



COMMUNE DE MOUANS-SARTOUX

PLAN LOCAL D'URBANISME

**DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN
COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Notice de présentation
Réalisation d'un bâtiment de logements sociaux et d'un local d'activité

SOMMAIRE

I. RAPPEL LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE

- A. CHOIX DE LA PROCEDURE ET CADRE LEGISLATIF
- B. DEROULEMENT DE LA PROCEDURE
- C. LE CONTENU DU DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE
- D. LES TEXTES RÉGLEMENTAIRES RÉGISSANT LA PROCÉDURE DE MISE EN COMPATIBILITÉ ET L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

II. CONTEXTE DE L'OPERATION

- A. INTERET GENERAL DU PROJET
 - 1. Une offre complémentaire en logements locatifs sociaux
 - 2. L'accueil de nouvelles activités économiques
- B. LE SITE RETENU
 - 1. Le choix géographique
 - 2. L'accessibilité du site
 - 3. La présence d'équipements publics à proximité

III. DESCRIPTION DU PROJET

- A. LE PARTI D'AMENAGEMENT
 - 1. Etat initial du site
 - 2. Le projet retenu
- B. INTENTIONS DE PROGRAMME DU PROJET
 - 1. L'assiette foncière
 - 2. La perception du site (proche et lointaine)
 - 3. Les principales caractéristiques techniques du projet
 - 4. L'intégration du projet dans son environnement
 - 5. Parti architectural retenu

IV. EVOLUTIONS DU P.L.U. ET JUSTIFICATIONS DES CHANGEMENTS APPORTES

- A. LA COMPATIBILITE AVEC LE PADD
- B. BLA COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME SUPRA-COMMUNAUX
 - 1. La DTA 06
 - 2. Le SCOT'OUEST
 - 3. Le SDAGE du bassin Rhône-Méditerranée 2016-2021
 - 4. Le SRCE PACA (approuvé le 26/11/2014)
 - 5. Le PLH
- C. EVOLUTIONS DES DOCUMENTS GRAPHIQUES
 - 1. Documents graphiques du PLU opposable
 - 2. Evolution des documents graphiques du PLU
- D. EVOLUTION DU REGLEMENT DU PLU
 - 1. Règlement du PLU opposable
 - 2. Evolution du règlement du PLU
- E. SYNTHESE DE L'EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES

I. RAPPEL LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE

A. CHOIX DE LA PROCEDURE ET CADRE LEGISLATIF

Le Code de l'urbanisme a instauré par les articles **L. 153-53 à L. 153-54**, un régime de mise en compatibilité du P.L.U. qui permet notamment d'en adapter les dispositions par rapport à un projet qui répond à un intérêt général pour la Collectivité.

Le projet en question consiste en la démolition d'une bâtisse ancienne inoccupée, située en entrée de ville, et la réalisation d'un bâtiment collectif composé de logements locatifs sociaux et d'un local d'activités en rez-de-chaussée. Afin que cette opération puisse se réaliser, certaines dispositions du Plan Local d'Urbanisme, tant graphiques que règlementaires, doivent être modifiées.

Le PLU peut ainsi être valablement adapté pour permettre la réalisation d'un projet privé si celui-ci répond également à un intérêt général (*CE, 28 septembre 1998, Commune de Pont-Ste-Marie, BJDU 1998, p. 351*).

Aussi, la présente déclaration de projet porte sur la mise en compatibilité du PLU pour permettre la réalisation de ce projet qui répond à l'intérêt général.

B. DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

La procédure de déclaration de projet est décomposée en plusieurs étapes dont :

1- Lancement de la procédure : La procédure de déclaration de projet est à l'initiative soit de l'Etat, d'une collectivité territoriale ou du groupement de collectivités (art L 300-6 du Code de l'urbanisme).

En l'occurrence, la personne responsable du projet est le Maire, compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme. La procédure sera donc menée par la Commune de Mouans-Sartoux, conformément aux dispositions de l'article R. 153-15 du Code de l'urbanisme.

2- Saisine de la DREAL : Une évaluation environnementale est systématique pour les déclarations de projet sur une commune concernée par un site Natura 2000 (en toute ou partie) et qui :

- changent les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- réduisent un Espace Boisé Classé, une zone agricole ou naturelle ou forestière,
- introduisent une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance (Art R104-9 Code de l'urbanisme).

En l'espèce, la commune de Mouans-Sartoux n'est pas concernée par un site Natura 2000. Dès lors, seul un examen au cas par cas est nécessaire. Cette demande d'examen a été adressée le 15 février 2018 à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE). Celle-ci devra définir, après examen au cas par cas, si le projet est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement. La MRAE dispose d'un délai de 2 mois pour rendre son avis. L'avis de la MRAE devra être joint à l'enquête publique. [1]
[SÉP]

3- Transmission du dossier de déclaration de projet aux personnes publiques associées au moins trois semaines avant la réunion d'examen conjoint.

4- Organisation d'une réunion d'examen conjoint avec les services de l'Etat sur les dispositions contenues dans la déclaration de projet.

5- À l'issue de l'examen conjoint, un procès-verbal est dressé et joint au dossier d'enquête.

6- Organisation d'une enquête publique à l'initiative du Maire, conformément aux dispositions de l'article R. 153-15 du Code de l'urbanisme. La durée de l'enquête publique est d'un mois.

À l'issue, le commissaire enquêteur dispose d'un mois pour rendre son rapport.

L'enquête publique porte à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (art L. 153-54 Code de l'urbanisme).

7- Délibération du Conseil Municipal approuvant la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU conformément aux dispositions de l'article R.153-16 du Code de l'urbanisme.

C. LE CONTENU DU DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE

Le dossier de mise en compatibilité comprend notamment :

- une notice de présentation comportant l'objet de l'opération, la procédure, les motifs et considérations qui justifient l'intérêt général du projet, les dispositions pour assurer la mise en compatibilité du projet avec le Plan Local d'Urbanisme,
- le dossier de cas par cas,
- un plan de zonage comprenant les changements afférents à la déclaration de projet,
- un règlement comprenant les changements afférents à la déclaration de projet.

D. LES TEXTES RÉGLEMENTAIRES RÉGISSANT LA PROCÉDURE DE MISE EN COMPATIBILITÉ ET L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Les conditions d'applications de la procédure de déclaration de projet sont intégrées aux articles L153-54 et R153-15 du Code de l'urbanisme.

L'examen au cas par cas est règlementé par les articles R. 104-8 et R. 104-9 du Code de l'urbanisme.

