

Objectif ZAN, nouvel horizon du réaménagement des territoires ?

Cas de Mouans-Sartoux - La sobriété foncière, partie intégrante de la planification territoriale à Mouans-Sartoux.

Intervention de A. Dawidowicz – directeur de l'urbanisme de Mouans-Sartoux

1. Situation de la Commune :

Mouans-Sartoux est une commune d'environ 10 000 habitants de l'ouest des Alpes-Maritimes, à mi-chemin entre Cannes et Grasse et appartenant à la Communauté d'agglomération du Pays de Grasse dont elle constitue la 2^{ème} commune la plus peuplée. Son territoire en forme de papillon représente une superficie d'environ 1 350 hectares et s'étage entre 40 et 320 m d'altitude.



Mouans-Sartoux est typique du moyen pays maralpin, territoire de transition entre un littoral dense au sud et des espaces au nord et au nord-ouest accueillant de moins en moins de population et d'activités avec l'accentuation du relief et la présence d'importantes coupures naturelles : préalpes du sud, vallées de la Siagne et du Loup, massif du Tanneron...

La Commune s'est longtemps caractérisée comme une zone agricole de premier plan, développée autour d'un noyau villageois datant du XV^{ème} siècle pour repeupler dans une logique de bastide une partie du Comté de Provence décimée par les guerres et les épidémies. Ses caractéristiques topographiques, hydrologiques et pédologiques sont très favorables aux cultures, avec une plaine centrale, prolongée sur les reliefs par des cultures en restanques permettant, au regard de bons apports en eau, d'y développer des cultures vivrières, celle de l'oliviers ou encore celles des fleurs et autres plantes à parfum en lien avec les activités grassoises.

2. La construction d'un projet politique durable dans un contexte de pression foncière :

La commune connaît une croissance importante de sa population à partir des années 60, en lien avec des opportunités foncières liées à l'abandon d'exploitations agricoles, phénomène renforcé par celui de la périurbanisation. De 2 047 habitants en 1962, la population passe à 5 119 en 1982.

C'est au cours des années 70 que les marqueurs politiques fort fondant la renommée de Mouans-Sartoux et qui vont dans le sens de la sobriété foncière ont commencé à s'établir.

Un projet de construction de logements pour répondre aux besoins de la ville de Cannes, qui aurait conduit à quintupler immédiatement la population, a fait l'objet d'un refus local acharné et a conduit à l'élection de Monsieur André Aschieri comme maire en 1974. Dès les années 80, Mouans-Sartoux a été le chef de file de l'opposition à la construction de l'autoroute A8 Bis, qui devait doubler l'A8 en passant par le moyen pays et qui aurait traversé la commune.

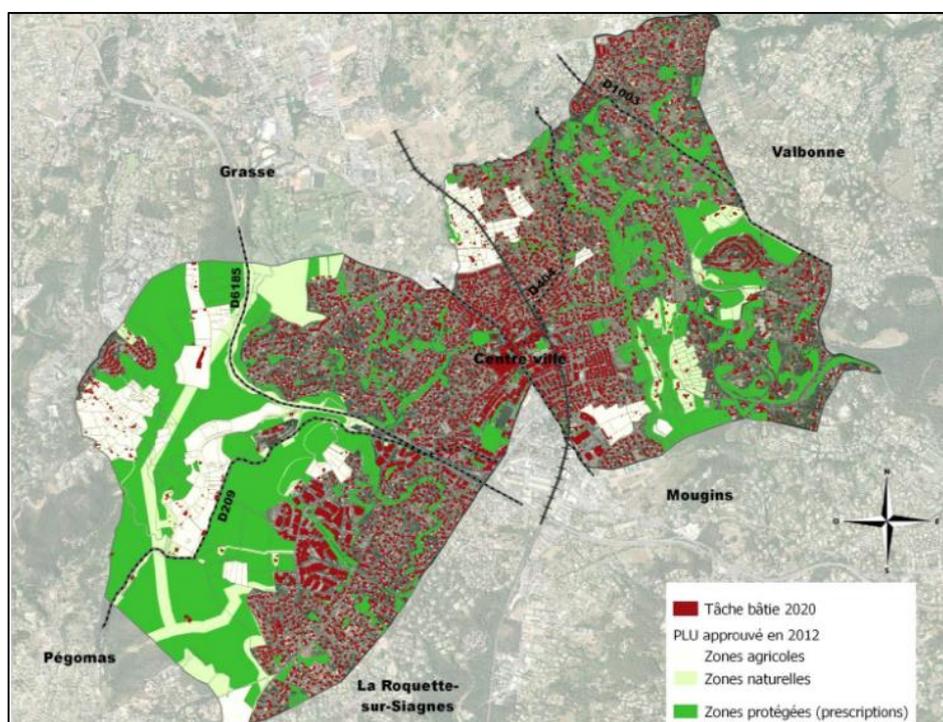
Le projet de développement communal s'est ensuite construit autour des orientations suivantes :

