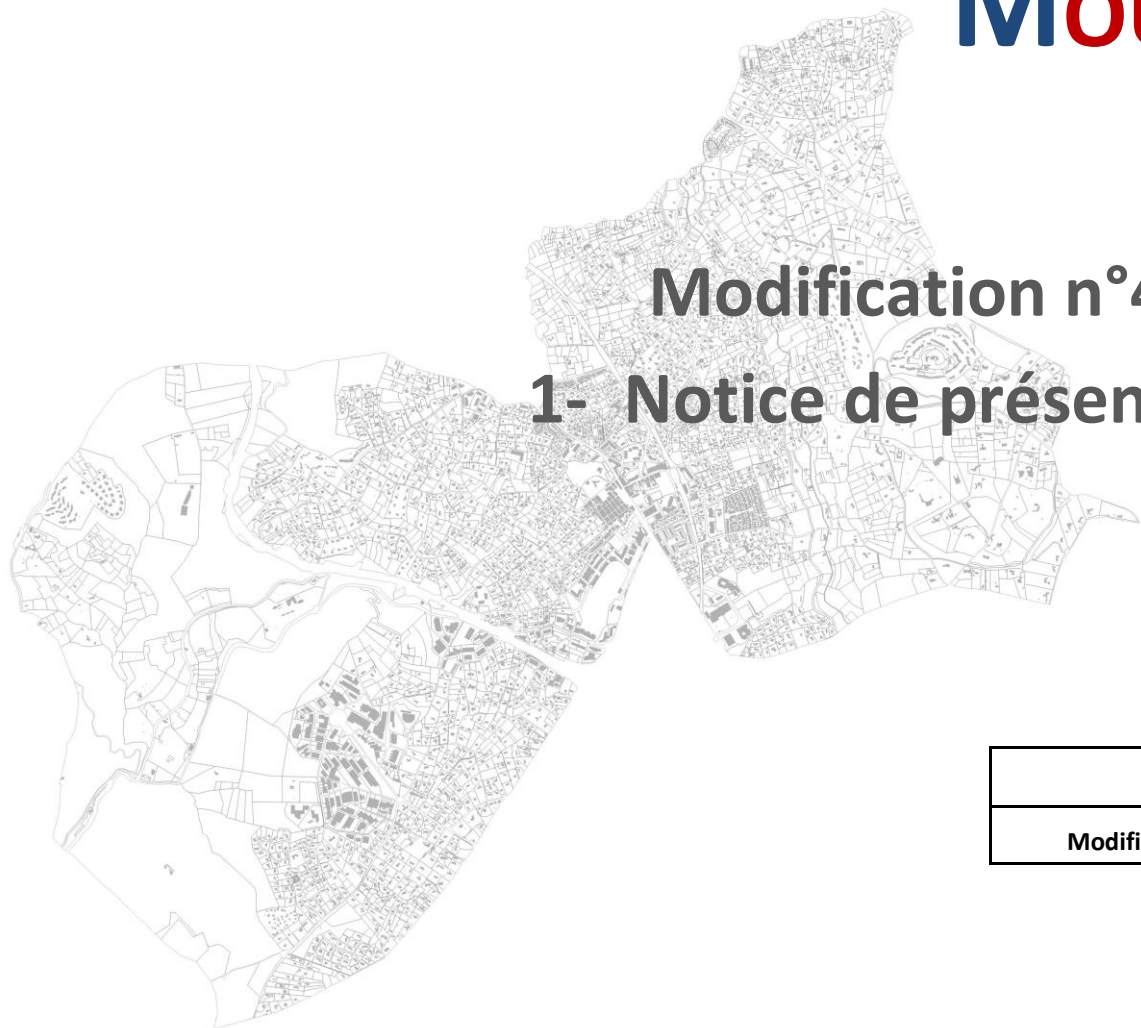


PLAN LOCAL D'URBANISME



MOUANS-SARTOUX



Modification n°4 1- Notice de présentation

PLU approuvé le :	03 octobre 2012
Modification n°4 approuvée le	18 décembre 2025

Table des matières

1. LA PROCEDURE DE MODIFICATION : CONTEXTE ET ENJEUX	3
1.1. Cadrage règlementaire et objectifs	3
1.2. Compatibilité avec le PADD du PLU en vigueur	5
1.3. Prise en compte du risque inondation.....	8
1.4. Compatibilité avec les orientations du PLH du Pays de Grasse 2025-2030	11
2. OBJECTIF 1 : MODIFICATION DE LA SMS 17	15
2.1. Présentation et justification de la modification	15
2.2. Dispositions règlementaires modifiées	15
3. OBJECTIF 2 : INSTAURATION DE 3 PAPAG.....	16
3.1. Présentation et justification de la modification	16
3.2. Dispositions règlementaires modifiées	18



1. La procédure de modification : contexte et enjeux

1.1. Cadrage réglementaire et objectifs

Le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Mouans-Sartoux a été approuvé le 03 octobre 2012. Il a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution depuis 2014.

La révision générale du PLU a été prescrite par délibération du 3 septembre 2019. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a été débattu en conseil municipal du 26/09/2024, au cours duquel une délibération a également fixé le périmètre d'une OAP sur le secteur des Piboules/Gourettes Sud. La phase de traduction réglementaire du projet (zonage, règlement, OAP...) est en cours. L'OAP sur le secteur des Piboules/Gourettes Sud sera intégré dans la révision générale du PLU dont l'arrêt prévisionnel est prévu à l'automne 2026, pour une approbation courant 2027.

Conformément aux articles L153-41 et suivants du Code de l'urbanisme, **la commune a décidé d'engager une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme** (arrêté de prescription en date du 29 avril 2025).

Les modifications concernées par cette présente procédure ont pour objectif de répondre à **deux principales préoccupations communales** qui nécessitent une réponse réglementaire à court terme sans attendre l'approbation du projet de révision générale du Plan local d'Urbanisme en cours d'élaboration. Le PLU révisé permettra d'aller plus loin dans l'analyse et la prise en compte des adaptations réglementaires.

- Objectif n°1 : modification du périmètre de la Servitude de Mixité Sociale (SMS) n°17 (article L.151-41-4° du C.urb),
- Objectif n°2 : instauration de périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) sur des secteurs à enjeux (article L.151-41-5° du C.urb).

Les modifications concernées par la présente procédure relèvent bien du champ de la modification, dans la mesure où :

- Elles ne changent pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- Elles ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Elles ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

La présente modification a fait l'objet d'un examen au cas par cas de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement. L'avis de l'Autorité Environnementale est matérialisé par l'avis conforme N° 004602/KK AC PLU, délivré le 23 septembre 2025. La MRAe a rendu un avis conforme concluant à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour cette modification, considérant qu'au regard des éléments transmis et des enjeux connus par la MRAe, cette modification n°4 n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Suite à cet avis, la délibération du Conseil Municipal décidant de ne pas soumettre la modification n°4 à évaluation environnementale a été prise le 6 novembre 2025.

Conformément aux dispositions de l'article L153-41 du code de l'urbanisme, le projet de modification a été soumis à enquête publique. L'enquête publique s'est déroulée du mardi 14 octobre 2025 au mardi 28 octobre 2025 pour une durée de 15 jours. Un total de 17 contributions a été enregistré.