II. CONTEXTE DE L'OPERATION

L'opération envisagée consiste en la démolition d'une ancienne bâtisse inoccupée, située en entrée de ville, pour permettre la réalisation d'un bâtiment collectif composé de logements locatifs sociaux et d'un local commercial en rez-de-chaussée.

A. INTERET GENERAL DU PROJET

1. Une offre complémentaire en logements locatifs sociaux

La commune de MOUANS-SARTOUX est implantée au sein d'un territoire attractif bénéficiant d'une forte concentration de l'emploi.

Néanmoins, **l'offre du parc locatif est très faible** sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse (hors la Ville de Grasse), et d'autant plus faible comparé aux moyennes départementales : 25 % de logements locatifs dans la CAPG hors Grasse contre 42% dans le reste du Département.

De plus, les ménages de MOUANS SARTOUX souffrent d'une **inadéquation entre leurs revenus et les conditions financières d'accès aux logements**.

Sur la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse, si on prend l'exemple d'un couple avec un enfant, compte-tenu des niveaux de revenu et des prix constatés :

- seuls 20 % des ménages peuvent acheter un appartement neuf de 75 m² ; ^[1]_[SEP]
- et 30 % un appartement ancien de 75 m². ^[1]_[SEP]

Une grande partie des ménages de la CAPG (66%) est **éligible à un logement locatif social** en 2013, dont les trois quarts à un logement de type PLUS-PLAI.

Aussi, le développement de l'offre de logements locatifs aidés est une nécessité.

Le projet envisagé participe aux objectifs fixés dans le cadre du **Programme Local de l'Habitat** et répond à la forte demande de la population en matière de logements financièrement accessibles.

Le projet proposé comporte **100% de logements locatifs sociaux** (PLAI, PLUS, PLS) représentant une Surface de Plancher d'environ **1 496 m² dont 1256 m² dédiés au LLS et 240 m² dédiés au local commercial**.

2. L'accueil de nouvelles activités économiques

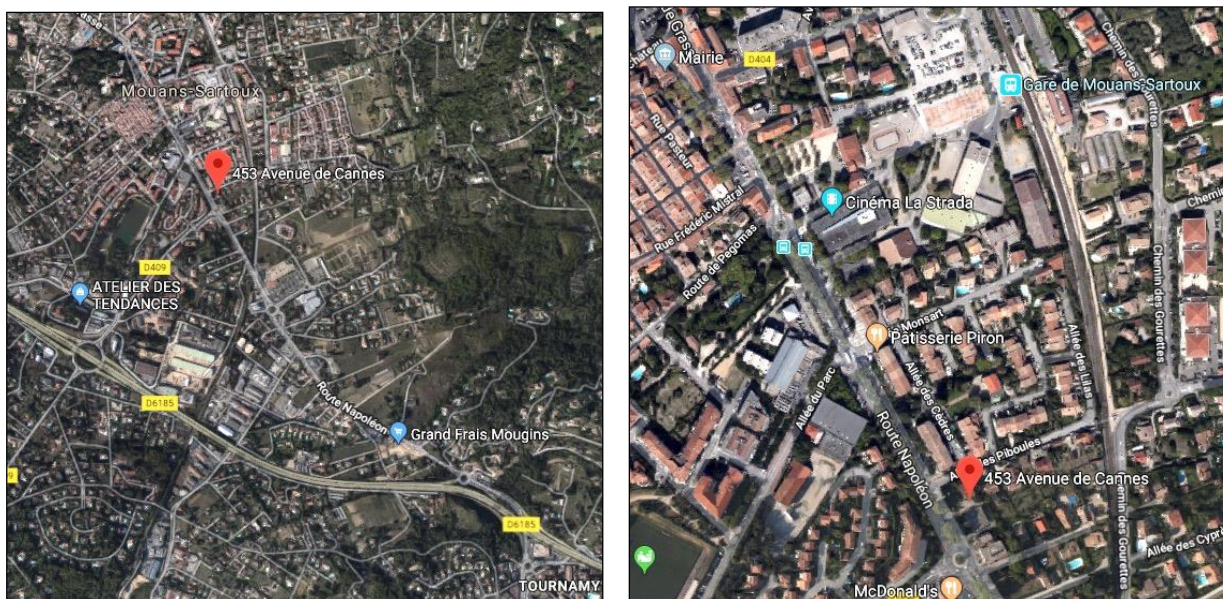
La réalisation d'un local en rez-de-chaussée permettant l'accueil d'un commerce ou de services est prévu. Ce commerce doit permettre de **conforter la dynamisation de ce secteur**, et valorisera la façade de l'immeuble.

Il participera au **renouvellement urbain de l'Avenue de Cannes** et contribuera à la **qualification du linéaire bâti** de constructions de plus de 40 ans d'âge.

Il contribuera aussi au **maintien du commerce de proximité** par l'accueil d'une nouvelle clientèle constituée des nouveaux habitants de l'opération de logements et permettra ainsi de **conforter le tissu économique** de Mouans-Sartoux.

B. LE SITE RETENU

1. Le choix géographique



Le terrain se situe en entrée de ville.

Il s'agit donc d'un site privilégié, à proximité des transports et des commerces.

Ce terrain est donc idéalement situé pour accueillir de nouveaux logements et une activité commerciale.

2. L'accessibilité du site

Le site se trouve à proximité d'infrastructures de transport :

- Ligne Rapides Côte d'Azur TAM :

n°600 : Grasse-Cannes,

n°650 : Mouans-Sartoux-Mougins-Sophia Antipolis,

n°530 : Grasse-Valbonne-Sophia Antipolis,

Lignes Sillages :

Ligne 20 : Grasse centre-ville à Mouans-Sartoux par la Route de Cannes

Ligne 21 : Grasse centre-ville à Mouans-Sartoux par le Plan de Grasse

Ligne 22 : Gare SNCF de Mouans-Sartoux - ZI de Tiragon - ZI de l'Argile

Ligne 26 : Gare SNCF de Mouans-Sartoux - ZI St Martin - Tournamy - Val de Mougins - Mougins Village - Font de l'Orme

Ligne 30 : Mouans-Sartoux - Gare de Cannes

Ligne PALM-BUS de la Communauté d'Agglomération du Pays de Lérins

- centre-ville à moins de 150 mètres,

- gare ferroviaire à 500 mètres (TER Grasse-Cannes-Nice-Vintimille),

- pénétrante Grasse-Cannes à moins de 1 km,

- autoroute A8 à 6 km,

- aéroport de Nice à 30 km.

