



**MOUGINS**

DEPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES

**1**

**RAPPORT DE PRESENTATION**

Projet arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du 27 JUILLET 2006

Enquête Publique du 10 mai 2010 au 15 juin 2010

**Approuvé par délibération du Conseil Municipal  
en date du 28 OCTOBRE 2010**

Modifications :

Mises à jour :



Préambule	3
<b>Chapitre 1 – DIAGNOSTIC DE TERRITOIRE</b>	<b>5</b>
<b>1.1 - Situation de la commune</b>	<b>6</b>
<b>1.2 Diagnostic socio économique</b>	<b>9</b>
L'évolution de la population communale	
L'emploi et les activités économiques	
Le parc de logements	
<b>1.3 – La structure urbaine</b>	<b>37</b>
Eléments d'histoire	
Patrimoine archéologique et architectural	
Evolution et structuration urbaine	
Les différents secteurs urbains et leurs caractéristiques	
Les zones d'aménagement concerté	
Le rythme de construction	
<b>1.4 – Déplacements et équipements</b>	<b>60</b>
Les équipements de superstructure et services	
Les infrastructures	
Voies – déplacements – trafic – stationnements	
Eau potable	
Eaux usées	
Gestion des déchets	
<b>Chapitre 2 – ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>85</b>
<b>2.1 – Le paysage et l'environnement</b>	<b>86</b>
Le territoire communal dans le grand paysage	
Les principales caractéristiques physiques	
Relief – Hydrologie – Géologie - Climat	
Faune et flore :	
La végétation naturelle et la faune associée	
Les espaces agricoles	
La végétation introduite	
Les principales entités paysagères communales	
Fond de vallon semi-urbanisé	
Vallon isolé	
Collines résidentielles	
Bassin Cannois	
Massif foresté	
Les principales perceptions	
Le patrimoine	
Le petit patrimoine	
Les secteurs sensibles	
<b>2.2 – les servitudes et les contraintes supra communales</b>	<b>103</b>
Situation de la commune au regard des risques naturels et technologiques	
La Directive Territoriale d'Aménagement	
Schéma directeur et SCOT	
<b>2.3 – Bilan du P.O.S. approuvé en 2001</b>	<b>107</b>
Analyse du POS approuvé	
Evaluation des capacités résiduelles par zones	
<b>Chapitre 3 – Les principaux enjeux et les besoins répertoriés</b>	<b>111</b>

---

<b>Chapitre 4 – Explication des choix retenus pour établir le PADD, La délimitation des zones et le règlement</b>	119
4.1 – Le PADD	120
4.2 – Justification des choix de zonage et de règlement	127
Au regard de la D.T.A	
Au regard du PADD	
Au regard de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme	
Le zonage et le règlement	
Les superficies des zones du PL.U	
Les capacités résiduelles d'accueil du P.L.U.	

---

<b>Chapitre 5 – Evaluation des incidences des orientations du plan sur l'environnement et mesures de préservation et de mise en oeuvre</b>	195
--	-----

---

<b>Chapitre 6 – Exposé des motifs des changements apportés aux règles d'urbanisme antérieures</b>	201
---	-----

---

## **Préambule**

Le présent document correspond au rapport de présentation du projet de P.L.U. de la commune de MOUGINS.

Il a été établi au regard des objectifs et des décisions prises par la commune, des prévisions économiques et démographiques, du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement.

Les principaux objectifs de la révision du Plan Local d'Urbanisme, énoncés dans la délibération du conseil municipal de Mougins, du 25 février 2002 sont les suivants :

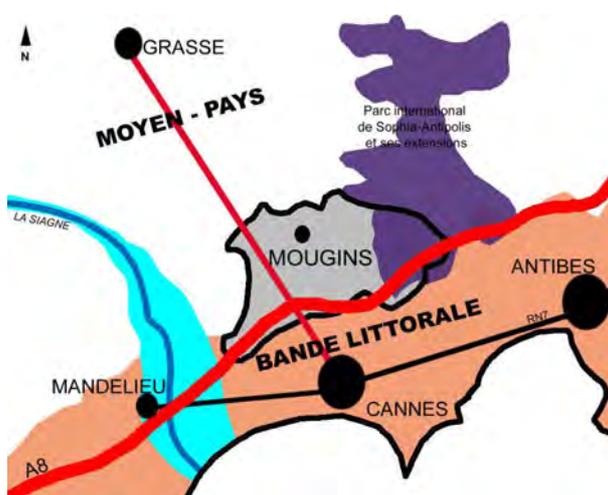
- prendre en compte les résultats du recensement général de la population 1999 et les nouvelles tendances apparues pour, le cas échéant, les infléchir, les corriger ou au contraire favoriser leur poursuite, notamment en ce qui concerne de nouvelles perspectives à établir, au plan local, sur les équilibres futurs entre développement spatial, économie, emploi et habitat ;
- prendre en compte les récentes législations promulguées et tout particulièrement la loi n° 2000-1208 Solidarité et Renouvellement Urbains ;
- renforcer les mesures de protection résultant de la prise en compte des risques naturels majeurs, de la mise en application des lois environnement concernant l'air, l'eau et les déchets ;
- renforcer les mesures en faveur de la protection, préservation et mise en valeur des paysages, des sites et des espaces naturels ;
- renforcer la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti des quartiers et tout particulièrement celui du vieux village ;
- confirmer, à l'éclairage de ces nouvelles données, la volonté municipale d'établir un projet d'urbanisme dont l'objectif est de favoriser un développement harmonieux du cadre de vie, conciliant, en les équilibrant, les impératifs d'expansion économique locale, de protection des espaces naturels, de maîtrise d'ouverture de nouveaux espaces à l'urbanisation et de reconquête des espaces urbanisés afin de les requalifier en accord avec les orientations définies par la loi S.R.U. précitée.



## **Chapitre 1 – Diagnostic de territoire**

## 1.1. - Situation de la commune

*Située à l'ouest du département des Alpes Maritimes, la commune de Mougins a une position stratégique, à l'articulation entre d'une part, la bande littorale à l'urbanisation dense et dont la croissance ralentit aujourd'hui, et d'autre part, le moyen pays qui connaît un développement important.*



*Le territoire communal couvre une superficie totale de 2564 hectares et accueille une population résidente de plus de 18000 habitants selon les premières indications du recensement complémentaire INSEE de 2004.*

*La commune est localisée au sein d'un espace plus vaste dont l'organisation historique est appuyée sur trois pôles urbains majeurs : Grasse, Cannes et Antibes. Ce territoire offre une structure urbaine particulière avec une armature qui se développe selon deux axes principaux : un axe littoral à proprement parlé et un axe transversal reliant Cannes à Grasse.*

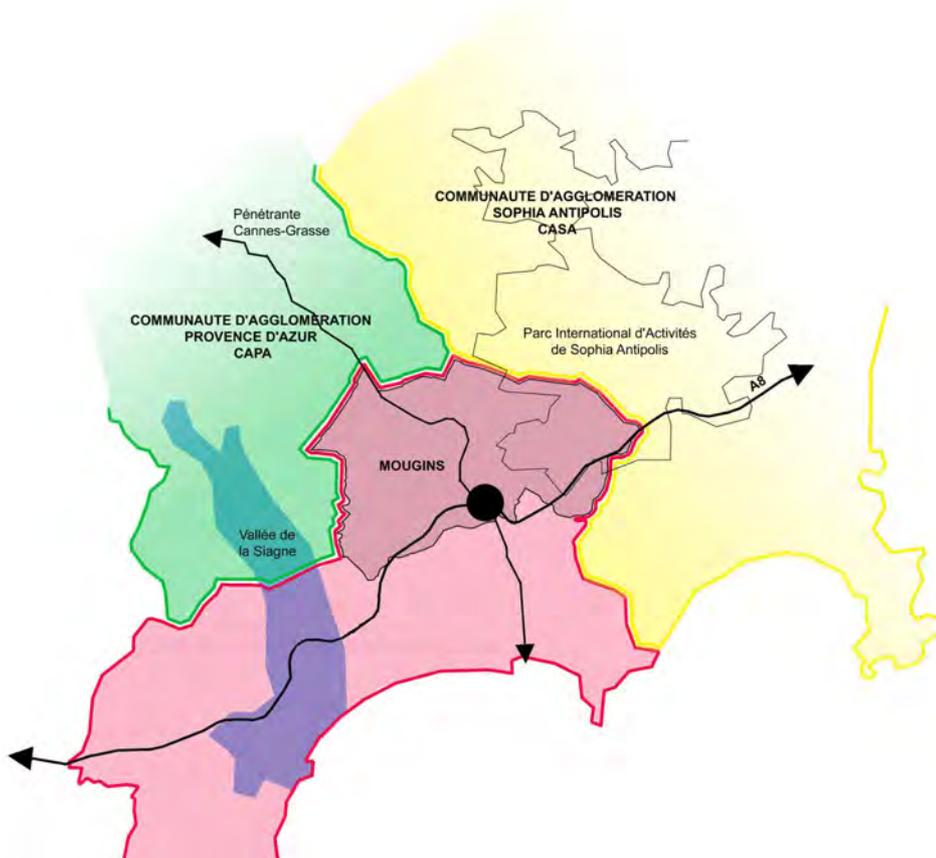
L'urbanisation a eu tendance à combler les vides ou à considérer les espaces vides comme étant des espaces résiduels. Aujourd'hui, ces espaces constituent un paysage à dominante urbaine qui est appelé à continuer à évoluer. Toutefois, à l'échelle communale, et en raison de sa structure bâtie, le territoire conserve une dominante paysagère très présente qui constitue un élément fortement identitaire.



