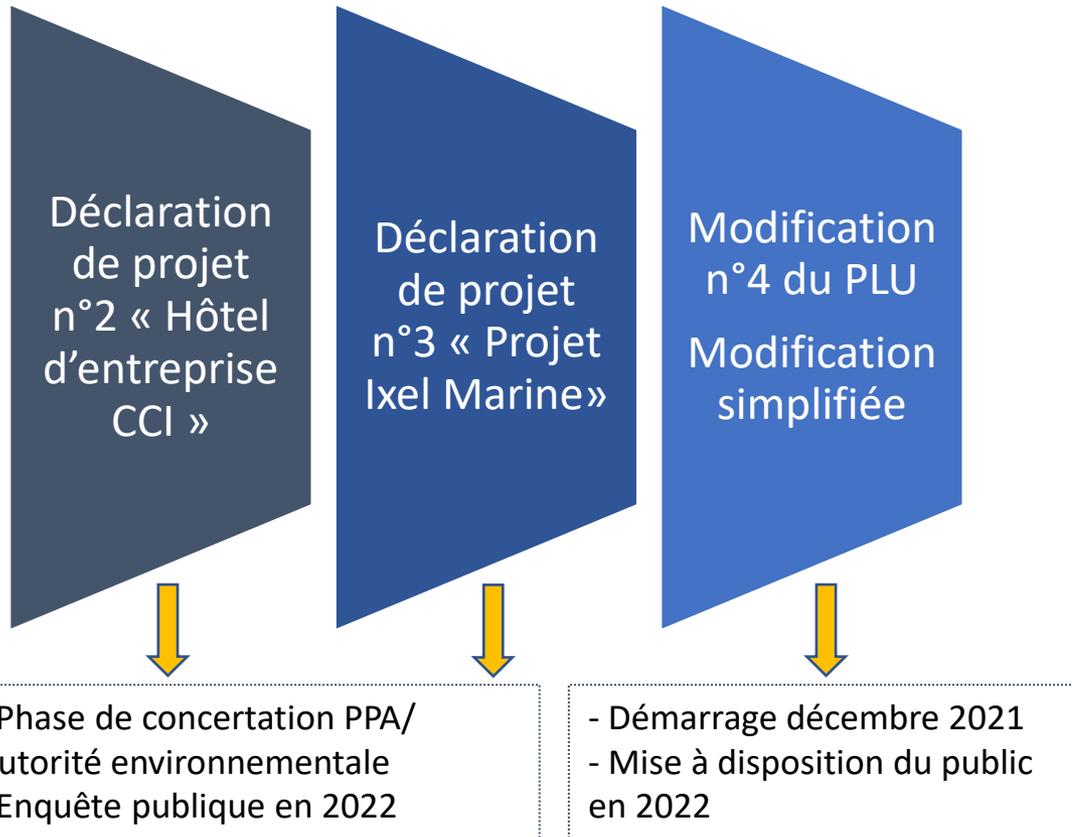


PLAN LOCAL D'URBANISME DE MOUANS-SARTOUX

Phase diagnostic

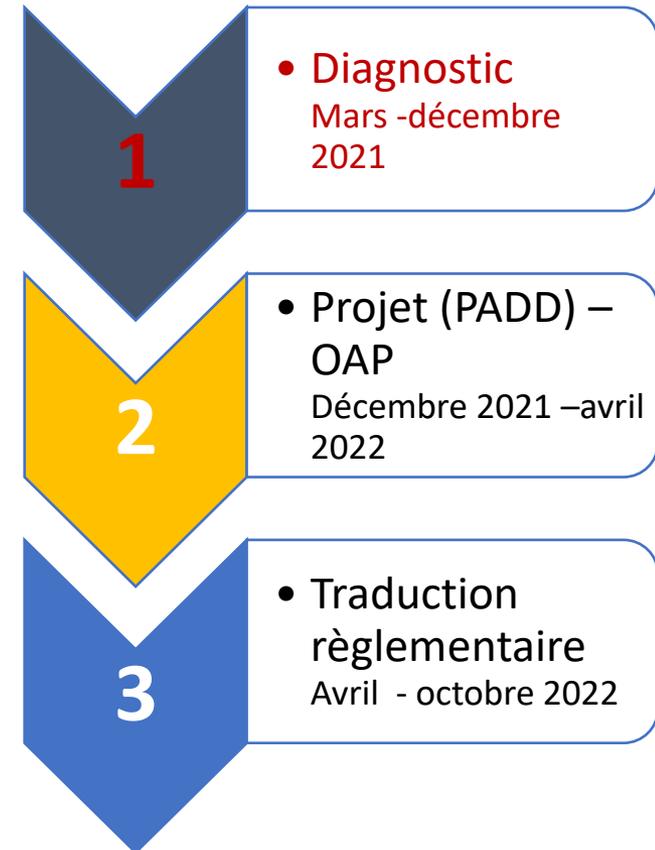
Réunion publique – 29 novembre 2021

Les procédures d'évolution du PLU en vigueur



La révision générale du PLU

Elaboration du dossier de PLU :
3 grandes étapes



Phases administratives

- Consultation PPA/AE (3 mois)
- Enquête publique (2 mois)

Approbation : été 2023



CONCERTATION PUBLIQUE



S'exprimer sur le PLU

- ✓ Un registre de concertation à disposition en Mairie (*centre technique municipal - service urbanisme*)
- ✓ Une adresse mail dédiée :
concertation-plu@mouans-sartoux.net

S'informer sur le PLU

- ✓ Une page dédiée à la révision sur le site de la ville : <https://mouans-sartoux.net/plu2>
- ✓ Exposition pédagogique permanente dans le hall de l'hôtel de ville
- ✓ Des réunions publiques

Participer à l'évolution du PLU

- ✓ Sondage Citoyen – été 2021
- ✓ Des ateliers de concertation « du diagnostic au projet » – 1^{er} semestre 2022

Du 1^{er} juillet au 08 septembre 2021

- Premier volet de concertation de la révision du PLU
 - Informer du lancement de la procédure
 - Identifier en amont les perceptions et attentes des mouansois
 - Nourrir le diagnostic technique
 - Sensibiliser sur la définition d'un PLU
 - Ajuster la pédagogie
 - Constituer un panel citoyen
- 372 réponses (295 exprimées)
- 84 personnes souhaitent participer
- 115 être informées

Ville de Mouans-Sartoux

DESSINONS ENSEMBLE L'AVENIR DE MOUANS-SARTOUX

LA VILLE LANCE LA RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Faites connaître vos perceptions, vos attentes et vos idées sur l'aménagement de la commune au travers d'un sondage en ligne, accessible jusqu'au 31 août 2021 en flashant ce QR code.



PARTICIPEZ!

Tél. : 04 92 92 47 00
email : concertation-PLU@mouans-sartoux.net

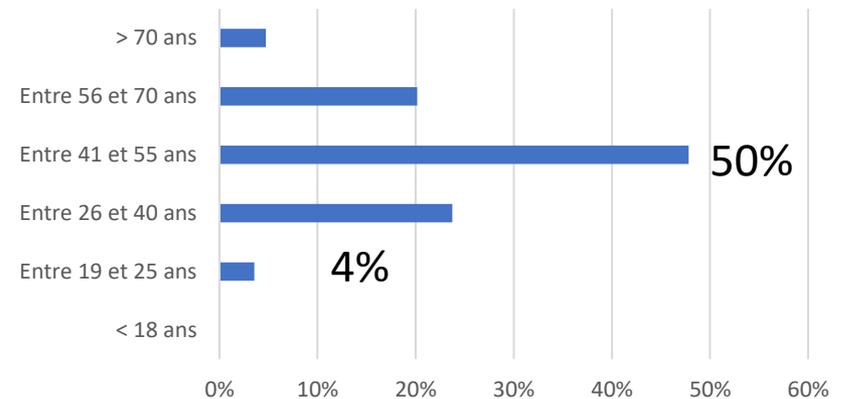


Profil sociologique des répondants

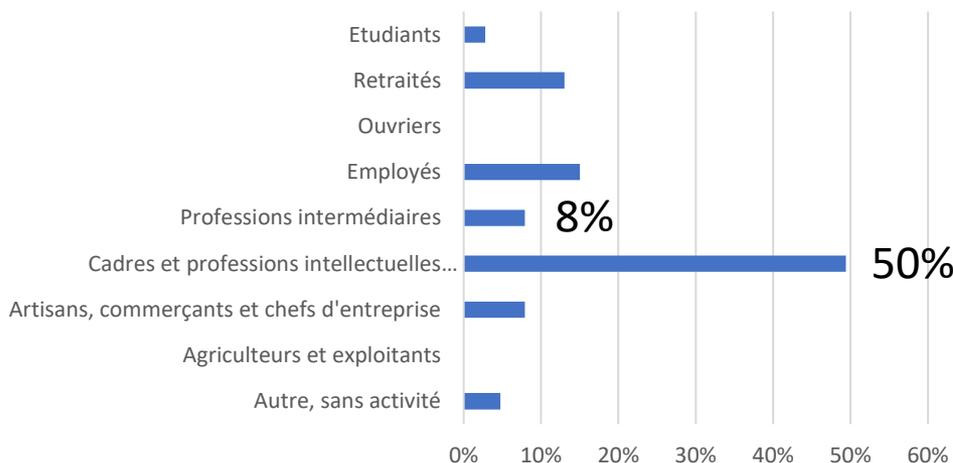
- 37% habitent le Centre-ville
- 60% vivent en maison individuelle
- Surreprésentation de la tranche d'âge 41-55 ans (50% des répondants VS 20% de pop. en 2017)
- Sous-représentation des moins de 26 ans (4%) (4% des répondants VS 28% de la pop. 2017)



Tranche d'âge des répondants



Catégories socio-professionnelles des répondants



- Surreprésentation des Cadres et professions intellectuelles supérieures (50% des répondants VS 22% de la pop. 2017)
- Sous-représentation des professions intermédiaires (8% des répondants VS 18% de la pop. 2017)

Votre perception du cadre de vie mouansois



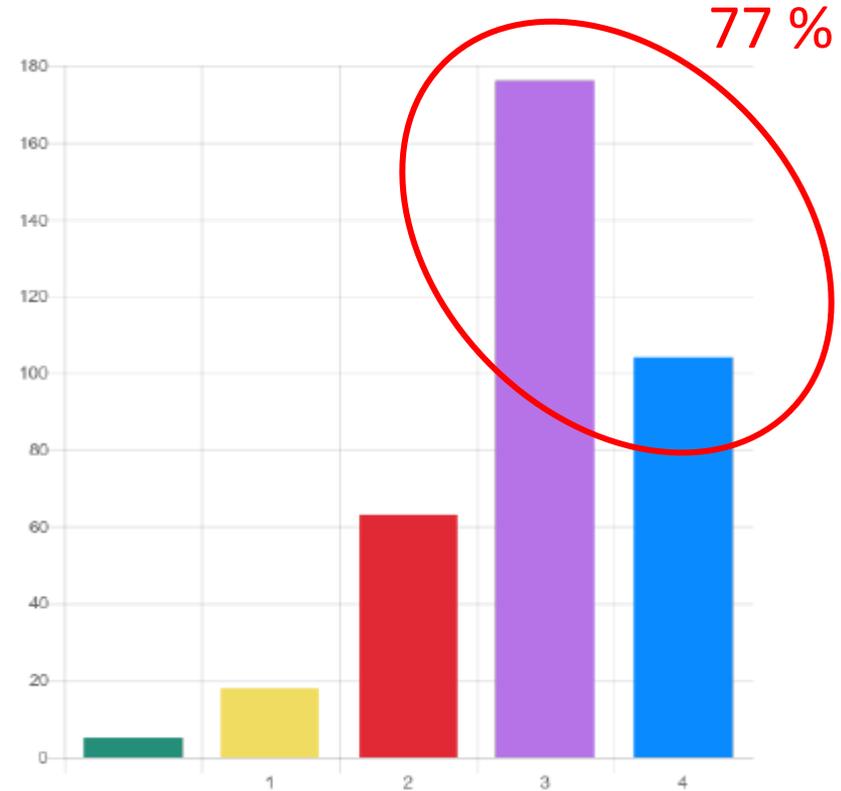
- Comment qualifiez-vous le cadre de vie mouansois ?

