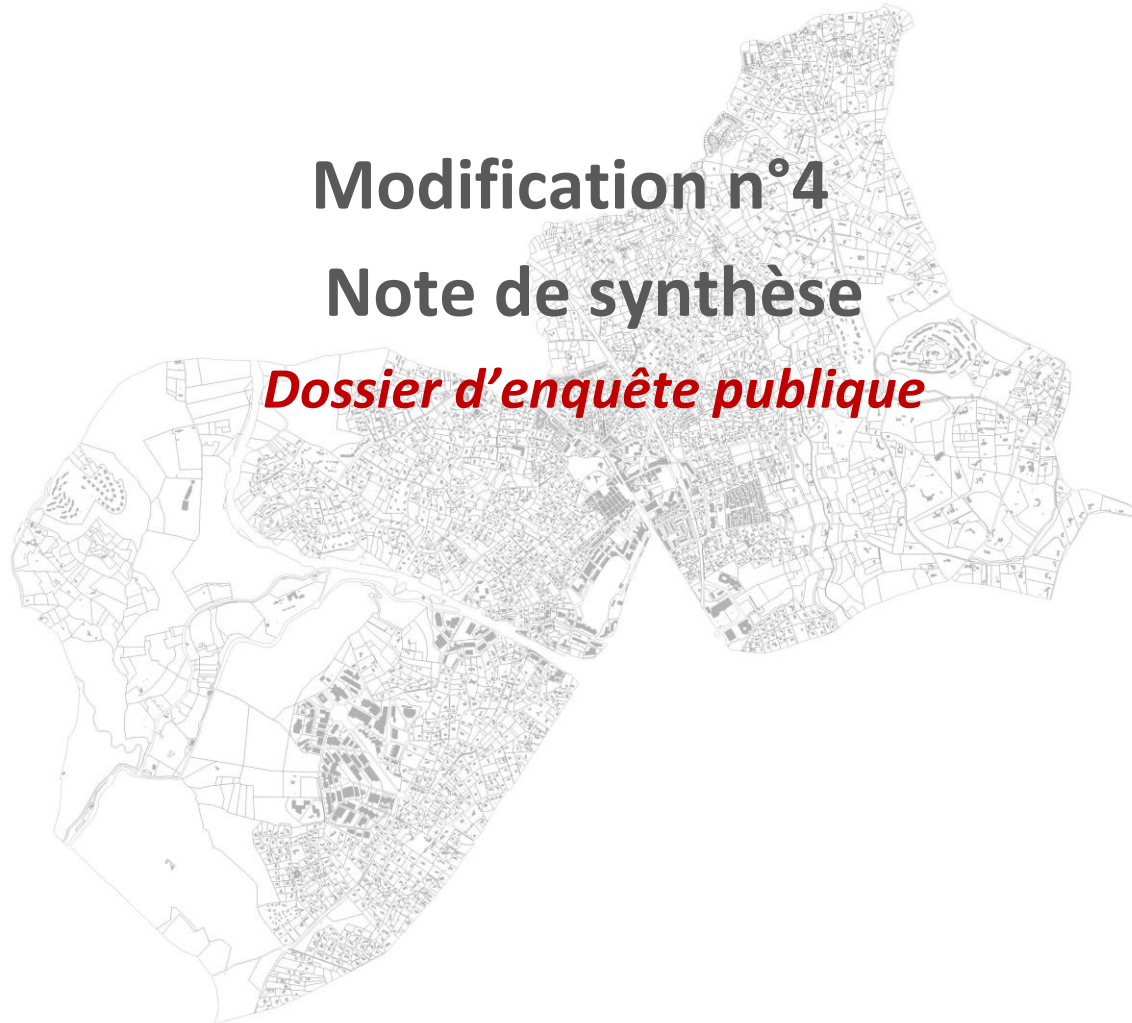


MOUANS-SARTOUX

Modification n°4

Note de synthèse

Dossier d'enquête publique



La commune de Mouans-Sartoux a engagé une **modification n°4 de son Plan Local d'Urbanisme (PLU)**, approuvé en 2012, afin de répondre à des enjeux immédiats en matière d'urbanisme, sans attendre la révision générale en cours. Deux objectifs principaux sont poursuivis :

1. **Modification de la Servitude de Mixité Sociale (SMS) n°17.**
2. **Instauration de trois Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG).**

La modification n°4 du PLU constitue une étape transitoire mais essentielle. Elle permet de sécuriser juridiquement et stratégiquement l'évolution urbaine de Mouans-Sartoux en conciliant :

- mixité sociale et besoins en logements,
- maîtrise de l'urbanisation et prévention des risques,
- qualité urbaine, paysagère et environnementale.

Elle prépare ainsi la révision générale du PLU en cours et l'atteinte des objectifs du PLH à horizon 2030.

