
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 m ²	Commune de Mouans-Sartoux	60% minimum de la SP affectée aux logements sera destinée à des logements sociaux
2	3 993 m ²	Commune de Mouans-Sartoux	90% minimum de la SP affectée aux logements sera destinée à des logements sociaux
3	2 143 m ²	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 m ²	Commune de Mouans-Sartoux	90% minimum de la SP affectée aux logements sera destinée à des logements sociaux
5	1 170 m ²	Commune de Mouans-Sartoux	90% minimum de la SP affectée aux logements sera destinée à des logements sociaux
6	3 241 m ²	Commune de Mouans-Sartoux	90% minimum de la SP affectée aux logements sera destinée à des logements sociaux
7	2 461 m ²	Commune de Mouans-Sartoux	90% minimum de la SP affectée aux logements sera destinée à des logements sociaux
8	2 122 m ²	Commune de Mouans-Sartoux	90% minimum de la SP affectée aux logements sera destinée à des logements sociaux
9	2 337 m ²	Commune de Mouans-Sartoux	90% minimum de la SP affectée aux logements sera destinée à des logements sociaux
10	1 694 m ²	Commune de Mouans-Sartoux	90% minimum de la SP affectée aux logements sera destinée à des logements sociaux
11	785 m ²	Commune de Mouans-Sartoux	90% minimum de la SP affectée aux logements sera destinée à des logements sociaux
12	3 137 m ²	Commune de Mouans-Sartoux	60% minimum de la SP affectée aux logements sera destinée à des logements sociaux
13	11 101 m ²	Commune de Mouans-Sartoux	100% minimum de la SP affectée aux logements sera destinée à des logements sociaux
14	2 266 m ²	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 m ²	Commune de Mouans-Sartoux	90% minimum de la SP affectée aux logements sera destinée à des logements sociaux
16	3 712 m ²	Commune de Mouans-Sartoux	90% minimum de la SP affectée aux logements sera destinée à des logements sociaux
17	3 576 m ²	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'accèsion sociale recourant au formalisme du BRS (bail réel solidaire).
19	3 070 m ²	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'accèsion sociale recourant au formalisme du BRS (bail réel solidaire).
20	16 531 m ²	Commune de Mouans-Sartoux	90% minimum de la SP affectée aux logements sera destinée à des logements sociaux
21	7 949 m ²	Commune de Mouans-Sartoux	90% minimum de la SP affectée aux logements sera destinée à des logements sociaux
22	2 546 m ²	Commune de Mouans-Sartoux	90% minimum de la SP affectée aux logements sera destinée à des logements sociaux
23	3 839 m ²	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.