- × 37% évoquent les **Mobilités** comme un **problème majeur**

- ✓ 29% apprécient l'ambiance village, la **dynamique humaine vivante**,

« *un cœur de village à taille humaine* »
(initiatives, entente citoyens commerçants, vie associative, cosmopolite...)

- × 27% des répondants évoquent le sujet **Densification grande ville** comme une **menace**



Moyenne : 2,95

(0 = médiocre ; 4 = Très satisfaisants)

Transports et mobilités : la perception des Mouansois

Selon vous, que faut-il faire évoluer ?

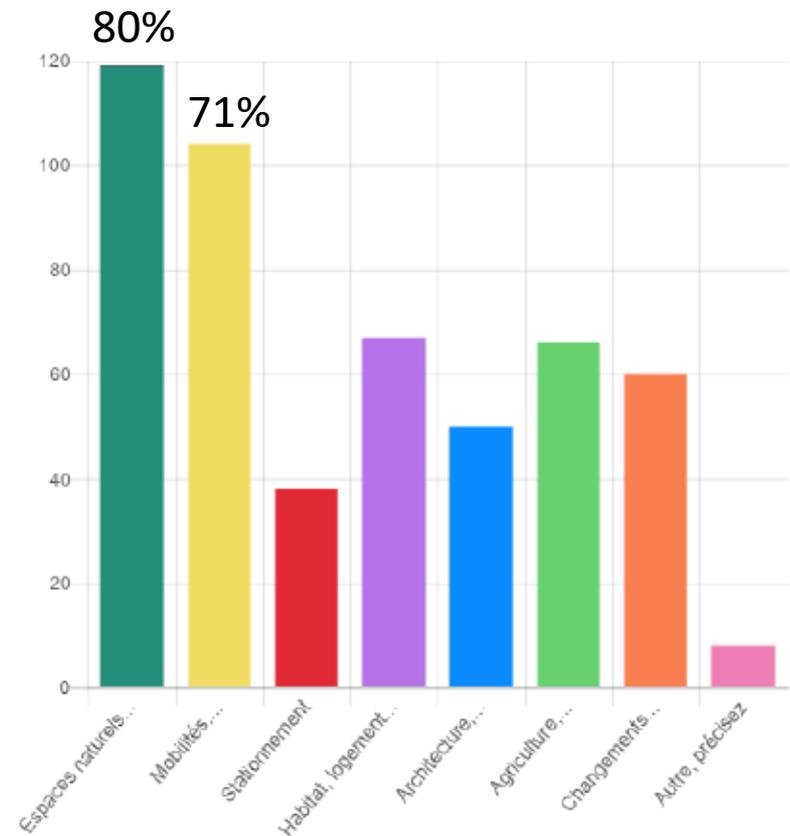
51% des répondants évoquent la gestion de la circulation

- Réduire le flux traversant Mouans, lutter contre la dépendance automobile – Centre-ville
- Echanges entre quartiers → créer des pistes cyclables en site propre, navettes électriques vers la gare et la ville
- Liaisons alternatives extérieures → créer des pistes cyclables pour aller à Sophia-Antipolis, Cannes, Grasse
- Améliorer les déplacements piétons → sécuriser les trottoirs et passages piétons, accessibilité PMR
- Espaces livraison pour les livreurs à domicile

« Axes de circulation plus clairs et moins engorgés »



Quelle(s) thématique(s) vous intéressent particulièrement ?



Densification et formes urbaines : la perception des Mouansois



Selon vous, que faut-il faire évoluer ?

10% des répondants souhaitent limiter la densification : urbanisation galopante, trop d'immeubles, perte identité village, sentiment de devenir une grande ville, bétonnage, imperméabilisation et inondation, promouvoir l'amélioration des bâtiments existants

6% des répondants soulignent un manque de cohérence architecturale, d'unité, hauteur trop grande

Selon vous, que faut-il absolument préserver ?

47% : Arbres et espaces verts en ville et dans les quartiers, poumons verts, zones d'ombre

26% : Cadre de vie à taille humaine, ambiance village, vivre ensemble, convivial, associatif, authenticité, solidarité intergénérationnelle



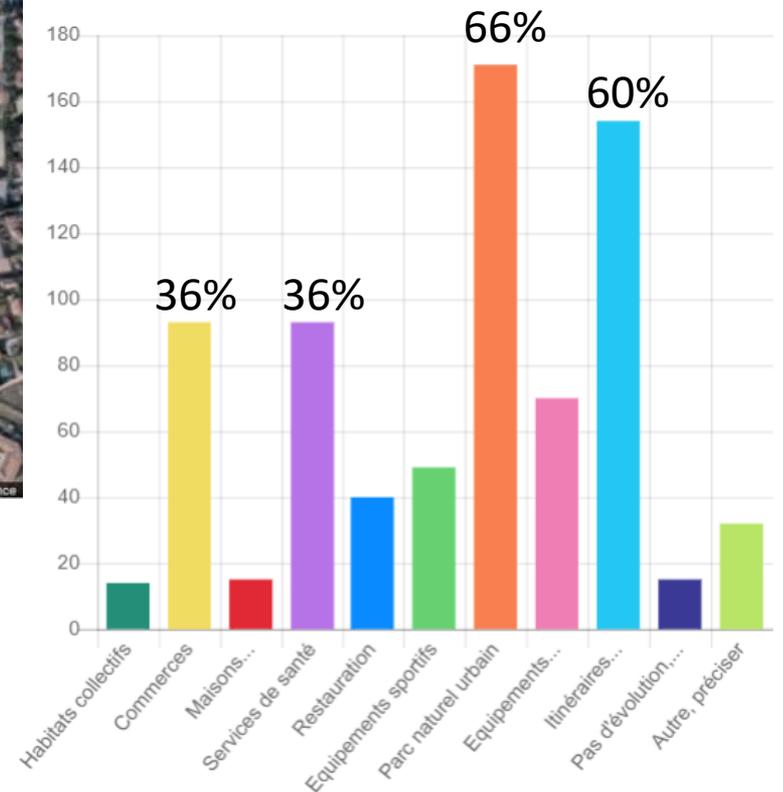
Le centre ville : la perception des Mouansois

Quelles sont selon vous les limites du centre-ville ?



Que souhaiteriez-vous développer dans le centre-ville ?

1. Parc naturel urbain
2. Itinéraires piétons et cyclables
3. Commerces / services et santé





Le centre ville : la perception des Mouansois

68% des répondants disposent d'une offre en commerces et services qui répond à leurs besoins

46% des répondants ne parviennent pas facilement à se garer lorsqu'ils se rendent dans le centre-ville en voiture.

74% des répondants accèdent facilement au centre-ville à pieds, à vélo ou en transports en commun.

Avez-vous des suggestions sur le sujet du centre-ville ?

1. Place de l'automobile & stationnement

- Forte circulation automobile dans le centre et pour y accéder (embouteillages, pollution, bruit, insécurité des modes doux) → piétonisation, parking relai connecté, liaisons douces site propre
- Améliorer les aménagements de voirie (dangereux pour les piétons et cycles et compliqué pour les voitures) → déviation, sortir de la ville-rue par un contournement, développer les transversales comme l'avenue Marcel Journet
- Manque de stationnements pour les résidents, pour s'arrêter dans les commerces, aux Gourettes → diagnostiquer voitures ventouses, réglementer zone bleue, parking château
 - trop de voitures autour de la place Suzanne de Villeneuve
 - difficulté de stationnement pour les résidents du village (côté Magnans)

Le centre ville : la perception des Mouansois

Avez-vous des suggestions sur le sujet du centre-ville ?



2. Parc, espaces verts ombragés, se promener, s'asseoir

- Limiter les constructions et l'imperméabilisation
- Limiter la prédominance du parking de la gare
- Lieu de vie, convivialité, espace de rencontre, aire de jeux

« Rebasculer le " bien vivre " vers la partie " Est " de Mouans derrière la poste, la gare, pour créer un centre ville équilibré et pas seulement vers le centre ancien »

« des ilots de verdure au pied de chaque nouveau projet de construction, ne pas tout imperméabiliser, (des espaces de respiration à proximité des habitations ont été très utiles pendant le confinement) »

3. Marché couvert permanent, hâte pour les producteurs et artisans locaux

- horaires adaptés aux heures de travail

4. Espace culturel convivial ouvert le soir

« Théâtre pour enfants et adultes, spectacles vivants »

« prendre un verre et échanger sur les sujets culturels après le cinéma »

« Établissement débit de boissons »

« Petite scène musicale ouverte jusque 2h du matin »



Espaces agricoles et naturels : la perception des Mouansois

Selon vous, que faut-il absolument préserver ?

24% : Forêt, espaces naturels, lieux de promenade, chemins de terre, cadre naturel

9% : Politique environnementale, cantine bio, soutien agricole

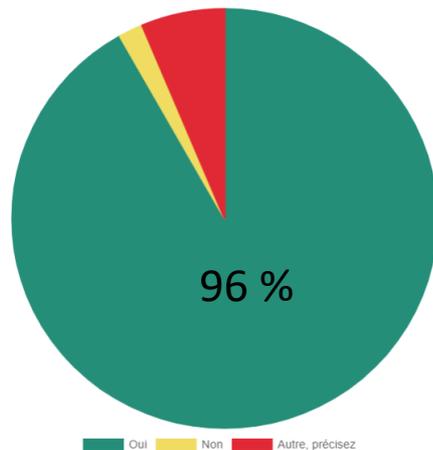
7% : Terres agricoles, relocalisation de l'agriculture nourricière, soutien installation agricole

95% sont favorables à la protection des terres agricoles dans Plan Local d'Urbanisme

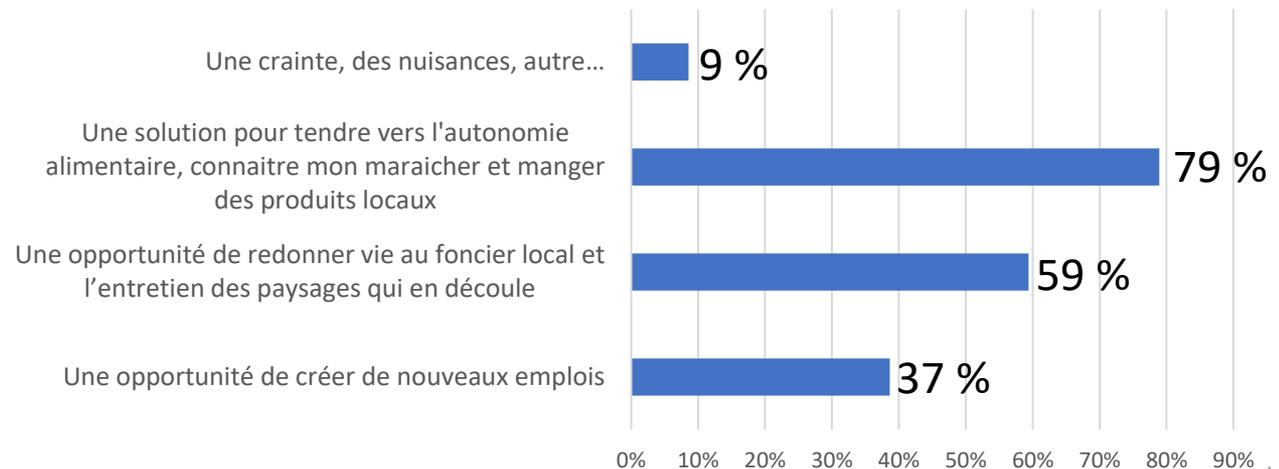
96% sont favorables à la protection des forêts et espaces naturel dans Plan Local d'Urbanisme

Les répondants connaissent le bois de la Mourachone mais le pratiquent peu (méconnaissance des sentiers, odeurs eaux usées, mauvais entretien, pollution..)

Etes-vous favorable au développement de l'agriculture de proximité ?



Comment percevez-vous l'installation d'exploitations agricoles dans votre voisinage ?



