

---

**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 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 n°1 approuvée le    | 6 décembre 2024   |
| Modification n°4 approuvée le             |                   |

Juillet 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'accèsion 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'accèsion 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."

| <b>N° d'opération<br/>identifiée</b> | <b>Superficie</b>    | <b>Bénéficiaire</b>             | <b>Objet</b>  |
|--------------------------------------|----------------------|---------------------------------|---|
| 1                                    | 6 772 m <sup>2</sup> | Commune<br>de<br>Mouans-Sartoux | 60% minimum de la SP affectée aux<br>logements sera destinée à des<br>logements sociaux |
| 2                                    | 3 993 m <sup>2</sup> | Commune<br>de<br>Mouans-Sartoux | 90% minimum de la SP affectée aux<br>logements sera destinée à des<br>logements sociaux |
| 3                                    | 2 143 m <sup>2</sup> | Commune<br>de<br>Mouans-Sartoux | 90% minimum de la SP affectée aux<br>logements sera destinée à des<br>logements sociaux |

| N° d'opération<br>identifiée | Superficie | Bénéficiaire                    | Objet  |
|------------------------------|------------|---------------------------------|--|
| 4                            | 5 904 m²   | Commune<br>de<br>Mouans-Sartoux | 90% minimum de la SP affectée aux<br>logements sera destinée à des<br>logements sociaux  |
| 5                            | 1 170 m²   | Commune<br>de<br>Mouans-Sartoux | 90% minimum de la SP affectée aux<br>logements sera destinée à des<br>logements sociaux  |
| 6                            | 3 241 m²   | Commune<br>de<br>Mouans-Sartoux | 90% minimum de la SP affectée aux<br>logements sera destinée à des<br>logements sociaux  |
| 7                            | 2 461 m²   | Commune<br>de<br>Mouans-Sartoux | 90% minimum de la SP affectée aux<br>logements sera destinée à des<br>logements sociaux  |
| 8                            | 2 122 m²   | Commune<br>de<br>Mouans-Sartoux | 90% minimum de la SP affectée aux<br>logements sera destinée à des<br>logements sociaux  |
| 9                            | 2 337 m²   | Commune<br>de<br>Mouans-Sartoux | 90% minimum de la SP affectée aux<br>logements sera destinée à des<br>logements sociaux  |
| 10                           | 1 694 m²   | Commune<br>de<br>Mouans-Sartoux | 90% minimum de la SP affectée aux<br>logements sera destinée à des<br>logements sociaux  |
| 11                           | 785 m²     | Commune<br>de<br>Mouans-Sartoux | 90% minimum de la SP affectée aux<br>logements sera destinée à des<br>logements sociaux  |
| 12                           | 3 137 m²   | Commune<br>de<br>Mouans-Sartoux | 60% minimum de la SP affectée aux<br>logements sera destinée à des<br>logements sociaux  |
| 13                           | 11 101 m²  | Commune<br>de<br>Mouans-Sartoux | 100% minimum de la SP affectée aux<br>logements sera destinée à des<br>logements sociaux |
| 14                           | 2 266 m²   | Commune<br>de<br>Mouans-Sartoux | 90% minimum de la SP affectée aux<br>logements sera destinée à des<br>logements sociaux  |

| N° d'opération<br>identifiée | Superficie | Bénéficiaire                    | Objet  |
|------------------------------|------------|---------------------------------|--|
| 15                           | 986 m²     | Commune<br>de<br>Mouans-Sartoux | 90% minimum de la SP affectée aux<br>logements sera destinée à des<br>logements sociaux  |
| 16                           | 3 712 m²   | Commune<br>de<br>Mouans-Sartoux | 90% minimum de la SP affectée aux<br>logements sera destinée à des<br>logements sociaux  |
| 17                           | 3 576 m²   | Commune<br>de<br>Mouans-Sartoux | 40% minimum de la SP affectée aux<br>logements sera destinée à des<br>logements sociaux avec la possibilité<br>d'une offre d'accession sociale<br>recourant au formalisme du BRS (bail<br>réel solidaire). |
| 19                           | 3 070 m²   | Commune<br>de<br>Mouans-Sartoux | 90% minimum de la SP affectée aux<br>logements sera destinée à des<br>logements sociaux avec la possibilité<br>d'une offre d'accession sociale<br>recourant au formalisme du BRS (bail<br>réel solidaire). |
| 20                           | 16 531 m²  | Commune<br>de<br>Mouans-Sartoux | 90% minimum de la SP affectée aux<br>logements sera destinée à des<br>logements sociaux  |
| 21                           | 7 949 m²   | Commune<br>de<br>Mouans-Sartoux | 90% minimum de la SP affectée aux<br>logements sera destinée à des<br>logements sociaux  |
| 22                           | 2 546 m²   | Commune<br>de<br>Mouans-Sartoux | 90% minimum de la SP affectée aux<br>logements sera destinée à des<br>logements sociaux  |
| 23                           | 3 839 m²   | Commune<br>de<br>Mouans-Sartoux | 90% minimum de la SP affectée aux<br>logements sera destinée à des<br>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 m<sup>2</sup> 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.