager (parement en pierres sèches du pays sur au moins 10 cm d'épaisseur, ou à défaut enduits avec végétalisation : plantes tapissantes).

6- Murs anti-bruit :

Ils seront végétalisés et doublés d'une haie vive dans le recul par rapport à l'alignement.

7- Les équipements liés aux énergies renouvelables : capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Ils doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées et de mitage.

8- Pour les constructions remarquables identifiées sur le plan de zonage, les travaux réalisés doivent respecter les prescriptions suivantes :

- respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, les porches et les halls d'entrée, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité,

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

- respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures,
- mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment,
- traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale du bâti existant,
- proscrire la pose d'éléments extérieurs qui serait incompatible avec le caractère du bâti existant, et notamment les supports publicitaires,
- assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié aux caractéristiques architecturales du bâtiment existant,

Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT

Concernant les véhicules automobiles, il est exigé :

- pour les constructions à usage de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat lors de la construction : une place de stationnement par logement,
- pour les autres types de logements : 1 place pour 50m² de SP avec au minimum 1 place de stationnement par logement. Le nombre maximal de places de stationnement exigible par logement ne peut excéder 3 places.

Les places de stationnement implantées en surface extérieure doivent être réalisées avec des matériaux drainants.

- pour les bureaux, services : 1 place pour 30m² de SP,
- pour les commerces : 1 place pour 40 m² de SP,
- pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier : 1 place par unité d'hébergement,
- pour les bâtiments scolaires : 1 place par classe,
- pour les CINASPIC : 1 place de stationnement pour 4 personnes accueillies.

Pour le stationnement des deux roues, il est exigé :

- pour les bureaux et services : 1 place pour 50m² de SP
- pour les équipements collectifs recevant du public : 1 place pour 10 personnes accueillies.

50% de ces places de stationnement doivent être dédiées aux vélos.

Modalités de réalisation des places de stationnement

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

Exemple 1 : Création d'une habitation de 110m² de surface de plancher : 110/50 = 2,2. Décimale inférieure à 0,5, il est exigé 2 places de stationnement.

Exemple 2 : Création d'une habitation de 140m² de surface de plancher : 140/50 = 2,8. Décimale supérieure à 0,5, il est exigé 3 places de stationnement

ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Dans les périmètres de sensibilité paysagère et de trame verte et bleue, pris en application de l'article L.123-1-5-III.2 et figurant aux documents graphiques :

- sont soumis à déclaration préalable les coupes et abattages des arbres et de la végétation
- sont seuls admis les accès, les réseaux, la construction ou la restauration des murs de restanques.

Les espaces libres

75% de l'unité foncière doit être traitée en espaces libres tels que définis dans le lexique annexé au présent règlement.

Pour les programmes de logements collectifs, les espaces libres devront être aménagés en jardins familiaux ou partagé chaque fois que l'assiette foncière le permet.

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

Les espaces libres doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 200 m² du terrain d'assiette du projet.
Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et choisies parmi les espèces méditerranéennes économes en consommation d'eau, à l'exception des palmiers.
Toutefois, sur les terrains comprenant des oliviers, ceux-ci doivent être conservés dans leur totalité.
Les oliviers situés dans l'emprise des voies et des constructions seront transplantés sur la propriété ou remplacés à l'identique (en terme de taille).

La végétalisation des aires de stationnement
Sur les aires de stationnement à l'air libre, il sera planté un arbre d'une hauteur minimum de 2,50m pour deux places.

Règles de plantations en bordure des restanques et murs de soutènements
Les arbres et arbustes ne seront plantés ni sur son rebord, ni en pied du mur, mais en milieu de terrasse.

Espèces de plantations :
- les espèces invasives doivent être évitées (exemple : mimosa, ailante)
- les espèces méditerranéennes seront favorisées,
- le long des vallons, les essences constitutives des ripisylves (végétation de bord des eaux) devront constituer 80% du couvert végétal.

Conservation des arbres de haute tige
Afin de protéger les systèmes racinaires et la frondaison des arbres conservés et d'assurer leur pérennisation, aucune construction ne devra être réalisée à moins de :

- 10 mètres du pied des arbres de haute tige notamment pour les espèces suivantes : pins parasols, pins d'Alep, séquoias, cèdres, eucalyptus, camphriers, chênes, micocouliers, ginkgo-biloba, tilleuls.
- 5 mètres du pied des arbres de haute tige pour les espèces suivantes : oliviers, lauriers, cyprès, yuccas, faux-poivrier…..

Dans les espaces de protection définis ci-dessus, les seuls aménagements possibles, hormis d'autres plantations de pleine terre, sont la réalisation sans affouillement de sol, d'allées, de terrasses, d'escaliers et d'aires de stationnement.

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
Non réglementé.

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

CARACTERE DE LA ZONE
Elle correspond aux secteurs de maisons individuelles très diffuses, situés dans des espaces remarquables du point de vue paysager.
La zone UF comprend deux secteurs UFa et UFb.
Certains terrains compris dans la zone UF peuvent être soumis à des risques naturels.

Rappel :
Sont également applicables les « Dispositions Générales » figurant au titre I du présent règlement.

ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES
Dans toute la zone sont interdites les occupations et utilisations de sols suivantes :
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions à usage d'entrepôts,
- Les constructions à usage commercial,
- Les constructions à usage artisanal,
- Les installations classées,
- Le stationnement isolé de caravanes et le camping hors terrains aménagés,
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage,
- L'aménagement de terrains destinés aux parcs résidentiels de loisir (PRL),
- Les habitations légères de loisirs, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil,
- L'ouverture et l'extension de garages collectifs de caravanes,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UF2,
- Les parcs d'attraction,
- Les dépôts de véhicules,
- Les dépôts de matériaux de toute nature,
- Les carrières.

Dans les zones soumises à des risques naturels :
Toutes les occupations et utilisations de sols sont interdites, sauf celles indiquées à l'article 2 ci-dessous.

ARTICLE UF 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES
Dans l'ensemble de la zone UF, pour toutes les occupations et utilisations du sol autres que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, le Plan Local d'Urbanisme s'oppose aux dispositions de l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme.

Dans l'ensemble de la zone UF s'appliquent les dispositions de l'article L 111-5-2 instaurées par la délibération du Conseil Municipal stipulant que les divisions foncières sont soumises à déclaration préalable.

Le Plan Local d'Urbanisme impose également que toutes les opérations d'aménagement, en tant qu'occupation et utilisation du sol, et notamment les divisions foncières, respectent l'intégralité des dispositions de la zone UF. L'autorisation d'opération d'aménagement, notamment la division, est ainsi conditionnée à ce que toutes les nouvelles unités foncières, et l'unité foncière initiale (parcelle-mère) après l'exécution, respectent à la fois :
- les règles de superficie minimale de l'article UF 5 ;
- les règles de prospect face aux voies et emprises publiques de l'article UF 6 ;
- les règles de prospect entre les bâtiments existants et les nouvelles limites séparatives, y compris en cas de servitude de cour commune, des articles UF 7 et UF 8 ;
- les règles d'emprise au sol, de l'article UF 9 ;
- l'application des taux d'espaces verts de l'article UF 13.

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

Hors des zones soumises à des risques naturels :
Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent s'implanter hors des éléments de paysage identifiés sur le plan de zonage.

Les longs des vallons, les constructions sont admises à condition d'être implantées à une distance minimum de 5 m par rapport à l'axe dudit vallon.

Les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition :
- qu'ils soient strictement indispensables et nécessaires aux constructions et leur desserte, aux installations et infrastructures autorisées dans la zone,
- qu'ils s'intègrent correctement dans le site et n'entraînent pas de nuisance grave sur la stabilité des versants,
- que la hauteur des exhaussements n'excède pas 0,30 mètre.

Les sites de restanques peuvent être aménagés à condition que :
- les dénivelés soient aménagés en terrasses et murs de soutènement de même échelle et de même forme que les restanques existantes. Leur hauteur est réglementée à l'article 10.
- l'implantation des constructions et des piscines soit adaptée aux principes suivants :
  a) la plus grande longueur de façade des bâtiments doit être implantée parallèlement aux restanques,
  b) les piscines doivent être implantées dans une planche de restanques existantes,

- les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dans les zones soumises à des risques naturels :
- les occupations et utilisations des sols autorisées au paragraphe ci-dessus, sous réserve de respecter les prescriptions des PPR, ainsi que les travaux et les aménagements destinés à pallier les risques.

ARTICLE UF 3 –ACCES ET VOIRIE
Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.
Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent :
- être adaptées à l'opération envisagée,
- assurer la sécurité des usagers de ces voies
- satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre incendie, de ramassage des ordures ménagères.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présentera le moins de gêne ou de risque pour la circulation.
Les accès automobiles des constructions à partir des voies piétonnes existantes ou prévues sont interdits.
La pente des accès ne doit pas excéder 15% sur le terrain et 6% sur 6 mètres au débouché sur la voie publique.
La création de voies d'accès aux constructions sur les terrains en pente ne doit pas porter atteinte au site.
Le nombre d'accès de l'opération sur la voie publique sera réduit au minimum.
Les voies nouvelles, en impasse, doivent être aménagées dans leur partie terminale par une voie en T ou une aire de retournement adaptée aux contraintes de circulations des véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères.
Lorsqu'un quartier est traversé par un chemin dédié à la circulation piétonne et que l'installation d'une clôture ou d'un portail est envisagée, il est demandé de maintenir un passage piéton en accès libre et permanent.

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

ARTICLE UF 4 –DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément à la réglementation en vigueur. (cf. annexe sanitaire dossier de PLU)

Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur. (cf. annexe sanitaire dossier de PLU)

Eaux pluviales :

Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable, doivent être évacuées sur la propriété par des dispositifs appropriés ou bien vers le réseau collectif, le tout, conformément à la réglementation en vigueur. (cf. annexe sanitaire dossier de PLU)

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

Réseaux de collecte des déchets :

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente d'enlèvement par le service de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction.

Dans les autres cas, l'implantation d'un point de collecte pourra être exigée en fonction du nombre de logements existants en périphérie du projet.

Réseau d'énergie électrique

Toute construction ou installation le requérant doit être raccordée au réseau public d'électricité.

Autres réseaux :

Les réseaux divers nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être encastrés dans les façades et enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques.

ARTICLE UF 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UF 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions, balcons compris, et les piscines doivent s'implanter à une distance de l'alignement actuel ou futur au moins égale à :

- 12 mètres dans le secteur UFa
- 15 mètres dans le secteur UFb

Toutefois, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 15 mètres de l'axe des routes départementales.

Le long du Chemin de la Font des Fades (RD 103), la construction d'un mur de clôture « antibruit » est tolérée sous réserve de respecter un recul de 0,60 mètre par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Nonobstant les dispositions réglementaires de la zone liées aux implantations des constructions par rapport aux limites de propriété, la surélévation et l'extension à l'aplomb ou dans le prolongement des façades des constructions existantes sont réalisables sous réserves :

- que les constructions existantes soient légalement autorisées
- que les constructions existantes soient implantées à 5m minimum des limites de propriété

ARTICLE UF 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Règles générales

Les constructions, balcons compris, doivent être implantées en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à :

- 15 mètres dans le secteur UFa
- 20 mètres dans le secteur UFb

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

L'implantation des constructions annexes est autorisée :
- soit en limites séparatives dès lors que le linéaire, toutes annexes et limites confondues, n'excède pas 10 mètres.
- soit à 5 mètres minimum des limites séparatives.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.