LES GRANDES THEMATIQUES DU DIAGNOSTIC : LES PRINCIPAUX ENJEUX

- ➔ Cadre réglementaire et documents supra-communaux
- ➔ Données de cadrage
Population, parc de logements, dynamiques socio-économiques
- ➔ Traitement et devenir du centre-ville :
Offre commerciale et culturelle, nature en ville, espaces publics, patrimoine
- ➔ Mobilités et organisation territoriale
Transports et déplacements, pôles d'activités et de centralité
- ➔ Histoire et enjeux de l'évolution des formes urbaines
Développement urbain, typologies bâties, consommation foncière
- ➔ Préservation des espaces naturels et agricoles périphériques
Agriculture, biodiversité, grands paysages, hydrographie, patrimoine
- ➔ Risques, nuisances et pollutions (bruit, eau, odeurs...)
Ressource en eau, assainissement, risques, nuisances sonores, pollutions



Des enjeux transversaux : Résilience du territoire / Transition écologique / Cadre de vie

Lois d'aménagement et d'urbanisme

Les lois (SRU, Grenelles, Elan...) visent tout à la fois à limiter l'artificialisation des terres, préserver la biodiversité, favoriser la densification des tissus urbains constitués ou encore à imposer des objectifs de mixité sociale dans la perspective d'accueillir un taux minimal de logements sociaux.

Echelle de la France :
Documents de l'Etat

Directive Territoriale d'Aménagement 06

Plan de Prévention des Risques
(Incendie et Feu de Forêt, inondation...)

Périmètre spéciaux nationaux
(comme les Opérations d'Intérêt National, les Arrêtés de Protection de Biotope...)

Principe de compatibilité
Principe de prise en compte

Schéma de Cohérence Territoriale

scot OUEST
ALPES-MARITIMES

Plan de Déplacement Urbain
Plan Local de l'Habitat (notamment social)
Schéma Directeur Commercial

Principe de compatibilité

Plan Local d'Urbanisme

Principe de compatibilité

Autorisations d'urbanisme délivrées par le maire
(permis d'aménager, de construire, déclarations préalables, certificat d'urbanisme...)

Schémas directeurs de gestion de l'Eau (SDAGE/SAGE)

Zones de préservation de la biodiversité (ZNIEFF/ Natura 2000)

Charte de parcs naturels protégés (PNR et PN)

Schéma d'aménagement régional (SRADDET)

Plan Climat Air Energie territorial (PCAET Ouest 06)

Echelle intercommunale (28 communes) :
Communautés d'agglomération du Pays de Grasse et de Cannes Pays de Lérins

Echelle intercommunale (23 communes) :
Communauté d'agglomération du Pays de Grasse

Echelle communale :
Mouans-Sartoux

L'ÉVOLUTION DE LA POPULATION MOUANSOISE

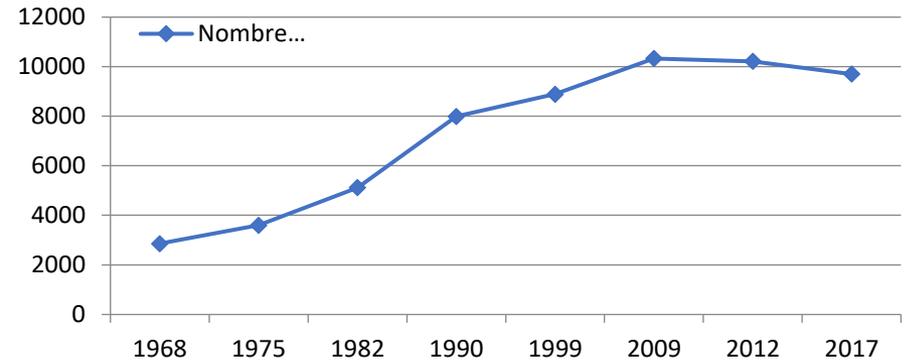
Un **territoire attractif et dynamique** qui séduit ses habitants par la qualité du cadre de vie.

Des **départs de population plus importants que les arrivées**.

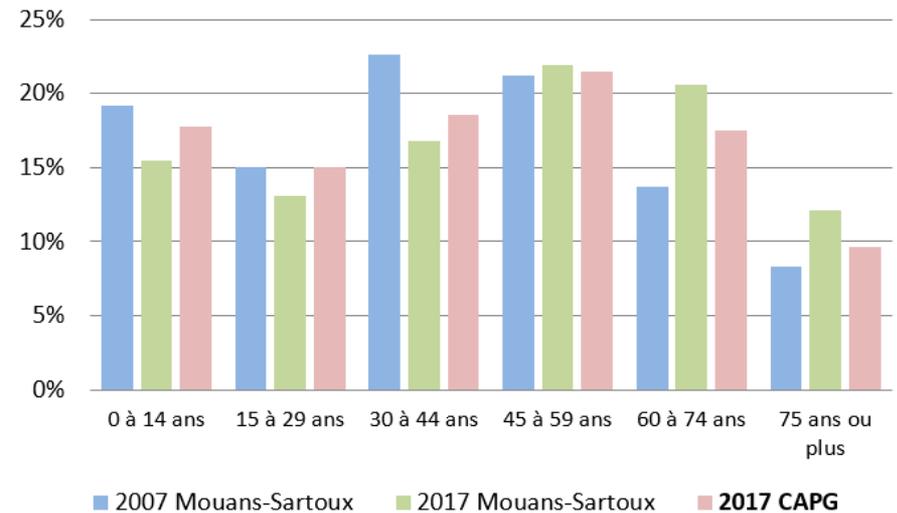
Une évolution structurelle des ménages mouansois avec une **tendance au vieillissement de la population, une augmentation des ménages de petite taille** au détriment des familles avec enfants.

Relancer la **croissance démographique de façon maîtrisée** et prendre en compte et anticiper l'évolution de la structure démographique dans la **définition des besoins** en logements, en services et équipements afin de permettre le maintien d'une mixité sociale et générationnelle sur le territoire communal.

Evolution de la population de Mouans-Sartoux depuis 1968



Evolution de la population par tranches d'âges



Évolution de la taille des ménages

	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012	2017
Mouans-Sartoux	3,07	2,97	2,83	2,83	2,61	2,50	2,40	2,20
CAPG	2,85	2,69	2,56	2,51	2,46	2,40	2,33	2,28

Un développement important de l'habitat pavillonnaire qui risque d'engendrer **une saturation de certains espaces.**

Une pression foncière importante et **un marché du logement sous tension.**

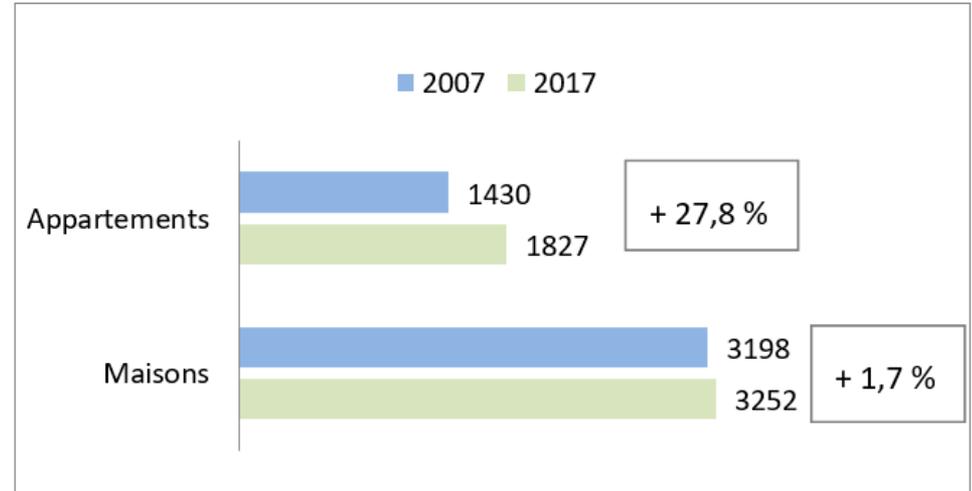
Une majorité de logements de grande taille et des prix de l'immobilier élevés, le parcours résidentiel des jeunes ménages et des personnes âgées est parfois compliqué.

Une **commune résidentielle et dynamique** avec une prédominance des résidences principales.

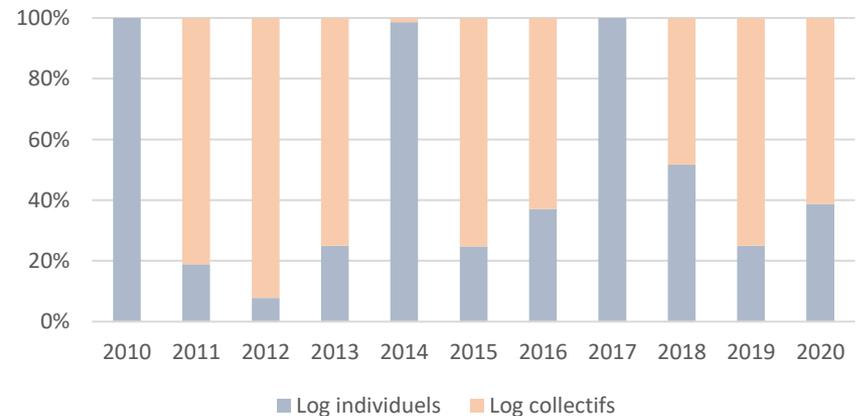
Une majorité de propriétaires mais **une intensification de la production de logements sociaux ces dernières années.**

Poursuivre la diversification du parc de logements afin de répondre aux objectifs de mixité sociale et générationnelle.

Orienter la production de nouveaux logements vers des secteurs proches du centre ville où se concentre la majorité de l'offre en commerces et services, et bénéficiant d'une bonne desserte en transports en commun.



Répartition des logements créés depuis 2010 selon le type d'habitat



Une commune active avec un taux de chômage inférieur à la moyenne intercommunale.

Une dynamique favorable de l'emploi malgré un territoire toujours marqué par sa vocation résidentielle.

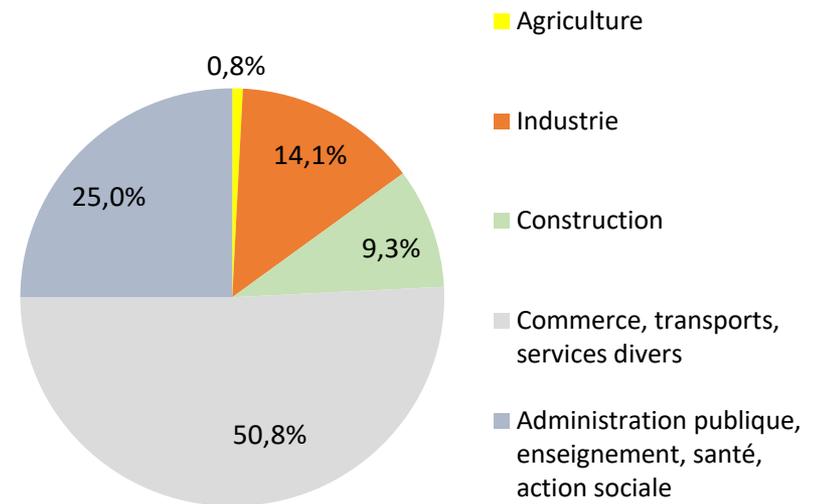
Une commune pourvoyeuse d'emplois pour ses actifs mais également pour des actifs provenant des communes alentours.

Une population mouansoise plutôt diplômée et relativement aisée avec une part importante de cadres et professions intermédiaires, et des revenus supérieurs à la moyenne intercommunale.