La présence du Parc International d'Activités de Sophia-Antipolis constitue un pôle spécifique dont une partie est localisée sur le territoire de la commune, il s'agit des secteurs de la Valmasque, de Font de l'Orme et des Bréguières.

La commune ne fait pas partie d'une communauté de communes ou d'une communauté d'agglomération. Toutefois, le territoire est limitrophe, à l'Est, de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA), et au Nord, de la Communauté d'Agglomération Pôle Azur Provence.

***Le territoire de Mougins et les Agglomérations voisines***





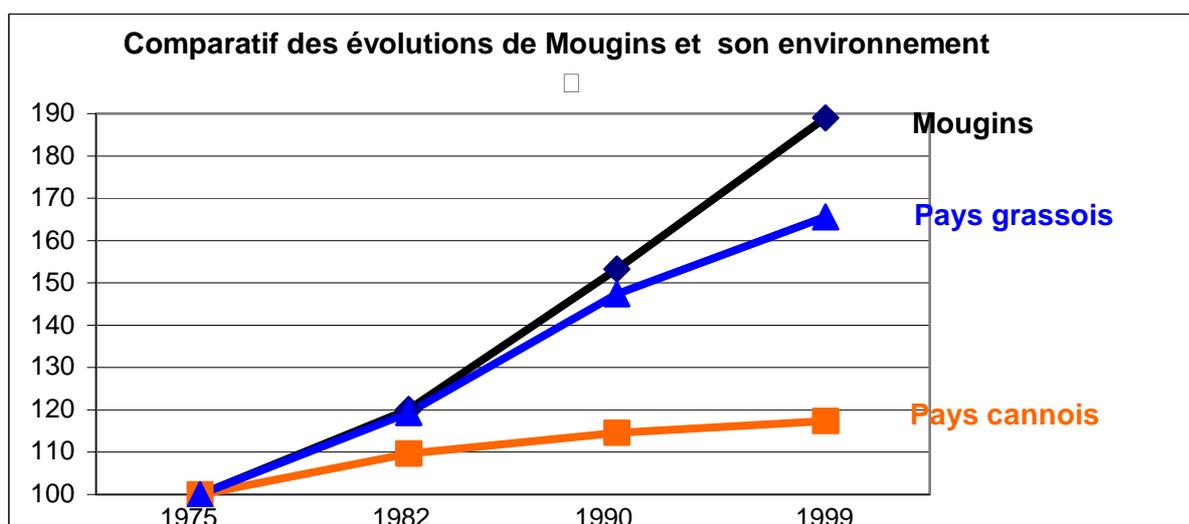
## 1.2 – Le diagnostic socio-économique

Le diagnostic socio économique caractérise les évolutions comparées de la population, du logement et des activités, de dégager les relations entre ces variables dans le cadre d'un schéma explicatif afin de déterminer les éléments sur lesquels il convient de s'appuyer, dans le futur immédiat, en fonction d'objectifs qu'il est possible de se fixer.

### 1.2.1 – L'évolution de la Population communale

#### Une croissance de population soutenue

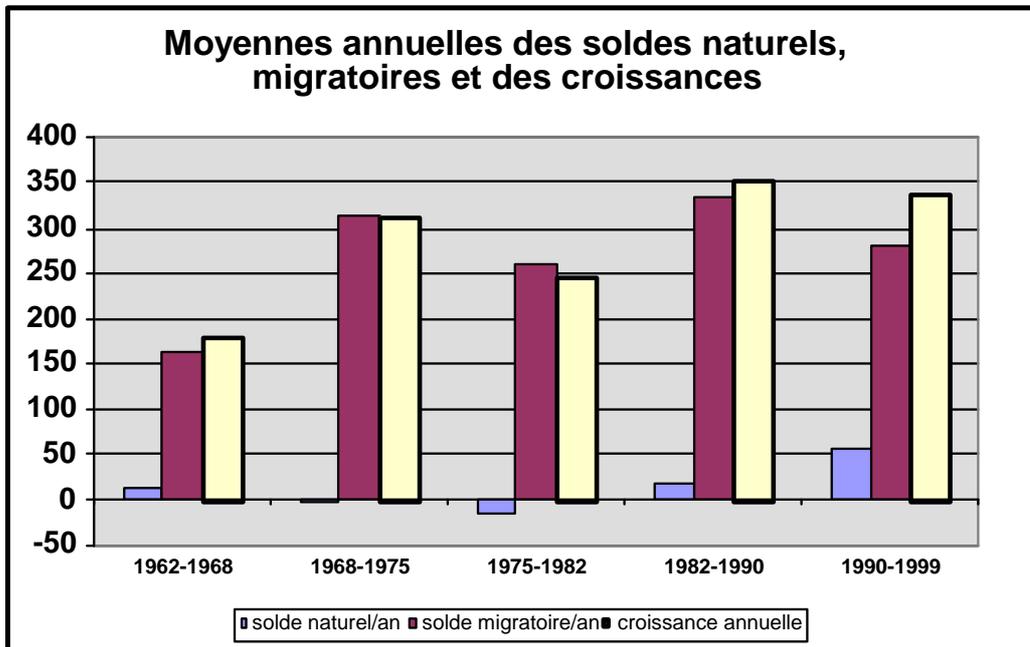
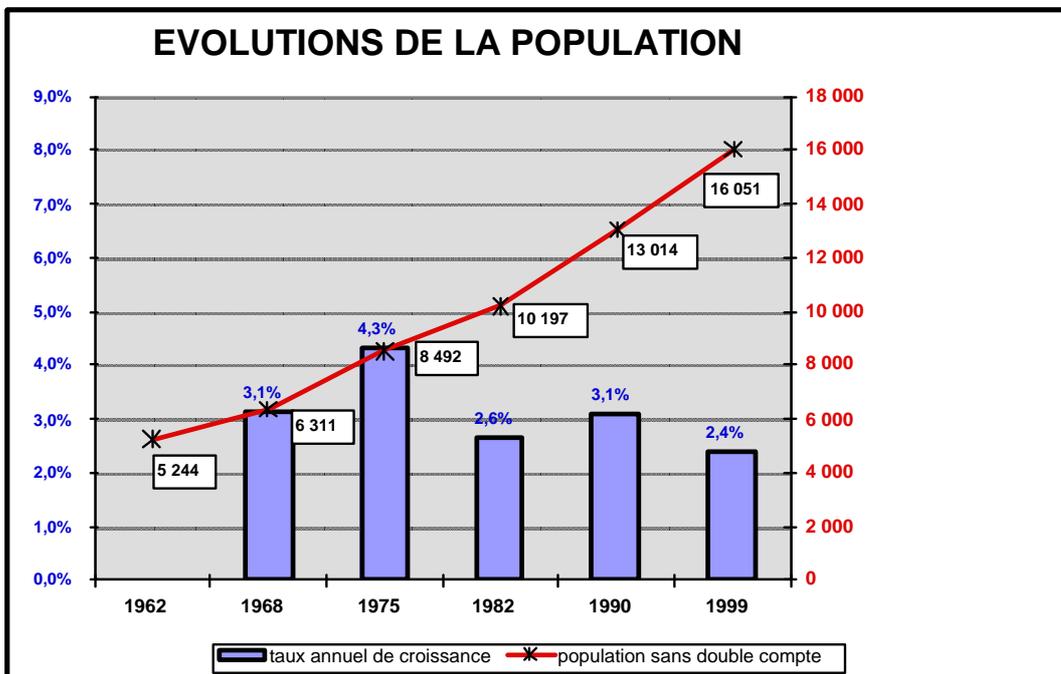
Avec plus de 16.000 habitants en 1999 et plus de 18.412 habitants selon les premières indications du recensement INSEE 2004, la commune de Mougins, située à la charnière des Pays cannois et grassois, a connu une croissance de population forte et régulière (+2,7% par an en moyenne entre 1975 et 1999).