3. La présence d'équipements publics à proximité

Situé en centre-ville, le projet bénéficie de toutes les commodités :

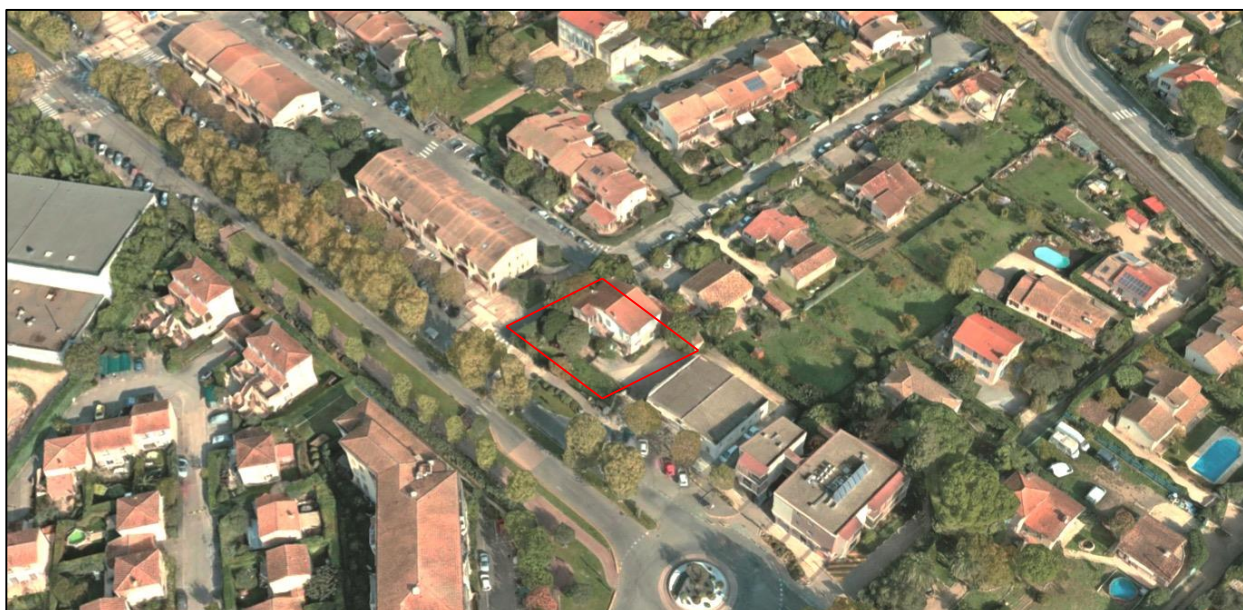
- commerces, restaurants à proximité immédiate,
- cinéma et médiathèque à 200 mètres,
- bâtiments administratifs à 500 mètres.
- espaces aménagés pour les activités sportives et associatives

III. DESCRIPTION DU PROJET

A. LE PARTI D'AMENAGEMENT

1. Etat initial du site

Le terrain est actuellement occupé par une vieille bâtisse datant de 1950 aujourd'hui dégradée et inoccupée, peu valorisante et très perceptible en entrée de Ville.



2. Le projet retenu

Il s'agit de créer une opération qui comprendra des **logements locatifs sociaux** de type PLAI, PLUS et PLS, dans le respect des objectifs 2017 -2022 du PLH ainsi que d'un local en rez-de-chaussée qui accueillera des commerces ou des services de proximité.

L'opération ainsi créée permettra :

- **La réalisation de 18 logements locatifs sociaux répartis comme suit :**

T2	T3	T4
17 %	50 %	33 %

Cette programmation permet de répondre au besoin impérieux de production de logements sociaux sur la commune de MOUANS SARTOUX et correspond à **38%** des objectifs annuels du PLH.

Le projet intègre des objectifs de développement durable par l'application de normes de bâtiment basse consommation (RT 2012).

Dans un contexte de crise écologique et de fort renchérissement des coûts de l'énergie, le projet est conçu avec ces critères de basse consommation énergétique en vue de réduire les émissions de gaz à effets de serre (GES) et les charges des futurs occupants.

- La réalisation d'un local commercial en rez-de-chaussée

Compte tenu de l'emplacement de l'opération en cœur de ville, le rez-de-chaussée de l'immeuble accueillera un **local d'environ 240 m²**.

B. INTENTIONS DE PROGRAMME DU PROJET

1. L'assiette foncière

Le projet se situe au centre de MOUANS SARTOUX, sur les parcelles cadastrées :

Section	N°	Lieudit	Surface
AY	130	553 AV DE CANNES	00 ha 03 a 26 ca
AY	131	453 AV DE CANNES	00 ha 04 a 85 ca

L'emprise foncière du projet est de **811 m²**.



