

COMMUNE DE MOUANS SARTOUX

DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES 06

PLAN LOCAL D'URBANISME

Dossier de Modification n°3

1

NOTICE DE PRESENTATION

DOSSIER APPROUVÉ

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
Modification n°2 approuvée le	26 septembre 2016

Procédure de Modification n°3	
Enquête Publique	Du 18 décembre 2016 au 19 janvier 2018
PLU Modification n°3 approuvé le :	22 mars 2018

La Ville de Mouans-Sartoux bénéficie d'une attractivité notamment due à sa position centrale dans le bassin de vie et à la diversité des activités économiques, associatives, éducatives et culturelles qu'elle développe ou soutient sur son territoire. Elle est notamment riche d'un patrimoine naturel, culturel et historique dont la mise en valeur évolue avec l'importance qu'il représente pour la cohérence de son évolution et au regard des finalités du développement durable.

La ville recensait en 2014 près de 9 600 habitants, et l'attention aux besoins de la population actuelle et future nécessite une adaptation régulière des outils d'aménagement du territoire conçus à l'occasion de l'adoption de son PLU en 2012.

C'est ainsi que les réflexions préalables à l'étude de deux projets d'aménagement distincts conduisent à modifier dans le PLU la liste des éléments patrimoniaux et quelques mentions portées sur les documents graphiques.

› Présentation des projets :



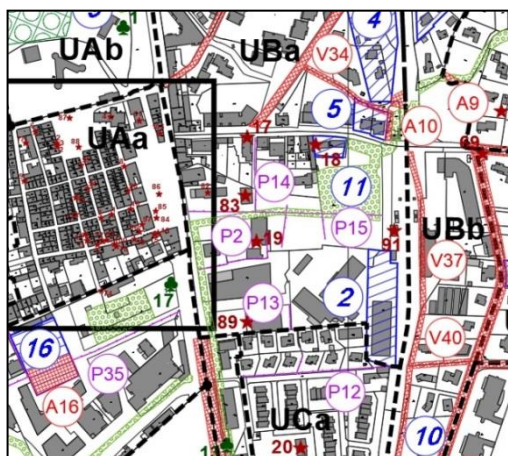
Carte 1

Localisation des secteurs impactés par la modification n°3 du PLU de Mouans-Sartoux

La ville doit s'adapter aux évolutions des réglementations d'Urbanisme, notamment à celle des quotas de logements locatifs sociaux (LLS) issus de la loi SRU (13 décembre 2000), ainsi qu'aux phénomènes d'évolution démographique (jusqu'à +2% par an) et de desserrement qui rendent d'autant plus nécessaire la création de logements. C'est pourquoi Mouans-Sartoux s'est inscrit depuis 10 ans dans une politique volontariste pour réduire de façon significative son déficit de LLS.

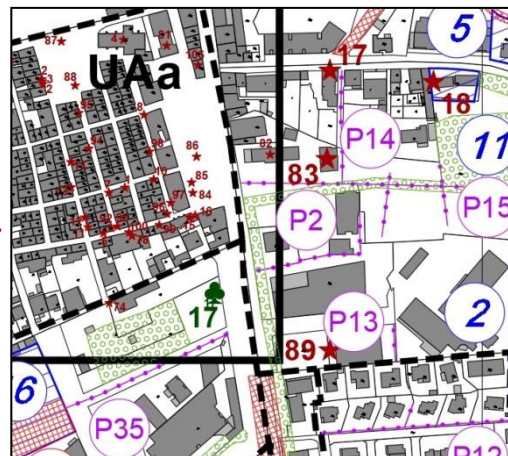
La 3^{ème} modification du PLU, dont la révision avait été approuvée en 2012, prévoit ainsi de supprimer la matérialisation d'un élément de son patrimoine bâti (n°19) situé à proximité de son centre-ville afin de permettre la réalisation, en lieu et place de ce bâtiment datant de 1496, un programme de mixité fonctionnelle comportant des logements locatifs sociaux, des bureaux publics et privés accessibles, ainsi qu'une petite salle de spectacle.

Outre la création de logements, ce projet respecte les orientations inscrites dans le PADD puisqu'il participe au renouvellement urbain et conforte la mixité fonctionnelle et sociale dans le pôle de vie principal.