Cependant, si on observe que cette croissance s'est située dans une phase de léger ralentissement dans la période 1990-1999 (+2.4%) par rapport à la période 1982-1990 (+3,1%), elle augmente à nouveau entre 1999 et 2004 pour rejoindre le rythme de croissance de 3% par an. Ainsi, la croissance de population a été en moyenne de moins de 340 habitants par an entre 1990 et 1999, contre plus de 480 dans la période récente.

#### Evolution de la population totale de Mougins

	1982/1990	1990/1999	1999/2004
Rythme annuel de croissance	+ 352	+ 338	+ 482
Taux de croissance moyen par an	+ 3,1%	+ 2,4%	+3%



**Une forte attractivité résidentielle**

Cette croissance démographique s'explique essentiellement par l'excédent du solde migratoire. Cependant, l'excédent naturel (naissances – décès), non seulement est positif, mais de plus il tend à s'accroître.

**Evolution des soldes naturels et migratoires**

Commune de Mougins	1982/1990	1990/1999
Solde naturel	+ 18	+ 57
Solde migratoire apparent	+ 334	+ 281

Ceci signifie que la population est bien équilibrée, composée en particulier d'une proportion importante de jeunes ménages d'actifs. Ceux-ci constituent le contingent le plus élevé des nouvelles populations de Mougins. Cette caractéristique marque l'attractivité de la ville pour les jeunes ménages d'actifs qui trouvent à Mougins ou à proximité des emplois en rapport avec les conditions de vie et de logement qu'ils recherchent. L'immigration de populations retraitées est par rapport faible. En 1999, la proportion de population retraitée ayant immigrée depuis 1990 ne représente que 22% de l'ensemble des retraités (contre 53% pour les actifs).

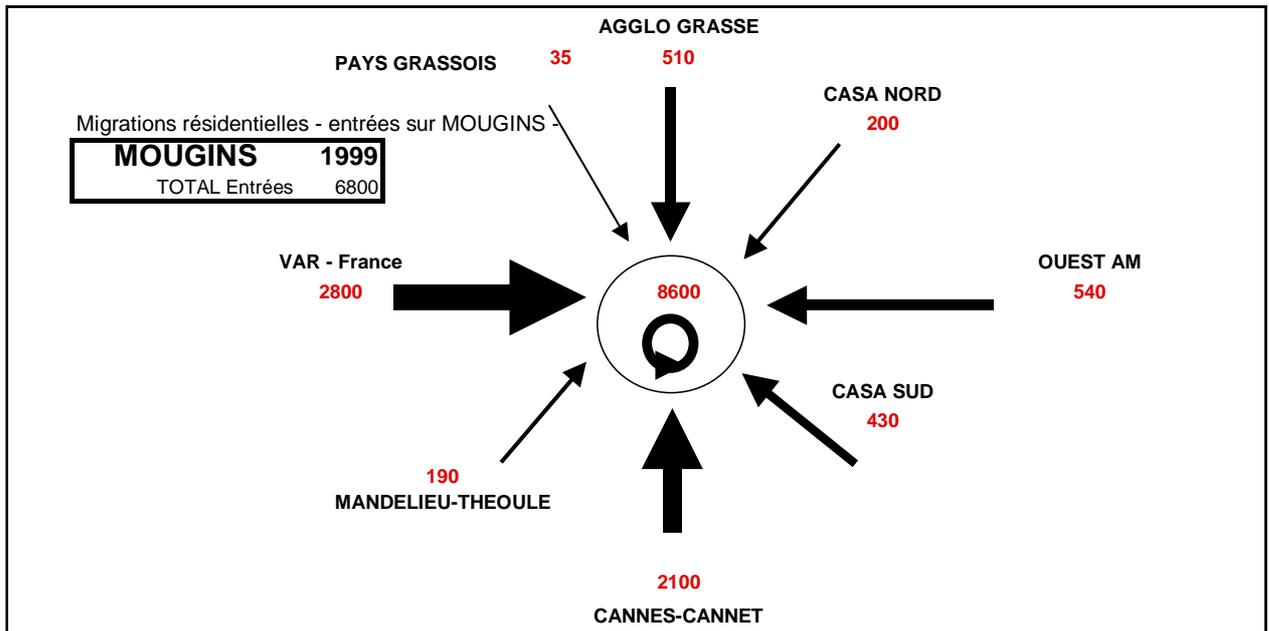
**Evolution des proportions de populations immigrantes**

Commune de Mougins	1982/1990	1990/1999
Populations actives	43,7%	46,2%
Populations retraitées	9,9%	8,8%

**Des échanges résidentiels typés**

Les populations immigrantes viennent environ pour le tiers d'entre elles des autres communes du Pays cannois (Cannes et Le Cannet essentiellement), pour un autre tiers de la France hors Région PACA. L'âge moyen est de 34 ans, nettement plus bas que celui des populations stables (47 ans) ; il varie très peu suivant les régions de provenance.

**Migrations résidentielles 1990-1999 – Entrées -**

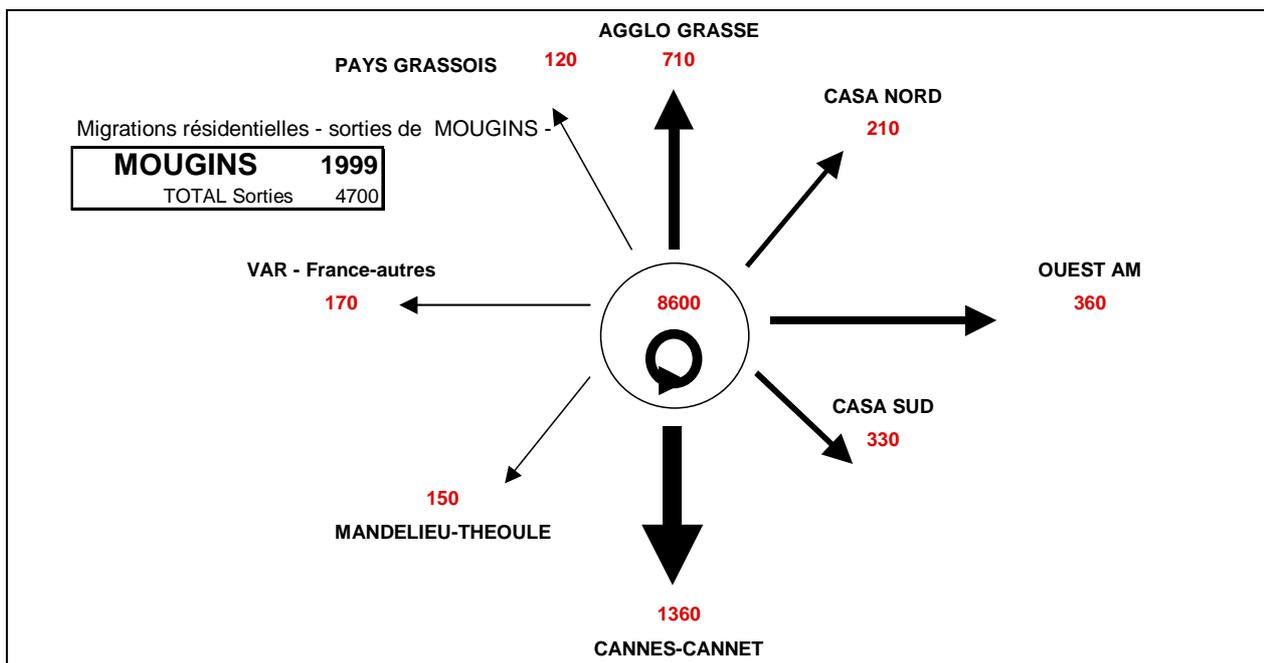


La structure des populations émigrantes est quelque peu différente : les sorties vers le Moyen-Pays (Pays grassois, Moyen-Pays Ouest) sont plus importantes que les entrées.

Par contre, pour le littoral, on observe des comportements inverses : les entrées en provenance des communes du bord de mer sont plus importantes que les sorties.