2 - Règles particulières

a/ pour les unités foncières non bâties
pour les unités foncières non bâties d'une largeur inférieure à 40 m : les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment (H = L) avec un minimum de 5 m des limites séparatives.
Ne sont pas concernées par cette règle particulière les unités foncières issues d'une division postérieure à la date d'approbation de la modification n°2 du PLU.

b/ pour les unités foncières bâties
Nonobstant les dispositions réglementaires de la zone liées aux implantations des constructions par rapport aux limites de propriété, la surélévation et l'extension à l'aplomb ou dans le prolongement des façades des constructions existantes sont réalisables sous réserves :
- que les constructions existantes soient légalement autorisées
- que les constructions existantes soient implantées à 5m minimum des limites de propriété

c/ pour les unités foncières concernées par une fenêtre de constructibilité de la trame verte et bleue : les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 m des limites séparatives.

3 - Règles spécifiques par rapport à des ouvrages

Les constructions situées dans le périmètre de protection du canal de la Siagne (zone non aedificandi repérée sur le plan de zonage) doivent s'implanter à une distance de 35 mètres par rapport à l'axe du canal en rive gauche et à une distance de 20 mètres par rapport à l'axe du canal en rive droite.

ARTICLE UF 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
A l'exclusion des piscines, la distance séparant deux constructions, balcons compris, édifiées sur une même propriété doit être au moins égale à 30 mètres.

Ces distances sont réduites à 5 mètres pour les constructions annexes non destinées à l'habitation (pool house, garage, remises…).

ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
L'emprise au sol maximale sur chaque unité foncière est fixée à :
- 8% dans le secteur UFa
- 8% dans le secteur UFb

ARTICLE UF 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS
La hauteur est comptée en tous points du bâtiment à partir de la côte du terrain naturel existant ou du terrain excavé jusqu'à l'égout du toit ou la partie supérieure de la dalle de la terrasse.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :
7 m à l'égout du toit et 9 m au faîtage.
7 m à la partie supérieure de la dalle en cas de toiture terrasse
7,50 m à la partie supérieure de l'acrotère en cas de toiture végétalisée

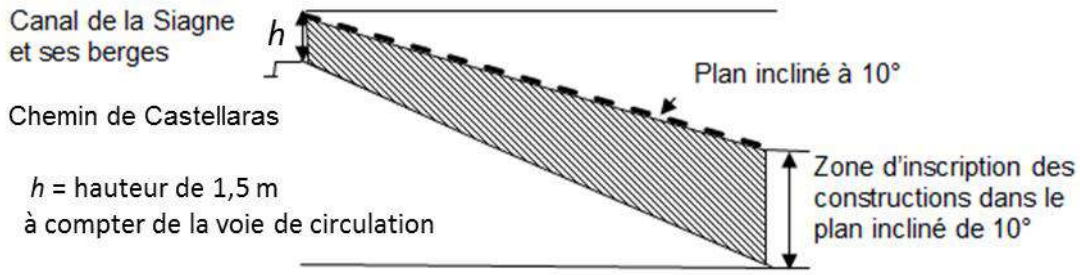
La hauteur frontale telle que définie dans le lexique annexé au présent règlement, ne doit pas excéder 9 m.

Pour les constructions annexes, la hauteur maximale est limitée à 2,50 m à l'égout du toit en cas de toiture en pente ou à la partie supérieure de la dalle en cas de toiture terrasse.

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

La hauteur des restanques et des murs de soutènement est limitée à 1,50 m. Au regard de la pente, plusieurs restanques ou murs de soutènements peuvent être cumulées afin de créer un effet de terrasses. La distance entre deux restanques ou murs de soutènements doit alors respecter une largeur de 1,50 m minimum. Dans le cas des murs de soutènement, ce retrait devra être végétalisé par des arbres et des arbustes respectant les dispositions de l'article 13 dans le cas où aucune implantation de construction n'est prévue.

Dans les secteurs concernés par la servitude de vue inscrite au plan de zonage, la hauteur en tout point des clôtures et des constructions (ouvrage de superstructure inclus) devra être comprise en deçà d'un plan incliné de 10° par rapport à l'horizontale d'un point situé à 1,50 m de hauteur en limite de l'emprise ou du chemin concerné.



Pour les murs de clôture « antibruit », la hauteur est limitée à 2 mètres, calculée à partir du niveau de la voie.

ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales :

Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume.
Les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble.

Dispositions particulières :

1- Intégration des constructions dans le site

Les constructions doivent respecter la topographie du terrain et s'adapter à la déclivité du site.
Les tuyaux de descente des eaux pluviales doivent être conçus de manière à s'estomper le mieux possible dans le ton de la façade. Ils sont obligatoirement verticaux. Pour les constructions neuves et dans la mesure du possible lors de la rénovation des façades, ils sont intégrés dans le bâtiment et non apparents.
Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis les espaces publics.
Les citernes de fuel ou de gaz doivent être dissimulées.

Les groupes de climatisation et les pompes à chaleur seront implantés dans le corps du bâtiment ou en pied de façade alors dissimulés dans un coffret adapté afin de réduire les nuisances visuelles et sonores.

2- Façades et matériaux

Les façades doivent être traitées de façon harmonieuse (matériaux et couleurs).
Le volume, le traitement, les couleurs et les matériaux des constructions annexes doivent s'harmoniser avec la construction principale.

Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

3- Toitures
Les toitures en pentes sont constituées de tuiles canal de couleur terre cuite (rouge ou rouge orangé). Sont aussi acceptées les tuiles vieillies et de récupération. Le système consistant en sous-toiture porteuse recouverte par des tuiles anciennes ou vieillies artificiellement est admis à condition que la sous-toiture ne soit jamais apparente et que le recouvrement normal des tuiles soit respecté.

Les tuiles plates peuvent être autorisées dans le cas de rénovation de toiture de constructions anciennes, ou dans le cas de construction d'annexes situés sur le même terrain qu'une construction à tuiles plates.
L'emploi de la tôle ondulée ou de plastique est interdit. Il peut être exigé, lors d'une réfection, la suppression d'ouvrages qui dépareraient manifestement la toiture.
Les toitures terrasses peuvent être admises.
Les souches de cheminées (conduit de fumée ou de ventilation) doivent être de forme simple, enduites dans les tons de la façade et traverser la toiture au plus près du faîtage.

Les superstructures techniques en toiture telles qu'extracteur pour climatisation, ou machinerie d'ascenseur sont admises à condition qu'elles soient correctement intégrées.

4- Clôtures

Les clôtures doivent être constituées d'une claire-voie doublée d'une haie vive.

Les haies vives doivent être constituées d'essences locales. Un mur bahut d'une hauteur de 0,70 mètre maximum peut faire soubassement sous réserve de créer tous les 5m des ouvertures de 15 cmx15 cm minimum pour le passage de la petite faune.

La hauteur totale des clôtures et des portails est limitée à 2 mètres.

Les murs bahut seront crépis dans des tons similaires aux bâtiments principaux.

Lorsque la nature et la configuration du terrain les rendent nécessaires pour ériger une clôture, il est autorisé d'ériger des murs de soutènement. Ces murs de soutènement seront alors traités à l'ancienne, en pierres apparentes ou en crépi et pourront servir de support à des plantes grimpantes.

Les portails et portillons seront en harmonie avec les constructions et les éventuelles clôtures.

Les clôtures existantes formées de murs à « l'ancienne » devront être maintenues ou restaurées dans leur aspect original sauf considération technique et ou de sécurité. En cas de démolition, elles devront dans la mesure du possible, être reconstruites à l'identique sans dépasser 2 mètres de hauteur.

Les canisses, les panneaux de bois, de PVC, ainsi que les pare vues en toile ou de type brande sont interdits.

5- Murs de restanques et de soutènement :
Les murs de restanques situés hors de l'emprise des constructions et des voies et accès privatifs ne pourront être détruits. Toutefois, en cas de destruction ou de dégradation accidentelle, ils devront être reconstruits à l'identique (forme, hauteur, appareillage,)

Le rythme des restanques sur la parcelle et les parcelles voisines sera respecté, en conservant dans l'aménagement de la parcelle des hauteurs de murs comparables à l'existant.

Concernant les murs de restanques : les murs cyclopéens (constitués de gros blocs), les enrochements et les murs béton sont proscrits.

Concernant les murs de soutènement : ils peuvent être en béton et doivent faire l'objet d'un traitement paysager (parement en pierres sèches du pays sur au moins 10 cm d'épaisseur, ou à défaut enduits avec végétalisation : plantes tapissantes).

6- Murs anti-bruit :
Ils seront végétalisés et doublés d'une haie vive dans le recul par rapport à l'alignement.

7- Les équipements liés aux énergies renouvelables : capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Ils doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées et de mitage.

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

8- Pour les constructions remarquables identifiées sur le plan de zonage, les travaux réalisés doivent respecter les prescriptions suivantes :

- respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, les porches et les halls d'entrée, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité,
- respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures,
- mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment,
- traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale du bâti existant,
- proscrire la pose d'éléments extérieurs qui serait incompatible avec le caractère du bâti existant, et notamment les supports publicitaires,
- assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié aux caractéristiques architecturales du bâtiment existant,

Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

ARTICLE UF 12 – STATIONNEMENT

Concernant les véhicules automobiles, il est exigé :

- pour les constructions à usage de logements : 1 place pour 50m² de SP avec au minimum 1 place de stationnement par logement. Le nombre maximal de places de stationnement exigible par logement ne peut excéder 3 places.

Les places de stationnement implantées en surface extérieure doivent être réalisées avec des matériaux drainants.

- pour les bureaux, services : une place pour 30m² SP,
- pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier : une place par unité d'hébergement,
- pour les bâtiments scolaires : 1 place par classe,
- pour les CINASPIC: 1 place de stationnement pour 4 personnes accueillies.

Pour le stationnement des deux roues, il est exigé :

- pour les bureaux et services : 1 place pour 50m² de SP
- pour les équipements collectifs recevant du public : 1 place pour 10 personnes accueillies.

50% de ces places de stationnement doivent être dédiées aux vélos.

Modalités de réalisation des places de stationnement

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

Exemple 1 : Création d'une habitation de 110m² de surface de plancher : 110/50 = 2,2. Décimale inférieure à 0,5, il est exigé 2 places de stationnement.

Exemple 2 : Création d'une habitation de 140m² de surface de plancher : 140/50 = 2,8. Décimale supérieure à 0,5, il est exigé 3 places de stationnement

ARTICLE UF 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Dans les périmètres de sensibilité paysagère et de trame verte et bleue, pris en application de l'article L.123-1-5-III.2 et figurant aux documents graphiques :

- sont soumis à déclaration préalable les coupes et abattages des arbres et de la végétation
- sont seuls admis les accès, les réseaux, la construction ou la restauration des murs de restanques.

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

Les espaces libres
85% de l'unité foncière doit être traitée en espaces libres tels que définis dans le lexique annexé au présent règlement.

Pour les programmes de logements collectifs, les espaces libres devront être aménagés en jardins familiaux ou partagé chaque fois que l'assiette foncière le permet.

Les espaces libres doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 200 m² du terrain d'assiette du projet.
Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et choisies parmi les espèces méditerranéennes économes en consommation d'eau, à l'exception des palmiers.
Toutefois, sur les terrains comprenant des oliviers, ceux-ci doivent être conservés dans leur totalité.
Les oliviers situés dans l'emprise des voies et des constructions seront transplantés sur la propriété ou remplacés à l'identique (en terme de taille).