Les avis des personnes publiques associées ont été annexés au dossier de modification soumis à enquête publique.



Le dossier de modification comprend :

- la présente notice de présentation,
- le règlement modifié,
- le plan de zonage modifié,
- la liste des servitudes de mixité sociale modifiée.



1.2. Compatibilité avec le PADD du PLU en vigueur

La commune de Mouans-Sartoux engage une modification n°4 de son PLU, visant principalement :

- à modifier la SMS n°17 en vue de permettre un projet d'habitat comportant des logements sociaux en cœur de ville (secteur avenue de Grasse / rue de la Magnanerie / chemin de Plantiers) ;
- à instaurer des périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) sur trois secteurs « Centre technique / avenue de Grasse », « les Piboules » et les « Gourettes Sud ».

Il convient en premier lieu de vérifier la compatibilité de ces modifications avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), document cadre du PLU approuvé en 2012.

La compatibilité est évaluée en comparant les objectifs fondamentaux du PADD avec les projets présentés.

Les quatre grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

- 1 Dessiner la ville
- 2 Protéger l'environnement et offrir un cadre de vie durable
- 3 Une mobilité maîtrisée
- 4 Un rayonnement économique maîtrisé

L'analyse a porté les thématiques suivantes :

1. Cohérence avec les objectifs de production de logements

Le PADD prévoyait la production de 700 logements à horizon de 10 ans (soit sur la période 2012-2022). L'analyse des données Insee montre une augmentation de 888 logements entre 2011 et 2022. L'objectif de production de logements du PADD est donc déjà atteint, même dépassé.

- ✓ **Compatibilité** : l'instauration des PAPAG sur les secteurs de projet du centre technique et des Piboules/Gourettes Sud ne remettront pas en cause les objectifs de production de logements du PADD (déjà atteints), et permettront la production d'une offre en logements encadrée et plus diversifiée à horizon du PLU en cours de révision via la production d'OAP.

2. Cohérence avec les objectifs de production de logements sociaux

En complément cf. partie 1.4 compatibilité avec le nouveau PLH 2025-2030.

Concernant la production de LLS mentionnée dans PADD, elle renvoie aux données des PLH 2009-2014, puis 2017-2022.

Bien que le PADD défende fortement la production de logements sociaux, les modifications apportées restent compatibles avec les objectifs des PLH successifs. En effet, la commune a produit 664 LLS entre 2010 et 2022, sachant que les objectifs de production étaient les suivants :

- 290 LLS sur le PLH 2017-2022
- 56 LLS sur le PLH 2009-2014

Années	Nombre de logements sociaux agréés / financés au cours de l'exercice
2010	77
2011	71
2012	0
2013	234



2014	87
2015	0
2016	0
2017	114
2018	0
2019	28
2020	27
2021	26
2022	0
2023	12
2024	
Total 2010-2024	676

Les objectifs de production de LLS du PADD sont donc déjà atteints.

Par ailleurs, le projet de modification du PLU prévoit l'élargissement de la SMS n°17 située le long de l'avenue de Grasse. Cette modification a également pour objectif une évolution du taux de LLS, passant de 90 % à 40 %, mais avec une emprise élargie, ce qui permet in fine de maintenir l'objectif global de production des logements sociaux, voire de le conforter avec une meilleure prise en compte du risque inondation au niveau spatial (cf. 1.3).

L'instauration de PAPAG sur les secteurs du centre technique et des Piboules/Gourettes Sud ne remettent pas en question la production d'offre en logements sociaux sur ces secteurs, mais l'objectif est simplement d'encadrer l'urbanisation future sur ces sites à enjeu de renouvellement urbain dans le cadre de la révision générale du PLU. Les secteurs du centre technique et des Piboules sont inscrits dans le nouveau PLH 2025-2030, et les principes des futures OAP intégreront un part des logements sociaux.

- ✓ **Compatibilité** : les modifications apportées n'entraînent pas la suppression de secteurs de mixité sociale, elles permettent simplement de mieux organiser la production de logements sociaux en l'encadrant via des OAP dans la révision générale du PLU en lien notamment avec les contraintes liées au risque inondation.

3. Cohérence avec les objectifs de densification maîtrisée et de renouvellement urbain du PADD

Le projet situé avenue de Grasse / rue de la Magnanerie / chemin de Plantiers concerné par l'élargissement du périmètre de Mixité Sociale (SMS n°17) vise à permettre un ensemble d'habitat collectif proche du centre-ville.

Le PADD privilégie la densification en cœur de ville, autour des centralités et transports en commun, avec une mixité sociale et fonctionnelle.

- ✓ **Compatibilité** : ce projet respecte la logique de recentrage du développement urbain et répond aux exigences sociales et de densité. Il localise un projet de logements en cœur de ville, sur un secteur inscrit au PLH, évitant ainsi l'étalement urbain.

4. Gestion équilibrée du développement urbain dans les secteurs périphériques, notamment en entrées en ville

- PAPAG sur les secteurs des Piboules / des Gourettes Sud

L'objectif est de créer à terme environ 200 logements, avec un projet urbain global de qualité, favorisant une qualité de vie pour le quartier : valorisation d'une trame verte, création de cheminements doux, stationnements en souterrain de façon à privilégier pour limiter la présence de la voiture (impact visuel important, gain de place), respect des hauteurs (R+2 à R+4 partiel) pour une intégration architecturale et urbaine des futurs bâtis permettant de limiter l'impact sur les espaces d'habitat proches.

- PAPAG sur le secteur du centre technique

L'objectif est de promouvoir sur ce secteur une opération d'ensemble à vocation d'habitat comportant une partie de logements sociaux (secteur inscrit au PLH). La commune souhaite encadrée l'organisation de ce secteur située à l'entrée du cœur de ville afin d'éviter une urbanisation au coup par

coup, et promouvoir une opération urbaine qualitative qui intègre également pleinement la problématique du risque inondation (cf. partie 1.3).

Le PADD encourage la maîtrise de l'urbanisation en périphérie des pôles de centralité, la préservation du paysage et de la trame verte, et l'intégration dans le tissu urbain.

Les PAPAG proposés s'inscrivent ainsi pleinement dans cette logique. Ils anticipent une densification raisonnée des fonciers à enjeux en entrée de ville, notamment via des formes urbaines adaptées, une intégration dans le tissu existant, des hauteurs maîtrisées et une prise en compte des enjeux paysagers et environnementaux.

- ✓ **Compatibilité** : les opérations projetées sur les secteurs de PAPAG, sont compatibles avec le PADD, et concourent à la mise en œuvre des objectifs du PADD relatifs au traitement urbain des entrées de ville. L'instauration de PAPAG va permettre à la commune de maîtriser les projets de renouvellement urbain en entrée de ville et éviter les opérations au coup par coup.