Les émigrants sont légèrement plus âgés (36 ans en moyenne) que les immigrants (34 ans), avec cependant des différences relativement significatives selon les lieux de destination : les émigrants les plus âgés (39 ans en moyenne) vont vers le littoral et les plus jeunes (33 ans en moyenne) vers le Moyen-Pays.

**Migrations résidentielles 1990-1999 – Sorties**



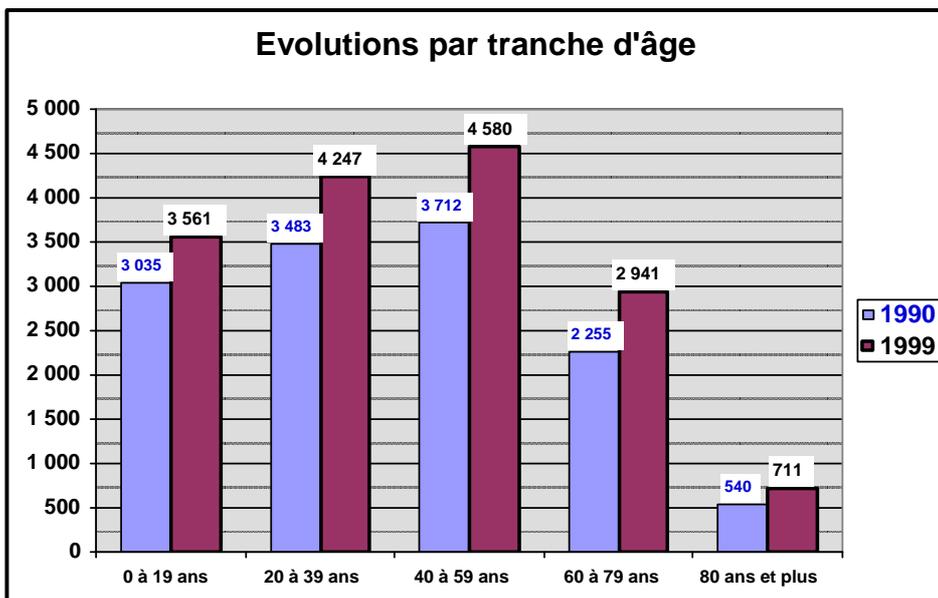
**Une démographie communale bien équilibrée**

Le fort afflux de populations jeunes permet de compenser le vieillissement sur place de la population de Mougins. Ceci lui confère une structure démographique équilibrée : les proportions de population par âge de Mougins reste ainsi à peu près stable et le vieillissement de la population est très peu marqué si l'on se réfère à l'évolution de l'âge moyen de la population qui augmente faiblement (40,4 ans en 1982, 40,8 ans en 1999).

**Evolution des structures par âge**

	Mougins	Pays cannois	Pays grassois
Age moyen de la population en 1982	40,4 ans	43,8 ans	40,4 ans
Age moyen de la population en 1999	40,8 ans	45,5 ans	40,7 ans
Population de + de 60 ans en 1982	22,0%	30,3%	24,7%
Population de + de 60 ans en 1999	22,8%	32,9%	22,0%

La comparaison avec les chiffres des pays cannois et grassois montre que Mougins présente un profil plus proche des communes du Moyen-Pays grassois que de celles du littoral.

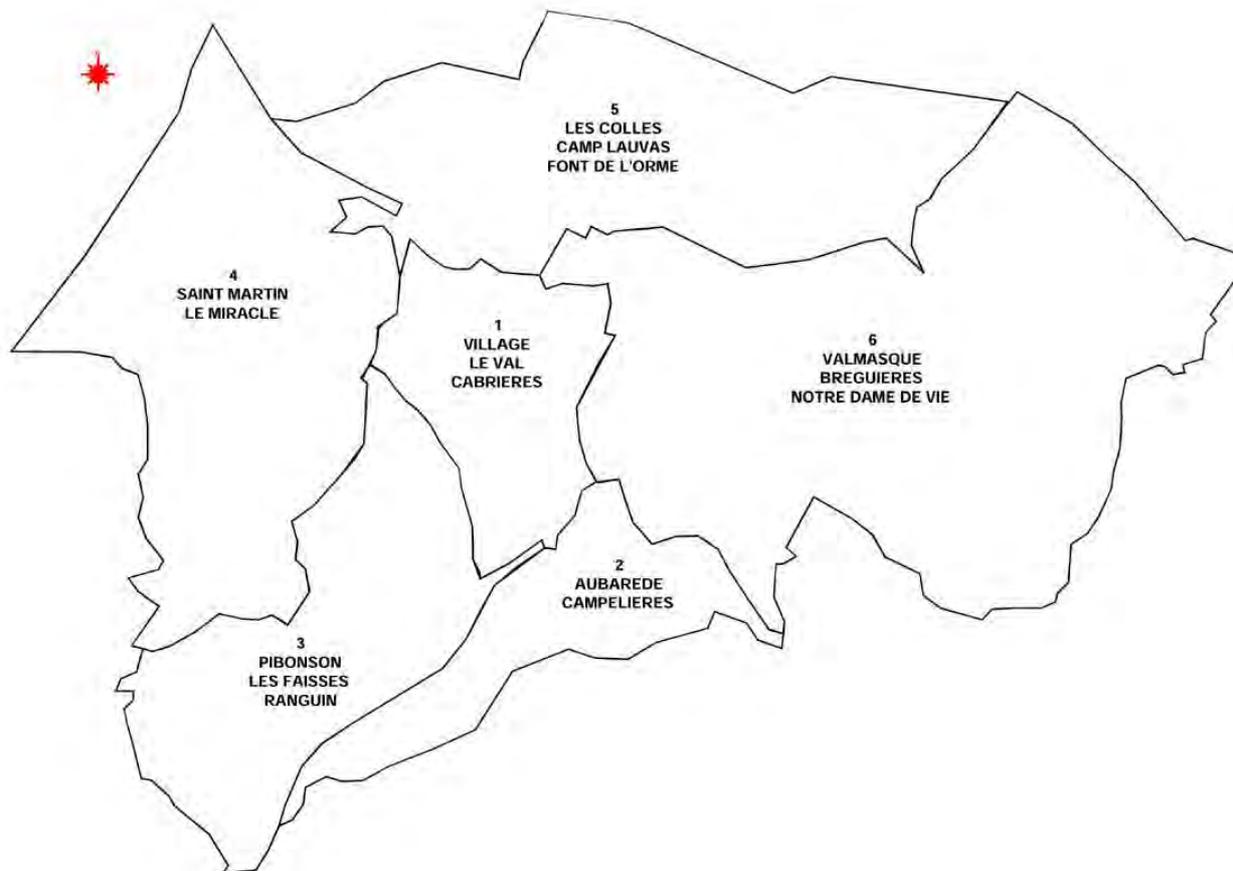


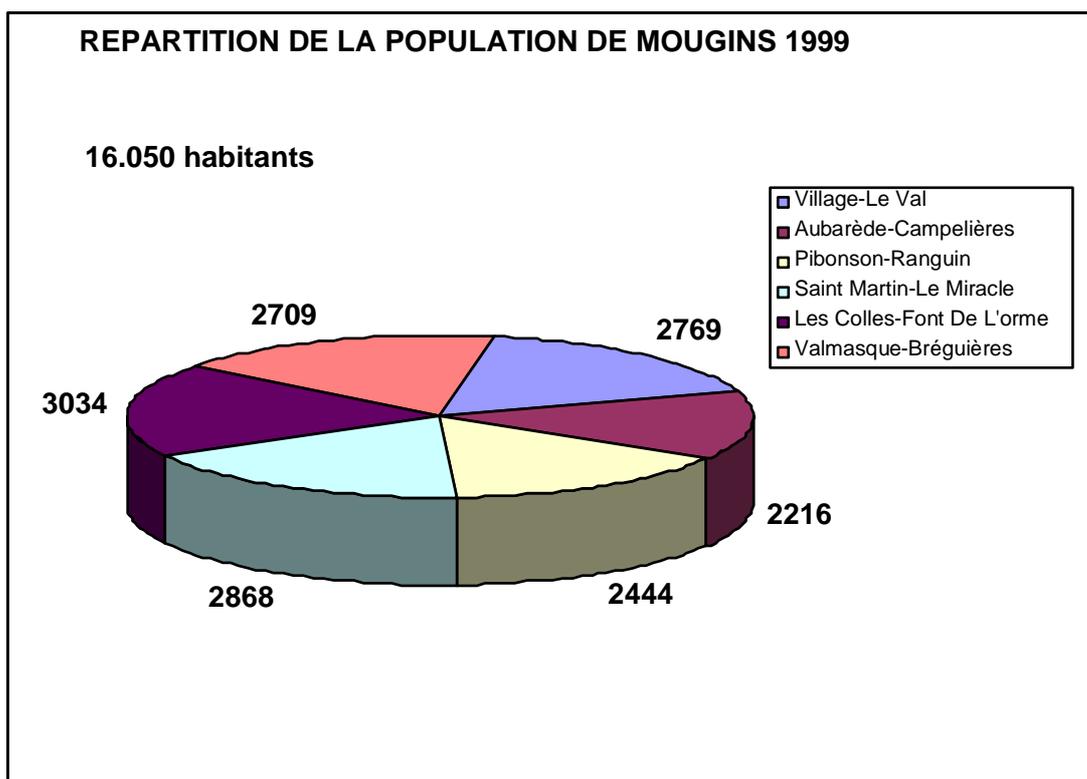
### Une population très également répartie géographiquement