La végétalisation des aires de stationnement
Sur les aires de stationnement à l'air libre, il sera planté un arbre d'une hauteur minimum de 2,50m pour deux places

Règles de plantations en bordure des restanques et murs de soutènements
Les arbres et arbustes ne seront plantés ni sur son rebord, ni en pied du mur, mais en milieu de terrasse.

Espèces de plantations :
- les espèces invasives doivent être évitées (exemple : mimosa, ailante)
- les espèces méditerranéennes seront favorisées,
- le long des vallons, les essences constitutives des ripisylves (végétation de bord des eaux) devront constituer 80% du couvert végétal.

Conservation des arbres de haute tige
Afin de protéger les systèmes racinaires et la frondaison des arbres conservés et d'assurer leur pérennisation, aucune construction ne devra être réalisée à moins de :

- 10 mètres du pied des arbres de haute tige notamment pour les espèces suivantes : pins parasols, pins d'Alep, séquoias, cèdres, eucalyptus, camphriers, chênes, micocouliers, ginkgo-biloba, tilleuls.
- 5 mètres du pied des arbres de haute tige pour les espèces suivantes : oliviers, lauriers, cyprès, yuccas, faux-poivrier…..

Dans les espaces de protection définis ci-dessus, les seuls aménagements possibles, hormis d'autres plantations de pleine terre, sont la réalisation sans affouillement de sol, d'allées, de terrasses, d'escaliers et d'aires de stationnement.

ARTICLE UF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
Non réglementé.

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

CARACTERE DE LA ZONE
La zone UG correspond principalement à une zone d'activités commerciale et d'équipements collectifs d'intérêt public.
Elle comprend un secteur UGg destiné, notamment à l'aire d'accueil des gens du voyage et des équipements collectifs d'intérêt public, situés dans le quartier Tiragon.

Rappel :
Sont également applicables les « Dispositions Générales » figurant au titre I du présent règlement.

ARTICLE UG 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES
- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UG2,
- le stationnement isolé de caravanes et le camping hors terrains aménagés
- l'aménagement de terrains destinés au camping caravaning,
- l'aménagement de terrains destinés aux parcs résidentiels de loisir (PRL),
- les habitations légères de loisirs, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil,
- l'ouverture et l'extension de garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UG2,
- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules,
- les dépôts de matériaux de toute nature,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les carrières.

ARTICLE UG 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES
- les installations classées soumises à déclaration.
- les affouillements et exhaussements du sol, liés et nécessaires aux constructions et leur desserte, installations, infrastructures autorisées dans la zone,
- les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dans le secteur UGg:
- les aménagements, les constructions et les installations liées à l'aire d'accueil des gens du voyage,
- les constructions à usage d'équipement collectif d'intérêt public.

ARTICLE UG 3 – ACCES ET VOIRIE
Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.
Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent :
- être adaptées à l'opération envisagée,
- assurer la sécurité des usagers de ces voies
- satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre incendie, de ramassage des ordures ménagères.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présentera le moins de gêne ou de risque pour la circulation.
Les accès automobiles des constructions à partir des voies piétonnes existantes ou prévues sont interdits.
Le nombre d'accès de l'opération sur la voie publique sera réduit au minimum.
Lorsqu'un terrain est traversé par un chemin dédié à la circulation piétonne et que l'installation d'une clôture ou d'un portail est envisagée, il est demandé de maintenir un passage piéton en accès libre et permanent.

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

ARTICLE UG 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément à la réglementation en vigueur. (cf. annexe sanitaire dossier de PLU)

Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur. (cf. annexe sanitaire dossier de PLU)

Eaux pluviales :

Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable, doivent être évacuées sur la propriété par des dispositifs appropriés ou bien vers le réseau collectif, le tout, conformément à la réglementation en vigueur. (cf. annexe sanitaire dossier de PLU)

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

Autres réseaux :

Les réseaux divers nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être encastrés dans les façades et enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques.

Réseaux de collecte des déchets :

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente d'enlèvement par le service de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction.

Dans les autres cas, l'implantation d'un point de collecte pourra être exigée en fonction du nombre de logements existants en périphérie du projet.

ARTICLE UG 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UG 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Toutes les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement actuel ou futur.

Toutefois, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale :

- à 50 mètres de l'axe de la pénétrante Cannes-Grasse ;
- à 15 mètres de l'axe des routes départementales ;
- à 10 mètres de l'emprise légale de la voie ferrée.

ARTICLE UG 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 m des limites séparatives.

ARTICLE UG 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UG 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UG 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est comptée en tous points du bâtiment à partir de la côte du terrain naturel existant ou du terrain excavé jusqu'à l'égout du toit ou la partie supérieure de la dalle de la terrasse.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :

9 m à l'égout du toit et 11 m au faîtage.

9 m à la partie supérieure de la dalle en cas de toiture terrasse

9,50 m à la partie supérieure de l'acrotère en cas de toiture végétalisée

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

ARTICLE UG 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales :

Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume.

Dispositions particulières :

1- Intégration des constructions dans le site

Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis les espaces publics.

2- Façade et matériaux

Les façades commerciales doivent respecter les obligations suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée ;
- lorsqu'une même vitrine ou devanture est établie sur plusieurs constructions contiguës, les limites séparatives doivent être marquées.
- les devantures commerciales doivent être conçues dans leurs dimensions, matériaux et traitements en fonction de l'architecture de l'édifice, et notamment se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.
- les enseignes commerciales devront être parfaitement intégrées et ne pas compromettre l'homogénéité et la qualité architecturale de la zone et respecter le règlement de publicité.

3- Toitures

Les toitures sont constituées de tuiles canal de couleur terre cuite (rouge ou rouge orangé). Sont aussi acceptées les tuiles vieillies et de récupération. Le système consistant en sous-toiture porteuse recouverte par des tuiles anciennes ou vieillies artificiellement est admis à condition que la sous-toiture ne soit jamais apparente et que le recouvrement normal des tuiles soit respecté.

Les tuiles plates peuvent être autorisées dans le cas de rénovation de toiture de constructions anciennes, ou dans le cas de construction d'annexes situés sur le même terrain qu'une construction à tuiles plates.

L'emploi de la tôle ondulée ou de plastique est interdit. Il peut être exigé, lors d'une réfection, la suppression d'ouvrages qui dépareraient manifestement la toiture.

Les toitures terrasses peuvent être admises.

Les souches de cheminées (conduit de fumée ou de ventilation) doivent être de forme simple, enduites dans les tons de la façade et traverser la toiture au plus près du faîtage. Il est interdit de réaliser des conduits de saillie sur les façades.

Les superstructures techniques en toiture telles qu'extracteur pour climatisation, ou machinerie d'ascenseur sont admises à condition qu'elles soient correctement intégrées.

4- Clôtures

Les clôtures peuvent être constituées de haies vives et/ou d'une claire-voie. Un mur bahut peut faire soubassement. Il doit être soigneusement traité et constitué ou paramenté de pierres naturelles du pays ou agrémenté de plantations grimpantes.

La hauteur totale des clôtures, mesurée par rapport au sol naturel, ne peut excéder 2 mètres. Le mur bahut ne peut avoir plus de 0m70 de hauteur.

Lorsque la nature et la configuration du terrain les rendent nécessaires pour ériger une clôture, il est autorisé d'érigé des murs de soutènement. Ces murs de soutènement seront alors traités à l'ancienne, en pierres apparentes ou en crépi et pourront servir de support à des plantes grimpantes.
Les portails et portillons seront en harmonie avec les constructions et les éventuelles clôtures.

Pour les clôtures situées en limite de voies ouvertes au public, les panneaux de bois, de PVC, ainsi que les pare vues en toile ou de type brande sont interdits en façade.

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

Les canisses et grillages opaques sont interdits.
5- Les équipements liés aux énergies renouvelables : capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Ils doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées et de mitage.

ARTICLE UG 12 – STATIONNEMENT
Concernant les véhicules automobiles, il est exigé :
- pour les établissements commerciaux : une place pour 30 m² de SP,
- pour les bureaux, services, artisanat : une place pour 30m² SP,
- pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier : une place par unité d'hébergement,
- pour les restaurants : 3 places pour 10m² de salle de restaurant,
- pour les CINASPIC : 1 place de stationnement pour 4 personnes accueillies.

Pour le stationnement des deux roues, il est exigé :
- pour les bureaux, services et restaurant : 1 place pour 50m² de SP,
- pour les équipements collectifs recevant du public : 1 place pour 10 personnes accueillies.

50% de ces places de stationnement doivent être dédiées aux vélos.

Modalités de réalisation des places de stationnement
Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.
Exemple 1 : Création d'une habitation de 110m² de surface de plancher : 110/50 = 2,2. Décimale inférieure à 0,5, il est exigé 2 places de stationnement.
Exemple 2 : Création d'une habitation de 140m² de surface de plancher : 140/50 = 2,8. Décimale supérieure à 0,5, il est exigé 3 places de stationnement

ARTICLE UG 13 – ESPACES LIBRES, ET PLANTATIONS
Les espaces libres
Les espaces libres, tels que définis dans le lexique annexé au présent règlement, doivent être traités paysagèrement.

Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et choisies parmi les espèces méditerranéennes économes en consommation d'eau, à l'exception des palmiers.

Toutes les constructions réalisées en sous-sol et ne supportant pas de bâtiment en superstructure doivent être recouvertes soit d'un dallage, soit d'une couche de terre végétale de 1m minimum, permettant l'aménagement d'un espace vert comprenant les circulations piétonnes et les accès.

La végétalisation des aires de stationnement
Sur les aires de stationnement à l'air libre, il sera planté un arbre d'une hauteur minimum de 2,50m pour deux places

ARTICLE UG 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
Non réglementé.

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

CARACTERE DE LA ZONE
La zone UP correspond à une zone urbaine d'habitat individuel diffus de très forte sensibilité paysagère où l'ensemble des terrains est en pente et constitue une zone de forte sensibilité au ruissellement lors d'épisodes pluvieux courts et intenses.

En zone UP, les divisions foncières en vue de bâtir sont désormais interdites et seules les extensions mesurées des constructions existantes sont autorisées.

Certains terrains compris dans la zone UP peuvent être soumis à des risques naturels.

Rappel :
Sont également applicables les « Dispositions Générales » figurant au titre I du présent règlement.

ARTICLE UP 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES
Dans toute la zone sont interdites les occupations et utilisations de sols suivantes :
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions à usage d'entrepôts,
- Les constructions à usage artisanal,
- Les constructions à usage commercial
- Les installations classées,
- Le stationnement isolé de caravanes et le camping hors terrains aménagés,
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage,
- L'aménagement de terrains destinés aux parcs résidentiels de loisir (PRL),
- Les habitations légères de loisirs, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil,
- L'ouverture et l'extension de garages collectifs de caravanes,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UP2,
- Les parcs d'attraction,
- Les dépôts de véhicules,
- Les dépôts de matériaux de toute nature,
- Les carrières, les activités extractives et tous aménagements associés à ces activités

Dans les zones soumises à des risques naturels :
Toutes les occupations et utilisations de sols sont interdites, sauf celles indiquées à l'article 2 ci-dessous.

ARTICLE UP 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES
Dans l'ensemble de la zone UP, pour toutes les occupations et utilisations du sol autres que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, le Plan Local d'Urbanisme s'oppose aux dispositions de l'article R123-10-1 du Code de l'urbanisme.

Dans l'ensemble de la zone UP s'appliquent les dispositions de l'article L.111-5-2 instaurées par la délibération du Conseil Municipal stipulant que les divisions foncières sont soumises à déclaration préalable.