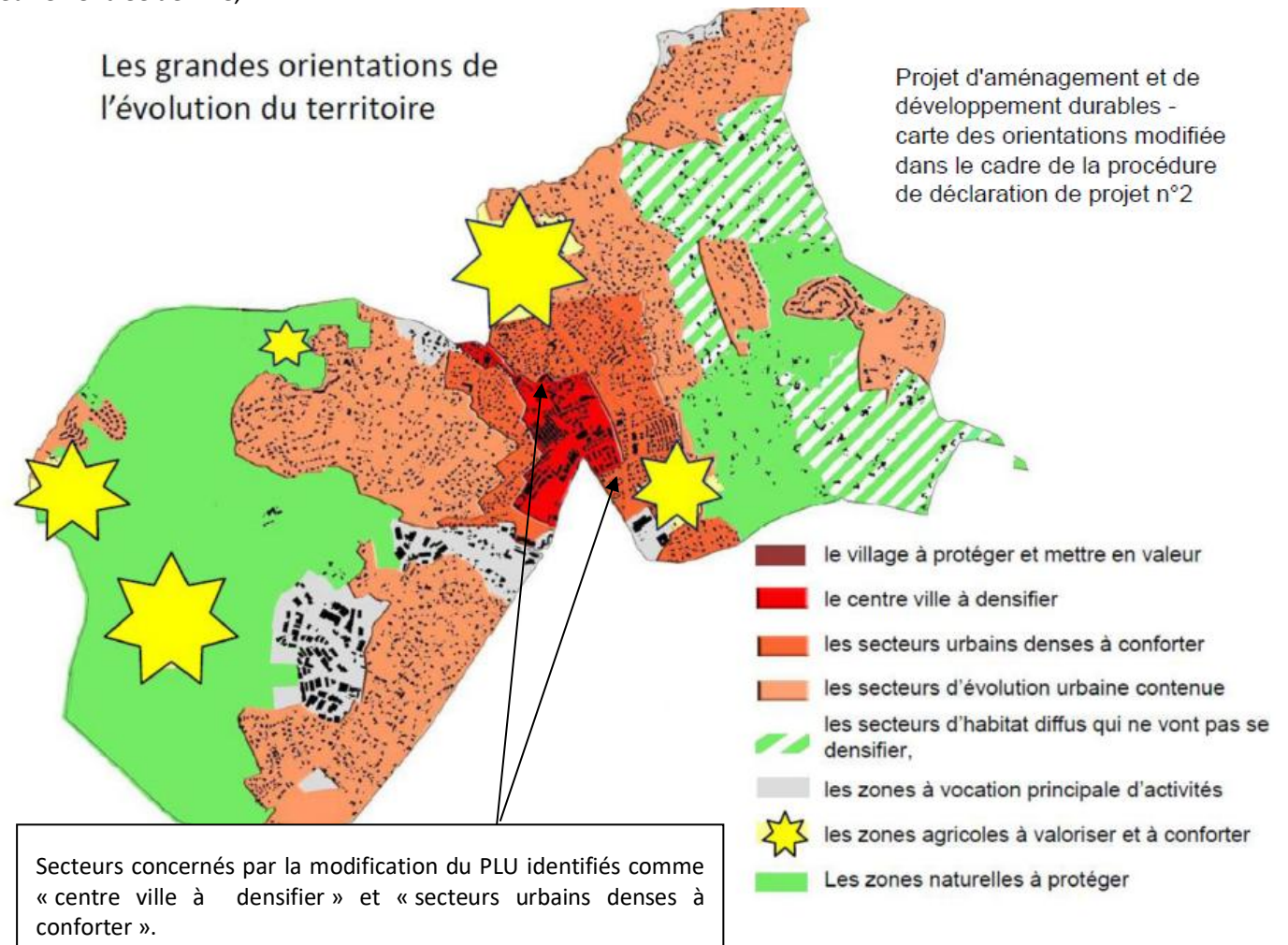
4. Mobilité et environnement

Les PAPAG mis en place par la présente modification du PLU vise à permettre la réalisation d'OAP qualitative dans le PLU en cours de révision générale qui intégreront :

- des cheminements doux,
- une trame verte interne avec des bouclages routiers,
- des interfaces paysagères de qualité,
- la végétalisation des espaces et une limitation de l'imperméabilisation des sols...

Le PADD met en avant la réduction de l'imperméabilisation des sols, la mobilité douce et la préservation des continuités écologiques.

- ✓ **Compatible** : les modifications envisagées respectent les engagements du PADD en matière de qualité urbaine et environnementale.





5. Prise en compte des risques

Cf. partie 1.3

Les modifications apportées permettent à court terme d'intégrer les premiers résultats du PPRI en cours d'élaboration.

- ✓ **Compatible** : les modifications apportées n'engendrent pas une augmentation des populations exposées aux risques, bien au contraire elles permettent d'intégrer dans la réflexion les premiers éléments qui ressortent de l'étude du PPRI (carte d'aléas...).

Conclusion

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.

1.3. Prise en compte du risque inondation

Le PGRI 2022-2027 du bassin Rhône-Méditerranée, approuvé par arrêté du 21 mars 2022, est entré en vigueur le 8 avril 2022.

Il apporte une vision stratégique des actions à conjuguer pour réduire les conséquences négatives des inondations à l'échelle du bassin Rhône-Méditerranée, avec une vision priorisée sur les territoires les plus exposés, et définit 5 grands objectifs prioritaires et plusieurs dispositions pour l'atteinte de chacun d'eux.

Le PGRI est opposable dans un rapport de compatibilité aux documents d'urbanisme (SCOT et, en l'absence de SCOT, PLU et cartes communales).

La disposition D.1-3 « *Ne pas aggraver la vulnérabilité en orientant le développement urbain en dehors des zones à risque* » répond à un objectif de maîtrise de l'urbanisation en zone inondable, et nécessite une prise en compte du risque d'inondation dès le stade de la planification.

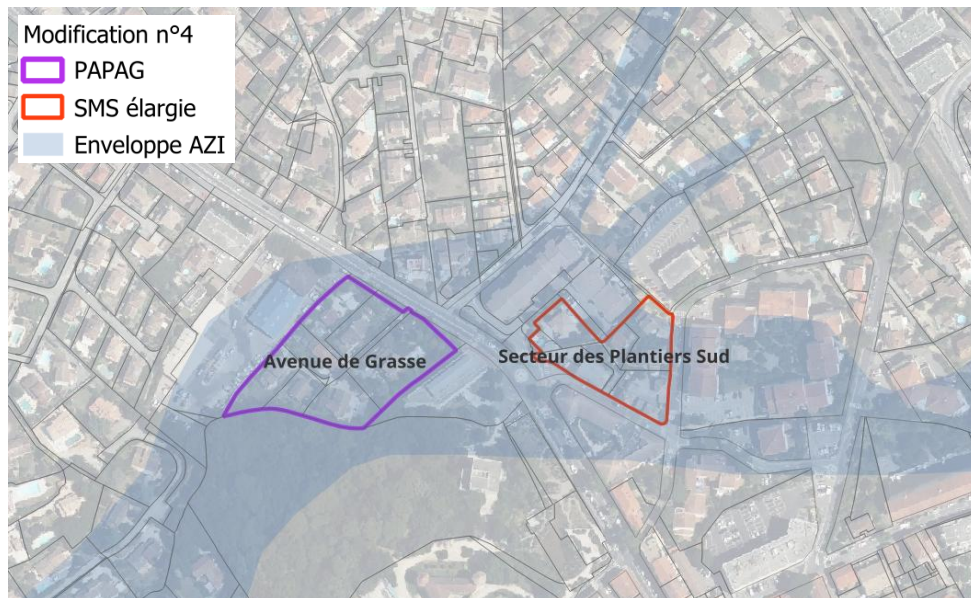
Elle énonce les principes suivants, qui doivent être respectés, dans un rapport de compatibilité :

- En l'absence de PPRI, les documents d'urbanisme doivent respecter les principes du décret n°2019-715 relatif aux PPRI. Cela implique une qualification des aléas inondations, donc la réalisation d'études par les autorités compétentes en matière d'élaboration de documents d'urbanisme.
- Si la collectivité n'a pas fait d'étude d'aléa inondation dans le cadre de sa procédure de planification, l'enveloppe de l'Atlas des Zones Inondables (AZI) devient inconstructible.

