

PLAN LOCAL D'URBANISME

2

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

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

#signature#



Projet d'Aménagement et de Développement Durable

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

Trois objectifs pour dessiner la ville

- 1** Défendre une croissance démographique maîtrisée
- 2** Organiser l'évolution urbaine autour du centre et des axes de transports
- 3** Maîtriser le développement urbain en périphérie des pôles de centralité

Défendre une croissance démographique maîtrisée

❑ *Préparer l'arrivée des nouveaux habitants*

- La commune retient un scénario de croissance maîtrisé : compris entre 1,5 et 2% par an, permettant d'accueillir entre 12 500 et 13 000 habitants à l'horizon 2019,
- Pour répondre aux besoins de cette population, environ 700 logements sont prévus dans les 10 ans à venir.
 - ✓ Leur localisation sera privilégiée dans le centre et ses abords, sous forme de petits collectifs ou d'habitat individuel groupé.
 - ✓ Conformément aux données du PLH, le PLU créera des logements sociaux. A ce titre des servitudes et des périmètres de mixité sociales seront identifiés,
 - ✓ L'habitat individuel sera contenu dans les secteurs périphériques.

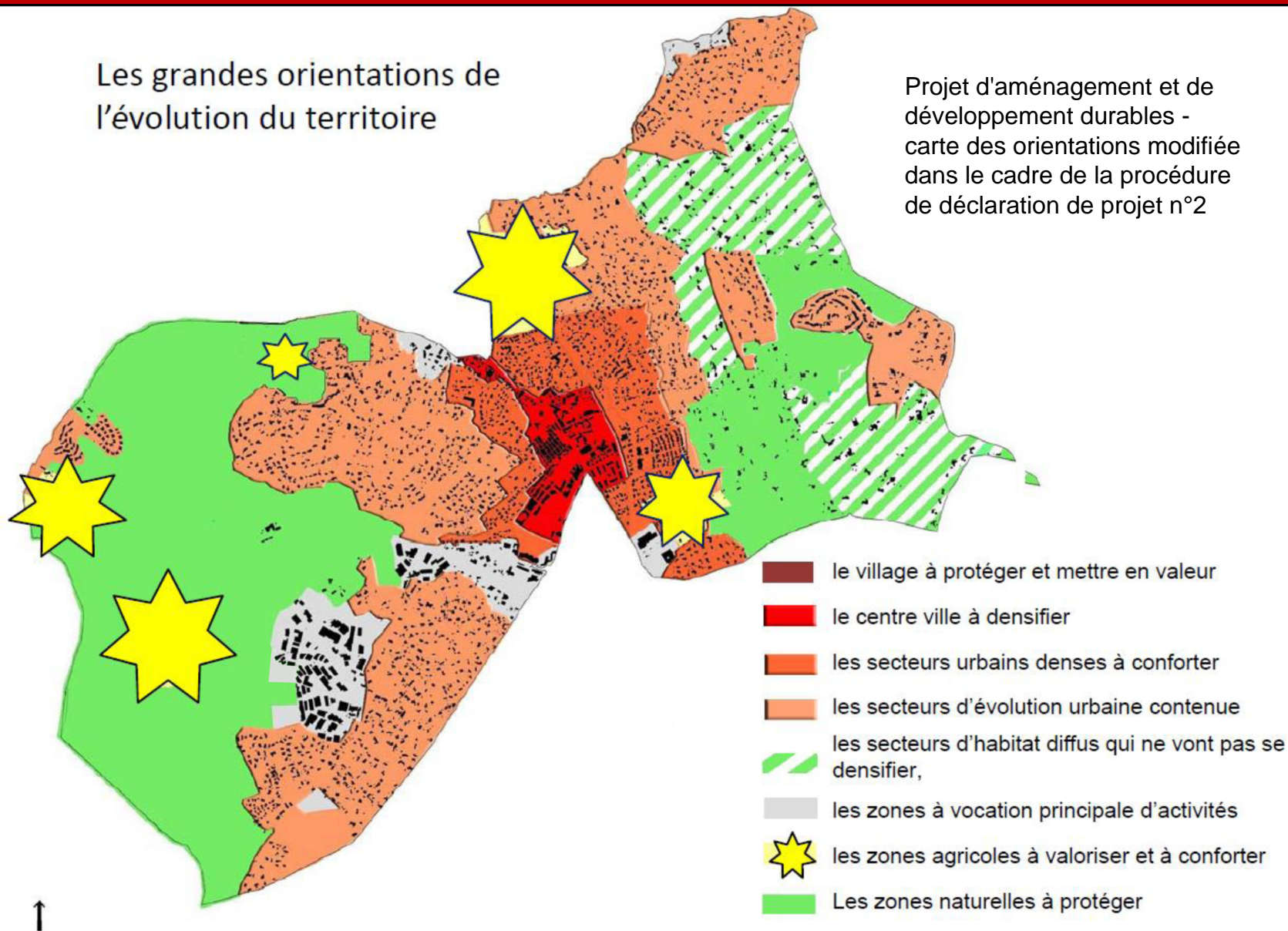
❑ *Limiter la consommation de l'espace*

- L'accueil des nouvelles populations s'établira prioritairement dans les espaces urbains existants.
 - ✓ Les limites actuelles des zones urbanisées seront maintenues,
 - ✓ Les espaces agricoles et naturels existants seront préservés de toute extension urbaine.

Orientation n° 1 - Dessiner la ville

Les grandes orientations de l'évolution du territoire

Projet d'aménagement et de développement durables - carte des orientations modifiée dans le cadre de la procédure de déclaration de projet n°2



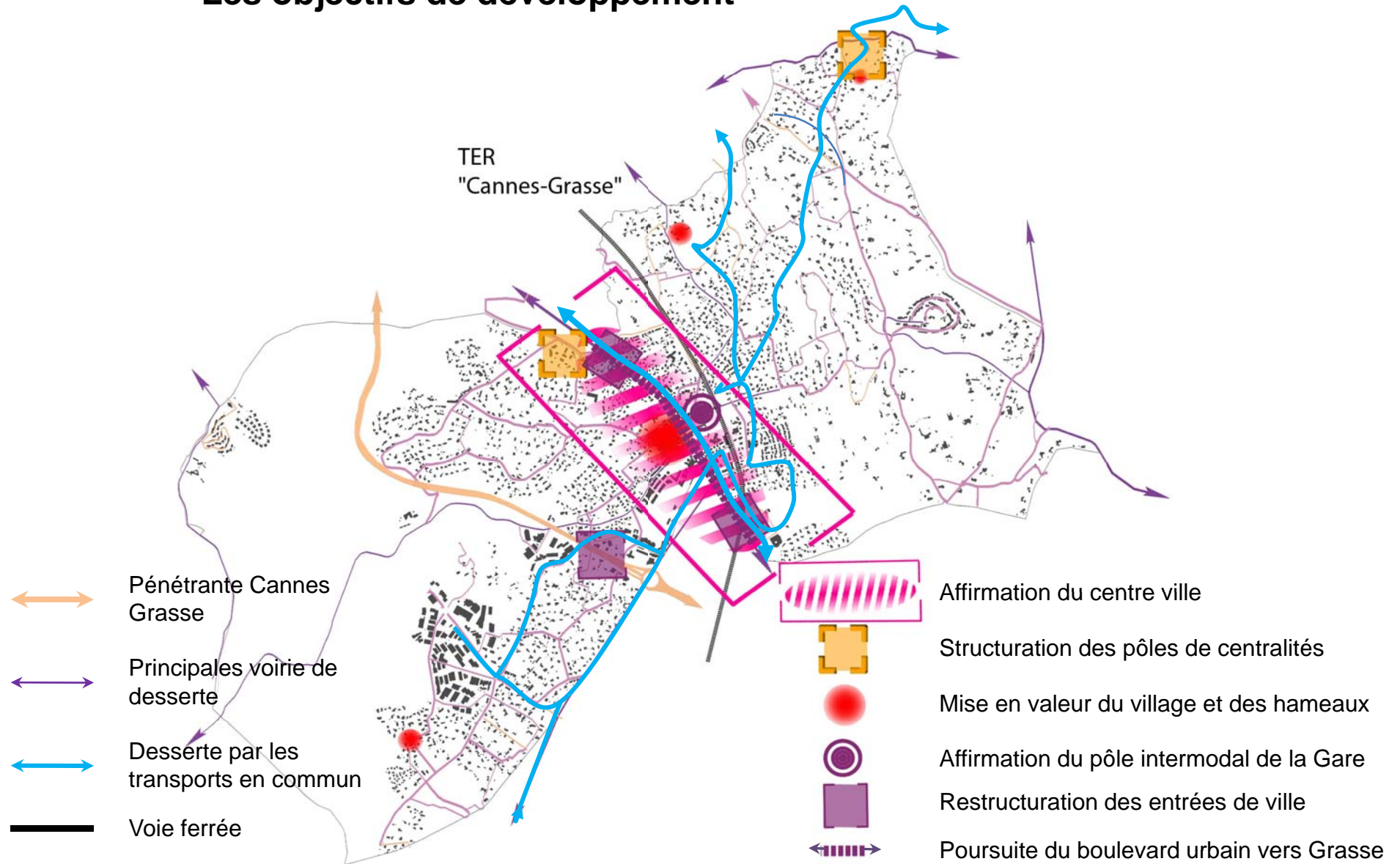
Organiser l'évolution urbaine autour du centre et des transports