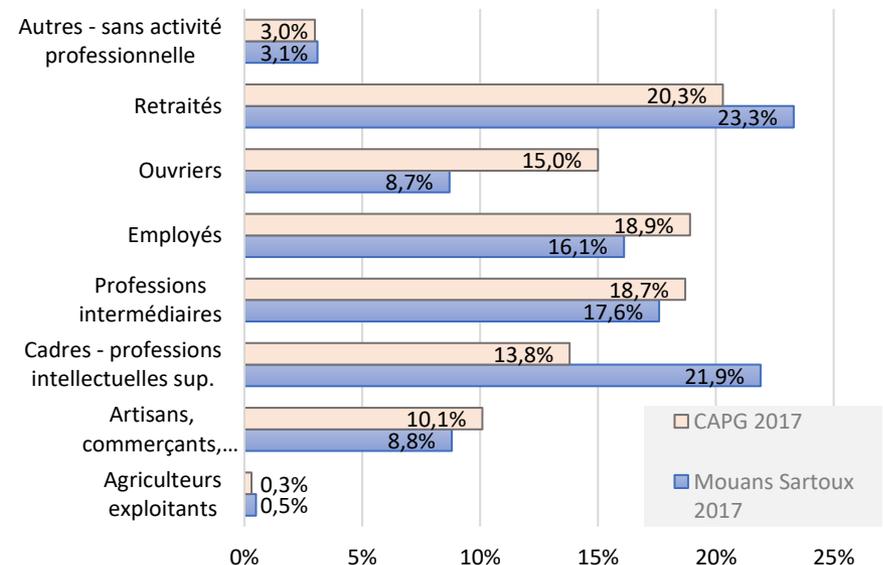
Une part de retraités importante sur la commune. Le marché du logement est parfois difficilement accessible aux actifs souhaitant s'installer sur la commune.

Soutenir la création d'emplois sur la commune afin de maintenir un dynamisme économique communal et de limiter les flux de déplacements domicile-travail vers les communes voisines.

Emplois selon le secteur d'activité



Population de 15 ans ou plus selon la catégorie socioprofessionnelle



LE CENTRE VILLE : UNE OFFRE COMMERCIALE DIVERSIFIEE ET ATTRACTIVE

Un centre ville attractif à l'échelle communale et du bassin de vie.

Le centre village et le boulevard urbain rassemblent la majorité des commerces et services mouansois.

Une offre commerciale de proximité riche et diversifiée qui participe à l'animation et l'attractivité du centre ville.

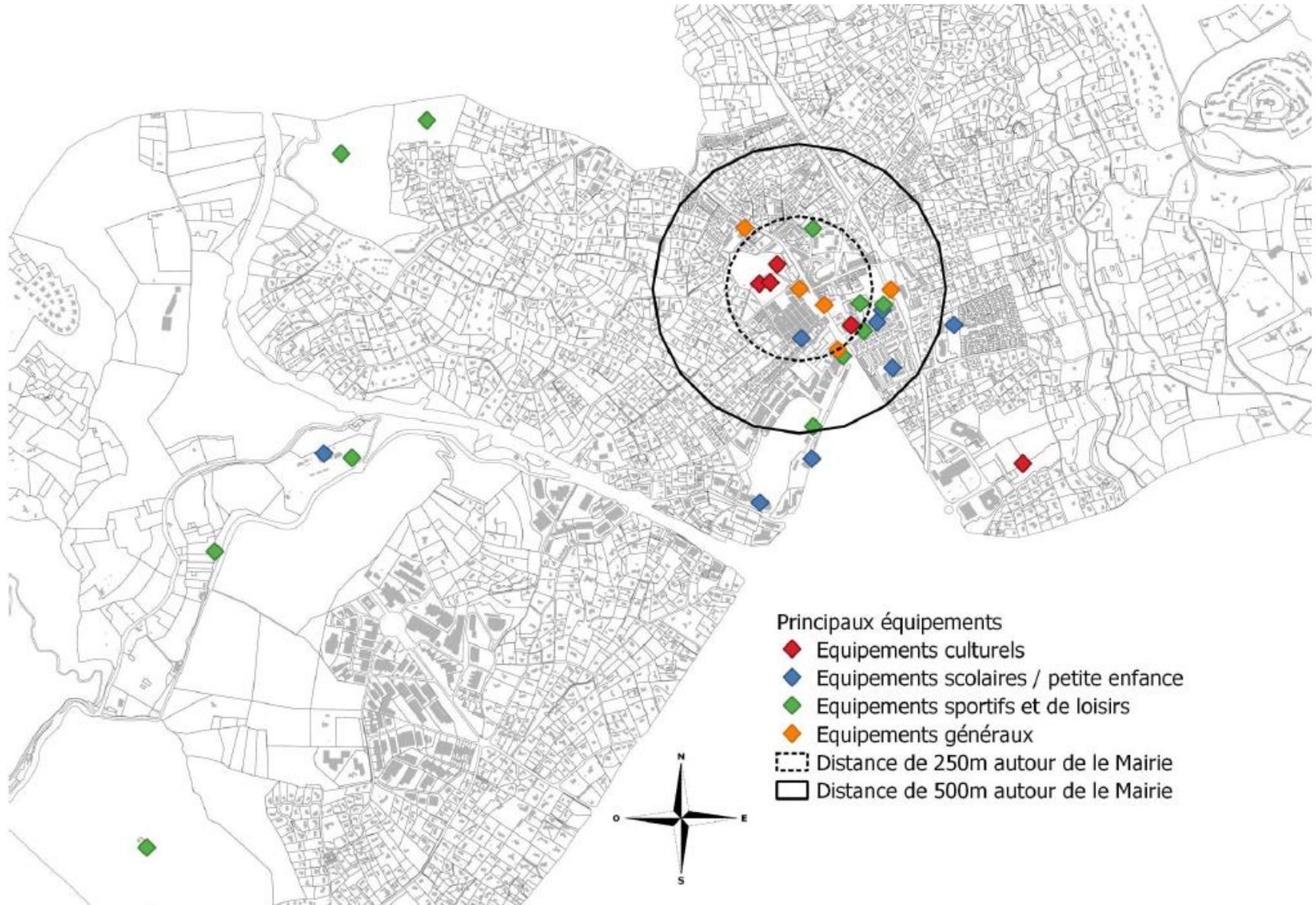
Implantation des commerces et services le long du boulevard urbain



Les ruelles commerçantes du centre ville

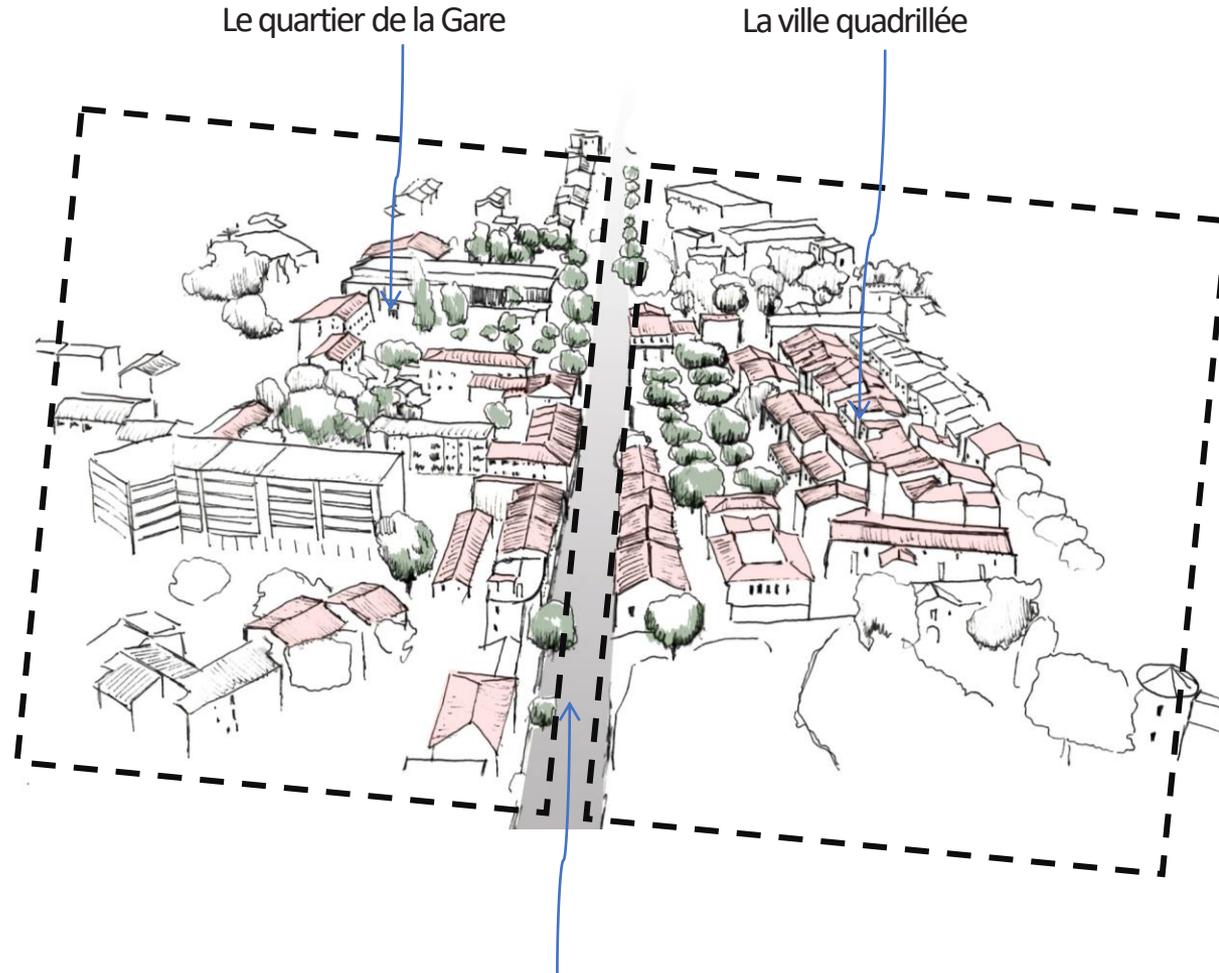


Des équipements regroupés dans le centre ville et sa périphérie proche : une offre adaptée et accessible



LE CENTRE VILLE DE MOUANS-SARTOUX : DES ESPACES EN MUTATION

Les espaces d'articulation: La Route Cannes/Grasse une articulation à retrouver



L'avenue de Cannes/Grasse forme une coupure forte au sein du centre ville.

Enjeux: transformer cette avenue boulevard urbain liant les espaces urbains traversés/travail sur les épaisseurs

UNE PLACE IMPORTANTE DE LA NATURE EN VILLE

Alignement de
platanes/mico
couliers

Le parc de l'ancienne filature

Des masses végétales qui entourent et soulignent la ville quadrillée :

- Le parc du château
- L'alignement de platanes de l'avenue de Cannes
- Le parc boisé dans le prolongement des équipements sportifs et du collège
- Le parc de la filature.

Place Suzanne de Villeneuve

Place de la mairie

Le parc du château

Parc du collège

Une ville quadrillée « jardin »



Rue du 11 Novembre



Rue du Docteur Geoffroy



Rue du Docteur Geoffroy



La Place de l'hôtel de ville et ses plantations de platanes

Le patrimoine bâti

- **La ville quadrillée**
- **Le patrimoine monumental, civil et religieux** : château, église, chapelles
- **Les équipements publics** : mairie, poste, centre culturel, gare
- **Le patrimoine de villégiature** : quelques maisons de maître
- **Le petit patrimoine** : lavoir, fontaine
- **Le patrimoine XX ème** : hameau de Castellaras-le-Neuf réalisé en 1965 par l'architecte Jacques COUELLE.



Les principaux espaces de centralité et d'attractivité générateurs de flux.

Le centre ville élargi constitue le première centralité du territoire communal (commerces, services, équipements).