En complément, une circulaire du Préfet datant de juin 2023 est disponible sur le site de la Préfecture des Alpes Maritimes.

A noter que l'AZI est un outil de connaissance des aléas d'inondation, mais n'a pas valeur réglementaire comme un PPRI. Toutefois, il sert de base pour la vigilance urbanistique.

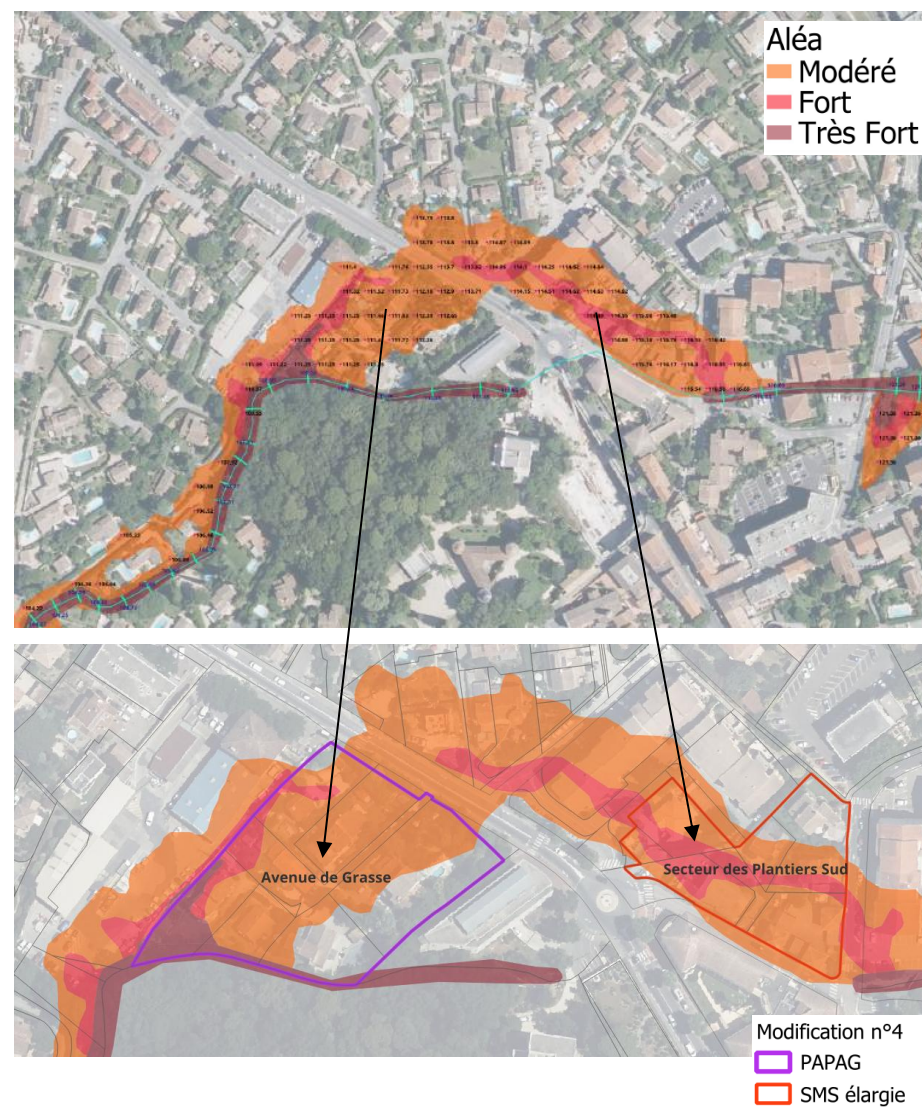
Dans le cadre de la présente modification du PLU, **deux secteurs du projet sont concernés par le lit majeur de l'AZI.**



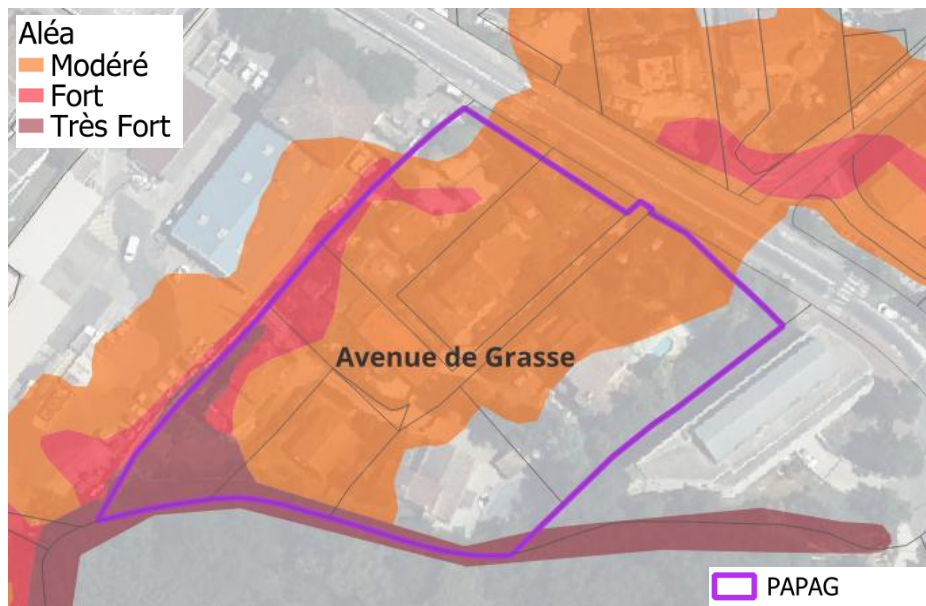
Un PPRI est en cours d'élaboration sur la commune de Mouans Sartoux, les premières cartes d'aléas et d'enjeux ont été présentées à la commune et aux PPA le 25 juin 2025.

La commune se doit donc désormais de prendre en compte ces 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.

Extrait de la carte d'aléa présentée à la commune le 25/06/2025



Le secteur concerné par l'instauration du PAPAG avenue de Grasse est impacté en grande partie par un aléa inondation. Les éléments du PPRi en cours d'élaboration seront pris en compte dans la faisabilité du projet.