2. La perception du site (proche et lointaine)



Vue proche



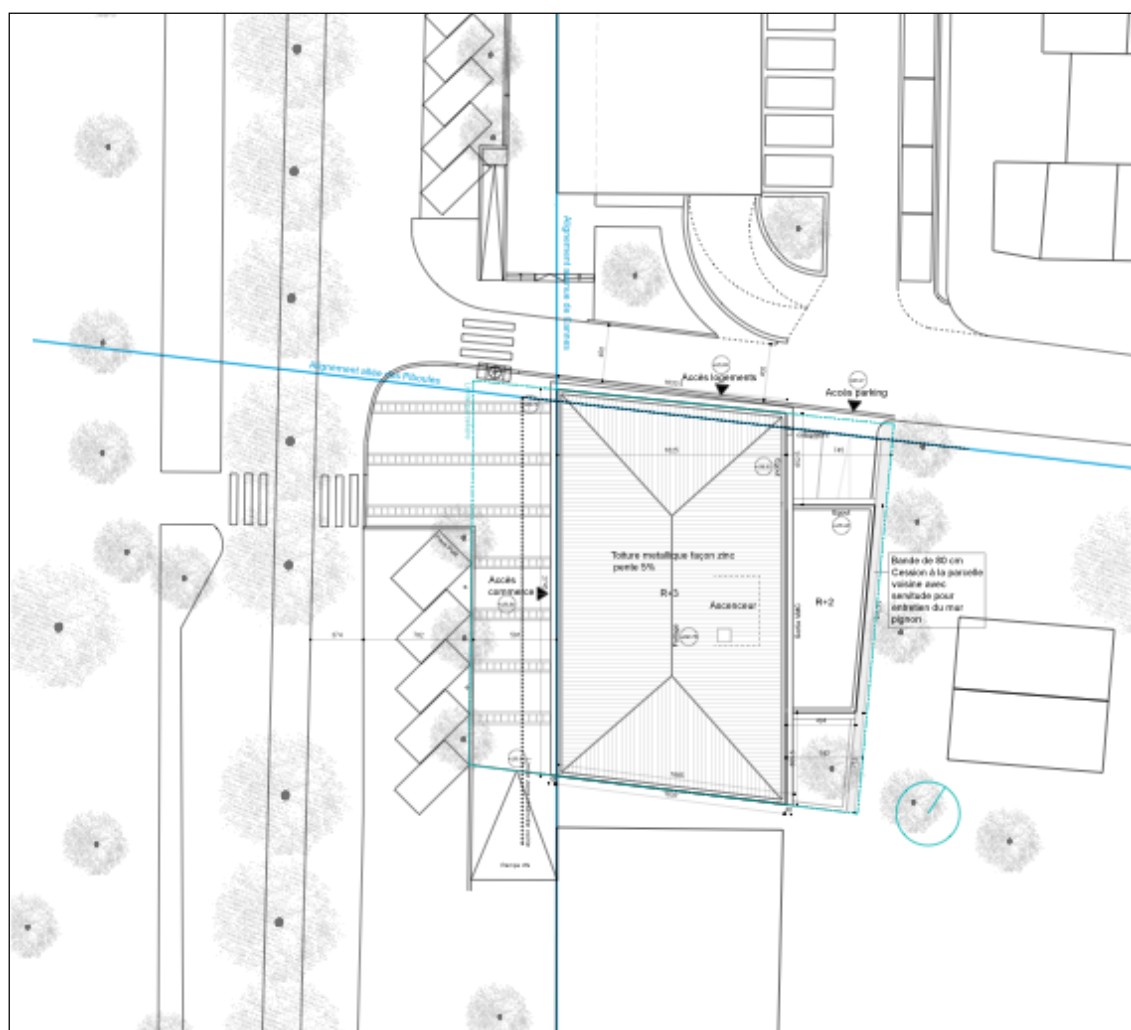
Vue lointaine

3. Les principales caractéristiques techniques du projet

A l'Ouest, le projet s'implante à l'alignement des constructions voisines, afin d'assurer une cohérence sur l'Avenue de Cannes.

Au Nord, au niveau du rez-de-chaussée, le projet s'implante en recul afin de créer un trottoir sur l'Allée des Piboules.

Au Sud et à l'Est, le projet s'implante en limite de parcelle, avec des pignons borgnes, pour limiter l'impact des nuisances visuelles sur les propriétés riveraines tout en permettant à de prochaines constructions de s'implanter en limite de propriété.

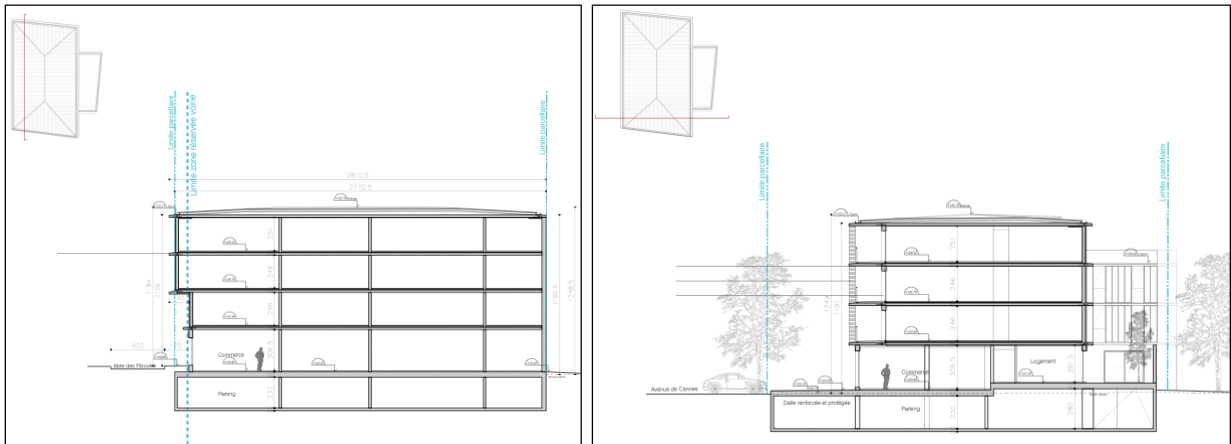


Plan masse du projet

Le projet s'élèvera en R+3 du côté de l'Avenue de Cannes afin de border cette artère principale de Mouans-Sartoux. La volumétrie est similaire aux bâtiments situés à proximité et de l'autre côté de l'Avenue de Cannes.

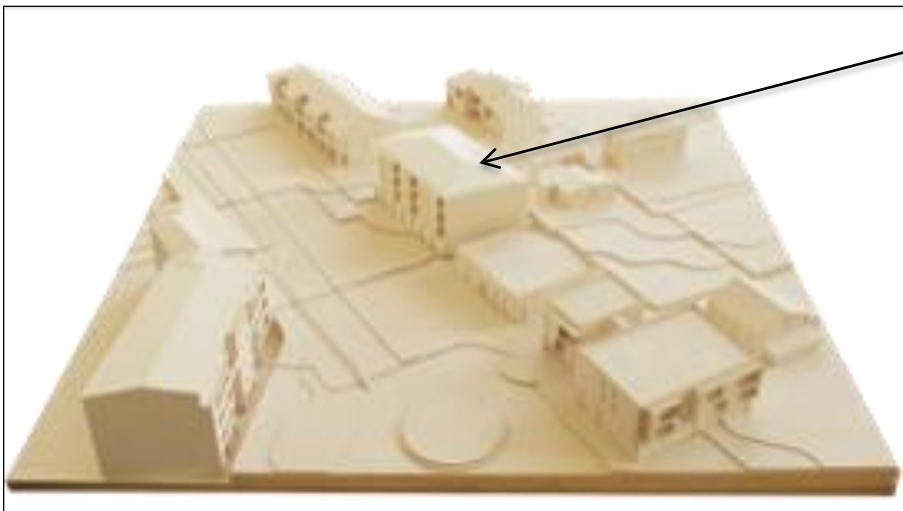
Sur la partie arrière du terrain, le bâtiment sera réduit d'un niveau pour être en R+2, afin d'assurer la transition avec un urbanisme plus pavillonnaire, généralement en R+1.

Un niveau de parking, d'une capacité de 24 places, sera aménagé en sous-sol.