- **Contexte et compatibilité avec le PADD**

La procédure respecte le cadre réglementaire (Code de l'urbanisme, articles L153-41 et suivants) et ne remet pas en cause les orientations du **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**, ni les protections environnementales.

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.

- **Prise en compte du risque inondation**

Dans le cadre de la présente modification du PLU, **deux secteurs de projet sont concernés par l'AZI.**



Par ailleurs, un PPRI est en cours d'élaboration sur la commune de Mouans-Sartoux, les premières cartes d'aléas ont été présentées à la commune en juin 2025. La commune se doit donc désormais de prendre en compte les 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.

- **Compatibilité avec le PLH du Pays de Grasse 2025-2030**

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.

Les modifications apportées au PLU

- **Modification de la Servitude de Mixité Sociale (SMS) n°17**

La modification n°4 du PLU porte tout d'abord sur la modification de la SMS17 actuelle, avec un élargissement du périmètre.

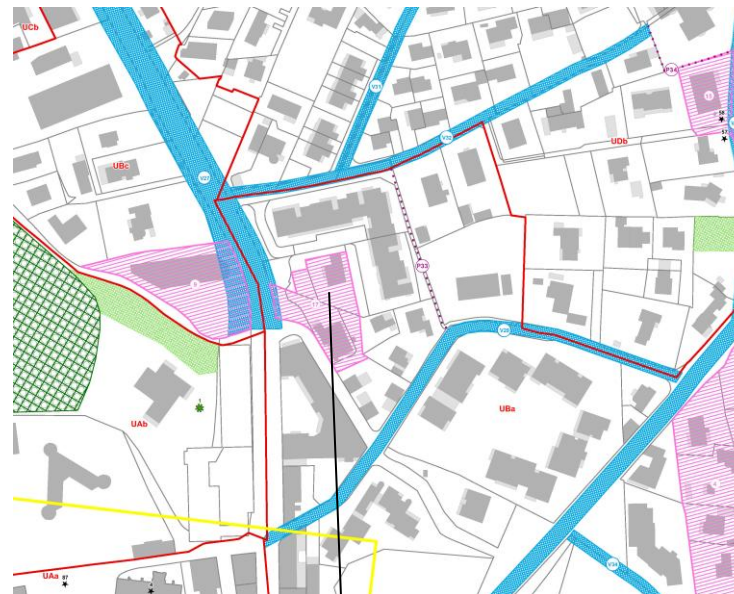
Objectifs recherchés :

- 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.

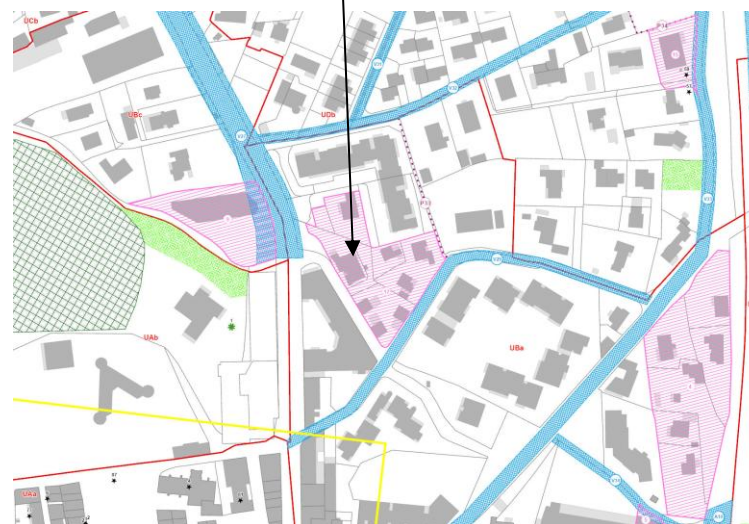
Les pièces modifiées sont :

- La liste des Servitudes de mixité sociale afin de mettre à jour la surface de la nouvelle SMS, et ses caractéristiques : 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).
- Le Plan de zonage mis à jour avec le nouveau périmètre de la SMS 17.

SMS n°17 actuelle



SMS n°17 modifiée



- **Instauration de 3 Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG)**

Les PAPAG gèlent l'évolution urbaine pour une durée de 5 ans.

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 orientations d'Aménagement et de Programmation.

Trois secteurs sont concernés par l'instauration de ces PAPAG :

- *Centre technique / avenue de Grasse* (6 445 m²)
- *Les Piboules* (22 860 m²)
- *Les Gourettes Sud* (13 561 m²)



PAPAG Centre technique / avenue de Grasse



PAPAG Piboules / Gourettes Sud



Les pièces modifiées sont :

- Le règlement mis à jour sur les dispositions relatives aux PAPAG : « 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 ».

- Le plan de zonage mis à jour avec les périmètres de PAPAG.