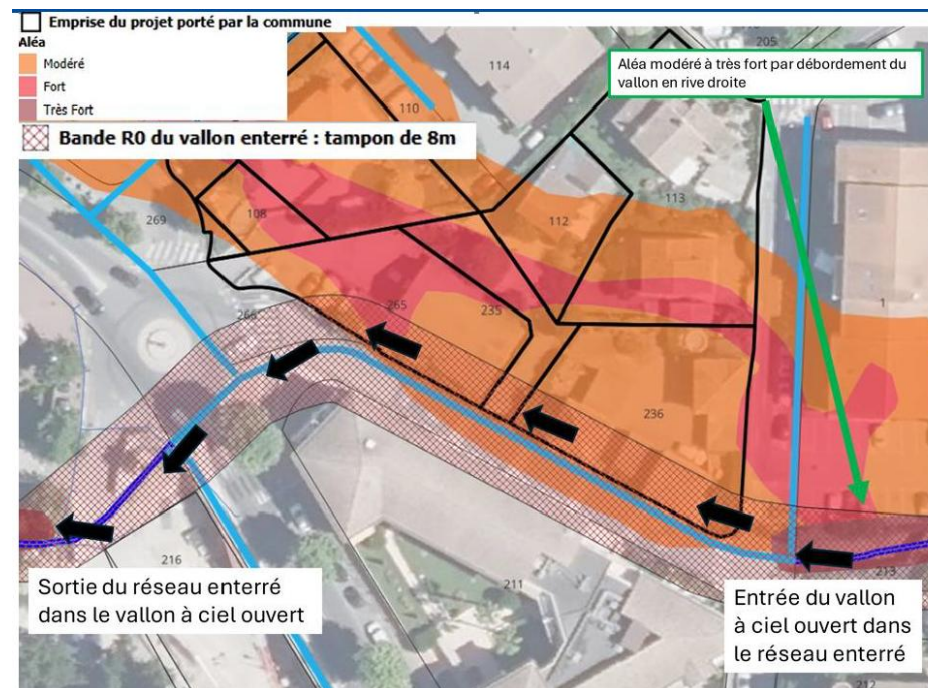
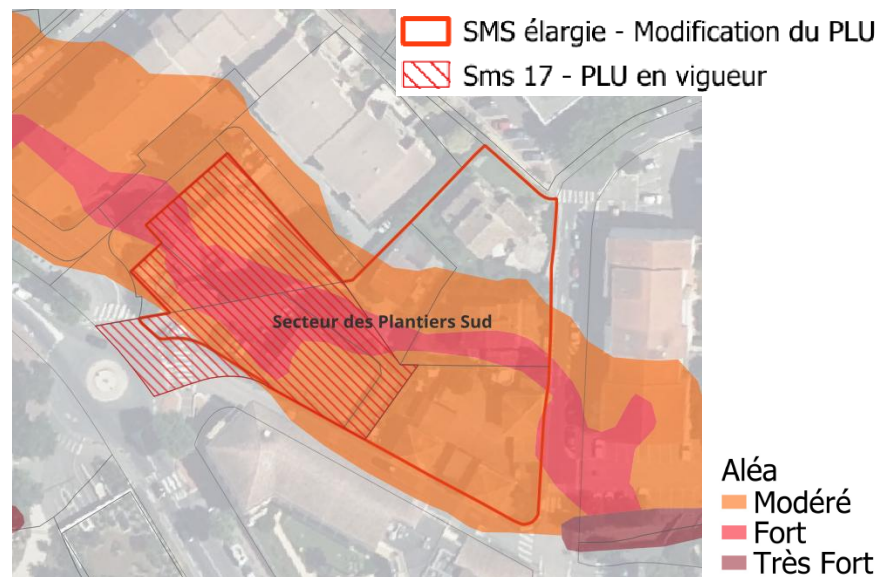


Le PAPAG figeant les droits à bâtir pendant 5 ans maximum, le futur PPRi sera applicable d'ici cette échéance. Cela permettra dans le cadre de la révision générale du PLU de définir des règles sur ce secteur en cohérence avec la prise en compte des contraintes liées au risque inondation qui seront précisées lors de la consolidation du zonage et du règlement du PPRi sur ce secteur.

Le secteur de la SMS17 est également impacté en grande partie par un aléa inondation modéré à fort selon l'extrait des premières cartes d'aléas du PPRi.

Le périmètre actuel de la SMS 17 est quasiment rendu inconstructible compte tenu de la localisation de l'aléa fort au centre du secteur, et de la marge non aedificandi aux abords du vallon (au Sud du secteur).

L'élargissement de la SMS 17 permet de rendre possible une opération de logements sociaux adaptée à la prise en compte des contraintes du futur PPRi.





1.4. Compatibilité avec les orientations du PLH du Pays de Grasse 2025-2030

Le PLH du Pays de Grasse 2025–2030 fixe notamment :

- 3 000 logements sur l'ensemble des communes concernées à produire sur 6 ans, soit 500 par an, dont 50 % de logements encadrés.
- Un ciblage de 80 % en renouvellement urbain conformément aux objectifs du SCOT'Ouest traduisant la trajectoire ZAN.
- Une exigence de diversité des produits, notamment via BRS, PSLA, PLAI et PLUS.
- Réparation qualitative des logements sociaux : 30 à 40% de PLAI, 50 à 70% de PLUS et 0 à 20% de PLS (10% pour les communes carencées).
- **Pour Mouans-Sartoux**, un objectif de 496 LLS sur la période 2025-2030 (dont 261 logements encadrés : 190 LLS et 71 logements type BRS/PSLA) 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 – 150 logements dont 50 LLS et 25 logements en accession sociale, soit un taux de 50 % ;
- SMS7-b : Plantiers bas – 120 logements dont 40 LLS et 20 logements en accession sociale, soit un taux de 50% ;
- SMS8 : Route de Grasse - 80 logements dont 40 LLS, soit un taux de 50%.

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 OAP dans la révision générale du PLU qui permettront de concourir aux objectifs du PLH à horizon 2030.

Mouans-Sartoux

Identifiant	Nom projet	Nombre total de logements	dont locatif social	dont accession sociale	Stade réflexion	Morphologie	Contexte urbain
MS1	Site Piboules	150	50	25	Potentiel	Mixte	Renouvellement urbain
MS4	Centre-ville	120	40	20	Potentiel	Collectif	Renouvellement urbain
MS6	Secteur Evelyne Bertrand				Potentiel	Mixte	Renouvellement urbain
MS9	Terrain des Aspres	20	20		Projet connu	Collectif	Dents creuses
MS7-b	Plantiers bas	120	40	20	Projet connu	Collectif	Renouvellement urbain
MS7-h	Les plantiers Nord	6		6	Projet connu	Individuel	Renouvellement urbain
MS11	Site identifié				Non défini	Non défini	Renouvellement urbain
MS8	Route de Grasse	80	40		Potentiel	Collectif	Renouvellement urbain
		496	190	71			



Éléments de compatibilité entre la modification n°4 et le nouveau PLH du Pays de Grasse 2025-2030

L'objectif de cette analyse est d'appréhender pour chacun des secteurs où une offre de LLS est projetée, la répercussion :

- de l'application du PLU actuel « scénario au fil de l'eau »,
- des modifications envisagées dans la modification n°4 dans l'attente de l'approbation de la révision générale du PLU.