Coupes du projet

4. L'intégration du projet dans son environnement



Projet

Maquette du projet



Insertion paysagère du projet

5. Parti architectural retenu

Les qualités urbaines du projet sont liées à sa position particulière. Implanté à l'angle de deux voies, il donne un statut particulier aux façades sur voies ainsi qu'une identité forte à l'Avenue de Cannes en formant avec le bâtiment qui lui fait front une porte à l'échelle urbaine et domestique. Le traitement de l'angle de rue établit une relation fine et ténue entre la construction et l'espace public.

Au rez-de-chaussée, un rythme particulier crée le lien entre la construction et l'espace public. Le rez-de-chaussée est un élément fédérateur de la gestion globale du bâtiment, point de contact avec le sol. Les points porteurs rythmeront le mouvement des piétons.

L'emploi du bois apporte une matérialité plus domestique au bâtiment et permet de mieux maîtriser son vieillissement. Il ne s'altère pas, il se patine, évolue avec le temps.

Répétition, alignement et symétrie sont les éléments de composition qui sont repris dans la résidence. Les fenêtres, toute hauteur, permettent de dessiner une continuité dans la façade, au travers de persiennes mobiles. Ce schéma est repris pour le positionnement et la composition des terrasses. La persienne devient fixe et permet de créer un rythme d'ombre et de lumière sur la façade ainsi qu'une ambiance lumineuse intéressante pour les espaces extérieurs des logements.

La façade s'anime, elle fait partie intégrante de l'Avenue de Cannes.

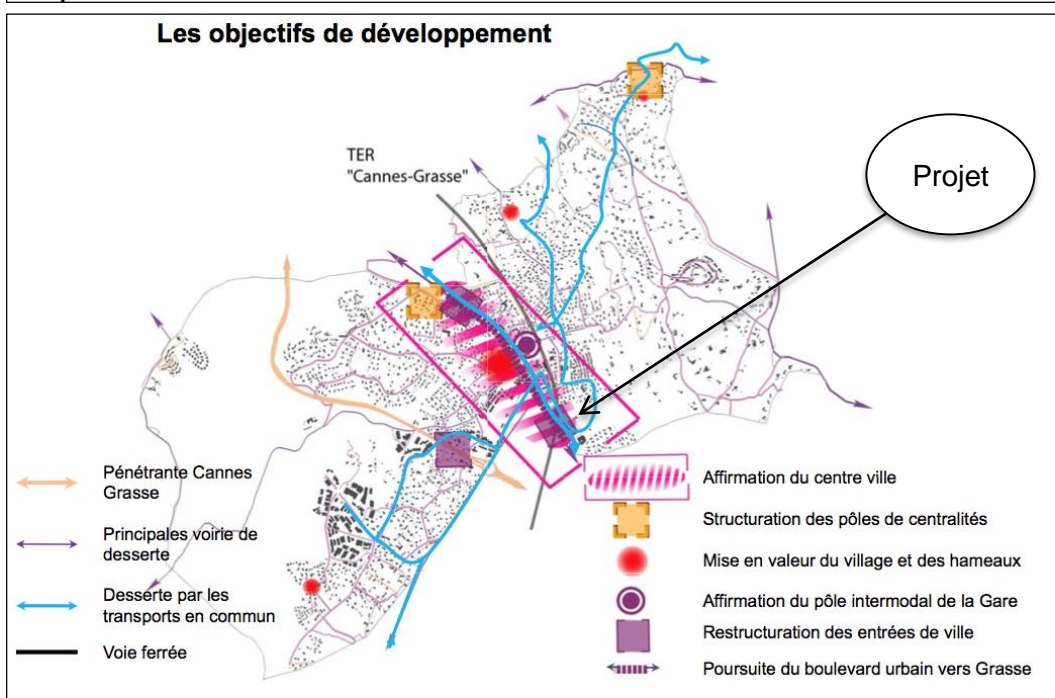
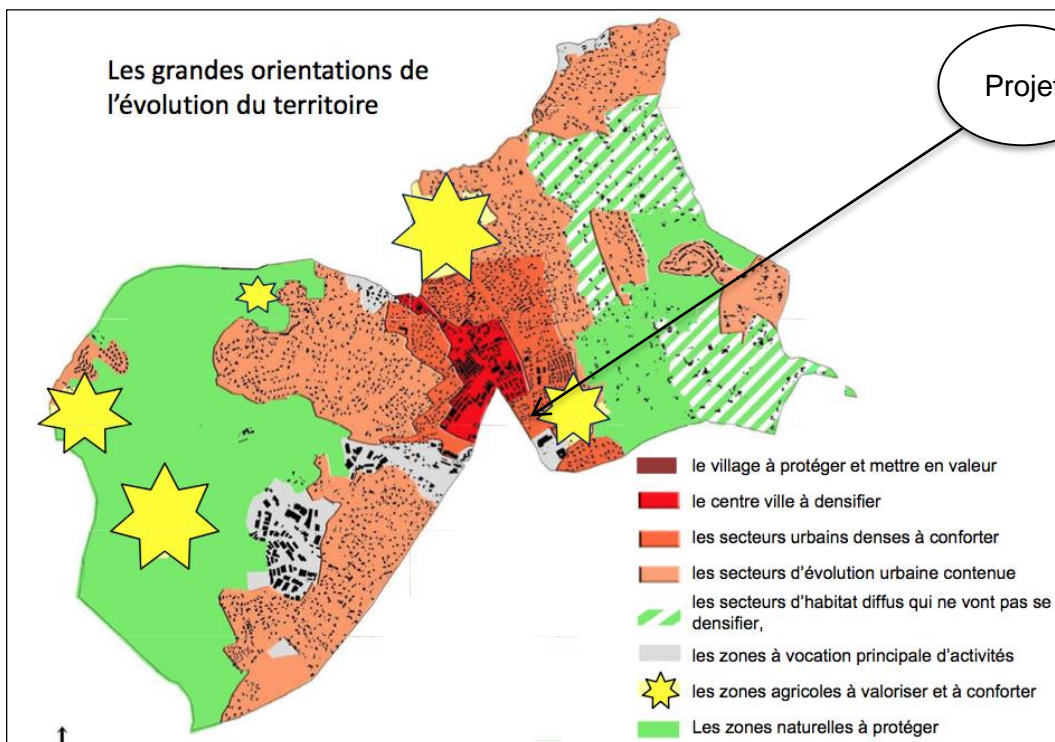
Les espaces publics au droit de la façade Ouest sur l'avenue de Cannes reprennent les codes de l'avenue, pour créer une continuité, et une lisibilité des espaces publics. Ce même espace public se retourne par un large trottoir sur l'Allée des Piboules, qui mène vers la gare.