Dans l'ensemble de la zone UP ne sont admis que :
- l'aménagement, la rénovation et l'extension mesurée des constructions existantes affectées à l'habitation sous réserve de ne pas porter atteinte au site, ni de créer de voirie et d'accès nouveaux sans dépasser 300 m² de surface de plancher après extension.
- le changement de destination des constructions existantes quand il est compatible avec la vocation de la zone.

Hors des zones soumises à des risques naturels :
Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent s'implanter hors des éléments de paysage identifiés sur le plan de zonage.

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

Le long des vallons, les constructions sont admises à condition d'être implantées à une distance minimum de 5 m par rapport à l'axe dudit vallon.

Les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition :
- qu'ils soient strictement indispensables et nécessaires aux constructions et leur desserte, aux installations et infrastructures autorisées dans la zone,
- qu'ils s'intègrent correctement dans le site et n'entraînent pas de nuisance grave sur la stabilité des versants,
- que la hauteur des exhaussements n'excède pas 0,30 mètre.

Les sites de restanques peuvent être aménagés à condition que :
- les dénivelés soient aménagés en terrasses et murs de soutènement de même échelle et de même forme que les restanques existantes. Leur hauteur est réglementée à l'article 10.
- l'implantation des constructions et des piscines soit adaptée aux principes suivants :
  a) la plus grande longueur de façade des bâtiments doit être implantée parallèlement aux restanques,
  b) les piscines doivent être implantées dans une planche de restanques existantes,

Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dans les zones soumises à des risques naturels :
- les occupations et utilisations des sols autorisées au paragraphe ci-dessus, sous réserve de respecter les prescriptions des PPR, ainsi que les travaux et les aménagements destinés à pallier les risques.

ARTICLE UP 3 – ACCES ET VOIRIE
Aucune voirie ou accès nouveau n'est admis dans la zone UP.

ARTICLE UP 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :
Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément à la réglementation en vigueur. (cf. annexe sanitaire dossier de PLU)

Eaux usées :
Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur. (cf. annexe sanitaire dossier de PLU).

Eaux pluviales :
Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable, doivent être évacuées sur la propriété par des dispositifs appropriés ou bien vers le réseau collectif, le tout, conformément à la réglementation en vigueur. (cf. annexe sanitaire dossier de PLU)
En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

Réseaux de collecte des déchets :
Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente d'enlèvement par le service de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction.
Dans les autres cas, l'implantation d'un point de collecte pourra être exigée en fonction du nombre de logements existants en périphérie du projet.

Réseau d'énergie électrique
Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'électricité.

Autres réseaux :
Les réseaux divers nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être encastrés dans les façades et enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques.

ARTICLE UP 5 – CARACTERISTIQUP DES TERRAINS
Non réglementé.

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

ARTICLE UP 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES
Les constructions, balcons compris, et les piscines doivent s'implanter à une distance de l'alignement actuel ou futur au moins égale à 7 mètres.

Toutefois, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 15 mètres de l'axe des routes départementales ;

ARTICLE UP 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
Les constructions, balcons compris, doivent être implantées en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à 7 mètres

L'implantation des constructions annexes est autorisée :
- soit en limites séparatives dès lors que le linéaire, toutes annexes et limites confondues, n'excède pas 10 mètres.
- soit à 5 mètres minimum des limites séparatives.

Toutefois, l'implantation des constructions annexes est autorisée en limites séparatives dès lors que le linéaire toutes annexes et limites confondues, n'excède pas 10 mètres.

ARTICLE UP 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
A l'exclusion des piscines, la distance séparant deux constructions, balcons compris, édifiées sur une même propriété doit être au moins égale à 15 mètres.

Ces distances sont réduites à 5 mètres pour les constructions annexes non destinées à l'habitation (pool house, garage, remises…).

ARTICLE UP 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
L'emprise au sol maximale sur chaque unité foncière est fixée à 8 % de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE UP 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS
La hauteur est comptée en tous points du bâtiment à partir de la côte du terrain naturel existant ou du terrain excavé jusqu'à l'égout du toit ou la partie supérieure de la dalle de la terrasse.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :
7 m à l'égout du toit et 9 m au faîtage.
7 m à la partie supérieure de la dalle en cas de toiture terrasse
7,50 m à la partie supérieure de l'acrotère en cas de toiture végétalisée

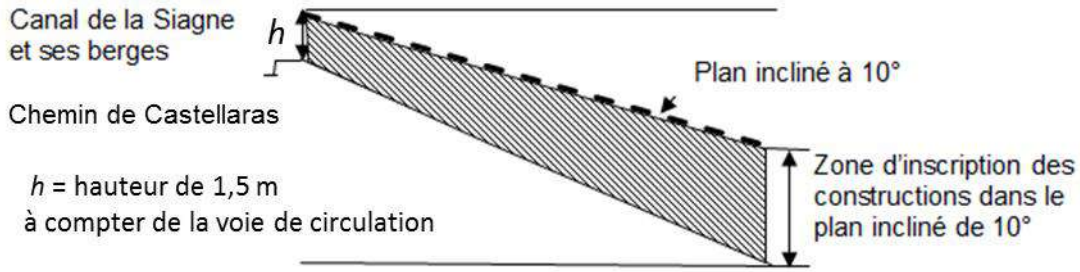
La hauteur frontale telle que définie dans le lexique annexé au présent règlement, ne doit pas excéder 9 m.

Pour les constructions annexes, la hauteur maximale est limitée à 2,50 m à l'égout du toit en cas de toiture en pente ou à la partie supérieure de la dalle en cas de toiture terrasse.

La hauteur des restanques et des murs de soutènement est limitée à 1,50 m. Au regard de la pente, plusieurs restanques ou murs de soutènements peuvent être cumulées afin de créer un effet de terrasses. La distance entre deux restanques ou murs de soutènements doit alors respecter une largeur de 1,50 m minimum. Dans le cas des murs de soutènement, ce retrait devra être végétalisé par des arbres et des arbustes respectant les dispositions de l'article 13 dans le cas où aucune implantation de construction n'est prévue.
Pour les murs de clôture « antibruit », la hauteur est limitée à 2 mètres, calculée à partir du niveau de la voie.

Dans les secteurs concernés par la servitude de vue inscrite au plan de zonage, la hauteur en tout point des clôtures et des constructions (ouvrage de superstructure inclus) devra être comprise en deçà d'un plan incliné de 10° par rapport à l'horizontale d'un point situé à 1,50 m de hauteur en limite de l'emprise ou du chemin concerné.

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026



ARTICLE UP 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales :

Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume.
Les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble.

Dispositions particulières :

1- Intégration des constructions dans le site

Les constructions doivent respecter la topographie du terrain et s'adapter à la déclivité du site.
Les tuyaux de descente des eaux pluviales doivent être conçus de manière à s'estomper le mieux possible dans le ton de la façade. Ils sont obligatoirement verticaux. Pour les constructions neuves et dans la mesure du possible lors de la rénovation des façades, ils sont intégrés dans le bâtiment et non apparents.
Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis les espaces publics.
Les citernes de fuel ou de gaz doivent être dissimulées.

Les groupes de climatisation et les pompes à chaleur seront implantés dans le corps du bâtiment ou en pied de façade alors dissimulés dans un coffret adapté afin de réduire les nuisances visuelles et sonores.

2- Façades et matériaux

Les façades doivent être traitées de façon harmonieuse (matériaux et couleurs).
Le volume, le traitement, les couleurs et les matériaux des constructions annexes doivent s'harmoniser avec la construction principale.

Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

3- Toitures

Les toitures en pentes sont constituées de tuiles canal de couleur terre cuite (rouge ou rouge orangé). Sont aussi acceptées les tuiles vieillies et de récupération. Le système consistant en sous-toiture porteuse recouverte par des tuiles anciennes ou vieillies artificiellement est admis à condition que la sous-toiture ne soit jamais apparente et que le recouvrement normal des tuiles soit respecté.

Les tuiles plates peuvent être autorisées dans le cas de rénovation de toiture de constructions anciennes, ou dans le cas de construction d'annexes situés sur le même terrain qu'une construction à tuiles plates.

L'emploi de la tôle ondulée ou de plastique est interdit. Il peut être exigé, lors d'une réfection, la suppression d'ouvrages qui dépareraient manifestement la toiture.

Les toitures terrasses peuvent être admises.

Les souches de cheminées (conduit de fumée ou de ventilation) doivent être de forme simple, enduites dans les tons de la façade et traverser la toiture au plus près du faîtage.

Les superstructures techniques en toiture telles qu'extracteur pour climatisation, ou machinerie d'ascenseur sont admises à condition qu'elles soient correctement intégrées.

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

4- Clôtures

Les clôtures doivent être constituées d'une claire-voie doublée d'une haie vive.
Les haies vives doivent être constituées d'essences locales. Un mur bahut d'une hauteur de 0,70 mètre maximum peut faire soubassement sous réserve de créer tous les 5m des ouvertures de 15 cmx15 cm minimum pour le passage de la petite faune.
La hauteur totale des clôtures et des portails est limitée à 2 mètres**.**

Les murs bahut seront crépis dans des tons similaires aux bâtiments principaux.

Lorsque la nature et la configuration du terrain les rendent nécessaires pour ériger une clôture, il est autorisé d'ériger des murs de soutènement. Ces murs de soutènement seront alors traités à l'ancienne, en pierres apparentes ou en crépi et pourront servir de support à des plantes grimpantes.
Les portails et portillons seront en harmonie avec les constructions et les éventuelles clôtures.

Les clôtures existantes formées de murs à « l'ancienne » devront être maintenues ou restaurées dans leur aspect original sauf considération technique et ou de sécurité. En cas de démolition, elles devront dans la mesure du possible, être reconstruites à l'identique sans dépasser 2 mètres de hauteur.

Les canisses, les panneaux de bois, de PVC, ainsi que les pare vues en toile ou de type brande sont interdits.

5- Murs de restanques et de soutènement :

Les murs de restanques situés hors de l'emprise des constructions et des voies et accès privatifs ne pourront être détruits. Toutefois, en cas de destruction ou de dégradation accidentelle, ils devront être reconstruits à l'identique (forme, hauteur, appareillage,)

Le rythme des restanques sur la parcelle et les parcelles voisines sera respecté, en conservant dans l'aménagement de la parcelle des hauteurs de murs comparables à l'existant.

Concernant les murs de restanques : les murs cyclopéens (constitués de gros blocs), les enrochements et les murs béton sont proscrits.

Concernant les murs de soutènement : ils peuvent être en béton et doivent faire l'objet d'un traitement paysager (parement en pierres sèches du pays sur au moins 10 cm d'épaisseur, ou à défaut enduits avec végétalisation : plantes tapissantes).

6- Les équipements liés aux énergies renouvelables : capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Ils doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées et de mitage.

7- Pour les constructions remarquables identifiées sur le plan de zonage, les travaux réalisés doivent respecter les prescriptions suivantes :

- respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, les porches et les halls d'entrée, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité,
- respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures,
- mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment,
- traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale du bâti existant,
- proscrire la pose d'éléments extérieurs qui serait incompatible avec le caractère du bâti existant, et notamment les supports publicitaires,
- assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié aux caractéristiques architecturales du bâtiment existant,

Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

ARTICLE UP 12 – STATIONNEMENT

Concernant les véhicules automobiles, il est exigé :

- pour les constructions à usage de logement : 1 place pour 50m² de SP avec au minimum 1 place de stationnement par logement. Le nombre maximal de places de stationnement exigible par logement ne peut excéder 3 places.
- pour les constructions à usage de services - 1 place pour 30 m² de SP

Les places de stationnement implantées en surface extérieure doivent être réalisées avec des matériaux drainants.