Comparatif PLU en vigueur / Modification n°4	Compatibilité PLH Pays de Grasse
Evolution potentielle du secteur des Piboules à court terme	
<p>Scénario « au fil de l'eau » PLU actuel :</p> <p>Une urbanisation avec quelques projets ponctuels « au coup par coup » au sein de la PMS III actuelle (pour la réalisation d'une opération d'ensemble créant plus de 250 m² de SDP, min. 70 % de la SDP affectée au LLS).</p> <p>Pas d'évolution de la SMS 14 : secteur bâti, LLS déjà réalisés</p> <p>Modification N°4 du PLU / puis révision générale PLU</p> <p>Une urbanisation « gelée » (instauration d'un PAPAG) jusqu'à l'approbation du PLU révisé, mais une urbanisation future via une opération d'ensemble et une OAP avec une SMS qui permettra de garantir une production de LLS adaptée en nombre et en type de logements.</p> <p>La révision générale du PLU projette un projet de 150 logements avec 50% de LLS, soit 75 LLS.</p>	<p>Des objectifs PLH (SMS1 = 75 LLS) atteignables à horizon 2030 suite à l'approbation du PLU révisé (prévue en 2026).</p>
Evolution potentielle du secteur des Plantiers Bas à court terme	
<p>Scénario « au fil de l'eau » PLU actuel :</p> <p>Le périmètre de la SMS 17 actuelle qui prévoyait 90% de LLS ne permet plus de projet de logements au regard de la carte d'aléas du PPRI en cours d'élaboration.</p>	<p>Une production de LLS à horizon PLH mais avec un nombre à adapter</p>

<p>La partie Est (hors SMS) est soumise à l'arrêté de carence avec seulement 30% de LLS.</p> <p>Modification N°4 du PLU / puis révision générale PLU</p> <p>L'élargissement du périmètre de la SMS 17 permet d'envisager un projet global avec une part de LLS de 40% dont le contenu devra être étudié et adapté au regard des contraintes du PPRI.</p>	<p>aux nouvelles contraintes du PPRI.</p> <p>Rappel des objectifs PLH (SMS7b = 50% de LLS, soit 60 LLS).</p> <p>Les LLS non produits sur ce secteur seront positionnés dans le cadre de la révision générale du PLU sur d'autres secteurs à étudier.</p>
Evolution potentielle du secteur du centre technique / route de Grasse à court terme	
<p>Scénario « au fil de l'eau » PLU actuel :</p> <p>Une évolution urbaine non encadrée « au coup par coup » sans obligation d'opération d'ensemble, et une obligation de production de LLS qui se limite aux 30% de l'arrêté de carence.</p> <p>Modification N°4 du PLU / puis révision générale PLU</p> <p>Une urbanisation « gelée » (instauration d'un PAPAG) jusqu'à l'approbation du PLU révisé, mais une urbanisation future via une opération d'ensemble et une OAP avec une SMS qui permettra de garantir une production de LLS (50%) sous réserve du respect des contraintes du PPRI.</p>	<p>Une production de LLS à horizon PLH mais avec un nombre à adapter si nécessaire aux nouvelles contraintes du PPRI.</p> <p>Rappel des objectifs PLH (SMS8 = 50% de LLS, soit 40 LLS).</p>

- ✓ **Compatibilité :** la modification n°4 du PLU de Mouans-Sartoux est pleinement compatible avec les orientations stratégiques et opérationnelles du PLH du Pays de Grasse 2025–2030, tant en matière de production quantitative de logements, de renouvellement urbain et sobriété foncière, de diversité des produits, et d'intégration paysagère et environnementale des projets.



1.5. Compatibilité avec les orientations du SCOT'Ouest

La modification n°4 du PLU de Mouans-Sartoux porte sur deux volets :

- **L'élargissement de la Servitude de Mixité Sociale (SMS) n°17**, en cœur de ville, avec ajustement du taux de logements sociaux ;
- **La création de trois PAPAG** (centre technique / avenue de Grasse, Piboules, Gourettes Sud) destinés à encadrer le renouvellement urbain futur.

Ces évolutions doivent être appréciées au regard des orientations et objectifs obligatoires du DOO du SCOT'Ouest approuvé le 20/05/2021, et exécutoire depuis le 04/08/2021.

Compatibilité avec les orientations générales du DOO : lutte contre l'étalement urbain et de sobriété foncière, densification maîtrisée et recentrage urbain

Le DOO insiste sur le recentrage de la croissance sur les centralités urbaines et la proximité des axes de mobilité, pour « rompre avec l'éloignement des ménages » et limiter l'étalement urbain.

Le DOO fixe des objectifs de maîtrise de la consommation foncière, avec une priorité claire au renouvellement urbain.

Les secteurs visés par la modification n°4 sont tous situés **en cœur ou en entrée de ville, dans des tissus déjà urbanisés**, et identifiés comme secteurs à densifier dans le PADD du PLU en cours d'élaboration. Les ajustements visés par la modification n°4 du PLU ne créent **aucune extension d'enveloppe urbaine**.

- ✓ **Compatibilité** : les ajustements proposés relèvent pleinement d'une stratégie de densification interne, conforme au recentrage urbain prôné par le DOO. La création de PAPAG constitue un outil de maîtrise de l'urbanisation permettant d'éviter les projets opportunistes et d'assurer la cohérence avec les objectifs du SCoT.

Les actions prévues entrent totalement dans le cadre du renouvellement urbain et ne consomment pas de foncier supplémentaire, en cohérence avec les objectifs chiffrés du DOO.

Compatibilité avec la politique de l'habitat et de la mixité sociale

Le DOO fixe :

- des objectifs ambitieux de **production de logements diversifiés**,
- l'obligation de mobiliser le foncier en urbanisation prioritaire,
- la recherche d'une **mixité sociale** au sein des projets, particulièrement en zones centrales.

La présente notice précise :

- que la commune dépasse déjà les objectifs de logements sociaux et totaux fixés par le PADD et les PLH successifs (664 LLS produits entre 2010 et 2022) ;
- que la modification de la SMS n°17 réduit le taux de LLS mais augmente la surface concernée, permettant de maintenir, voire d'améliorer, la capacité globale de production de logements sociaux ;
- que les PAPAG inscrits dans le PLH 2025-2030 intégreront des objectifs de LLS via les futures OAP du PLU (en cours d'élaboration).

- ✓ **Compatibilité** : la modification n°4 maintient la logique de production de logements sociaux voulue par le SCoT. Le réajustement de la SMS n°17 ne réduit pas l'offre potentielle mais l'adapte au risque inondation et améliore la cohérence urbaine, ce qui reste compatible aux orientations du DOO en matière d'habitat.



Compatibilité avec les objectifs de prise en compte des risques et de résilience territoriale

Le DOO intègre les objectifs de prévention des risques et de maîtrise de l'urbanisation dans les zones exposées.