III. EVOLUTIONS DU P.L.U. ET JUSTIFICATIONS DES CHANGEMENTS APPORTES

A. LA COMPATIBILITE AVEC LE PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (**P.A.D.D.**) de novembre 2010 de la Ville de Mouans-Sartoux définit quatre grandes orientations :

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



Les parcelles concernées par le projet sont situées dans les périmètres « secteurs urbains denses à conforter », « affirmation du centre-ville » et « Restructuration des entrées de Ville ».

Les objectifs visés sont notamment de :

- répondre aux besoins de la population, en créant environ 700 logements entre 2010 et 2020, localisés de préférence dans le centre et ses abords, sous forme de petits collectifs ou d'habitat individuel groupé (objectif n°1 de la première orientation).
- créer des logements sociaux (objectif n°1 de la première orientation) conformément au Programme Local de l'Habitat.
- limiter la consommation de l'espace en accueillant les nouvelles populations prioritairement dans les espaces urbains existants (objectif n°1 de la première orientation).
- organiser l'évolution urbaine autour du centre et des transports (objectif n°2 de la première orientation).
- affirmer le rôle structurant du centre-ville en optimisant l'utilisation de l'espace au sein de la ville par des formes urbaines plus denses et en privilégiant l'implantation des équipements, commerces et services de proximité aux abords des infrastructures de transports et de déplacements (objectif n°2 de la première orientation).
- structurer les entrées de ville sud et nord pour une mixité des fonctions urbaines (habitat, commerces et services de proximité) (objectif n°2 de la première orientation).

Les parcelles qui accueillent le projet abritent actuellement une vieille bâtisse vacante et délabrée. L'opération projetée se situe en centre-ville, et plus particulièrement en entrée de ville. Le projet participera à améliorer cette entrée de ville, conformément aux objectifs de développement du P.A.D.D., et à créer des logements locatifs sociaux dans des espaces urbains déjà existants.

B. LA COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME SUPRA-COMMUNAUX

L'aménagement du territoire de Mouans-Sartoux est soumis notamment à :

- la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Alpes-Maritimes, approuvée par décret en décembre 2003
- le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Ouest des Alpes Maritimes, en cours d'élaboration
- le SDAGE du bassin Rhône-Méditerranée 2016-2021
- le SRCE PACA (approuvé le 26/11/2014)
- le PLH 2017 - 2022
- le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 03 octobre 2012 et modifié à deux reprises.

Les enjeux et objectifs identifiés au sein de ces documents sont à prendre en compte s'ils s'appliquent au secteur d'étude.

1. La DTA 06

Le territoire des Alpes-Maritimes est couvert par la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA), approuvée par décret n°2003-1169 du 02 décembre 2003.

La DTA comporte :

- un « diagnostic » duquel résultent les objectifs et orientations de la DTA ;
- des « objectifs généraux » avec lesquels les documents d'urbanisme doivent être compatibles ;
- des orientations avec les modalités d'application des lois Littoral et Montagne.

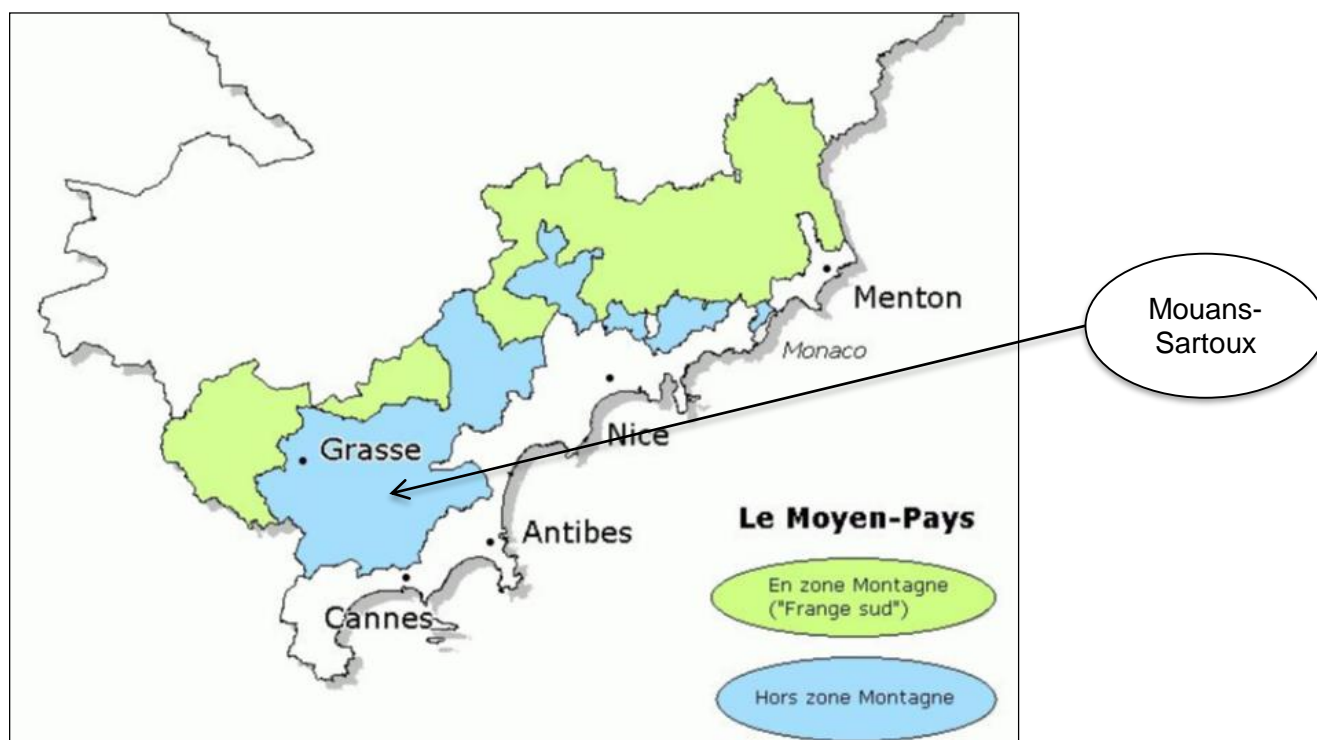
Les orientations concernent l'ensemble du département, divisé en « Bande côtière » et « Haut pays ».