Modalités de réalisation des places de stationnement

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

Exemple 1 : Création d'une habitation de 110m² de surface de plancher : 110/50 = 2,2. Décimale inférieure à 0,5, il est exigé 2 places de stationnement.

Exemple 2 : Création d'une habitation de 140m² de surface de plancher : 140/50 = 2,8. Décimale supérieure à 0,5, il est exigé 3 places de stationnement

ARTICLE UP 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Dans les périmètres de sensibilité paysagère et de trame verte et bleue, pris en application de l'article L.123-1-5-III.2 et figurant aux documents graphiques :

- sont soumis à déclaration préalable les coupes et abattages des arbres et de la végétation
- sont seuls admis les accès, les réseaux, la construction ou la restauration des murs de restanques.

Les espaces libres

80% de l'unité foncière doit être traitée en espaces libres tels que définis dans le lexique annexé au présent règlement.

Pour les programmes de logements collectifs, les espaces libres devront être aménagés en jardins familiaux ou partagé chaque fois que l'assiette foncière le permet.

Les espaces libres doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 200 m² du terrain d'assiette du projet.

Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et choisies parmi les espèces méditerranéennes économes en consommation d'eau, à l'exception des palmiers.

Toutefois, sur les terrains comprenant des oliviers, ceux-ci doivent être conservés dans leur totalité.

Les oliviers situés dans l'emprise des voies et des constructions seront transplantés sur la propriété ou remplacés à l'identique (en terme de taille).

La végétalisation des aires de stationnement

Sur les aires de stationnement à l'air libre, il sera planté un arbre d'une hauteur minimum de 2,50m pour deux places

Règles de plantations en bordure des restanques et murs de soutènements

Les arbres et arbustes ne seront plantés ni sur son rebord, ni en pied du mur, mais en milieu de terrasse.

Espèces de plantations :

- les espèces invasives doivent être évitées (exemple : mimosa, ailante)
- les espèces méditerranéennes seront favorisées,
- le long des vallons, les essences constitutives des ripisylves (végétation de bord des eaux) devront constituer 80% du couvert végétal.

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

Conservation des arbres de haute tige
Afin de protéger les systèmes racinaires et la frondaison des arbres conservés et d'assurer leur pérennisation, aucune construction ne devra être réalisée à moins de :

- 10 mètres du pied des arbres de haute tige notamment pour les espèces suivantes : pins parasols, pins d'Alep, séquoias, cèdres, eucalyptus, camphriers, chênes, micocouliers, ginkgo-biloba, tilleuls.
- 5 mètres du pied des arbres de haute tige pour les espèces suivantes : oliviers, lauriers, cyprès, yuccas, faux-poivrier…..

Dans les espaces de protection définis ci-dessus, les seuls aménagements possibles, hormis d'autres plantations de pleine terre, sont la réalisation sans affouillement de sol, d'allées, de terrasses, d'escaliers et d'aires de stationnement.

ARTICLE UP 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
Non réglementé.

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UZ est destinée aux activités industrielles, tertiaires, artisanales et commerciales.
Elle est composée de deux secteurs :

- le secteur UZa correspondant à la zone d'activités de l'Argile.
- le secteur UZb correspondant à la zone d'activités de Tiragon
- le sous-secteur UZb1 correspondant à l'emprise du projet de la société Ixel Marine
- le secteur UZt correspondant à un équipement d'hébergement hôtelier

ARTICLE UZ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

- les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles admises à l'article UZ2,
- les constructions à usage de commerces à l'exception de celles admises à l'article UZ2,
- les installations classées à l'exception de celles admises à l'article UZ2,
- les affouillements et exhaussements à l'exception de ceux admis à l'article UZ2,
- le stationnement isolé de caravanes et le camping hors terrains aménagés
- l'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage,
- l'aménagement de terrains destinés aux parcs résidentiels de loisir (PRL),
- les habitations légères de loisirs, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil
- l'ouverture et l'extension de garages collectifs de caravanes,
- les parcs d'attractions,
- les dépôts de véhicules non soumis à autorisation,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les carrières.
- Les piscines.

Dans le secteur UZt : est également interdit- le changement de destination des occupations et utilisations existantes à usage d'hôtellerie.

ARTICLE UZ 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone UZ à l'exception du secteur UZt

- les constructions à usage de commerces à condition qu'elles soient liées à des activités de production en lien avec les activités existantes de la zone concernée,
- les installations classées soumises à déclaration.
- les constructions à usage d'habitation :
    - si elles sont directement liées et nécessaires au fonctionnement, à la gestion, à la surveillance des occupations, installations et constructions autorisées dans la zone, et,
    - si leur surface de plancher n'excède pas 25 % de la surface de plancher des constructions principales, dans la limite de 100 m² par unité foncière,
- les affouillements et les exhaussements des sols, indispensables aux constructions et installations autorisées dans le secteur, ainsi qu'à leur desserte, où s'ils sont justifiés par des considérations de rétention des eaux pluviales,
- les sites de restanques peuvent être aménagés à condition que :
    - les dénivelées soient aménagées en terrasses et murs de soutènement de même échelle et de même forme que les restanques existantes. Leur hauteur est réglementée à l'article 10.
    - l'implantation des constructions soit adaptée aux principes suivants :

. la plus grande longueur de façade des bâtiments doit être implantée parallèlement aux restanques

Dans le secteur UZt : les occupations et utilisations du sol à usage d'hôtellerie, y compris les installations classées liées à cette activité.

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

ARTICLE UZ 3 – ACCES ET VOIRIE
Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.
Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre incendie, de ramassage des ordures ménagères.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présentera le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

Les accès automobiles des constructions à partir des voies piétonnes existantes ou prévues sont interdits.
Le nombre d'accès de l'opération sur la voie publique sera réduit au minimum.
Lorsqu'un terrain est traversé par un chemin dédié à la circulation piétonne et que l'installation d'une clôture ou d'un portail est envisagée, il est demandé de maintenir un passage piéton en accès libre et permanent.

ARTICLE UZ 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX
Eau potable :
Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément à la réglementation en vigueur. (cf. annexe sanitaire dossier de PLU)

Eaux usées :
Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur. (cf. annexe sanitaire dossier de PLU)

Eaux pluviales :
Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable, doivent être évacuées sur la propriété par des dispositifs appropriés ou bien vers le réseau collectif, le tout, conformément à la réglementation en vigueur. (cf. annexe sanitaire dossier de PLU)
En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

Autres réseaux :
Les réseaux divers nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être encastrés dans les façades et enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques.

Desserte des réseaux de collecte des déchets :
Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente d'enlèvement par le service de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction.
Dans les autres cas, l'implantation d'un point de collecte pourra être exigée en fonction du nombre de logements existants en périphérie du projet.

ARTICLE UZ 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS
Non réglementé.

ARTICLE UZ 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES
Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :
Secteur UZa : 6 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur
Secteur UZb, UZb1 et UZt : 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Toutefois, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale :
- à 50 mètres de l'axe de la pénétrante Cannes-Grasse à l'exception du sous-secteur UZb1 où la distance doit être au moins égale à 25 mètres de l'axe de la pénétrante Cannes-Grasse ;
- à 15 mètres de l'axe des routes départementales ;

ARTICLE UZ 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
Les constructions doivent être implantées à un minimum de 4 mètres des limites séparatives.
L'implantation sur une des deux limites est autorisée.

Limite de fond de terrain :

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 4 mètres

ARTICLE UZ 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UZ 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UZ 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est comptée en tous points du bâtiment à partir de la côte du terrain naturel existant ou du terrain excavé jusqu'à l'égout du toit ou la partie supérieure de la dalle de la terrasse.

A l'exception du sous-secteur UZb1, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :
- 9 m à l'égout du toit et 11 m au faîtage.
- 9 m à la partie supérieure de la dalle en cas de toiture terrasse
- 9,50 m à la partie supérieure de l'acrotère en cas de toiture végétalisée

Dans le sous-secteur UZb1, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :
- 12 m à l'égout du toit et 14 m au faîtage.
- 12 m à la partie supérieure de la dalle en cas de toiture terrasse
- 12,50 m à la partie supérieure de l'acrotère en cas de toiture végétalisée

La hauteur des restanques et des murs de soutènement est limitée à 1,50 m. Au regard de la pente, plusieurs restanques ou murs de soutènements peuvent être cumulées afin de créer un effet de terrasses. La distance entre deux restanques ou murs de soutènements doit alors respecter une largeur de 1,50 m minimum. Dans le cas des murs de soutènement, ce retrait devra être végétalisé par des arbres et des arbustes respectant les dispositions de l'article 13 dans le cas où aucune implantation de construction n'est prévue.

La hauteur totale des clôtures, mesurée par rapport au sol naturel, ne peut excéder 2 mètres.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UZ 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les enseignes commerciales devront être parfaitement intégrées et ne pas compromettre l'homogénéité et la qualité architecturale de la zone et respecter le règlement de publicité.

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume.
Les clôtures doivent être constituées d'une claire-voie doublée d'une haie vive.

Pour les constructions remarquables identifiées sur le plan de zonage, les travaux réalisés doivent respecter les prescriptions suivantes :
- respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, les porches et les halls d'entrée, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité,
- respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures,
- mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment,
- traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale du bâti existant,
- proscrire la pose d'éléments extérieurs qui serait incompatible avec le caractère du bâti existant, et notamment les supports publicitaires,
- assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié aux caractéristiques architecturales du bâtiment existant,

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

ARTICLE UZ 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le terrain même et en dehors des voies de desserte.

- Les constructions à usage de bureaux, commerces, services et artisanat : 1 place pour 30 m² de SP,
- Les constructions à usage industriel : 1 place pour 100 m² de SP,
- Les hôtels : 1 place par chambre,
- Les restaurants : 3 places pour 10 m² de salle de restaurant,
- Les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone : 2 places de stationnement par logement.
    - Les entrepôts : 1 place de stationnement pour 100 m² de SP, plus 1 aire pour les poids lourds par tranche de 500 m² de SP.
    - pour les CINASPIC : 1 place de stationnement pour 4 personnes accueillies.

Le stationnement des véhicules ainsi que des « deux roues » correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies de desserte.

Pour le stationnement des deux roues dont au moins 50% pour les vélos :

- 1 place pour 100m² de SP.

Modalités de réalisation des places de stationnement

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

Exemple 1 : Création d'une habitation de 110m² de surface de plancher : 110/50 = 2,2. Décimale inférieure à 0,5, il est exigé 2 places de stationnement.

Exemple 2 : Création d'une habitation de 140m² de surface de plancher : 140/50 = 2,8. Décimale supérieure à 0,5, il est exigé 3 places de stationnement

ARTICLE UZ 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Dans les périmètres de sensibilité paysagère et de trame verte et bleue, pris en application de l'article L.123-1-5-III.2 et figurant aux documents graphiques :

- **sont soumis à déclaration préalable les coupes et abattages des arbres et de la végétation**
- **sont seuls admis les accès, les réseaux, la construction ou la restauration des murs de restanques.**

Les espaces libres

Les espaces libres, tels que définis dans le lexique annexé au présent règlement, doivent être traités paysagèrement.

Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en taille et en nombre choisies parmi les espèces méditerranéennes économes en consommation d'eau, à l'exception des palmiers.

Toutes les constructions réalisées en sous-sol et ne supportant pas de bâtiment en superstructure doivent être recouvertes soit d'un dallage, soit d'une couche de terre végétale de 0,60 cm minimum, permettant l'aménagement d'un espace vert comprenant les circulations piétonnes et les accès.