- ❑ *S'appuyer sur les centralités existantes, lieux privilégiés de mixité des fonctions*
 - **Affirmer le rôle structurant du centre ville :**
 - ✓ privilégier l'implantation des équipements, commerces et services de proximité aux abords des infrastructures de transports et de déplacements
 - ✓ optimiser l'utilisation de l'espace au sein de la ville par des formes urbaines plus denses, tout en poursuivant la valorisation des espaces publics.
 - **Structurer et développer les pôles de centralité secondaires proches des transports collectifs :**
 - ✓ Affirmer la diversité des fonctions urbaines autour du hameau des Groules (habitat, commerces, services, ...),
 - ✓ Sur le quartier des Plaines et celui de la Chapelle, développer un habitat structuré qui réponde aux besoins des nouveaux habitants.
 - **Prévoir une extension équilibrée et mesurée des hameaux des Peillons et de Plan Sarrain ».**
 - **Structurer les entrées de ville sud et nord pour une mixité des fonctions urbaines (habitat, commerces et services de proximité).**

Maitriser le développement urbain en périphérie des pôles de centralité

- ❑ **Privilégier un développement urbain plus économe de l'espace**
 - **Contenir le développement dans les secteurs d'habitat individuel.**
 - **Limiter la constructibilité dans les secteurs de sensibilité paysagère et peu desservis par les infrastructures (voirie, eau, assainissement) .**
 - **Protection de la trame paysagère existante.**
 - **Préservation et renforcement des espaces agricoles.**

Les objectifs de développement



Orientation n° 2 – protéger l'environnement et offrir un cadre de vie durable

Cinq objectifs pour protéger l'environnement et offrir un cadre de vie durable

- 1 Assurer les continuités écologiques
- 2 Préserver les espaces, sites et paysages remarquables
- 3 Valoriser le patrimoine architectural et urbain identitaire
- 4 Réduire l'exposition des personnes et des biens aux risques naturels
- 5 Garantir la qualité environnementale