Trois objectifs majeurs sont déclinés dans ce document :

- conforter le positionnement des Alpes-Maritimes par l'amélioration de la qualité des relations en matière de transport et par la consolidation de pôles d'excellence, tels que le tourisme, les hautes technologies, l'enseignement et la recherche ; ^[SEP]
- préserver et valoriser l'environnement comme élément majeur de l'attractivité et du rayonnement du département ; ^[SEP]
- maîtriser le développement afin de gérer l'espace de façon économe, de satisfaire aux besoins présents et futurs des populations, de prévenir et de remédier aux déséquilibres sociaux et spatiaux. ^[SEP]

En plus des objectifs généraux, la DTA définit également des objectifs spécifiques s'appliquant à certains groupes de communes présentant des caractéristiques et des enjeux communs.

À ce titre, la commune de Mouans-Sartoux est concernée par des orientations d'aménagement spécifiques au Moyen-Pays de la Bande Côtière hors zone Montagne.



Les orientations pour le Moyen-Pays doivent favoriser un développement modéré, maîtrisé et moins dépendant du littoral, en affirmant :

- la structure polycentrique : le renforcement des centres - notamment les centres principaux et secondaires dont Mouans-Sartoux fait partie - et le confortement ou la création de pôles d'habitat, mais aussi de pôles de services et d'activités, doivent répondre aux besoins des habitants en limitant les déplacements de nécessité, et en assurant un meilleur équilibre entre l'habitat et l'emploi ainsi qu'une plus grande cohérence entre le développement urbain et les transports ;
- la mise en valeur des espaces naturels dans leurs diverses fonctions qu'elles soient forestière, agricole, de loisirs, de protection ou de prévention des risques naturels : cette organisation limitera l'étalement urbain et devra permettre de préserver l'identité des villes et villages, leurs patrimoines, leurs cultures et leurs paysages.

La réalisation d'un petit immeuble collectif de logements sociaux, comportant un local commercial, situé en centre-ville, s'intègre parfaitement dans cette dynamique.

2. Le SCOT'OUEST

Le SCoT est un outil stratégique et prospectif qui permet la mise en œuvre d'une stratégie territoriale de long terme à l'échelle d'un « bassin de vie ».

Institué par loi la Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, le SCoT est l'outil de conception et de mise en œuvre d'une planification territoriale. Il remplace les schémas directeurs institués en 1967 par la loi d'orientation foncière (LOF).

Plus prospectif et stratégique que les anciens schémas directeurs dont le principal document était la carte de destination des sols, le SCoT :

- définit, à l'échelle de plusieurs communes, l'organisation du territoire,
- fixe les objectifs des diverses politiques publiques en matière d'habitat, de développement économique, de déplacements et d'environnement,
- assure une plus grande cohérence dans l'aménagement du territoire.

Le SCoT assure l'articulation avec les autres documents d'urbanisme, avec lesquels ils doivent être compatibles, ou qu'il doit prendre en compte. Une fois élaboré, il est destiné à servir de cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles.

Mouans-Sartoux, en plus d'appartenir au périmètre de la Communauté d'agglomération du Pays de Grasse, fait également partie du territoire du SCoT Ouest. Son élaboration a été prescrite en novembre 2008.

La version initiale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable a été validée en juin 2011 et donne les premières perspectives de développement. Le projet s'organisait autour de cinq priorités qu'il convenait de considérer dans les différents projets, à savoir :

- Conforter un territoire ouvert sur le monde et en mouvement
- Rééquilibrer les valeurs d'un espace rare et contraint
- Articuler « ville des proximités » et « territoires en réseau »

- Développer les capacités d'anticipation et d'adaptation aux risques et aux changements climatiques
- Tisser les solidarités économiques, sociales et territoriales.

Par délibération en date du 14 octobre 2016, il a été décidé de reprendre la procédure d'élaboration du SCOT suite à la création des deux nouveaux EPCI membres, la CAPG et la CAPL, de fixer les objectifs poursuivis, et de préciser les modalités de concertation.



3. Le SDAGE du bassin Rhône-Méditerranée 2016-2021

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) 2016-2021 fixe les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et intègre les obligations définies par la Directive Cadre sur l'Eau. Ces orientations sont opposables au Plan Local d'Urbanisme de Mouans-Sartoux.

Le projet consiste en du renouvellement urbain et les parcelles concernées sont raccordées aux réseaux.

4. Le SRCE PACA (approuvé le 26/11/2014)

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur est un des outils de la déclinaison régionale de l'objectif rappelé dans la Stratégie Nationale pour la Biodiversité 2011-2020, à savoir : « construire une infrastructure écologique incluant un réseau cohérent d'espaces protégés (objectif 5 de l'orientation stratégique B) ». Il s'agit à terme que le territoire national soit couvert par une Trame Verte et Bleue (TVB), dont le principal atout est de pouvoir être considéré comme un outil d'aménagement du territoire. L'un des principaux objectifs (visés à l'article L.371-1 du Code de l'Environnement) de cette Trame Verte et Bleue est de maintenir des « continuités écologiques » permettant aux espèces de se déplacer dans l'espace et dans le temps, notamment pour répondre aux évolutions à court terme (sociales et économiques) et à très long terme (changement climatique). La réalisation de cet objectif de conservation passe par l'identification des continuités écologiques susceptibles de garantir les échanges vitaux entre populations (animales et végétales) et la proposition d'un plan d'action stratégique.

Le projet envisagé se situant en centre-ville, il ne fait pas parti d'une trame verte ou bleu définie dans le SRCE PACA.

5. Le PLH

Le Programme Local de l'Habitat définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Le PLH de la CAPG a été approuvé en Conseil et est actuellement soumis à enquête publique.

Les **objectifs** fixés au sein du **Programme Local d'habitat (PLH)** de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse mettent en avant une nécessité de réaliser des logements locatifs sociaux compte tenu du :

- besoin en logements locatifs neufs
- blocage des parcours résidentiels

L'objectif du Programme Local de l'Habitat 2017 – 2022 pour Mouans-Sartoux prévoit la réalisation de 530 logements dont **290 sociaux** sur la période 2017-2022, soit plus de 50% de la production neuve en logements sociaux et une production de **48 logements sociaux par an**.

La réalisation de cet objectif permettrait à la Ville de Mouans-Sartoux de dépasser le seuil de **15%** de logements sociaux déjà prévu pour fin 2019.

Le projet envisagé participe aux objectifs fixés dans le cadre du **Programme Local de l'Habitat** et répondra à la forte demande de la population en matière de logements financièrement accessibles.

Le projet proposé comporte **100% de logements locatifs sociaux** (PLAI, PLUS, PLS) représentant une surface de plancher globale d'environ **1 256 m² pour 18 logements**.