La végétalisation des aires de stationnement

Sur les aires de stationnement à l'air libre, il sera planté un arbre d'une hauteur minimum de 2,50m pour deux places.

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

ARTICLE UZ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
Non réglementé.

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AU est destinée aux activités industrielles, tertiaires, artisanales et commerciales de l'Argile. C'est une zone à urbaniser où l'urbanisation est conditionnée à la réalisation et à la réception des aménagements exigés par le plan de prévention des incendies de forêts :

- Création d'une voie située entre le massif et le périmètre à protéger, répondant aux caractéristiques suivantes :
    - Bande de roulement de largeur minimum de 3,5 mètres, pente en long inférieure à 15 %, rayons de courbure supérieurs à 9 mètres si elle est réservée au seul usage des pompiers. Si cette voie sert aussi de desserte des constructions la largeur minimale de la bande de roulement est portée à 5 mètres.
    - Deux issues sur des voiries du réseau public, elles-mêmes de caractéristiques telles qu'elles permettent le croisement de deux véhicules sans ralentissement.
- Une bande débroussaillée et maintenue en état débroussaillé de 100 mètres de large coté espace naturel, à partir de la voie ci-dessus,
- Un réseau de points d'eau normalisés le long de cette voie avec au minimum un point d'eau normalisé à chaque extrémité de celle-ci et, si sa longueur dépasse 300 mètres, une succession de points d'eau normalisés dont l'espacement devra être inférieur à 300 mètres,
- Des surlargeurs de 3 mètres de large sur 15 mètres de long au niveau de chaque point d'eau normalisé.

ARTICLE 1 – 1AU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles admises à l'article 2-1AU,
- Les constructions à usage de commerces à l'exception de celles admises à l'article 2-1AU,
- Les installations classées à l'exception de celles admises à l'article 2-1AU,
- Les affouillements et exhaussements à l'exception de ceux admis à l'article 2-1AU,
- Le stationnement isolé de caravanes et le camping hors terrains aménagés
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage,
- L'aménagement de terrains destinés aux parcs résidentiels de loisir (PRL),
- Les habitations légères de loisirs, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil
- L'ouverture et l'extension de garages collectifs de caravanes,
- Les parcs d'attractions,
- Les dépôts de véhicules non soumis à autorisation,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les carrières.
- Les piscines.

ARTICLE 2 – 1 AU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

L'urbanisation de ce secteur sera conditionnée par la réalisation et l'agrément préfectoral des travaux et aménagements prévus en application du PPRif en zone B0.
Seront alors possibles :

- Les constructions à usage de commerces à condition qu'elles soient liées à des activités de production en lien avec les activités existantes de la zone concernée,
- Les installations classées soumises à déclaration.
- Les constructions à usage d'habitation :
    - si elles sont directement liées et nécessaires au fonctionnement, à la gestion, à la surveillance des occupations, installations et constructions autorisées dans la zone,
    - si leur surface de plancher n'excède pas 25% de la surface de plancher des constructions principales, dans la limite de 100 m² par unité foncière.
- Les affouillements et les exhaussements des sols, indispensables aux constructions et installations autorisées dans le secteur, ainsi qu'à leur desserte, où s'ils sont justifiés par des considérations de rétention des eaux pluviales,

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

- Les sites de restanques peuvent être aménagés à condition que :
    - les dénivelées soient aménagées en terrasses et murs de soutènement de même échelle et de même forme que les restanques existantes. Leur hauteur est réglementée à l'article 10.
    - l'implantation des constructions et des piscines soit adaptée aux principes suivants :
    - la plus grande longueur de façade des bâtiments doit être implantée parallèlement aux restanques.

ARTICLE 3 – 1AU - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.
Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre incendie, de ramassage des ordures ménagères.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présentera le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

Les accès automobiles des constructions à partir des voies piétonnes existantes ou prévues sont interdits.

Le nombre d'accès de l'opération sur la voie publique sera réduit au minimum.
Lorsqu'un terrain est traversé par un chemin dédié à la circulation piétonne et que l'installation d'une clôture ou d'un portail est envisagée, il est demandé de maintenir un passage piéton en accès libre et permanent.

ARTICLE 4 – 1AU - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :
Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées :
Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales :
Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable, doivent être évacuées sur la propriété par des dispositifs appropriés ou bien vers le réseau collectif, le tout, conformément à la réglementation en vigueur. (cf. annexe sanitaire dossier de PLU)
En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

Autres réseaux :
Les réseaux divers nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être encastrés dans les façades et enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques.

Desserte des réseaux de collecte des déchets :
Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente d'enlèvement par le service de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction.
Dans les autres cas, l'implantation d'un point de collecte pourra être exigée en fonction du nombre de logements existants en périphérie du projet.

ARTICLE 5 – 1AU - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

ARTICLE 6 – 1AU - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur.

ARTICLE 7 – 1AU - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées sur l'une des deux limites séparatives latérales au moins. En cas d'implantation en retrait, une distance minimum de 4 mètres doit être respectée.

Limite de fond de terrain :
Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 4 mètres.

ARTICLE 8 – 1AU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
Non réglementé.

ARTICLE 9 – 1AU - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 10 – 1AU - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est comptée en tous points du bâtiment à partir de la côte du terrain naturel existant ou du terrain excavé jusqu'à l'égout du toit ou la partie supérieure de la dalle de la terrasse.

La hauteur maximum des constructions ne doit pas excéder :
- 12 mètres à l'égout du toit et 14 mètres au faitage,
- 12 mètres à la partie supérieure de la dalle en cas de toiture terrasse
- 12,50 mètres à la partie supérieure de l'acrotère en cas de toiture végétalisée.

La hauteur des restanques et des murs de soutènement est limitée à 1,50m. Au regard de la pente, plusieurs restanques ou murs de soutènements peuvent être cumulés afin de créer un effet de terrasses. La distance entre deux restanques ou murs de soutènement doit alors respecter une larguer de 1,50 m minimum. Dans le cas des murs de soutènement, ce retrait devra être végétalisé par des arbres et des arbustes respectant les dispositions de l'article 13 dans le cas où aucune implantation de construction n'est prévue.

La hauteur totale des clôtures, mesurée par rapport au sol naturel ne peut excéder 2 mètres.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 11 – 1AU - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les enseignes commerciales devront être parfaitement intégrées et ne pas compromettre l'homogénéité et la qualité architecturale de la zone et respecter le règlement de publicité.

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume.

Les clôtures doivent être constituées d'une claire-voie doublée d'une haie vive.

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

ARTICLE 12 – 1AU – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le terrain même et en dehors des voies de desserte.
- Les constructions à usage de bureaux, commerces, services et artisanat : 1 place pour 30 m² de SP,
- Les constructions à usage industriel : 1 place pour 100 m² de SP,
- Les hôtels : 1 place par chambre,
- Les restaurants : 3 places pour 10 m² de salle de restaurant,
- Les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone : 2 places de stationnement par logement,
- Les entrepôts : 1 place de stationnement pour 100 m² de SP, plus 1 aire pour les poids lourds par tranche de 500 m² de SP.
- Pour les constructions et installations d'intérêt général : 1 place de stationnement pour 4 personnes accueillies.

Le stationnement des véhicules ainsi que des « deux roues » correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies de desserte.

Pour le stationnement des deux roues dont au moins 50% pour les vélos :
- 1 place pour 100m² de SP.

ARTICLE 13 – 1AU – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent permettre l'infiltration directe de l'eau dans le sous-sol et ainsi contribuer à réduire les phénomènes de ruissellement.
Ne sont donc pas comptabilisés en espaces libres :
- Les surfaces imperméabilisées ;
- Les aires de stationnement, et les aménagements de voirie et d'accès sauf s'ils sont réalisés en pavés drainants ou à joints poreux ou toute autre technique ou solution garantissant la perméabilité des surfaces *

* les surfaces en bétons de résines drainants ou bétons drainants et les enrobés poreux ne sont néanmoins pas admis comme espaces libres.

Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et choisies parmi les espèces méditerranéennes économes en consommation d'eau, à l'exception des palmiers.

Toutes les constructions réalisées en sous-sol et ne supportant pas de bâtiment en superstructure doivent être recouvertes soit d'un dallage, soit d'une couche de terre végétale de 1m minimum, permettant l'aménagement d'un espace vert comprenant les circulations piétonnes et les accès.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'un arbre d'une hauteur minimum de 2,50m pour 2 places de stationnement.

Pour les constructions remarquables identifiées sur le plan de zonage, les travaux réalisés doivent respecter les prescriptions suivantes :
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, les porches et les halls d'entrée, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité,
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures,
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale du bâti existant,
- Proscrire la pose d'éléments extérieurs qui serait incompatible avec le caractère du bâti existant, et notamment les supports publicitaires,

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

- Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié aux caractéristiques architecturales du bâtiment existant,

Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

ARTICLE 14 – 1AU - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (ZONES A)

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE
La zone A correspond aux zones agricoles de la commune.
Elle comprend un secteur Ap
Certains terrains compris dans la zone A et le secteur Ap peuvent être soumis à des risques naturels.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES
Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2 sont interdites.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION PARTICULIERES
Sont autorisées :
Dans la zone A comprenant le secteur Ap :
- les travaux et aménagements destinés à pallier les risques,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général,
- les clôtures

Dans la zone A à l'exception du secteur Ap :
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole à condition qu'elles soient regroupées en une seule unité bâtie.

Dans le secteur Ap uniquement :
- les locaux techniques agricoles regroupés en une seule unité bâtie.

Les constructions autorisées dans la zone A et le secteur Ap devront être :
- intégrées à l'environnement et aux paysages
- autorisées par le PPR
- implantées à une distance minimum de :
    - 15 mètres de l'axe de la Mourachonne,
    - 10 mètres de l'axe du vallon de Saint Marc,
    - 5 mètres de l'axe des autres vallons.

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE
Non réglementé.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX
Eau potable :
Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable, les constructions ou installations autorisées à l'article 2 peuvent être alimentées soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées :
Assainissement des eaux usées
- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques du réseau.
- Dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d 'assainissement, les eaux résiduelles doivent être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome individuel réalisé sur la parcelle. Ces dispositifs doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS
Non réglementé

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES
Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 6 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur.
Toutefois, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale :
- à 50 mètres de l'axe de la pénétrante Cannes-Grasse ;
- à 15 mètres de l'axe des routes départementales ;
- à 10 mètres de l'emprise légale de la voie ferrée.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
Les constructions doivent s'implanter à une distance entre tout point de la construction, et le point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la hauteur du bâtiment.
Les constructions situées dans le périmètre de protection du canal de la Siagne (zone non aedificandi repérée sur le plan de zonage) doivent s'implanter à une distance de 35 mètres par rapport à l'axe du canal en rive gauche et à une distance de 20 mètres par rapport à l'axe du canal en rive droite.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
L'emprise au sol des constructions autorisées à l'article 2 est limitée à 250 m².
L'emprise au sol des serres est non réglementée.

ARTICLE A 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS
La hauteur est comptée en tous points du bâtiment à partir de la côte du terrain naturel existant ou du terrain excavé jusqu'à l'égout du toit ou la partie supérieure de la dalle de la terrasse.

La hauteur maximale des locaux techniques agricoles ne doit pas excéder :
9 m à l'égout du toit et 11 m au faîtage.