Assurer les continuités écologiques

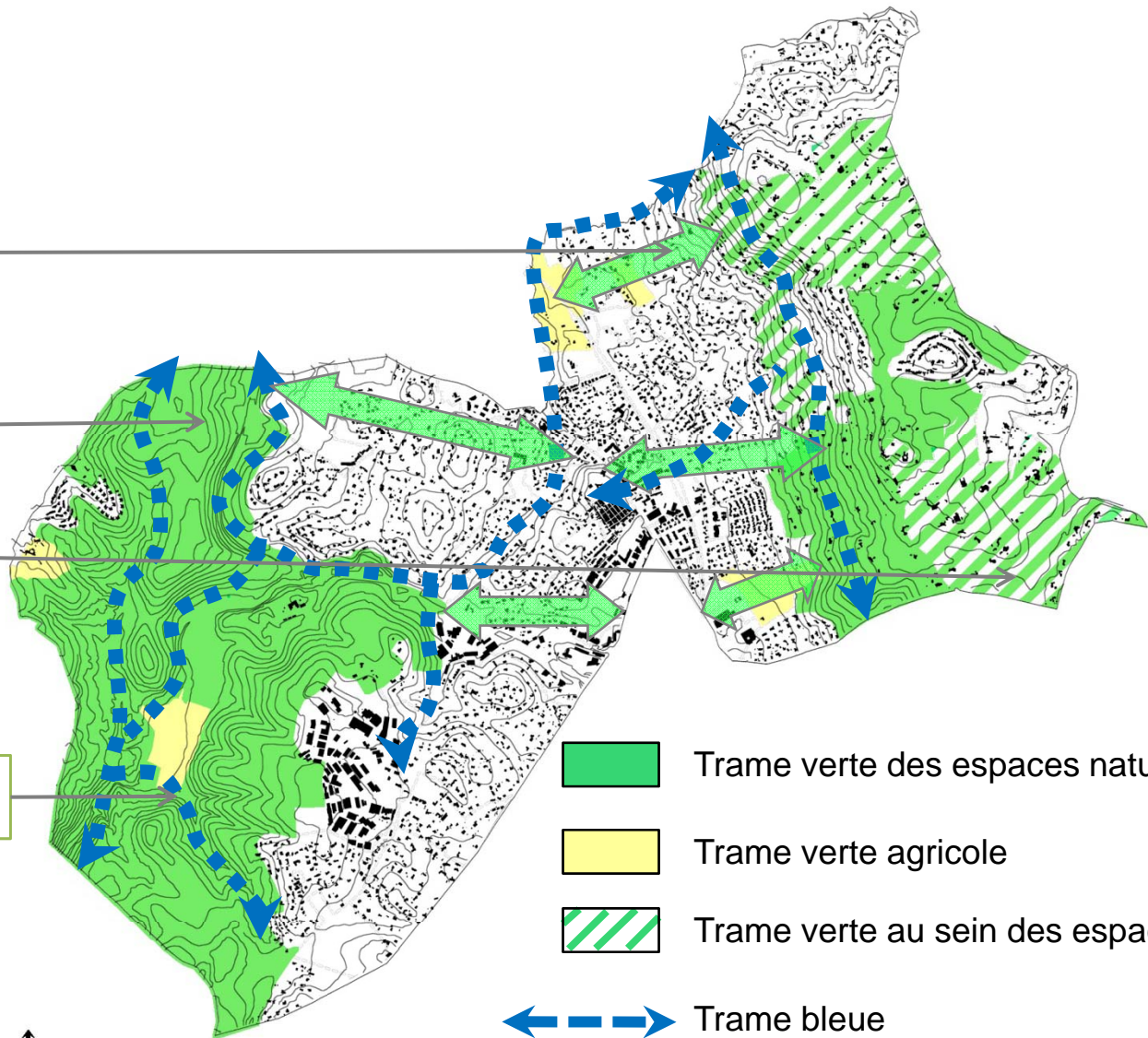
- ❑ **Garantir un développement urbain durable en maintenant et créant des continuités naturelles et des corridors écologiques entre les principaux espaces naturels pour favoriser les échanges faunistiques et floristiques.**
 - **La trame végétalisée qui existe aujourd'hui au sein des espaces urbains est préservée et renforcée pour assurer les continuités entre les espaces naturels de la commune. Ces continuités s'exprimeront par les éléments suivants :**
 - ✓ protection des bosquets existants par leur classement en espaces boisés classés,
 - ✓ identification des espaces paysagers à protéger dans lesquels aucune construction ne sera admise,
 - ✓ définition de coefficient de végétalisation dans les espaces urbanisés de forte sensibilité paysagère, permettant le maintien de la dominante végétale.
 - **Les coulées vertes et bleues de la Mourachonne, des vallons de Saint Marc, Tiragon, Rougon, et du Canal de la Siagne sont protégées et mises en valeur.**

Favoriser les échanges faunistiques et floristiques grâce aux corridors écologiques

Protéger les versants boisés

Préserver la dominante végétale des espaces péri-urbains

Mettre en valeur les coulées vertes et bleues



Trame verte des espaces naturels

Trame verte agricole

Trame verte au sein des espaces urbains

Trame bleue

Corridors écologiques

Préserver les espaces, sites et paysages remarquables

❑ Mettre en valeur le patrimoine naturel et paysager

- Protéger les espaces remarquables et caractéristiques qui forment le grand cadre paysager de Mouans Sartoux
 - ✓ les bois de la Mourachonne et des Maures situés en limite ouest de la commune,
 - ✓ Les coteaux de Plascassier.

- Valoriser les éléments du patrimoine paysager
 - ✓ Le patrimoine rural architectural et paysager, témoins des pratiques agricoles anciennes. Ils se situent essentiellement sur la Plaine des Cannebiers et sur les coteaux de Plascassier.
 - ✓ Les jardins publics ou privés remarquables (par exemple le parc du château, les jardins du musée de la parfumerie,...).

- Renforcer la présence du végétal dans le centre ville.

3

Valoriser le patrimoine architectural et urbain identitaire

- Conserver l'identité et le caractère du vieux village et des hameaux
 - Préserver et valoriser les typologies et les particularités du patrimoine bâti,
 - Prévoir une affirmation des pôles de centralité des hameaux « Les Groules, les Peillons, le Plan Sarrain » dans le respect de leurs caractéristiques patrimoniales,
- Requalifier les entrées de ville du point de vue paysager
- Maintenir l'équilibre entre bâti et végétal au sein des secteurs de sensibilité paysagère
 - Gérer la transition entre espace urbain et naturel par une organisation bâtie qui ménage de vastes fenêtres paysagères (espaces à dominante végétale non bâtis entre les secteurs d'habitat, trame paysagère aux abords du canal de la Siagne, ...).