Ce projet à lui seul permet donc d'accomplir 38% de l'objectif annuel du PLH « 2017-2022 ».

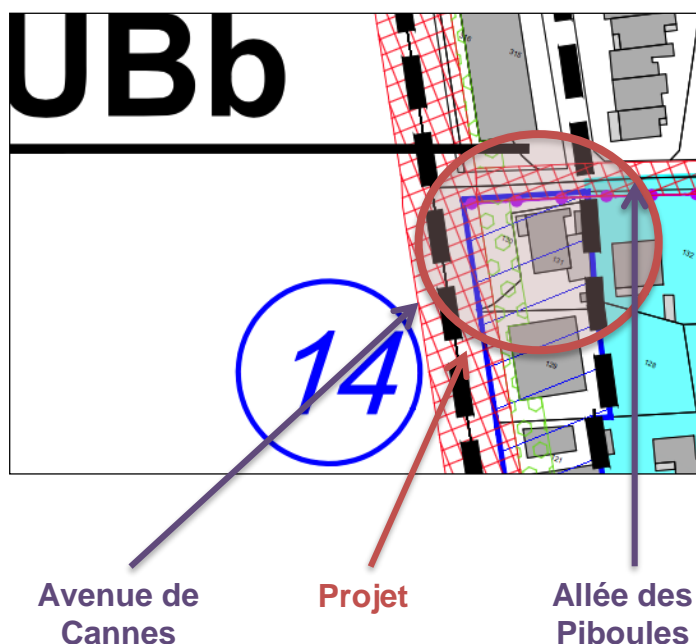
C. EVOLUTIONS DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

1. Documents graphiques du PLU opposables

L'emprise foncière constituée par les parcelles concernées est située en zone UBb.

Le terrain est notamment impacté par « des éléments identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III.2 du code de l'urbanisme relatifs aux éléments paysagers à préserver sur sa partie Ouest et par un emplacement réservé pour un élargissement de voirie et pour un cheminement piétonnier sur sa partie Nord.

LEGENDE :	
UE	Nom de zone
---	Limite de zone
	Espaces Boisés Classés
	Éléments identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III.2 du code de l'urbanisme relatifs aux éléments paysagers à préserver
	Servitudes urbaines au titre de l'article L.123-1-5 III.2 du code de l'urbanisme relatives à la mixité sociale
	Numéro d'ordre dans la liste des Servitudes de Mixité Sociale
	Périmètre de Mixité Sociale au titre de l'article L.123-1-5 II.4 du code de l'urbanisme relatives à la mixité sociale
	Numéro d'ordre dans la liste des Périmètres de Mixité Sociale
	Servitude urbaine au titre de l'article L.123-2a du code de l'urbanisme relative au périmètre d'attente
	Patrimoine Architectural (au titre de l'article L.123-1-5 III.2 du CU)
	Patrimoine Paysager (au titre de l'article L.123-1-5 III.2 du CU)
Emplacement réservé :	
Emplacement réservé concernant la voirie	
	Numéro d'ordre dans la liste des emplacements réservés pour voirie
	Numéro d'ordre dans la liste des emplacements réservés pour aménagement
Cheminement piéton :	
	Emplacement concernant les chemins piétonniers
	Numéro des chemins piétonniers
Canal de la Siagne et chemin du Castellaras :	
	Servitude de vue
	Zones non aedificandi
Zones à risques :	
	Zone non aedificandi pour risque de grande ampleur Mouvement de Terrain



Plan de zonage et sa légende

2. Evolution des documents graphiques du PLU

Lorsqu'on observe l'implantation des bâtiments existants le long de l'Avenue de Cannes, il apparaît clairement une volonté forte d'imposer un alignement en cohérence avec l'aménagement d'un boulevard urbain.

Or, la trame verte inscrite sur la partie Ouest du terrain en question compromet la possibilité de poursuivre cet alignement. Il s'agit d'une erreur matérielle du plan de zonage du PLU qu'il convient de corriger.

Une modification graphique du plan de zonage est donc sollicitée pour réduire la trame verte telle que définie par les dispositions de l'article L.123-1-5 III.2 du code de l'urbanisme relatifs aux éléments paysagers à préserver, afin de permettre cet alignement.

D. EVOLUTION DU REGLEMENT DU PLU

1. Règlement du PLU opposable

Le règlement du PLU opposable est celui de la zone UBb.

2. Evolution du règlement du PLU

La partie Nord du terrain est concernée par un emplacement réservé pour l'élargissement de l'Allée des Piboules et la création d'un chemin piétonnier.

Le projet envisagé permettra cet élargissement grâce à son implantation à l'alignement futur au rez-de-chaussée et au R+1. Le sous-sol ainsi que les niveaux supérieurs (R+2 et R+3) viendront néanmoins jusqu'en limite de propriété actuelle du terrain, sous et en surplomb du futur espace public.

Cette implantation est nécessaire pour l'équilibre de projet, et permet la réalisation de 18 logements locatifs sociaux. Cela permet également de créer un cheminement piéton couvert, qualitatif pour la Ville.

L'article UB6 est donc à reformuler afin d'autoriser ce type d'implantation (voir ci-dessous en italique et en bleu).

« ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter, balcons compris à l'alignement existant ou futur.

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. »

La construction peut aussi être partiellement implantée en recul par rapport à l'emprise publique ou à la voie, dès lors que son implantation est en harmonie avec les constructions voisines. Dans ce cas, le linéaire de façade de la construction implantée à l'alignement actuel ou futur, doit être au moins égal à 50% du linéaire total de cette même façade.

Ce linéaire peut être assuré par le bâti objet du projet, et complété éventuellement par un élément de type mur, porche, portail, pour assurer une continuité visuelle du bâti.

E. SYNTHÈSE DE L'EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

Le projet de réalisation de 18 logements sociaux et d'un local d'activités, situé en plein centre-ville, nécessite la modification du PLU à deux niveaux :

- la réduction partielle d'une trame verte telle que définie par l'article L.123-1-5 III.2 du code de l'urbanisme relatifs aux éléments paysagers à préserver sur le plan de zonage.
- la reformulation de l'article UB6 du règlement telle que proposée ci-dessus.

Les plans du projet sont joints à la présente déclaration.

Le projet ne dénature pas le site mais l'améliore car il vient remplacer une maison abonnée par un **bâtiment qualitatif**, située en entrée de ville. Ce projet **participe aux objectifs du PLH** en proposant des logements sociaux, accessibles, répondant aux besoins des habitants.