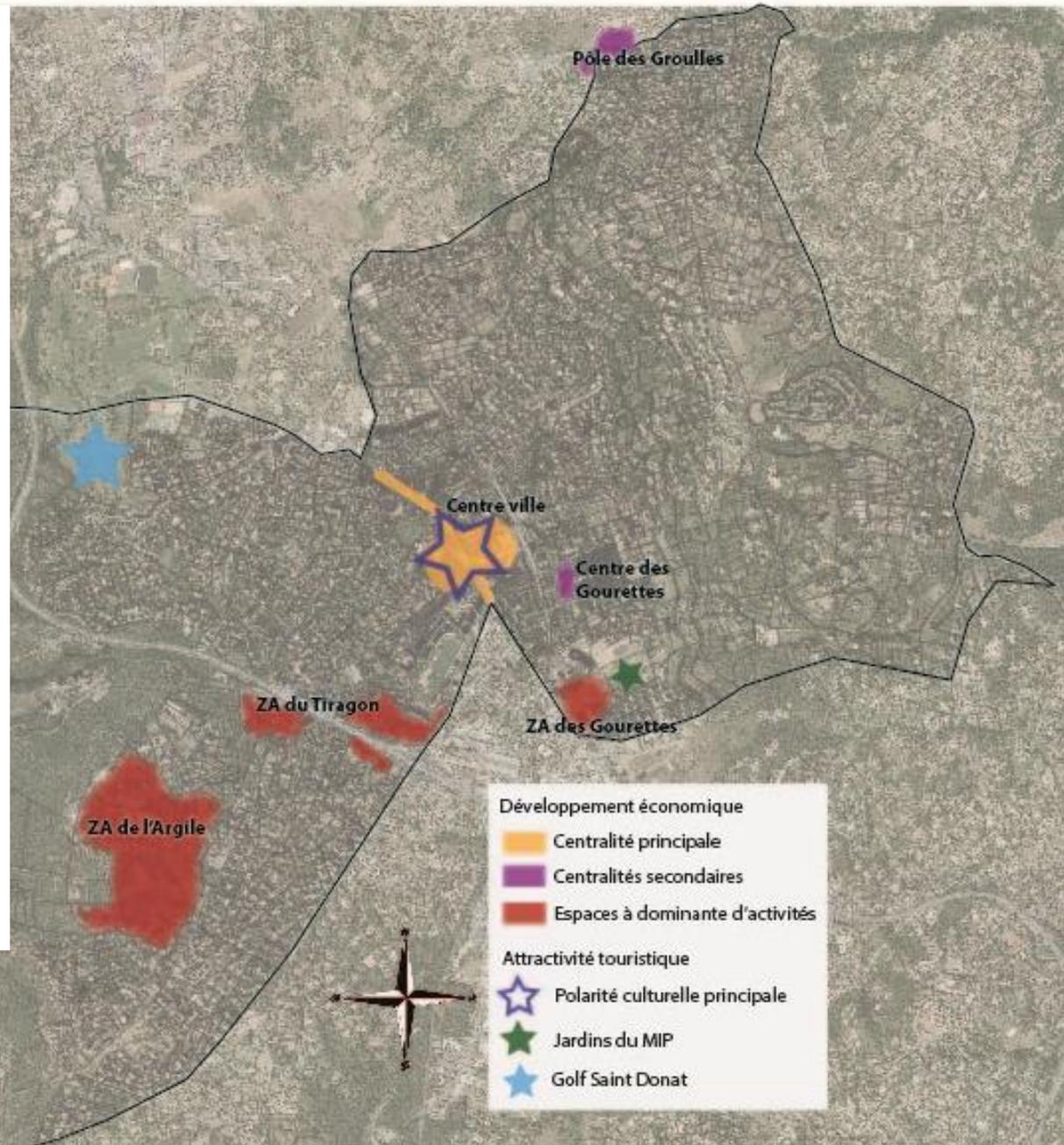
Deux autres pôles de centralité secondaires :

- Le pôle de services des Gourettes situé en arrière de la voie ferrée,
- Le pôle de services des Groulles situé en limite communale avec Valbonne et Grasse.

Trois principaux secteurs d'activités :

- Le Parc d'activités du Tiragon
- Le Parc d'activités de l'Argile
- La zone d'activités des Gourettes

Une raréfaction du foncier économique.



LE MAILLAGE ROUTIER : UNE COMMUNE FACILEMENT ACCESSIBLE



Une saturation des principaux axes de desserte routière :

- Pénétrantes Cannes-Grasse : une coupure urbaine peu perméable
- Route Napoléon : axe central de la commune
- Trois principales RD permettent de relier la route Napoléon aux communes voisines (RD 404, RD 409, RD 209)
- La RD 1003 qui traverse la commune au Nord-Ouest

Hiérarchie

- Artère
- Distribution
- Desserte
- Commune d'étude
- Principales communes mitoyennes

Un atout : une gare en centre-ville permettant de rejoindre notamment Cannes, Grasse et Nice.

Plusieurs lignes de bus desservent la commune :

- 1 ligne régulière du réseau Littoral Palm bus (réseau de transport public de la communauté d'Agglomération du des Pays de Lérins),
- 3 lignes du réseau Sillages (réseau de transport en commun de l'agglomération du Pays de Grasse), + bus scolaires
- 3 lignes de bus Zou : 1 seul arrêt

Les zones d'habitat périphériques de la commune ne bénéficient pas toujours d'une desserte en transports en commun adaptée, ou d'itinéraires doux permettant de rejoindre le centre ville.

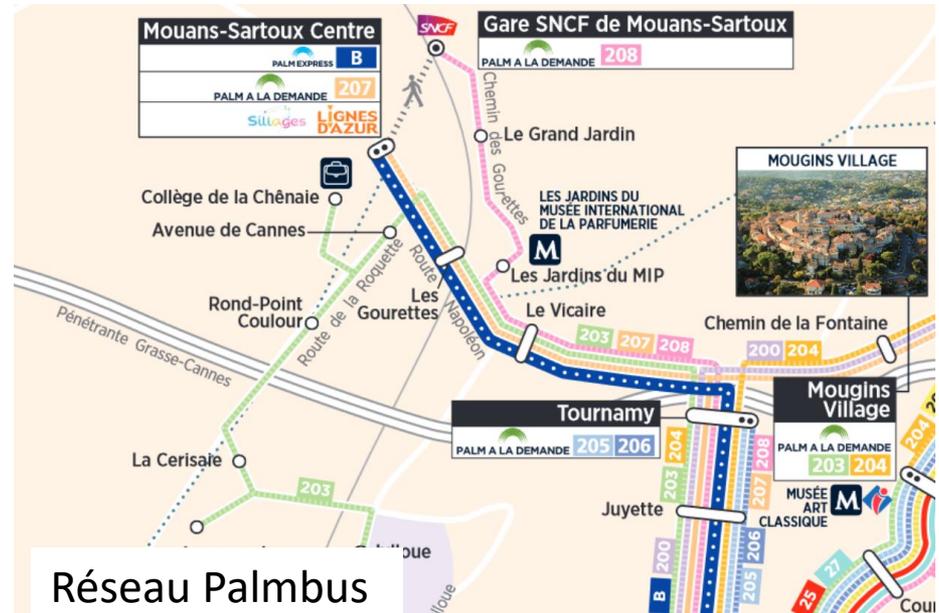
La prise en compte des modes doux

Un centre ville praticable à pied (zone de rencontre, plan de circulations piétonnes).

Un potentiel de développement des transports en vélo (relief favorable, polarité du centre-ville).

Des aménagements existants mais des possibilités d'amélioration (continuités, sécurisation).

Un schéma directeur vélo est en cours de réalisation sur la commune.

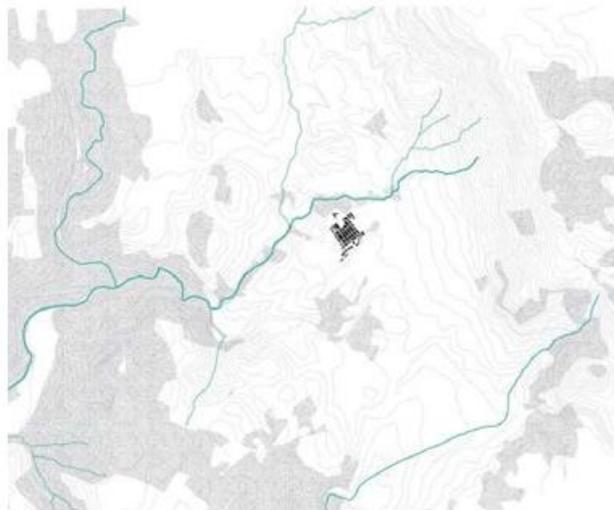


Réseau Palmbus



Réseau Sillages

UN DEVELOPPEMENT URBAIN IMPORTANT



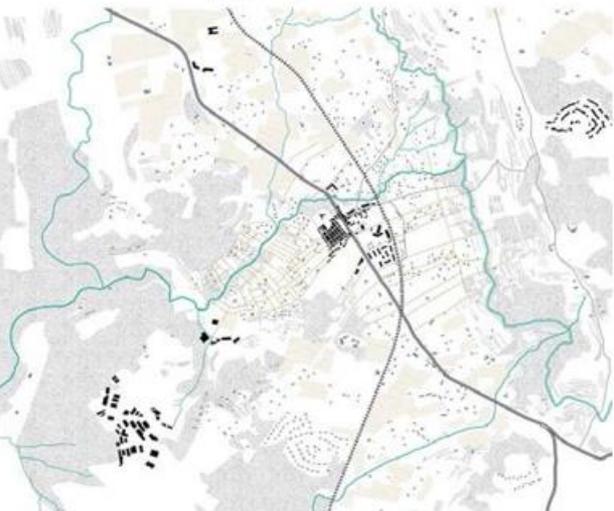
1. Formation du village (1496)



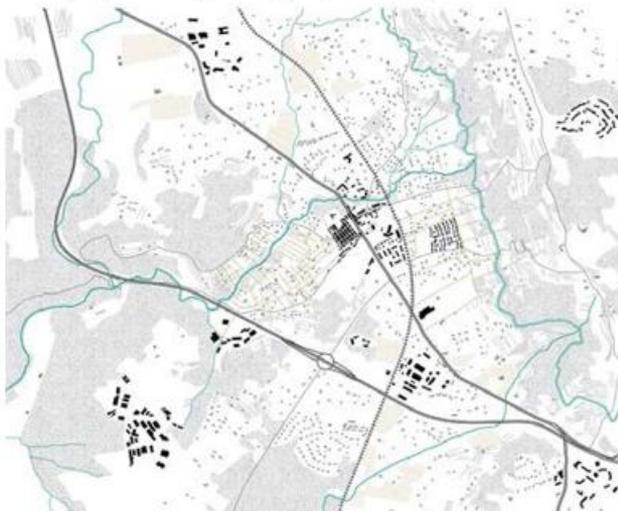
2. Paysage rural agricole (jusqu'en 1868)



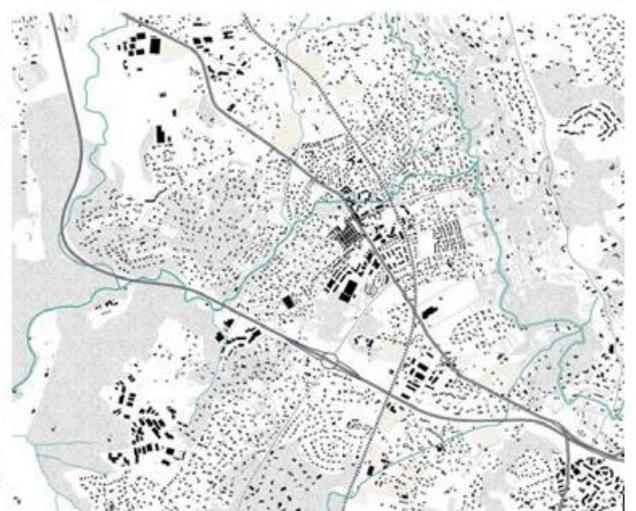
3. Apparition des infrastructures nord-sud (1815-1871)