La modification n°4 du PLU **intègre les premières cartes d'aléas du PPRI** et adapte le périmètre de la SMS n°17 en conséquence. La commune a recours aux PAPAG pour geler les droits à bâtir jusqu'à l'approbation du PPRI, garantissant que l'urbanisation future respectera strictement les contraintes nouvelles.

- ✓ **Compatibilité** : la démarche renforce la prise en compte du risque inondation et anticipe le futur cadre réglementaire, conformément aux orientations du DOO relatives à la prévention des risques.

La modification n°4 du PLU de Mouans-Sartoux est pleinement compatible avec les orientations et objectifs du DOO du SCoT'Ouest. Elle contribue à :

- la densification des espaces de centralité,
- la production encadrée et équilibrée de logements (dont sociaux),
- la réduction de l'étalement urbain,
- une urbanisation maîtrisée en entrée de ville,
- une meilleure prise en compte du risque inondation.

Elle participe donc directement à la mise en œuvre du projet de territoire défini par le SCoT Ouest.

2. Objectif 1 : modification de la SMS 17

2.1. Présentation et justification de la modification

La modification n°4 du PLU porte tout d’abord sur la modification de la SMS17 actuelle, avec un élargissement du périmètre et un ajustement du taux de LLS (passant de 90% à 40%). 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 (réunion PPA présentant la carte des aléas et des enjeux le 25/06/2025) .

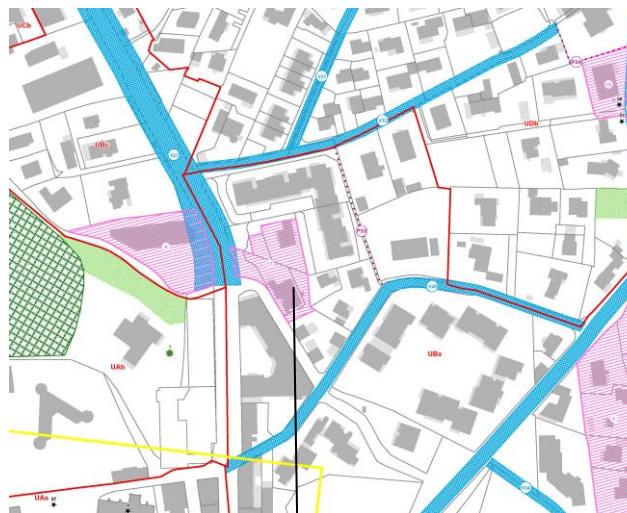
2.2. Dispositions règlementaires modifiées

➤ Liste des Servitudes de mixité sociale

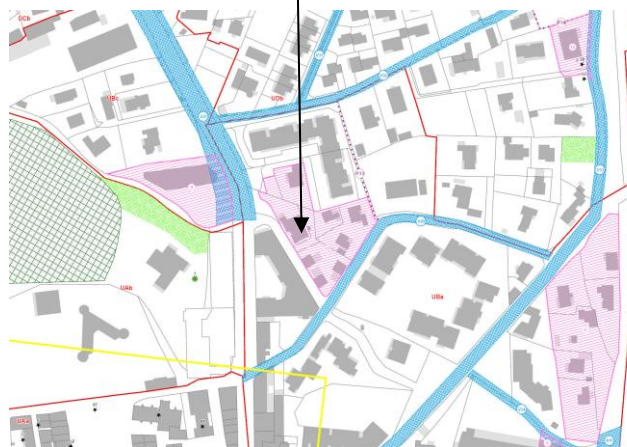
	SMS17 initiale	SMS17 modifié
Surface	1 754 m ²	3 576 m ²
Part et type de LLS	90% minimum de la SP affectée aux logements sera destinée à des logements sociaux	40% minimum de la SP affectée aux logements sera destinée à des logements sociaux avec la possibilité d’une offre d’accession sociale recourant au formalisme du BRS (bail réel solidaire).

➤ Plan de zonage

SMS n°17 actuelle



SMS n°17 modifiée

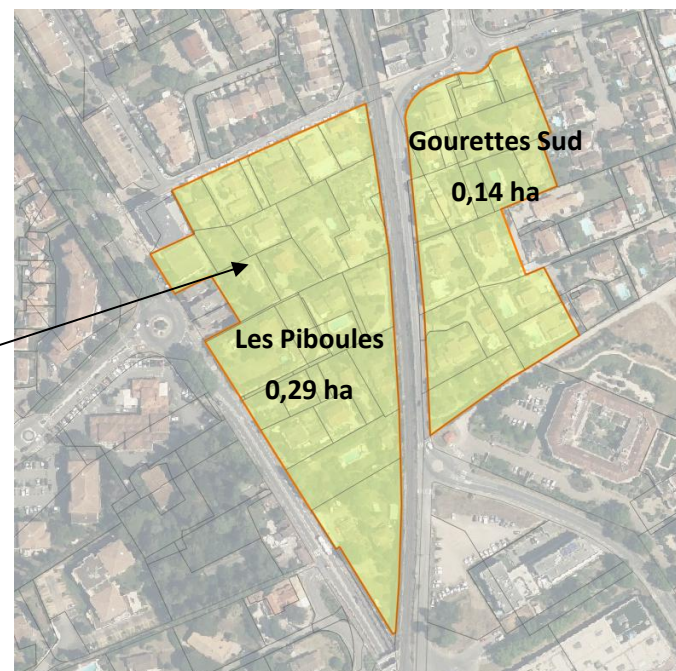
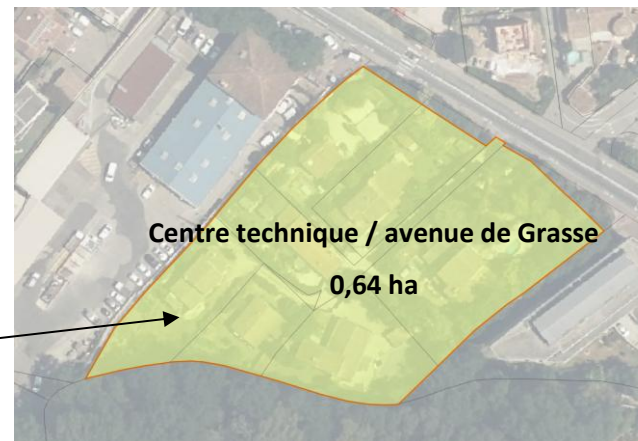
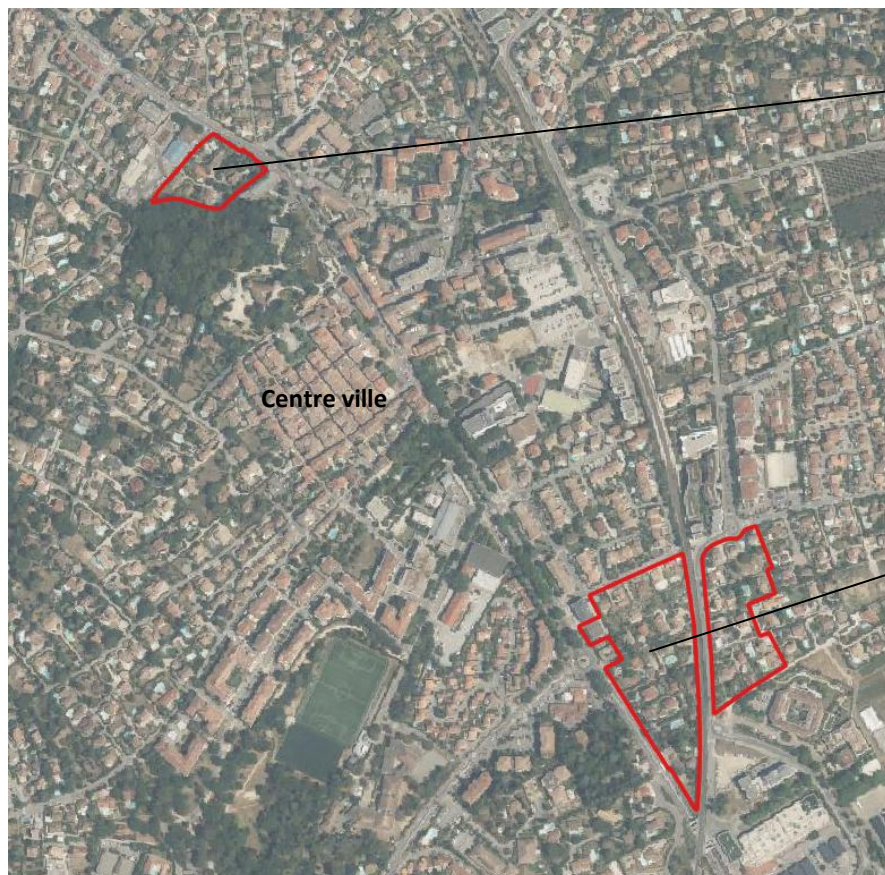


