

AR PREFECTURE

006-210600847-20140424-DL58\_86-DE  
Reçu le 28/04/2014

**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

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
DÉPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES

7.00 URBANISME R58\_86



**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

**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.

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



Paragraphe 1. Concernant les demandes de la DDH, 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  
Autres justifications

1.c

- e-émission de la zone UE sur la zone UCc 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 autres 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 faites par le Commissaire enquêteur lors de l'enquête publique qui s'est déroulée du 06 janvier 2014 au 7 février 2014 inclus,  
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, SERGENT Dominique, SERPIN Michel, VALLEE Bruno

POUR EXTRAIT CONFORME



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

Regu le 28/04/2014