La hauteur maximum des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder :
6 mètres à l'égout du toit et 8 mètres au faîtage.
6 m à la partie supérieure de la dalle en cas de toiture terrasse
6,50 m à la partie supérieure de l'acrotère en cas de toiture végétalisée

La hauteur maximum des clôtures ne doit pas excéder 2 m

Dans le secteur Ap :
La hauteur maximum des constructions ne doit pas excéder 4 m à l'égout du toit et 5 m au faîtage.

Dans les secteurs concernés par la servitude de vue inscrite au plan de zonage, la hauteur en tout point des clôtures et des constructions (ouvrage de superstructure inclus) devra être comprise en deçà d'un plan incliné de 10° par rapport à l'horizontale d'un point situé à 1,50 mètres de hauteur en limite de l'emprise ou du chemin concerné.
Cette disposition s'applique sur une profondeur de 30 mètres, calculée perpendiculairement à partir du bord du canal de la Siagne.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR
Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1- Clôtures
Les clôtures minérales de qualité existantes telles que les pierriers, murs de pierre sèche, restanques devront être maintenues ou restaurées, dans la mesure du possible, soit être reconstruites à l'identique sans dépasser 2 mètres de hauteur.

Les autres clôtures doivent être à claire-voie (grille, grillage, poteaux avec fil) doublées d'une haie vive d'essences locales. Elles doivent ménager un espace libre continu de 15 cm minimum entre le sol et la partie basse de la clôture pour la petite faune

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

Les murs bahut sont interdits sauf nécessité de soutènement. Lorsque la nature et la configuration du terrain les rendent nécessaires pour ériger une clôture, il est autorisé d'ériger des murs de soutènement. Ils seront alors traités à l'ancienne, en pierres apparentes ou en crépi et pourront servir de support à des plantes grimpantes.

La hauteur maximale des clôtures combinant le dispositif à claire-voie et le végétal est fixée à 2 mètres. Des arbres de haute tige peuvent ponctuellement dépasser cette hauteur sous réserve d'être des arbres compatibles avec la culture des sols.

Pour les portails et portillons
- leur hauteur maximale est fixée à 2 mètres
- ils seront en harmonie avec les constructions et les éventuelles clôtures.

2- Restanques

Les murs de restanques, les pierriers, situés hors de l'emprise des constructions et des voies et accès privatifs ne pourront pas être détruits. Toutefois, en cas de destruction ou de dégradation accidentelle, ils devront être reconstruits à l'identique (forme, hauteur, appareillage,)

Le rythme des restanques sur la parcelle et les parcelles voisines sera respecté, en conservant dans l'aménagement de la parcelle des hauteurs de murs comparables à l'existant.
Les murs cyclopéens (constitués de gros blocs), les enrochements et les murs béton sont proscrits.

Pour les constructions remarquables identifiées sur le plan de zonage, les travaux réalisés doivent respecter les prescriptions suivantes :
- respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, les porches et les halls d'entrée, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité,
- respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures,
- mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment,
- traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale du bâti existant,
- proscrire la pose d'éléments extérieurs qui serait incompatible avec le caractère du bâti existant, et notamment les supports publicitaires,
- assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié aux caractéristiques architecturales du bâtiment existant,

Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Principes généraux

Les oliviers situés dans l'emprise des voies et des constructions seront transplantés sur la propriété ou remplacés à l'identique (en terme de taille).

Le long des vallons, les essences constitutives des ripisylves (végétation de bord des eaux) devront constituer 80% du couvert végétal.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (ZONES N)

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE
La zone N délimite les zones naturelles et les zones forestières. Ce sont des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.
Elle comprend un secteur NL correspondant au golf de Saint Donat.
Certains terrains compris dans la zone peuvent être soumis à des risques naturels.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES
Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Hors des zones soumises à des risques naturels :
Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent s'implanter hors des éléments de paysage identifiés sur le plan de zonage.

Le long de la Mourachonne, les constructions sont admises à condition d'être implantées à une distance minimum de 15 mètres par rapport à son axe.

Le long des vallons du Rougon, du Tiragon les constructions sont admises à condition d'être implantées à une distance minimum de 10 mètres par rapport à l'axe du vallon.

Le long des autres vallons, les constructions sont admises à condition d'être implantées à une distance minimum de 5 mètres par rapport à l'axe dudit vallon.

A l'exclusion du secteur NL, sont admis dans la zone N :
- l'aménagement et l'extension mesurée dans la limite de 30% de la SP des constructions existantes à usage d'habitation, sans toutefois dépasser 250 m² de SP totale après extension.
- les piscines à condition qu'elles soient liées à une construction existante à usage d'habitation,
- les aménagements et les installations liées et nécessaires à la mise en valeur des sites en milieu naturel, à l'exclusion de tout hébergement ainsi que les stationnements qui leur sont nécessaires. Ces aménagements devront respecter le milieu naturel existant et ne pas dénaturer de par leur localisation et leur aspect le caractère des lieux,
- les activités agricoles et forestières à l'exclusion de toute construction,
- les travaux et aménagements destinés à pallier les risques,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition :
    - qu'ils soient strictement indispensables et nécessaires aux constructions et leur desserte, aux installations et infrastructures autorisées dans la zone,
    - qu'ils s'intègrent correctement dans le site et n'entraînent pas de nuisance grave sur la stabilité des versants,
- le remblaiement des espaces libres avec les terres provenant des fouilles à condition que leur hauteur n'excède pas 0,30 mètre,
- les équipements d'infrastructure routière, les ouvrages et installations nécessaires à la réalisation à la gestion de la liaison entre la RD6185 et le giratoire de la Paoute (ex RN85).

Les sites de restanques peuvent être aménagés à condition que :
- les dénivelées soient aménagées en terrasses et murs de soutènement de même échelle et de même forme que les restanques existantes. Leur hauteur est réglementée à l'article 10.
- l'implantation des constructions et des piscines soit adaptée aux principes suivants :
- la plus grande longueur de façade des bâtiments doit être implantée parallèlement aux courbes de niveaux,
- les piscines doivent être implantées dans une planche de restanques existantes,

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

Dans le secteur NL :
- les aménagements, les installations et les constructions nécessaires aux activités de sport et loisirs,
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans le secteur à condition :
    - qu'ils soient strictement indispensables et nécessaires aux installations et infrastructures autorisées dans la zone.
    - les travaux et aménagements destinés à pallier les risques.

Dans les zones soumises à des risques naturels :
- dans les secteurs soumis à des risques, toutes les constructions et occupations des sols qui sont soumises à des conditions particulières (Cf. § ci-dessus) à condition qu'elles soient autorisées par les PPR, ainsi que les travaux et aménagements destinés à pallier les risques.

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

Dans le cadre de l'aménagement et de l'extension de constructions existantes, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.
Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent :
- être adaptées à l'opération envisagée,
- assurer la sécurité des usagers de ces voies
- satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre incendie, de ramassage des ordures ménagères.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présentera le moins de gêne ou de risque pour la circulation.
Les accès automobiles des constructions à partir des voies piétonnes existantes ou prévues sont interdits.
La pente des accès ne doit pas excéder 15% sur le terrain et 6% sur 6 mètres au débouché sur la voie publique.
La création de voies d'accès aux constructions sur les terrains en pente ne doit pas porter atteinte au site.
Le nombre d'accès de l'opération sur la voie publique sera réduit au minimum.
Les voies nouvelles, en impasse, doivent être aménagées dans leur partie terminale par une voie en T ou une aire de retournement adaptée aux contraintes de circulations des véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères.
Lorsqu'un quartier est traversé par un chemin dédié à la circulation piétonne et que l'installation d'une clôture ou d'un portail est envisagée, il est demandé de maintenir un passage piéton en accès libre et permanent.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.
En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable, les constructions ou installations autorisées à l'article 2 peuvent être alimentées soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques du réseau.
Dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d 'assainissement, les eaux résiduelles doivent être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome individuel réalisé sur la parcelle. Ces dispositifs doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable, doivent être évacuées sur la propriété par des dispositifs appropriés ou bien vers le réseau collectif, le tout, conformément à la réglementation en vigueur. (cf. annexe sanitaire dossier de PLU)
En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS
Non réglementé.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES
Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 6 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur.
Toutefois, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale :
- à 50 mètres de l'axe de la pénétrante Cannes-Grasse ;
- à 15 mètres de l'axe des routes départementales ;
- à 10 mètres de l'emprise légale de la voie ferrée.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
Les constructions doivent s'implanter à une distance entre tout point de la construction, et le point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la hauteur du bâtiment.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.

Lorsque les limites séparatives sont contigües à celles du canal de la Siagne, les constructions doivent s'implanter à une distance de 35 mètres par rapport à l'axe du canal en rive gauche et à une distance de 20 mètres par rapport à l'axe du canal en rive droite.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS
La hauteur est comptée en tous points du bâtiment à partir de la côte du terrain naturel existant ou du terrain excavé jusqu'à l'égout du toit ou la partie supérieure de la dalle de la terrasse.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :
7 m à l'égout du toit et 9 m au faîtage.
7 m à la partie supérieure de la dalle en cas de toiture terrasse
7,50 m à la partie supérieure de l'acrotère en cas de toiture végétalisée

La hauteur frontale telle que définie dans le lexique annexé au présent règlement, ne doit pas excéder 9 m.

Pour les constructions annexes, la hauteur maximale est limitée à 2,50 m à l'égout du toit en cas de toiture en pente ou à la partie supérieure de la dalle en cas de toiture terrasse.

Les constructions situées dans le périmètre de protection du canal de la Siagne (zone non aedificandi repérée sur le plan de zonage) doivent s'implanter à une distance de 35 mètres par rapport à l'axe du canal en rive gauche et à une distance de 20 mètres par rapport à l'axe du canal en rive droite.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR
Dispositions générales :
Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume.
Les constructions nouvelles ou les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble.
Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles existantes dans cette zone.

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

Dispositions particulières :

1- Intégration des constructions dans le site

Les constructions doivent respecter la topographie du terrain et s'adapter à la déclivité du site.
Les tuyaux de descente des eaux pluviales doivent être conçus de manière à s'estomper le mieux possible dans le ton de la façade. Ils sont obligatoirement verticaux, se situent le long des limites séparatives, et sont si possible communs à 2 bâtiments. Pour les constructions neuves et dans la mesure du possible lors de la rénovation des façades, ils sont intégrés dans le bâtiment et non apparents.
Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis les espaces publics.
Les citernes de fuel ou de gaz doivent être dissimulées.

2- Façades et matériaux

Les façades doivent être traitées de façon harmonieuse (matériaux et couleurs).
Si elles ne sont pas réalisées en pierres du pays, les façades doivent présenter un enduit frotassé fin de teinte locale.
Le volume, les couleurs et les matériaux des constructions annexes doivent s'harmoniser avec la construction principale.
Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

3- Toitures

Les toitures sont constituées de tuiles canal de couleur terre cuite (rouge ou rouge orangé). Sont aussi acceptées les tuiles vieillies et de récupération. Le système consistant en sous-toiture porteuse recouverte par des tuiles anciennes ou vieillies artificiellement est admis à condition que la sous-toiture ne soit jamais apparente et que le recouvrement normal des tuiles soit respecté.
Les tuiles plates peuvent être autorisées dans le cas de rénovation de toiture de constructions anciennes, ou dans le cas de construction d'annexes situés sur le même terrain qu'une construction à tuiles plates.
Les toitures terrasses peuvent être admises.
Les souches de cheminées (conduit de fumée ou de ventilation) doivent être de forme simple, enduites dans les tons de la façade et traverser la toiture au plus près du faîtage. Il est interdit de réaliser des conduits de saillie sur les façades.