4. Transformations économiques (à partir de 1982)



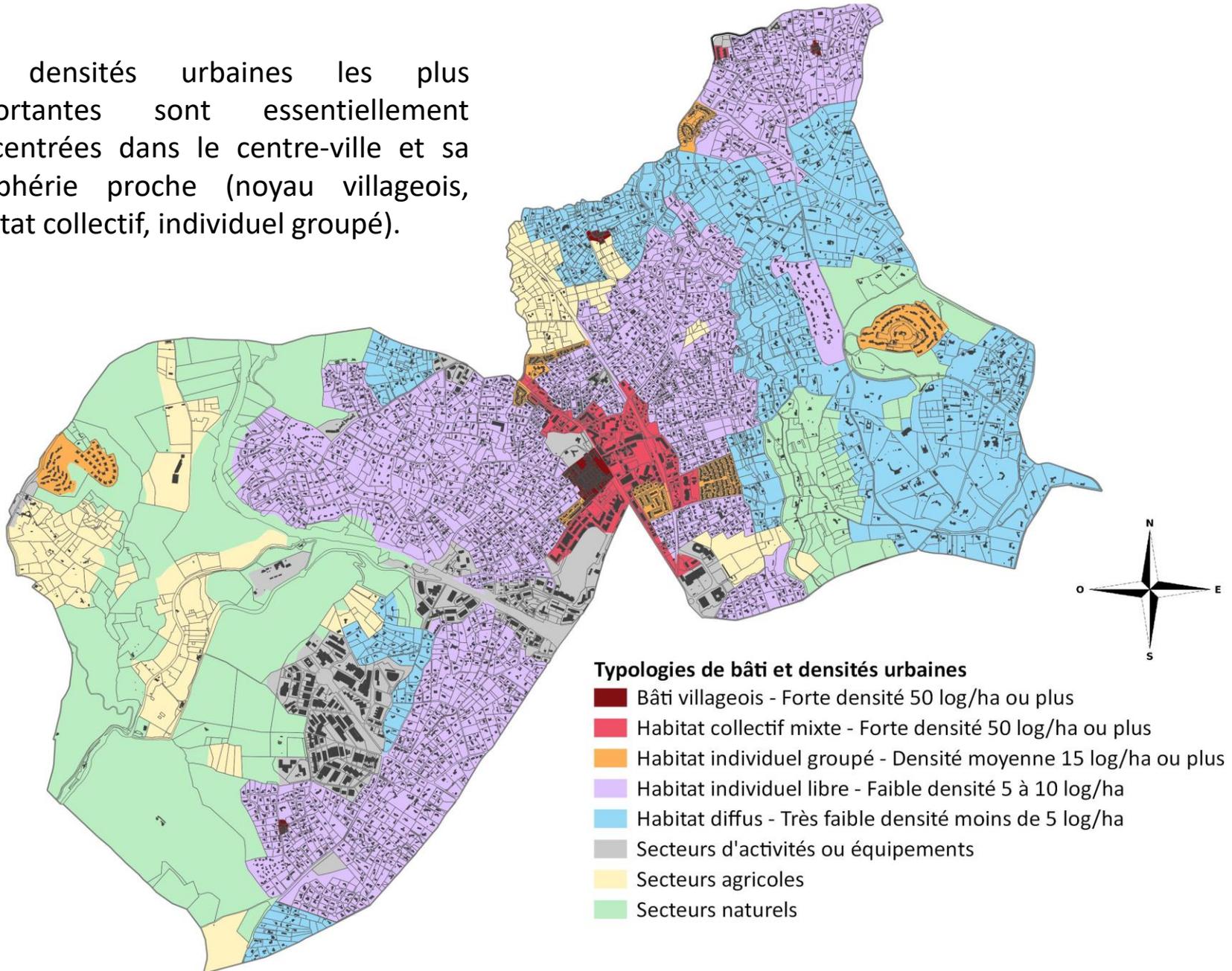
5. Développement des réseaux routiers



6. Ville intermédiaire diffuse (aujourd'hui)

DES TYPOLOGIES URBAINES VARIÉES ET DES DENSITÉS HÉTÉROGÈNES

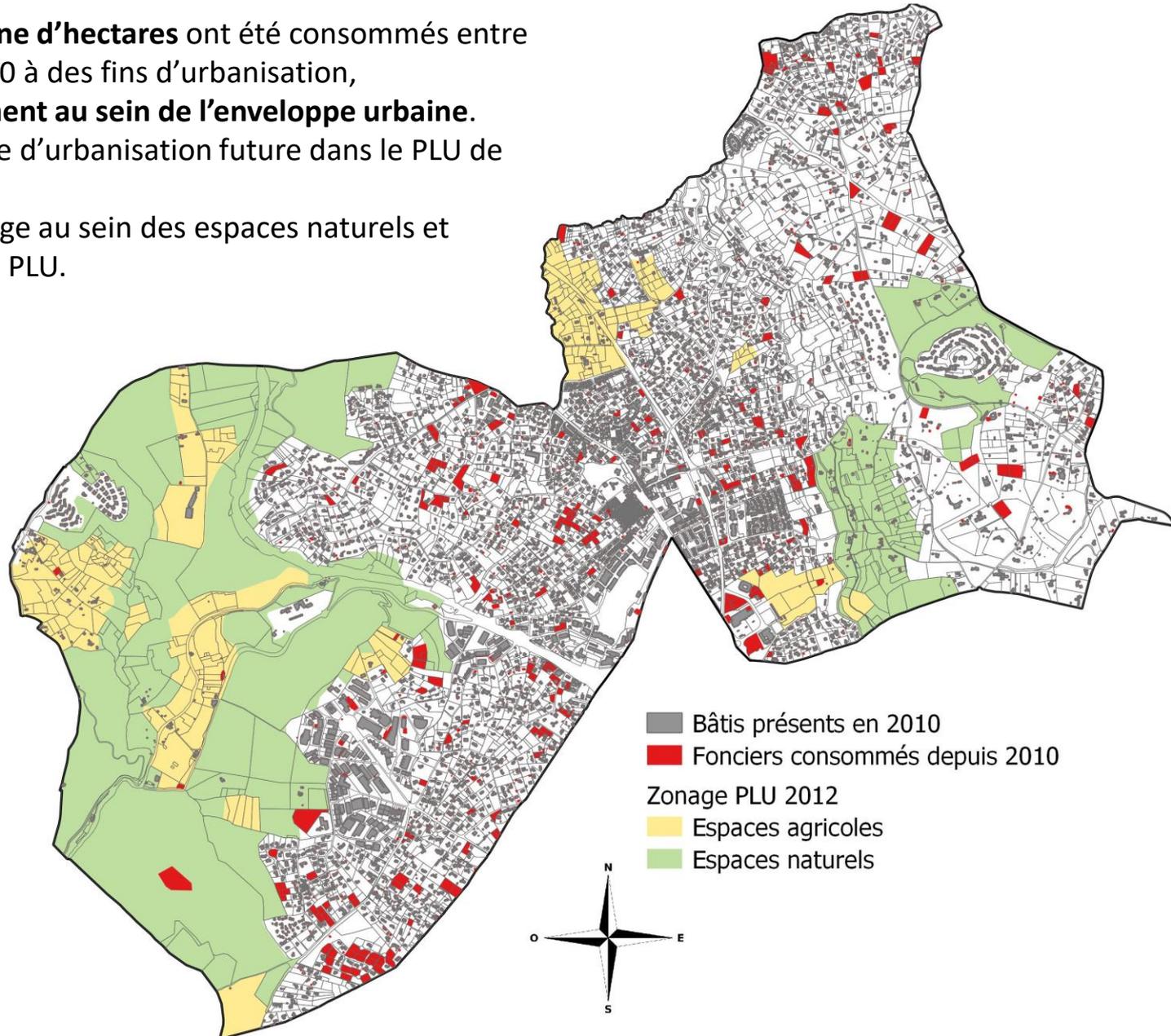
Les densités urbaines les plus importantes sont essentiellement concentrées dans le centre-ville et sa périphérie proche (noyau villageois, habitat collectif, individuel groupé).



Une trentaine d'hectares ont été consommés entre 2010 et 2020 à des fins d'urbanisation, **principalement au sein de l'enveloppe urbaine.**

Aucune zone d'urbanisation future dans le PLU de 2012.

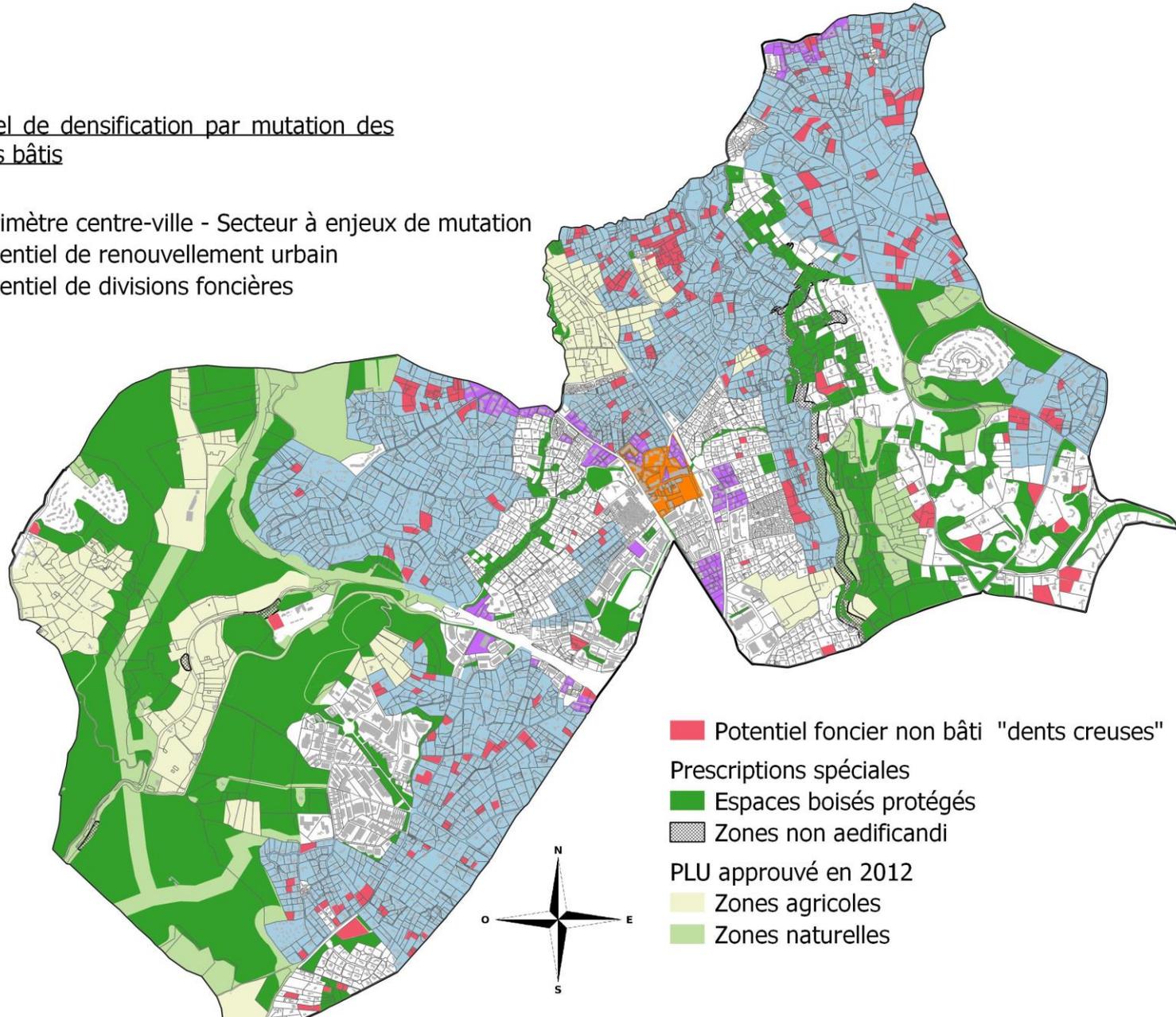
Peu de mitage au sein des espaces naturels et agricoles du PLU.