- Un encadrement de la croissance communale pour conserver une ville de taille mesurée.
- La préservation et la valorisation du noyau villageois historique.
- L'orientation du développement urbain vers les secteurs centraux où sont implantés les équipements, les services et où existent des possibilités de déplacement en transports en commun
 - La ligne TER Cannes-Grasse a ainsi été rouverte en 2005 grâce à l'action de la municipalité.
- La création de zones d'activités pour implanter localement des emplois :
 - Afin de limiter les déplacements
 - Dans un souci de rationalité économique pour disposer des ressources de la fiscalité économique...tant qu'elles étaient perçues au niveau communal
 - Pour éviter de faire de Mouans-Sartoux une commune dortoir.
 - Cet objectif a été atteint à l'aune du taux d'emploi important, même s'il est en diminution du fait de la raréfaction du foncier économique.
- Une contribution volontariste à la mixité sociale, marquée par un effort important, surtout dans les Alpes-Maritimes, à la création d'une offre de logements sociaux qui s'établit aujourd'hui à environ du 14% parc de logements en comptant les réalisations dont les travaux démarrent.

3. La valorisation des terres agricoles et des espaces naturels, support d'un projet d'alimentation durable et de préservation du paysage vernaculaire :

Le projet politique mouansois est très connu pour l'action en faveur de la conservation des terres agricoles et le soutien à une agriculture locale, vivrière et respectueuse de la nature.

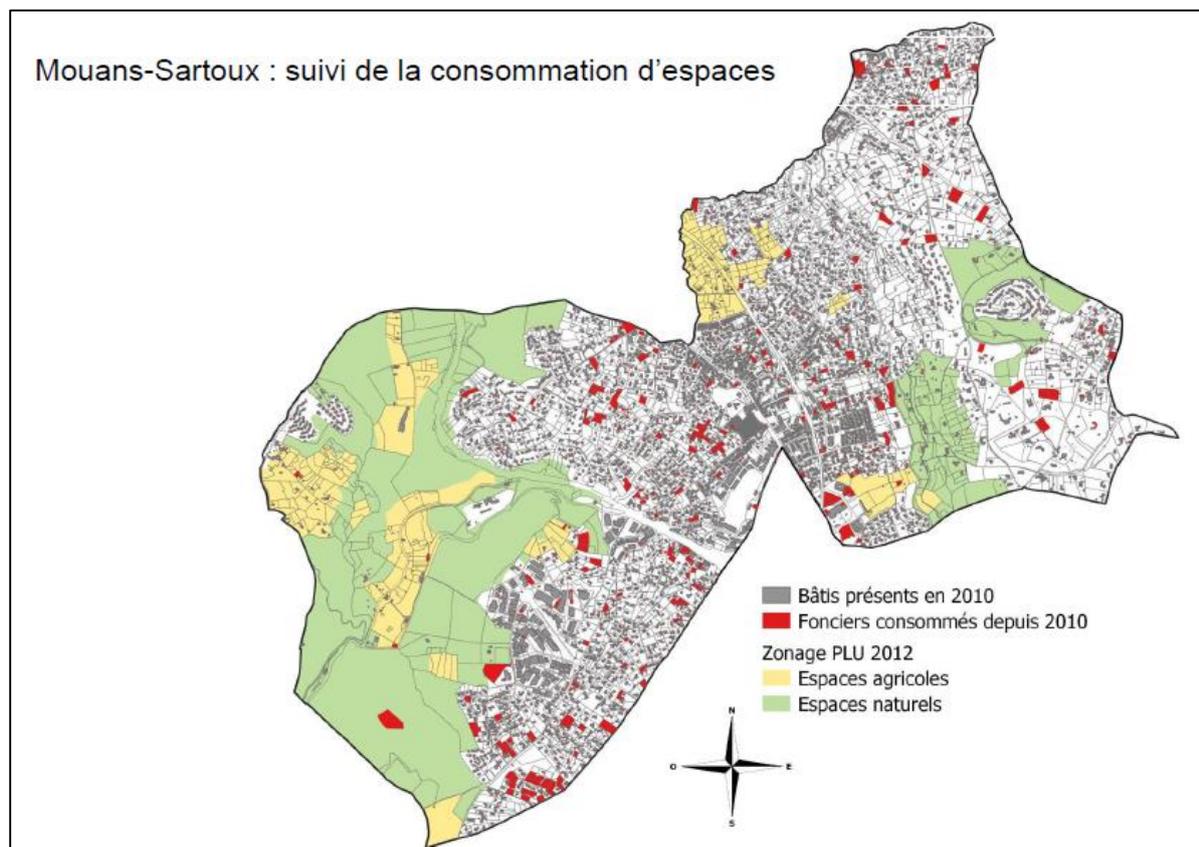
Ainsi, entre l'établissement du plan d'occupation des sols (POS) et l'approbation en 2012 du plan local d'urbanisme (PLU), les terres inscrites en zones agricoles sont passées d'une surface de 40 hectares à près de 116. Des secteurs jusque-là classés comme naturels sont devenus agricoles ainsi que des zones dévolues à l'habitat diffus dans le POS.