La ville de Mougins se caractérise par l'absence de pôle urbain central. La topographie et les choix d'urbanisme ont contribué à limiter la croissance du village. Le développement de Mougins s'est alors effectué autour de points de développement nouveaux. Chaque quartier s'est ainsi développé de manière relativement autonome. Ceci aboutit à un équilibre démographique des différents quartiers aux alentours de 2.500 habitants chacun.

L'examen de la taille des ménages révèle cependant de profondes différences qualitatives : les populations actives semblent habiter plutôt les quartiers de L'Aubarède, Ranguin, Saint-Martin si l'on considère l'importance de la taille des ménages dans ces secteurs. Par contre, les populations semblent plus âgées dans les quartiers du Village, des Colles-Font de l'Orme et de Valmasque-Bréguières.

### Découpage INSEE de la commune selon 6 quartiers





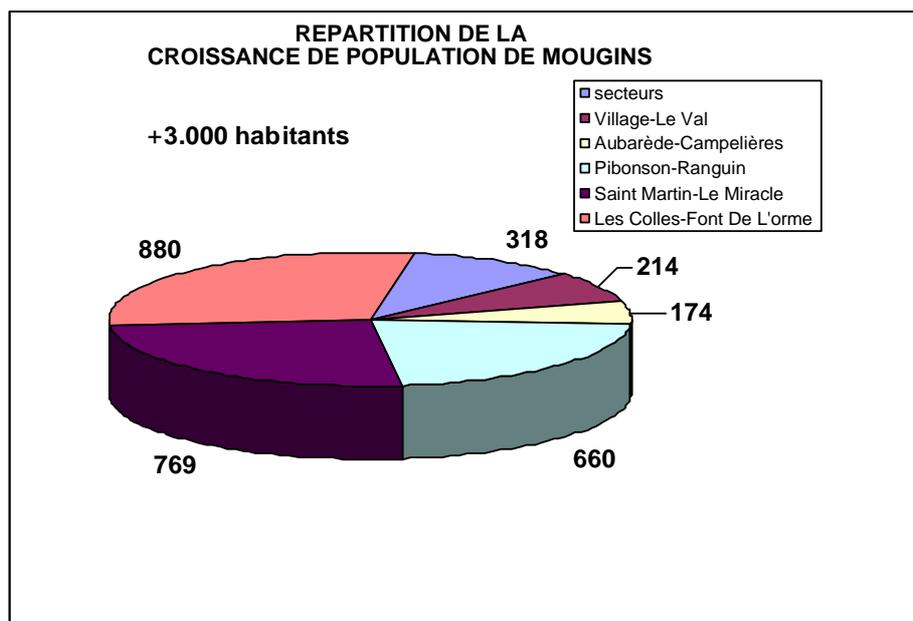
**REPARTITION DE LA POPULATION DE MOUGINS EN 1999  
PAR QUARTIERS -TAILLE DES MENAGES**

( population sans doubles comptes et population des résidences principales)

secteurs	Population (sdc)	répartition /quartiers	Population ménages	nombre de ménages	taille
101 Village-Le Val-Cabrières	2769	17,3%	2769	1260	2,20
102 Aubarède-Campelières	2216	13,8%	2216	885	2,50
103 Pibonson-Les Faisses-Ranguin	2444	15,2%	2364	852	2,77
104 Saint Martin-Le Miracle	2868	17,9%	2857	1073	2,66
105 Les Colles-Camp Lauvas-Font De L'orme	3034	18,9%	2851	1298	2,20
106 Valmasque-Bréguières-Notre Dame De Vi	2709	16,9%	2709	1209	2,24
<b>ensemble</b>	<b>16040</b>	100,0%	<b>15766</b>	<b>6577</b>	<b>2,40</b>

**Une évolution de la population très différenciée selon les quartiers**

La croissance récente s'effectue essentiellement dans le quartier Valmasque-Bréguières (dans lequel se situe l'importante opération immobilière de Mougins-le-Haut), des Colles-Font de l'Orme (au contact du Parc d'Activités de Sophia Antipolis) et de Saint-Martin. Les développements de ces quartiers sont spectaculaires : les croissances s'étagent entre 30% et 50% entre 1990 et 1999 et elles représentent plus des trois quarts de l'expansion démographique communale.

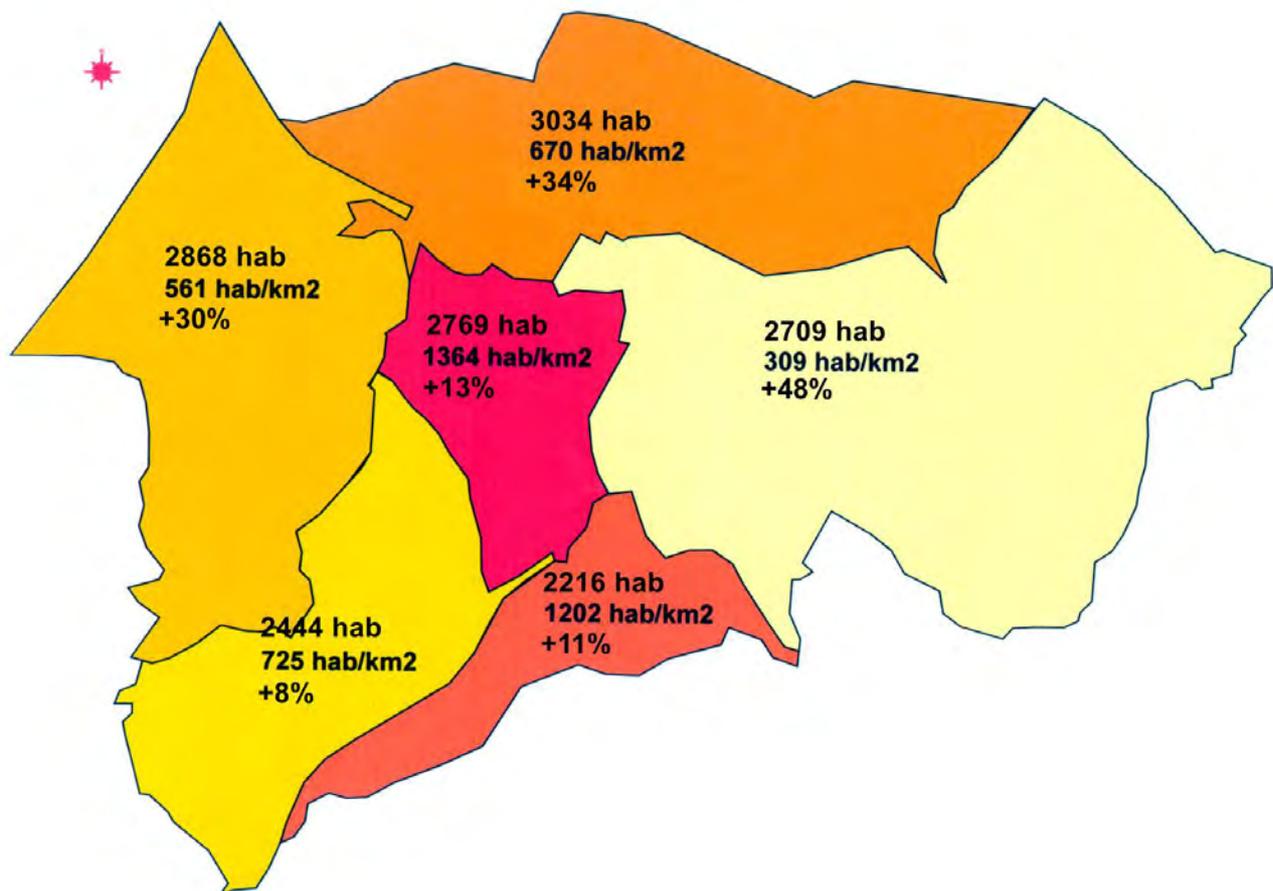


**Répartition de la population 1990 – 1999 par quartiers – Evolution de la taille des ménages**  
(population dans doubles comptes et population des résidences principales)