3. Objectif 2 : instauration de 3 PAPAG

3.1. Présentation et justification de la modification

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 projets d'aménagement cohérents et globaux qui se traduiront sous la forme d'OAP.

Les secteurs à enjeux





Une étude urbaine en cours sur le secteur des Piboules/Gourettes Sud

L'objectif des 2 PAPAG sur le secteur des Piboules/Gourettes Sud vise à maîtriser leur évolution urbaine dans l'attente de la finalisation de la révision générale du PLU qui prévoit d'encadrer l'urbanisation de ces secteurs, notamment via une OAP sur le secteur.

Cette OAP s'appuiera sur les grands principes définis lors de l'étude urbaine préalable en cours d'élaboration.

Les premiers grands principes partagés dans le cadre des premières analyses de l'étude urbaine sont les suivants.

Des secteurs d'habitat permettant **une densification urbaine adaptée et de la mixité sociale** :

- Une densification maîtrisée (habitat intermédiaire, collectif).
- Un objectif d'environ 200 logements au total pour les secteurs des Piboules et des Gourettes Sud dont une partie en LLS inscrite au PLH.
- Des hauteurs de bâtiments en cohérence avec le tissu urbain environnant (R+2 à R+3 / R+4 partiel max.).

Le concept de « parc habité »

- Une évolution du quartier par îlots avec des plots bâtis.
- Une trame verte et paysagère qui structure les îlots.
- L'aménagement d'espaces publics structurants.
- Des cheminements doux qui maillent tout le quartier.
- Des stationnements à privilégier en souterrain afin de conserver un maximum d'espaces verts et perméables. Avoir un parti paysager fort concernant le traitement des espaces libres dans un esprit de « parc habité ».
- Limiter les voiries en impasse au sein des secteurs de projet, privilégier des bouclages routiers (sens unique à étudier afin de limiter les surfaces de voiries).

- Une organisation viaire qui s'appuie sur des bouclages routiers, et des voies de desserte secondaires (sens unique à étudier afin de limiter les surfaces de voiries).

La prise en compte de la trame urbaine et viaire existante

- Sur le secteur des Piboules, prendre en compte les bâtis existants présentant des pignons aveugles dans la composition urbaine du projet (prolongement...).
- Le projet devra prévoir une interface paysagère avec les quartiers d'habitat alentours (Les Cèdres notamment), et les infrastructures, sources de nuisances (voie ferrée, chemin des Gourettes, avenue de Cannes...).
- Etudier la possibilité d'implanter un équipement public au sein de ce nouveau quartier afin de « l'ouvrir sur l'extérieur ».
- Le prolongement vers le Sud le long du chemin des Gourettes du cheminement doux qui longe la voie ferrée plus au Nord et qui s'arrête au niveau du passage piéton sous la voie ferrée (large emprise, traitement paysager, végétalisation...).
- Le projet devra prévoir à minima d'intégrer la requalification du chemin des Gourettes, ainsi que sa déviation à l'angle Nord-Ouest du secteur de projet afin de donner « de la respiration » aux bâtiments existants avec un traitement paysager sous la forme d'un espace public qualitatif.

3.2. Dispositions règlementaires modifiées

➤ Règlement

Mise à jour de l'article du code de l'urbanisme : L151-41 5° du Code de l'urbanisme dans les dispositions générales et dans les zones concernées par des PAPAG : UA, UB, UC, UE.

Ajout dans les zones UB et UC concernées par l'ajout des 3 PAPAG :

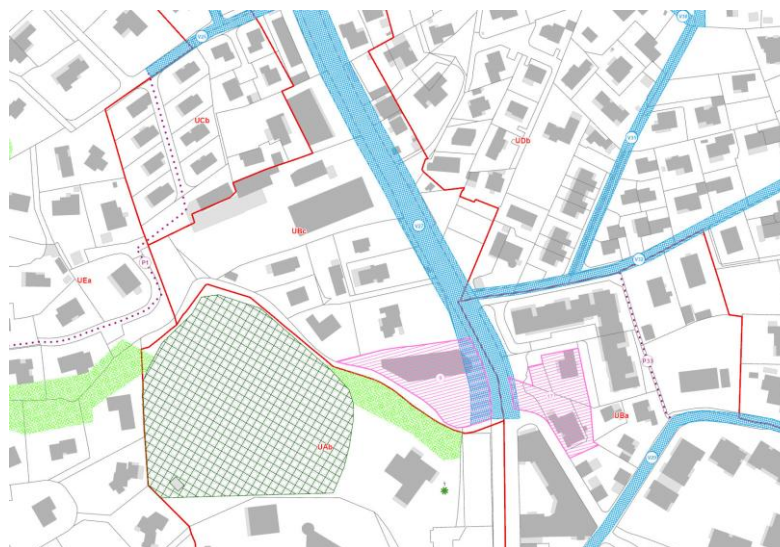
- d'un rappel des PAPAG dans le caractère des zones concernées (préambule) ;
- des dispositions suivantes à l'article 2 des zones concernées : « Dans les périmètres d'attente de projet d'aménagement global délimités au plan de zonage, conformément aux possibilités proposées par le Code de l'urbanisme 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 ».

Surfaces des PAPAG

Sites PAPAG	Surface (m ²)
Les Piboules	22 860,2
Avenue de Grasse	6 445,4
Les Gourettes Sud	13 561,5

➤ Plan de zonage

Secteur CTM - Avant



Secteur CTM - Après