LES ENJEUX D'ÉVOLUTION DES ZONES URBAINES

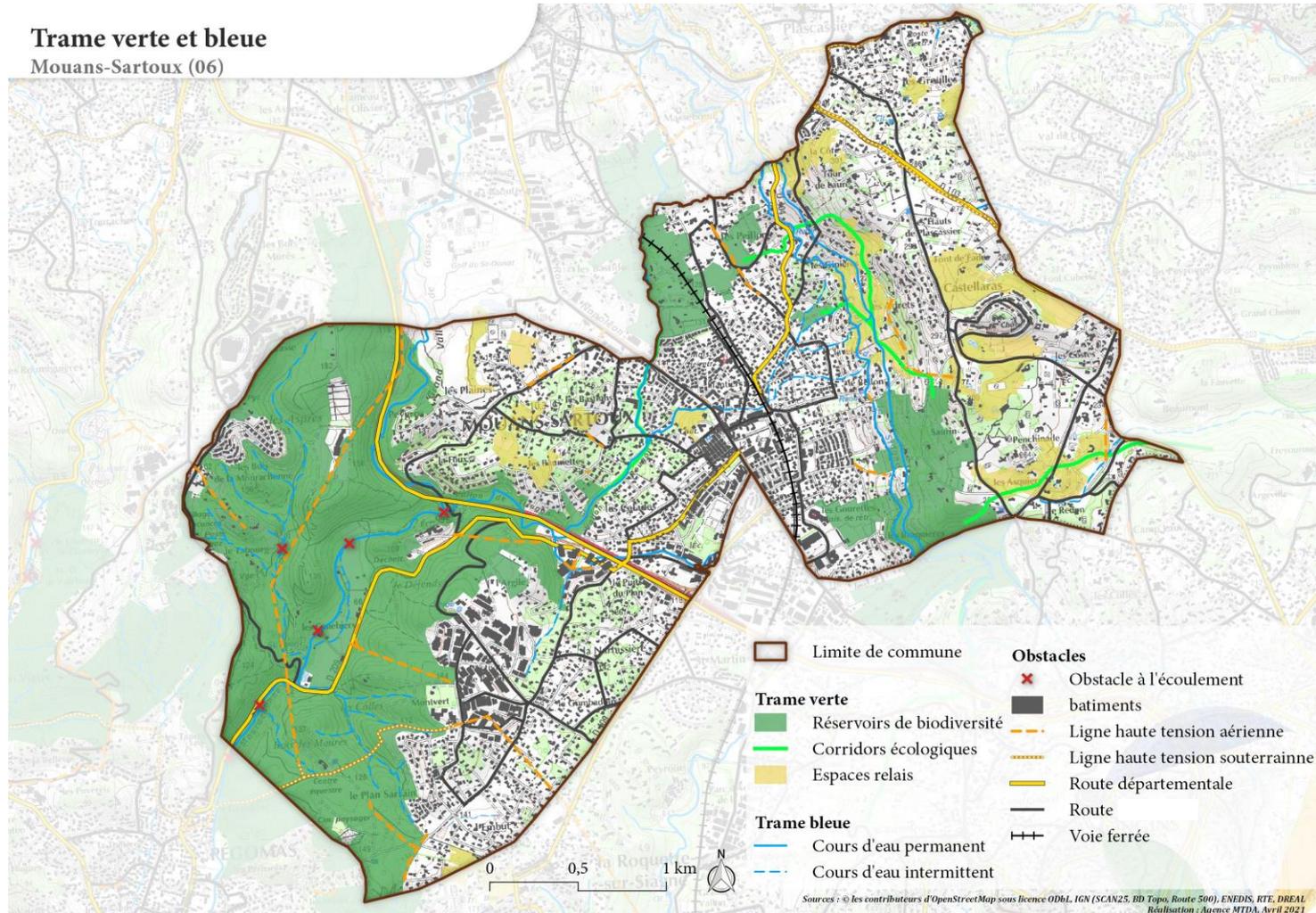
Potentiel de densification par mutation des espaces bâtis

- Périmètre centre-ville - Secteur à enjeux de mutation
- Potentiel de renouvellement urbain
- Potentiel de divisions foncières



Patrimoine naturel et biodiversité

Trame verte et bleue Mouans-Sartoux (06)



- **Préserver la trame verte et bleue support de biodiversité** : Réservoirs de biodiversité et corridors écologiques => continuités écologiques fragmentées (obstacles)
- **Préserver et renforcer la nature en ville**
- **Limitier l'étalement urbain**

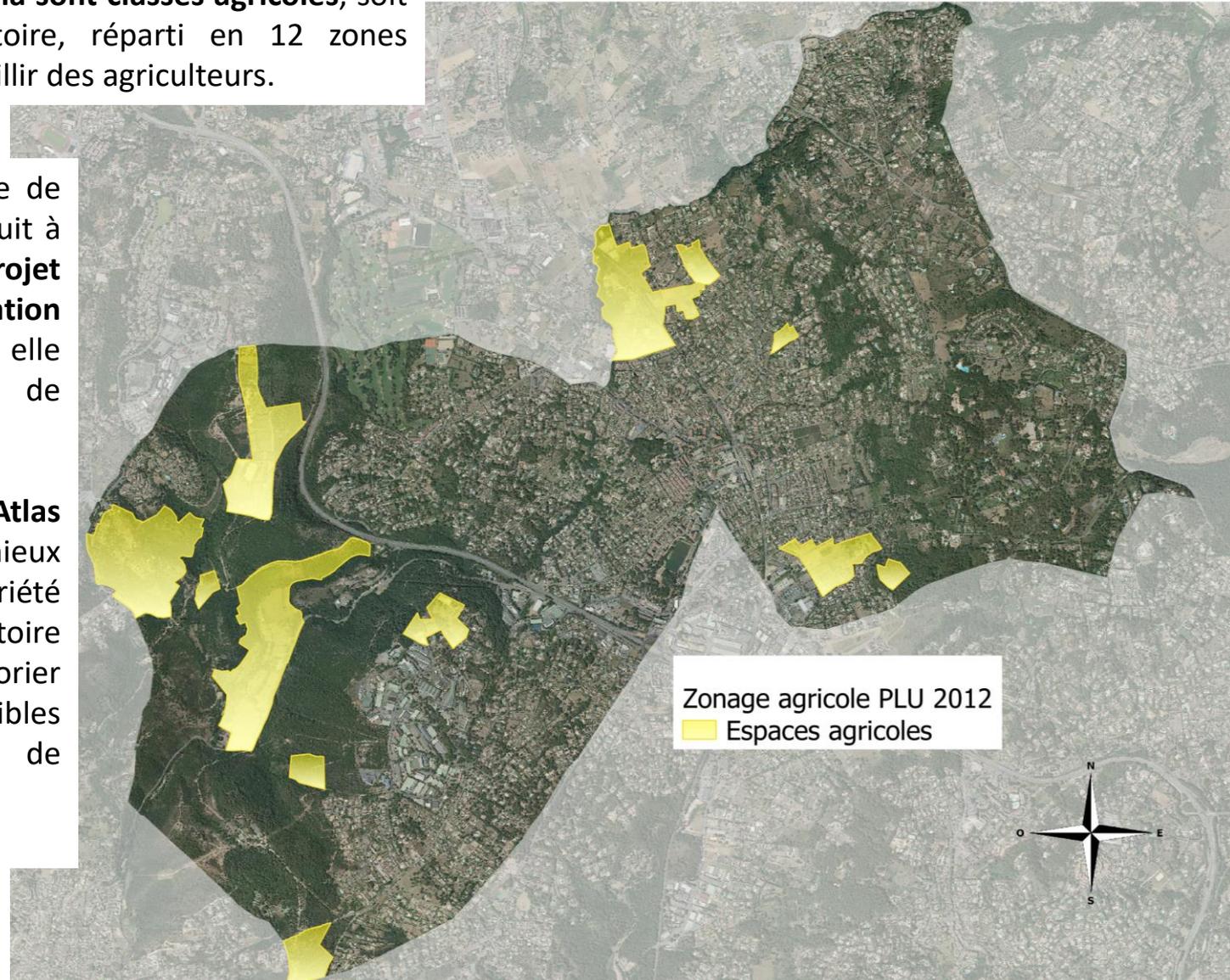
Espaces agricoles : des enjeux multiples

En 2012, la commune triple ses surfaces agricoles inscrites au PLU : **112 ha sont classés agricoles**, soit 8,3 % de son territoire, réparti en 12 zones prioritaires pour accueillir des agriculteurs.

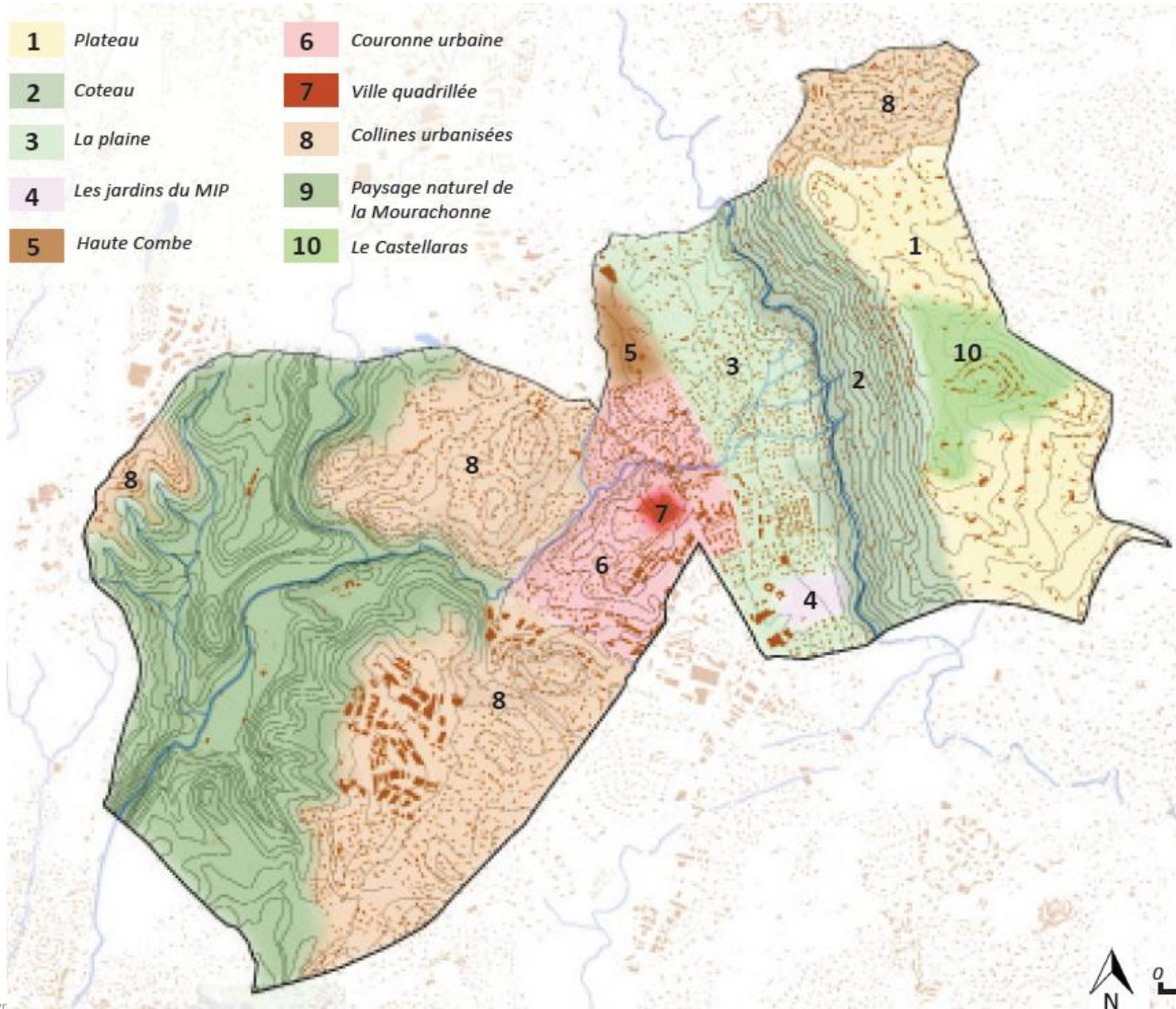
Un travail spécifique après des agriculteurs va être engagé en lien avec la MEAD.

L'engagement politique de la municipalité a conduit à la conception **d'un projet global d'alimentation durable** sur lequel elle travaille depuis de nombreuses années.

Construction d'un Atlas agricole communal : mieux connaître la propriété privée sur le territoire communal et répertorier les terrains disponibles pour les porteurs de projet.