Carte 2

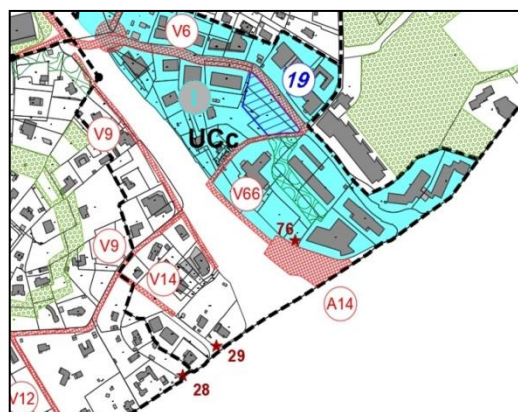
Site Patrimonial n°19 de la Bastide du Vieux Château (zonage issu de la modification n° 2 du PLU)



Carte 3

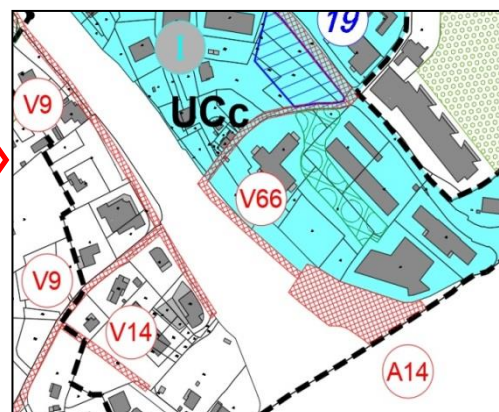
Suppression du Site Patrimonial n°19 de la Bastide du Vieux Château (zonage après la modification n° 3 du PLU)

La ville poursuit par ailleurs des objectifs de développement durable et notamment celui de la réduction des déplacements individuels. A ce titre, elle a réalisé en partenariat avec le Conseil Départemental une aire de covoiturage en 2016 qui a rencontré un vif succès. Sa capacité d'accueil étant rapidement devenue insuffisante, il est apparu opportun d'en étendre le périmètre aux parcelles riveraines. A cette fin, il est nécessaire de supprimer la matérialisation d'un élément de son patrimoine bâti à préserver (n°76) relatif à un bassin agricole pour permettre cette extension.



Carte 4

Site Patrimonial n°76 du Bassin d'arrosage du Rond-Point de la Pénétrante (zonage issu de la modification n° 2 du PLU)



Carte 5

Suppression du site Patrimonial n°76 du Bassin d'arrosage du Rond-Point de la Pénétrante (zonage après la modification n° 3 du PLU)

Éléments prouvant la faisabilité de tels projets



Photographie 1 et 2

Incivilité sur le bassin agricole au rond-point de la pénétrante



La suppression de la matérialisation de ces deux éléments patrimoniaux trouve sa justification au regard du nombre de bassins maintenus sur le territoire et en bon état de fonctionnement.

Celui-ci n'apparaît pas essentiel au rappel et à la compréhension de l'histoire locale.

Par ailleurs, le bassin agricole ne présente pas d'intérêt écologique et paysager particulier du fait de sa proximité avec de grands axes routiers tels que la RD 6185 et RD 409. Son abandon et son isolement ont aussi contribué à des actes de vandalisme auxquelles se sont ajoutées des dégradations temporelles importantes.

"La bastide du Vieux Château", quant à elle, malgré ses origines historiques, a subi de nombreuses « dénaturations » avec la réalisation d'une extension au XVIII^es ou encore l'ajout d'éléments contemporains à sa structure architecturale comme des menuiseries.

De plus sa destination et son affectation ont grandement évolué au fil des années en étant tout d'abord une résidence de campagne de la famille de Grasse puis, après la guerre de 1939-1945, un centre de redressement et enfin un centre de formation pour des jeunes confiés par la justice à l'ADSEA.

Aussi, compte tenu des altérations subies par ce bâtiment au fil de son histoire, compte tenu également de l'absence de compatibilité entre ce bâtiment et les besoins en locaux adaptés aux usages actuels et aux règles de construction en vigueur (accessibilité, risque sismique...) il peut être considéré que ce bâtiment n'a plus lieu de figurer dans la liste des éléments patrimoniaux de la commune.

Conclusion :

Il semble donc pertinent de relativiser l'intérêt patrimonial de ces deux éléments identifiés dans le PLU en envisageant leur suppression de la liste des éléments du patrimoine communal, pour permettre à la Ville de Mouans-Sartoux de réaliser deux programmes essentiels à son développement urbain en terme de mobilité et de confortement de la centralité.



Photographie 3

Façade de la Bastide du Vieux
Châteaux