Secteurs	Population (sdc)	Répartition par quartiers	Croissance en %	Nombre de ménages	Evolution taille des ménages
Village / Le Val / Cabrières	318	10,5%	13%	241	- 6%
Aubarède / Campelières	214	7,1%	11%	127	- 5%
Pibonson / Les Faisses / Ranguin	174	5,8%	8%	117	- 10%
Saint-Martin / Le Miracle	660	21,9%	30%	334	- 5%
Les Colles / Camp Lauvas / Font de l'Orme	769	25,5%	34%	439	- 14%
Valmasque / Bréguières / Notre Dame de Vie	880	29,2%	48%	497	- 11%
<b>Ensemble</b>	<b>3015</b>	<b>100%</b>	<b>23%</b>	<b>1755</b>	<b>- 9%</b>

**Récapitulatif données par quartiers :**

- Population INSEE 1999
- Densité
- Croissance de 1990 à 1999

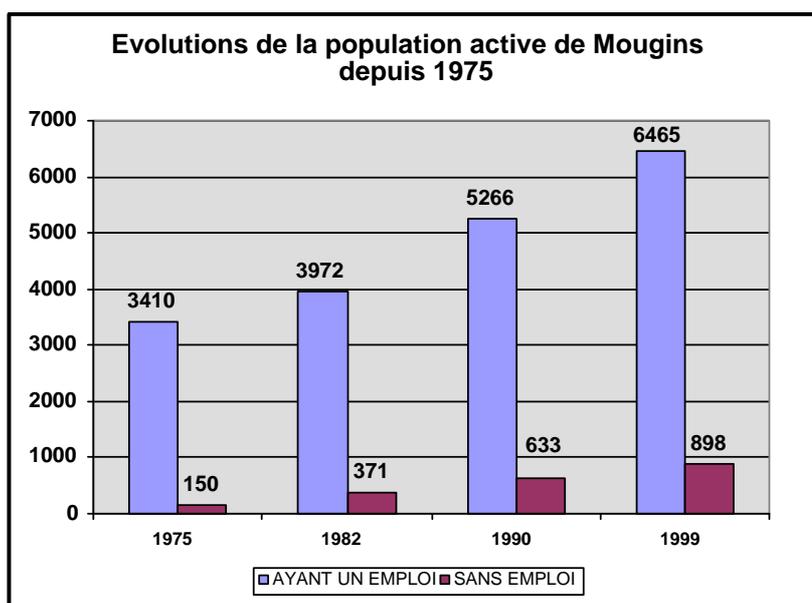


## 1.2.2 L'évolution de la population active et des emplois

### LES ACTIFS

#### Une population dominée par les classes actives

Le taux d'activité important de la population tant masculine que féminine constitue également un trait qui distingue nettement Mougins des autres communes du Pays cannois, ce qui confirme le caractère équilibré de la population mouginoise. Mougins, là encore présente une forte similitude avec les communes du Pays grassois.



#### Evolution des taux d'activité

Pop. active/ Pop. totale de + de 15 ans	Mougins	Pays cannois	Pays grassois
Taux d'activité masculin en 1990	66,0%	59,0%	63,7%
Taux d'activité masculin en 1999	63,0%	56,0%	61,3%
Taux d'activité féminin en 1990	43,9%	38,7%	43,2%
Taux d'activité féminin en 1999	47,6%	41,6%	48,7%

L'accroissement de population active représente, entre 1990 et 1999, 160 actifs par an et cette augmentation est imputable à 60% à l'accroissement de l'emploi féminin.

**Un profil économique de population aisée**

Le profil économique de la population mouginoise est marqué par une part relativement importante des couches les plus aisées de la population (cadres supérieurs et professions libérales, artisans-commerçants-chefs d'entreprise, professions intermédiaires). L'évolution récente accentue encore le poids des cadres supérieurs dans la population active de Mougins, ce qui pousse les revenus moyens largement au dessus de ceux des communes voisines.

**Proportion de population active des couches aisées**

	1999	Revenu net fiscal moyen par ménage 1998
Mougins	60,7%	189.500 F.
Pays cannois	44,8%	131.100 F.
Pays grassois	47,1%	135.600 F.

La proportion de chômeurs est relativement faible : selon les déclarations lors des recensements le taux de chômage est bien en deçà de ceux déclarés dans les communes voisines.

**Taux de chômage déclaré**

	1990	1999
Mougins	10,7%	12,2%
Pays cannois	13,8%	17,1%
Pays grassois	10,8%	14,4%

**Un recul des actifs employés dans la construction et une progression continue dans le tertiaire**

Mougins présente une population active moins tournée vers les activités tertiaires que les autres communes du Pays cannois, mais cet écart est en cours de rattrapage. L'industrie et la construction occupaient une part non négligeable des actifs de Mougins ; cependant la baisse des effectifs dans ces activités est forte entre 1990 et 1999, notamment dans la construction. Le ralentissement de la croissance du parc de logements à Mougins et dans son environnement géographique explique cette tendance qui devrait se poursuivre encore dans les prochaines années.

**Evolution de la population active par grands secteurs d'activités**

	1990	1999
Industrie Mougins	14,6%	11,2%
Industrie Pays cannois	11,3%	9,7%
Construction Mougins	11,3%	7,4%
Construction Pays cannois	10,0%	5,4%
Tertiaire Mougins	73,1%	79,7%
Tertiaire Pays cannois	77,9%	83,5%

## 1.2.2 – L'emploi

### Une bonne progression de l'emploi

Le chiffre d'emplois (5.800 environ en 1999) est en hausse de 1,2% par an entre 1990 et 1999, ce qui est un taux de croissance fort, voisin de celui enregistré dans la Communauté d'agglomération d'Antibes Sophia Antipolis (1,4%). Il est nettement supérieur à celui enregistré dans les communes voisines de la frange Ouest des Alpes-Maritimes. Cette croissance assure à Mougins un caractère d'équilibre emplois/activités très satisfaisant. Cependant, cette croissance de l'emploi ne semble pas profiter aux habitants de Mougins puisque le nombre d'actifs résidant et travaillant sur la commune est en nette diminution ( de 1940 actifs en 1990 à 1780 actifs en 1999).

#### Evolution de l'emploi 1990-1999

	Nombre d'emplois		
	1990	1999	Evol. 90-99
Mougins	5 176	5783	1,2%
Pays cannois	55 844	56 654	0,2%
Pays grassois	22 740	23 558	0,4%
% Mougins dans Pays cannois	22,8%	24,5%	

Par ailleurs, le rapport emploi/actif tend à diminuer de façon importante, ce qui signifie que le caractère résidentiel de la commune de Mougins devient de plus en plus affirmé. L'importance du pôle d'emplois cannois tout proche, la très forte dynamique de Sophia Antipolis (700 emplois de Sophia Antipolis sont localisés à Mougins et plus de 1000 actifs mouginois travaillent sur le parc) et la saturation des espaces littoraux expliquent cette évolution sans doute plus subie que voulue.