4

Réduire l'exposition des personnes et des biens aux risques naturels

- Mettre en œuvre les dispositions des Plans de Prévention des Risques Incendies de Forêt :
 - Privilégier une urbanisation regroupée au sein des secteurs concernés par l'aléa modéré de feux de forêt.
- Assurer la gestion des vallons pour la prise en compte du risque inondation
- Prendre en compte les risques géologiques

Garantir la qualité environnementale

- ❑ **Préserver la ressource en eau**
 - Le développement urbain devra prendre en compte la capacité et la qualité de cette ressource. Notamment assurer des dispositifs de gestion économe de l'eau.
- ❑ **Lutter contre l'imperméabilisation des sols et les risques de ruissellement**
 - Maintien de l'inconstructibilité le long des axes des vallons,
 - Définir un coefficient de végétalisation dans les secteurs urbains,
 - Etudier et mettre en œuvre un zonage des eaux pluviales.
- ❑ **Assurer la modernisation du réseau d'assainissement et maîtriser le traitement des déchets**
 - Mise en œuvre de nouvelles techniques pour « rejeter » propre en milieu naturel,
 - Faciliter la collecte sélective et le tri des déchets sur la totalité du territoire,
 - Poursuivre le raccordement des secteurs d'habitat au réseau public.
- ❑ **Prendre en compte la dépense énergétique dans les opérations d'aménagement publiques et privées**
 - Intégrer les démarches de qualité environnementale,
 - Favoriser l'innovation architecturale pour impulser de nouvelles techniques de construction et d'amélioration des bâtiments existants,
 - Améliorer la performance énergétique des bâtiments (en 2020, tous les bâtiments publics devront être réalisés en basse consommation et en énergie passive ou mieux positive).

Deux objectifs pour une mobilité maîtrisée

- 1** Améliorer les conditions de mobilité et d'accessibilité
- 2** Réduire la pollution de l'air

Améliorer les conditions de mobilité et d'accessibilité

- Organiser le développement urbain dans une logique de mixité**
 - Autour des équipements publics, des commerces et services de proximité,
 - Le long des principales lignes de bus et de la gare du chemin de fer,

- Soutenir le maillage structurant des voies urbaines d'agglomération.**

- Améliorer la traversée du village et la desserte des abords immédiats du village.**

- Programmer la mise à niveau des voies sur les coteaux sans pour autant accentuer le phénomène d'étalement urbain.**
 - Elle sera appréciée en fonction des critères suivants :
 - Coût pour la collectivité,
 - Conséquence en matière de pollutions et de nuisances sonores.

Réduire la pollution de l'air

- Renforcer l'urbanisation autour des axes de transports en communs.
- Assurer la promotion des modes de déplacement doux pour réduire le trafic automobile
 - Mettre en œuvre le schéma directeur communal de pistes cyclables qui est en cours de validation,
 - Création de liaisons piétonnes entre les différents lieux de vie au sein du centre ville,
 - Réalisation de parcs-vélos communaux sur le site de la Gare et à proximité des équipements publics,
 - Recherche d'emplacements pour le covoiturage,
 - Aménagement des espaces publics pour faciliter l'accessibilité aux PMR.
- Prévoir l'extension du réseau de transports en commun
 - Assurer une offre cadencée entre les divers modes de transports en commun,
 - Faciliter les échanges multimodaux,
 - Améliorer l'accessibilité des zones d'activités en développant leur desserte en transports en commun et en encourageant l'élaboration de plans de déplacements d'entreprises (PDIE : Plan de déplacement inter-entreprises).
- Organiser un stationnement adapté aux besoins de la population
L'objectif étant de ne pas donner la préférence à l'usage de la voiture.
- Prévoir le développement et l'accès à tous aux communications numériques.

Trois objectifs pour un rayonnement économique de qualité

- 1 Requalifier les parcs d'activités existants
- 2 Renforcer les activités de proximité
- 3 Redynamiser l'activité agricole

1

Requalifier les parcs d'activités existants

- Accompagner la reconversion et la réhabilitation du bâti existant,
- Veiller à la qualité de l'environnement et du paysage des zones d'activités,

2

Renforcer les activités de proximité

- Favoriser l'implantation des commerces de proximité et des activités de services en secteur central, autour des pôles d'échange pour faciliter le report de l'usage de la voiture vers les modes de transports alternatifs.

3

Redynamiser l'activité agricole

- Préserver et étendre les espaces agricoles
 - concilier urbanisation et consommation raisonnée de l'espace,
 - créer de nouveaux espaces en permettant la reconquête des anciennes terres agricoles colonisées par les boisements et optimiser les friches agricoles,
 - renforcer l'intégration des activités agricoles dans une démarche de développement durable.