Les superstructures techniques en toiture telles qu'extracteur pour climatisation, ou machinerie d'ascenseur sont admises à condition qu'elles soient correctement intégrées.

4- Clôtures

Les clôtures minérales de qualité existantes telles que les pierriers, murs de pierre sèche, restanques devront être maintenues ou restaurées, dans la mesure du possible, soit être reconstruites à l'identique sans dépasser 2 mètres de hauteur.

Les autres clôtures doivent être à claire-voie (grille, grillage, poteaux avec fil) doublées d'une haie vive d'essences locales. Elles doivent ménager un espace libre continu de 15 cm minimum entre le sol et la partie basse de la clôture pour la petite faune

Les murs bahut sont interdits sauf nécessité de soutènement. Lorsque la nature et la configuration du terrain les rendent nécessaires pour ériger une clôture, il est autorisé d'ériger des murs de soutènement. Ils seront alors traités à l'ancienne, en pierres apparentes ou en crépi et pourront servir de support à des plantes grimpantes.

La hauteur maximale des clôtures combinant le dispositif à claire-voie et le végétal est fixée à 2 mètres. Des arbres de haute tige peuvent ponctuellement dépasser cette hauteur sous réserve d'être des arbres compatibles avec la culture des sols.

Pour les portails et portillons
- leur hauteur maximale est fixée à 2 mètres
- ils seront en harmonie avec les constructions et les éventuelles clôtures.

Les canisses, les panneaux de bois, de PVC, ainsi que les pare vues en toile ou de type brande sont interdits.

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

5- Murs de restanques et de soutènement :
Les murs de restanques situés hors de l'emprise des constructions et des voies et accès privatifs ne pourront être détruits. Toutefois, en cas de destruction ou de dégradation accidentelle, ils devront être reconstruits à l'identique (forme, hauteur, appareillage,….)
Le rythme des restanques sur la parcelle et les parcelles voisines sera respecté, en conservant dans l'aménagement de la parcelle des hauteurs de murs comparables à l'existant.
Les murs cyclopéens (constitués de gros blocs), les enrochements et les murs béton sont proscrits.

6- Les équipements liés aux énergies renouvelables : capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Ils doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées et de mitage.

7- Pour les constructions remarquables identifiées sur le plan de zonage, les travaux réalisés doivent respecter les prescriptions suivantes :
- respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, les porches et les halls d'entrée, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité,
- respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures,
- mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment,
- traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale du bâti existant,
- proscrire la pose d'éléments extérieurs qui serait incompatible avec le caractère du bâti existant, et notamment les supports publicitaires,
- assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié aux caractéristiques architecturales du bâtiment existant,

Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT
Non réglementé.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS
Les espaces boisés classés
Les Espaces Boisés Classés, figurant sur le document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Dans les périmètres de sensibilité paysagère et de trame verte et bleue, pris en application de l'article L.123-1-5-III.2 et figurant aux documents graphiques :
- **sont soumis à déclaration préalable les coupes et abattages des arbres et de la végétation**
- **sont seuls admis les accès, les réseaux, la construction ou la restauration des murs de restanques.**

Principes généraux
Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et choisies parmi les espèces méditerranéennes économes en consommation d'eau, à l'exception des palmiers.
Toutefois, sur les terrains comprenant des oliviers, ceux-ci doivent être conservés dans leur totalité.
Les oliviers situés dans l'emprise des voies et des constructions seront transplantés sur la propriété ou remplacés à l'identique (en terme de taille).

Règles de plantations en bordure des restanques :
Les arbres et arbustes ne seront plantés ni sur son rebord, ni en pied du mur, mais en milieu de terrasse.

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

Espèces de plantations tolérées et déconseillées :
- les espèces invasives doivent être évitées (exemple : mimosa)
- les espèces locales seront favorisées,
- le long des vallons, les essences constitutives des ripisylves (végétation de bord des eaux) devront constituer 80% du couvert végétal.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
Non réglementé.

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

ANNEXES

Pour rappel, le Plan Local d'Urbanisme identifie vingt éléments paysagers remarquables et environ 106 constructions dites remarquables au sens où leur présence et leur qualité architecturale contribue à l'identité communale et représente des témoins considérables du passé de Mouans-Sartoux.

Chaque construction remarquable fait l'objet d'une localisation précise sur le plan de zonage.
Le règlement à l'article 13 des zones concernées énumère l'ensemble des conditions préalables requises pour la réalisation de travaux envisagés sur ces ouvrages.

Les pages ci-après présentent individuellement ces éléments du patrimoine.

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

COMMUNE DE MOUANS SARTOUX

DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES 06

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°4

7

SERVITUDES DE MIXITE SOCIALE ET PERIMETRES DE MIXITE SOCIALE

PLU approuvé le	**3 octobre 2012**
Modification n°1 approuvée le	**24 avril 2014**
Mise à jour n°1 approuvée le	**18 décembre 2014**
Révision Allégée n°1 approuvée le	**18 juin 2015**
Mise à jour n°2 approuvée le	**25 octobre 2016**
Modification n°2 approuvée le	**26 septembre 2016**
Modification n°3 approuvée le	**22 mars 2018**
Déclaration de Projet n°1 approuvée le	**06 décembre 2018**
Mise à jour n°3 approuvée le	**10 décembre 2018**
Mise en compatibilité approuvée le	**12 décembre 2019**
Mise à jour n°4 approuvée le	**12 mars 2020**
Mise à jour n°5 approuvée le	**06 juillet 2021**
Déclaration de projet n°3 approuvée le	**29 septembre 2022**
Modification simplifiée n° 1 approuvée le	**13 décembre 2022**
Déclaration de projet n°2 approuvée le	**16 mars 2023**
Mise en compatibilité approuvée le	**6 décembre 2024**
Modification n°4 approuvée le	**18 décembre 2025**

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

I – SERVITUDES DE REALISATION DE MIXITE SOCIALE

a) Rappel du code de l'urbanisme – article L 151-41-4°

Dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit.

b) Liste des servitudes de mixité sociale du projet de PLU

La répartition des logements sociaux est définie de la façon suivante pour la commune de Mouans-Sartoux : 70% PLUS et 30% PLAI à l'exception de la SMS n°13 qui sera du 100% PLS, et à l'exception des SMS n°17 et n°19 où une offre d'accession sociale recourant au formalisme du BRS (bail réel solidaire) pourra être réalisée.
Les servitudes de mixité sociale participent à la réalisation de cet objectif.

* SDP : Surface de Plancher

Règle générale appliquée aux 21 Servitudes de Mixité Sociale à l'exception de la SMS 13 réservée à 100% pour du logement, et des SMS n°17 et n°19 où une offre d'accession sociale recourant au formalisme du BRS (bail réel solidaire) pourra être réalisée.

La Modification n°1 introduit la possibilité de réaliser de la mixité urbaine (commerce, dans les Servitudes de Mixité de Sociale en réservant l'imposition de réalisation minimale de logement social aux seuls droits à construire Habitat. Toutefois, pour ne pas déséquilibrer l'engagement communal pour la réalisation du logement public, il a été choisi d'introduire une clause de réserve sur la mixité urbaine :

"La part de SDP autre qu'habitat permise dans les Servitudes de Mixité Sociale ne peut pas excéder 15% de la Superficie de Plancher privative totale de l'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol."

N° d'opération identifiée	Superficie	Bénéficiaire	Objet
1	6 772 m²	Commune de Mouans-Sartoux	60% minimum de la SP affectée aux logements sera destinée à des logements sociaux
2	3 993 m²	Commune de Mouans-Sartoux	90% minimum de la SP affectée aux logements sera destinée à des logements sociaux
3	2 143 m²	Commune de Mouans-Sartoux	90% minimum de la SP affectée aux logements sera destinée à des logements sociaux

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

N° d'opération identifiée	Superficie	Bénéficiaire	Objet
4	5 904 m²	Commune de Mouans-Sartoux	90% minimum de la SP affectée aux logements sera destinée à des logements sociaux
5	1 170 m²	Commune de Mouans-Sartoux	90% minimum de la SP affectée aux logements sera destinée à des logements sociaux
6	3 241 m²	Commune de Mouans-Sartoux	90% minimum de la SP affectée aux logements sera destinée à des logements sociaux
7	2 461 m²	Commune de Mouans-Sartoux	90% minimum de la SP affectée aux logements sera destinée à des logements sociaux
8	2 122 m²	Commune de Mouans-Sartoux	90% minimum de la SP affectée aux logements sera destinée à des logements sociaux
9	2 337 m²	Commune de Mouans-Sartoux	90% minimum de la SP affectée aux logements sera destinée à des logements sociaux
10	1 694 m²	Commune de Mouans-Sartoux	90% minimum de la SP affectée aux logements sera destinée à des logements sociaux
11	785 m²	Commune de Mouans-Sartoux	90% minimum de la SP affectée aux logements sera destinée à des logements sociaux
12	3 137 m²	Commune de Mouans-Sartoux	60% minimum de la SP affectée aux logements sera destinée à des logements sociaux
13	11 101 m²	Commune de Mouans-Sartoux	100% minimum de la SP affectée aux logements sera destinée à des logements sociaux
14	2 266 m²	Commune de Mouans-Sartoux	90% minimum de la SP affectée aux logements sera destinée à des logements sociaux

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

N° d'opération identifiée	Superficie	Bénéficiaire	Objet
15	986 m²	Commune de Mouans-Sartoux	90% minimum de la SP affectée aux logements sera destinée à des logements sociaux
16	3 712 m²	Commune de Mouans-Sartoux	90% minimum de la SP affectée aux logements sera destinée à des logements sociaux
17	3 576 m²	Commune de Mouans-Sartoux	40% minimum de la SP affectée aux logements sera destinée à des logements sociaux avec la possibilité d'une offre d'accession sociale recourant au formalisme du BRS (bail réel solidaire).
19	3 070 m²	Commune de Mouans-Sartoux	90% minimum de la SP affectée aux logements sera destinée à des logements sociaux avec la possibilité d'une offre d'accession sociale recourant au formalisme du BRS (bail réel solidaire).
20	16 531 m²	Commune de Mouans-Sartoux	90% minimum de la SP affectée aux logements sera destinée à des logements sociaux
21	7 949 m²	Commune de Mouans-Sartoux	90% minimum de la SP affectée aux logements sera destinée à des logements sociaux
22	2 546 m²	Commune de Mouans-Sartoux	90% minimum de la SP affectée aux logements sera destinée à des logements sociaux
23	3 839 m²	Commune de Mouans-Sartoux	90% minimum de la SP affectée aux logements sera destinée à des logements sociaux

AR Prefecture
006-210600847-20251218-DEL2025_12_141-DE
Reçu le 05/01/2026

II – PERIMETRES DE MIXITE SOCIALE

a) Rappel du code de l'urbanisme – article L 151-15

Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

b) Les périmètres de mixité sociale du projet de PLU

En zone UC, dans les périmètres délimités en application de l'article L 151-15 ème du Code de l'urbanisme, pour la réalisation d'une opération d'ensemble créant plus de 250 m² de surface de plancher, un minimum de 70 % de la surface de plancher devra être affectée au logement à usage locatif social avec une répartition générale à 30% PLAI et 70 % PLUS.

Trois périmètres de ce type existent à Mouans-Sartoux, au sein de sous-secteurs de la zone UC, et sont matérialisés sur le plan de zonage :

- N°I – en zone UCc, de part et d'autre de la route de Tiragon.
- N°II – en zone UCd, aux Groulles, le long de la route de Valbonne.
- N°III – en zone UCa, correspondant au secteur des Piboules.