#### Indice Emplois/Actifs occupés\*

	1990	1999	Evol. 90-99
Mougins	98,3	89,5	-8,8
Pays cannois	111,2	114,9	+3,8
Pays grassois	80,8	74,7	-6,1

Lecture : en 1999, Mougins compte 89,5 emplois sur la commune pour 100 actifs occupés résidant sur la commune

### Une liaison actifs-emplois difficile

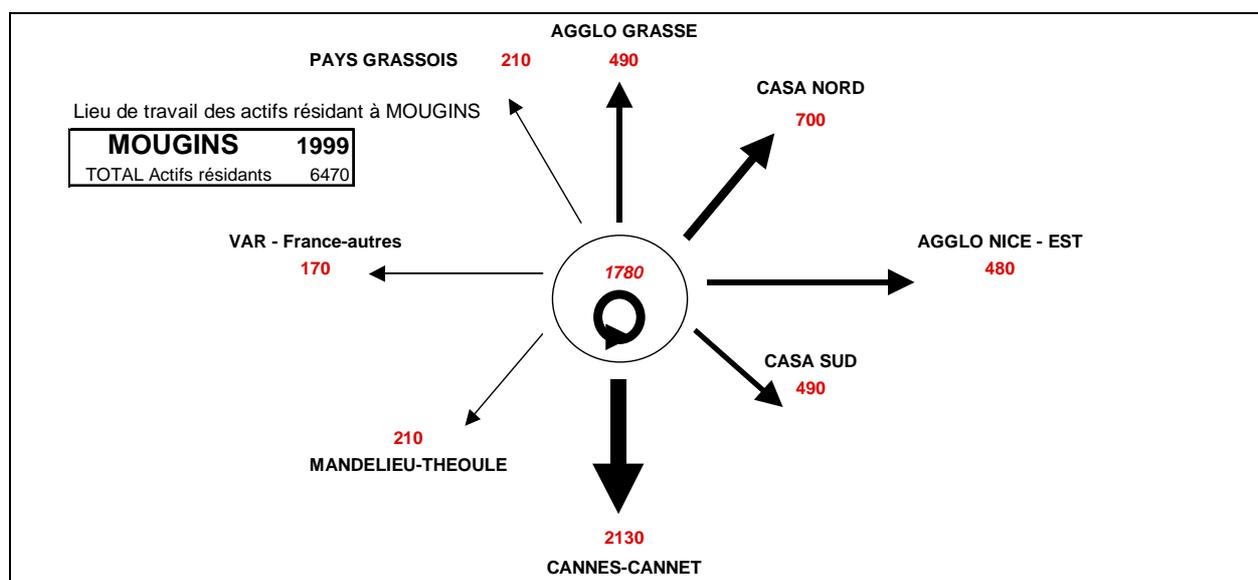
La proportion de Mouginois travaillant sur la commune de résidence est faible (27,5% en 1999) et a tendance à diminuer (36,8% en 1990). Ainsi environ 7 actifs sur 10 de Mougins vont travailler en dehors de la commune. Et pareillement, 7 emplois sur 10 de la commune sont occupés par des actifs ne résidant pas à Mougins. Cette situation se traduit par des flux de déplacement importants dans les deux sens (départs/arrivées).

### Mougins un lieu de résidence pour les actifs de Cannes et du bassin sophilopolitain

Selon le recensement de 1999, sur les 6.500 actifs résidant à Mougins, environ le tiers (2.130) se dirige chaque jour vers les deux communes de Cannes et du Cannet, ce qui représente un contingent plus fort que celui des Mouginois travaillant sur place (1.760 actifs). Ensuite, Sophia Antipolis (CASA Nord sur le graphique ci-dessous) attire chaque jour 700 mouginois.

Les tendances de croissance les plus fortes pour la période 1990-1999 concernent le bassin de Sophia Antipolis (nord et sud) dont l'impact sur la population mouginoise apparaît ainsi de plus en plus fort.

### Lieu de travail des actifs résidant à Mougins en 1999



### Mougins un lieu d'emploi pour des actifs relativement dispersés

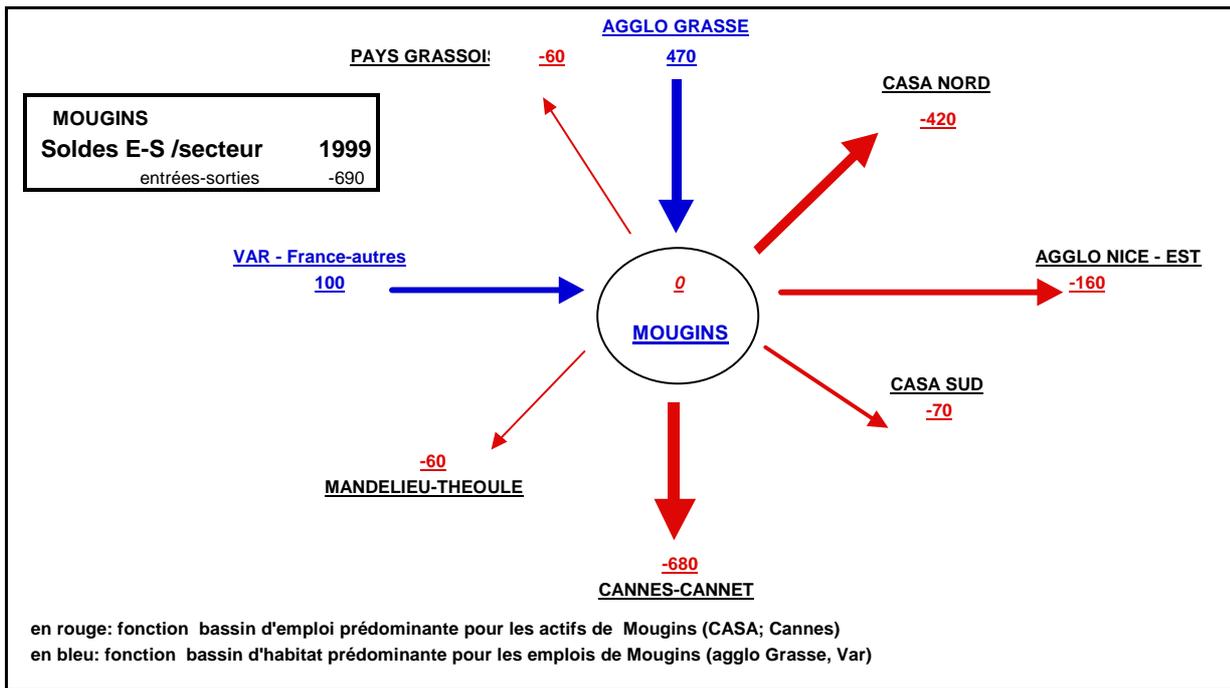
Selon le recensement de 1999, les 5.800 emplois de Mougins sont occupés pour 30% seulement par des habitants de Mougins. Les autres actifs travaillant à Mougins sont largement dispersés : 25% à Cannes-Le Cannet, 15% sur l'agglomération de Grasse pour les pôles les plus importants. Pour cette dernière agglomération, on peut noter un déséquilibre entre les deux flux : Mougins est plus un lieu de travail pour les grassois qu'un lieu de résidence pour les actifs qui travaillent à Grasse.

Les tendances de croissance les plus fortes pour la période 1990-1999 concernent l'agglomération de Grasse et le bassin de Sophia Antipolis.