4. Un modèle de développement mouansois à réinterroger, les perspectives et difficultés offertes la mise en œuvre du dispositif ZAN

Malgré un volontarisme certain, l'ancienneté des documents d'urbanisme fait que le modèle communal de planification devra être adapté et les règles de construction encore durcies pour permettre à Mouans-Sartoux de s'inscrire dans les objectifs de réduction de la consommation d'espace et la dynamique « zéro artificialisation nette ».

En effet, le plan local d'urbanisme en vigueur, dont la révision générale est en cours, est d'une facture ancienne car élaboré sous l'empire d'une autre hiérarchie de normes et notamment des lois SRU et des orientations des Grenelle I et II. En matière foncière il intègre bien l'obligation d'une gestion économe et rationnelle de l'espace mais sans objectifs chiffrés ou précis.



Le schéma de cohérence territoriale applicable à Mouans-Sartoux n'est opposable que depuis mai 2021 après avoir fait l'objet d'un travail d'élaboration durant plus de 15 ans. La directive territoriale d'aménagement dédiée aux Alpes-Maritimes qui s'appliquait jusque-là ne comportait que peu de prescriptions chiffrées, en tous cas pas en matière de sobriété foncière.

En examinant le bilan du développement communal ces 10 dernières années, il s'avère que la consommation d'espace a été relativement importante, nonobstant les règles contraignantes décrites précédemment, et ainsi près d'une trentaine d'hectares ont été consommés entre 2010 et 2020, essentiellement pour la réalisation de maisons individuelles.

Le plan local d'urbanisme de Mouans-Sartoux devra prendre en compte dans le cadre de sa révision des objectifs de consommation foncière extrêmement drastiques en lien avec ceux définis par le schéma de cohérence territoriale, autour des jalons ci-après pour les urbanisation nouvelles, complémentaires ou d'accompagnement :

- En matière d'habitat :
 - 4 ha pour la période 2020-2030
 - 2 ha entre 2030 et 2040
- 2,4 ha au titre spécifique du développement économique.

...soit un total de 8,4 ha de consommation foncière autorisée d'ici à 2040.

La marche à franchir est donc haute pour atteindre les objectifs de réduction de la consommation foncière, sans même parler de ceux inhérents à la démarche « zéro artificialisation nette » (ZAN), ce qui n'ira pas sans difficultés politiques avec la perspective d'une suppression de la constructibilité de très nombreuses emprises.

L'orientation du développement urbain vers la reconstruction de la ville sur elle-même et la densification des tissus déjà constitués, malgré la grande hétérogénéité de la traduction de ces concepts en projets urbains ou de construction, interroge tout de même sur son acceptabilité sociale au regard des caractéristiques de Mouans-Sartoux, comprenant majoritairement de l'habitat individuel, des aspirations de la population à disposer d'une maison, et de l'objectif politique de conserver l'identité mouansoise autour de son noyau villageois.

Pour autant, la philosophie du ZAN rejoint tout à fait des objectifs portés par la Commune, car elle va nécessiter de véritablement intégrer la nature en ville, dans le souci d'améliorer la gestion des eaux pluviales à la parcelle, de réduire les îlots de chaleur et de finalement proposer une désartificialisation.

L'intégration de la logique de la ZAN constitue également une incitation forte à concevoir des projets à une échelle plus vaste que celle d'une parcelle ou d'une unité foncière, pour appréhender les transformations urbaines au niveau d'un îlot voire d'un quartier... ambition qui se heurte néanmoins au manque de ressources financières et techniques des collectivités.