LES GRANDES UNITÉS PAYSAGÈRES DE LA COMMUNE



LES GRANDES UNITÉS PAYSAGÈRES DE LA COMMUNE

Unités n°1 le plateau de «Plascassier»



Le plateau autrefois très agricole est de plus en plus mités par l'urbanisation

Unités n°4 les jardins du MIP



Les jardins du MIP prolonge l'histoire agricole de la commune sur deux hectares

Unités n°7 le plateau de «Plascassier»



La ville quadrillée, point focal au centre de son paysage

Unités n°2 le coteau



Le coteau, à la fois écrin et belvédère sur la ville: sa préservation constitue un enjeu paysager majeur

Unités n°5 le Domaine de Haute Combe



Le domaine de Haute Combe, propriété communale depuis 2005, offre un paysage agricole presque relique sur le Plan de Grasse

Unités n°8 le plateau de «Plascassier»



Les collines boisées urbanisées: ex ZAE de l'Argile

Unités n°3 la plaine urbanisée



Il s'agit de la vaste plaine située en pied de coteau au centre de laquelle se trouve la ville quadrillée. Autrefois très agricole, elle constitue de plus en plus la seconde couronne urbaine de Mouans Sartoux

Unités n°6 les abords immédiats de la ville quadrillée



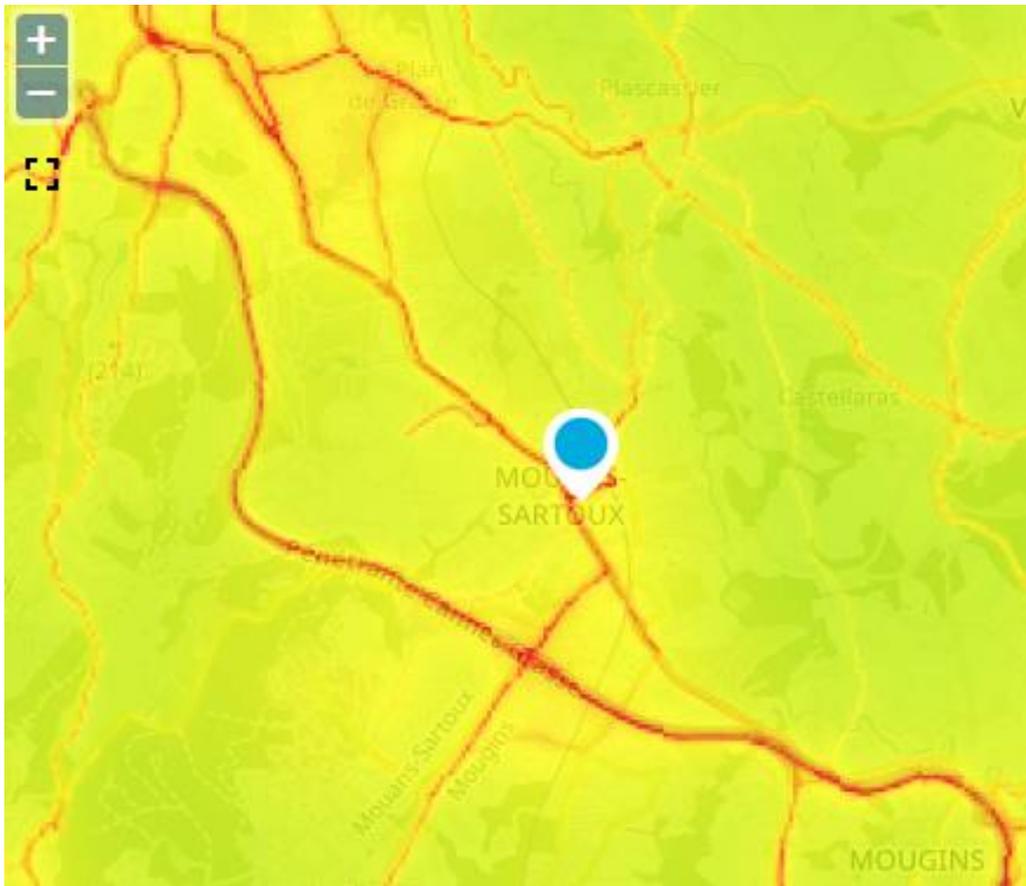
Les abords immédiats de la ville quadrillée, souvent décousus, ils mériteraient une restructuration globale

Unités n°9 le plateau de «Plascassier»

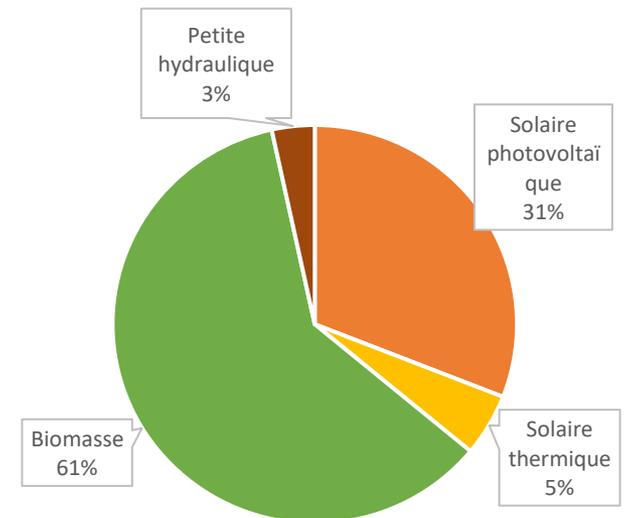


Le paysage «naturel» de la Mourachonne

- **Retrouver une bonne qualité d'air et diminuer la consommation d'énergie** : Développer davantage les alternatives à la voiture (modes doux, transports collectifs)
- **Développer les énergies renouvelables** (en particulier le solaire)



Production d'énergie renouvelable

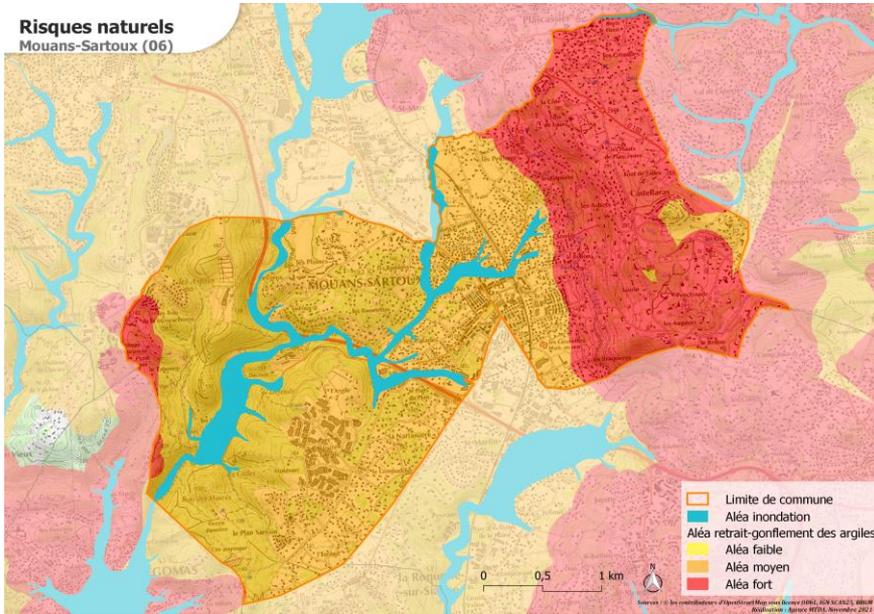


Synthèse de la qualité de l'air en 2019



LES RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS : QUELS ENJEUX ?

Risques naturels
Mouans-Sartoux (06)

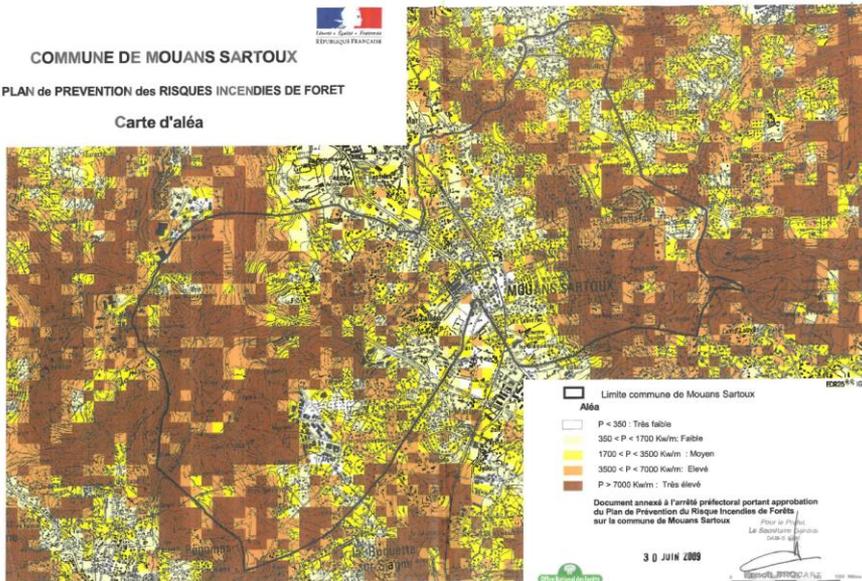


- Prendre en compte et anticiper les risques : Séisme, Inondation, Mouvement de terrain, Feux de forêt, Installations industrielles, transport de matières dangereuses
- Adapter le développement urbain aux capacité des réseaux : eau potable et assainissement
- Prendre en compte les sites potentiellement pollués dans les projets d'aménagements
- Limiter et prendre en compte les nuisances sonores et olfactives dans le développement urbain et préserver les zones de calme

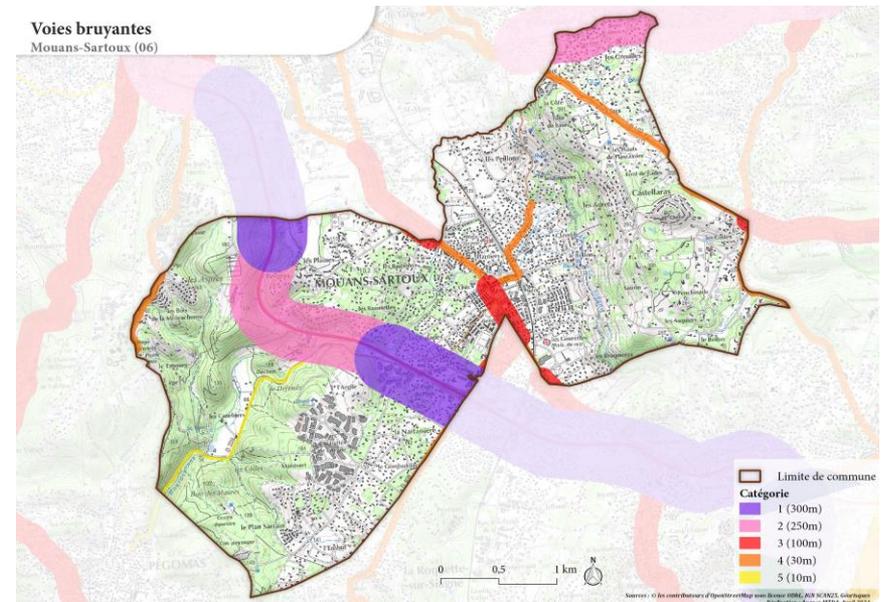
COMMUNE DE MOUANS SARTOUX

PLAN de PREVENTION des RISQUES INCENDIES DE FORET

Carte d'aléa



Voies bruyantes
Mouans-Sartoux (06)



LA CONCERTATION PUBLIQUE : LES RENDEZ-VOUS A VENIR

- Dès demain, exposition pédagogique permanente dans le hall de l'hôtel de ville
- 1^{er} semestre 2022, ateliers de concertation « du diagnostic au projet »
 - Des thématiques de travail se dessinent autour de la résilience des territoires
 - ✓ Le devenir du centre-ville (ateliers de concertation grand public)
 - ✓ Lien, cohérence paysagère entre les quartiers (balades urbaines / ateliers grand public)
 - ✓ Mon trajet vers l'école et mes activités (ateliers public jeune)
 - ✓ Mobilité, se déplacer autrement (partage du diagnostic mouansois avec les autres collectivités)
 - ✓ Nourrir la ville en lien avec la MEAD (exposition publique / ateliers grand public)



LA CONCERTATION PUBLIQUE : LES RENDEZ-VOUS A VENIR

- Pour ne rien manquer des animations de concertation, rendez-vous sur la page dédiée à la révision sur le site de la ville :

<https://mouans-sartoux.net/plu2>



- S'inscrire au panel citoyen :

- Une adresse mail dédiée : concertation-plu@mouans-sartoux.net



La procédure pour le **PLU** de Mouans-Sartoux