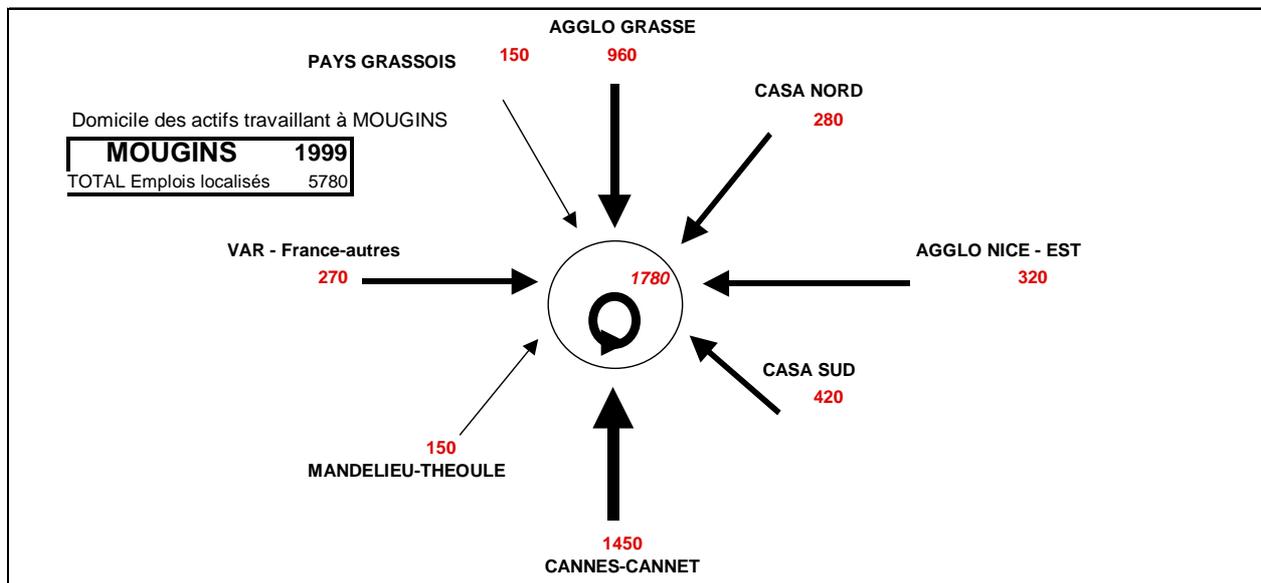
**COMMUNE DE MOUGINS**

Plan Local d'Urbanisme

Juillet 2006



**Lieu de résidence des actifs travaillant à Mougins en 1999**

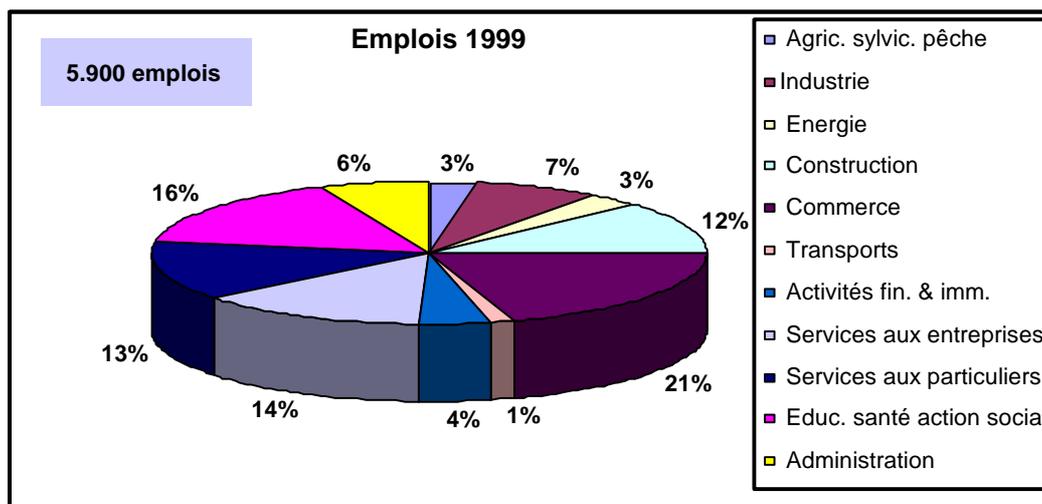


**Un effondrement de l'emploi dans la construction et une hausse spectaculaire de l'emploi tertiaire**

La chute de la construction à Mougins et surtout dans son environnement géographique a eu un effet très fort sur le secteur du bâtiment qui est fortement présent à Mougins. L'industrie suit le mouvement général de baisse dans un contexte départemental peu favorable. Le secteur tertiaire par contre effectue un bond spectaculaire puisqu'il gagne près de 36% d'emplois.

**Evolution de l'emploi par grands secteurs d'activités**

	1990	1999	% Mougins 1999	% Pays cannois 1999
Agriculture	76	128	2,1%	1,2%
Industrie	872	621	10,4%	10,1%
Construction	924	738	12,4%	5,3%
Tertiaire	3304	4487	75,1%	83,5%



## COMMUNE DE MOUGINS

Plan Local d'Urbanisme

Juillet 2006

### Une progression des emplois dans les professions intermédiaires et chez les employés

La hausse de l'emploi tertiaire profite essentiellement aux professions intermédiaires et aux employés qui progressent fortement (+45% et +36% entre 1990 et 1999). Parallèlement, une diminution sensible (-13%) des emplois d'ouvriers est à noter, sans doute liée au déclin des activités du bâtiment et de l'industrie. La structure de l'emploi mouginoise a ainsi tendance à se rapprocher de celle du pays cannois avec cependant un excédent d'ouvriers et un déficit d'employés.

#### Evolution de l'emploi par catégories socioprofessionnelles

	1990	1999	Evol. ann. 90-99	% Mougins 1990	% Mougins 1999	% Pays cannois 1999
Agriculteurs exploitants	24	36	4,6%	0,5%	0,6%	0,2%
Artisans Commerçants Patrons	680	729	0,8%	13,1%	12,2%	11,4%
Cadres Prof. Intellect. Sup.	572	614	0,8%	11,1%	10,3%	11,9%
Professions intermédiaires	924	1338	4,2%	17,9%	22,4%	21,8%
Employés	1348	1840	3,5%	26,0%	30,8%	37,0%
Ouvriers	1628	1417	-1,5%	31,5%	23,7%	17,7%
Ensemble des CS renseignées	5176	5974	1,6%	100,0%	100,0%	100,0%

### Une structure des emplois très différente de celle des actifs

En effectuant le rapport entre le nombre d'emplois et le nombre d'actifs occupés par catégories d'activités économiques et par catégories socioprofessionnelles, on constate des différences notables expliquant sans doute en partie le croisement des actifs aux frontières de la commune de Mougins. Suivant les catégories d'activités économiques, on constate des différences notables. Ainsi, Mougins compte 55% d'emplois de plus que d'actifs dans le bâtiment et un déficit dans le tertiaire (12% d'emplois de moins que d'actifs).

#### Indice Emplois/Actifs

Catégories d'activités économiques	Mougins		Pays cannois	Pays grassois
	1990	1999	1999	1999
Agriculture	136	114	98	78
Industrie	112	86	118	91
Construction	153	155	111	83
Tertiaire	85	88	113	82
Ensemble	97	93	114	84

Suivant les catégories socioprofessionnelles, on constate là encore de profondes différences entre des emplois ouvriers sur Mougins supérieur de 76% aux actifs ouvriers résidant à Mougins, avec à l'inverse 45 emplois de cadres supérieurs offerts dans les activités de Mougins pour 100 cadres supérieurs résidant à Mougins. Les emplois offerts à Mougins se situent plutôt dans les couches socioprofessionnelles inférieures alors que les habitants de Mougins ont un profil socio-économique plus élevé.

**Indice Emplois/Actifs**

<b>Catégories socioprofessionnelles</b>	Mougins		Pays cannois	Pays grassois
	1990	1999	1999	1999
Agriculteurs exploitants	100	180	113	75
Artisan commerçant chef entreprise	63	72	117	83
Cadres prof. intellectuelles supér.	63	45	107	69
Professions intermédiaires	95	87	117	85
Employés	97	108	113	86
Ouvriers	165	176	113	88
Ensemble des CS renseignées	97	93	114	84

### **1.2.3 – Les activités**

**L'emploi agricole** est extrêmement réduit : 27 emplois permanents selon le recensement agricole de 2000 pour une superficie agricole utilisée de 18 hectares. Pour comparaison, en 1979, on comptait 103 emplois permanents pour une SAU de 134 hectares. Aujourd'hui, les 18 exploitants restants sont âgés (tous ont plus de 55 ans) ; les cultures subsistantes se partagent à peu près également entre Arboriculture (olivier principalement), maraîchage, fleurs et plantes ornementales. De plus 3 pépinières occupent 2 hectares sur la commune.

**L'emploi industriel** est bien réparti dans les divers secteurs ; selon les chiffres du recensement de 1999 : Le premier secteur industriel concerne les industries de l'énergie (189 emplois), l'industrie des biens de consommation emploie ensuite 136 personnes, comme également l'industrie des biens intermédiaires. L'industrie des biens d'équipement utilise 124 personnes. Selon le fichier Méridien de la Chambre de Commerce et d'Industrie, environ 70 établissements seraient recensés dans le secteur industriel, ce qui donne une taille moyenne des établissements faible (8,4 emplois en moyenne). Plusieurs établissements industriels importants sont implantés à Mougins : Allergan, spécialisé dans la fabrication d'appareils médico-chirurgicaux et la distribution en gros de produits pharmaceutiques emploie environ 220 personnes, la Société Lyonnaise des Eaux déclare 230 emplois sur son siège de Mougins. L'industrie de la parfumerie fine est également présente à Mougins : Charabot (270 emplois) y possède un établissement, comme Biolandes (20 emplois).

**La construction** constitue, malgré un recul très important, un secteur d'activités majeur de Mougins. Les établissements Pignatta, spécialisés dans les installations électriques, emploient environ 90 personnes sur Mougins et constituent l'établissement principal de ce secteur.

**Le tertiaire** est comme partout le secteur prédominant. Les activités tertiaires les mieux représentées à Mougins sont dans l'ordre :

- le commerce qui représente 20% de l'emploi total (1180 emplois), fortement présent dans les nombreuses zones d'activités organisées ou spontanées de la commune. En particulier, la réparation automobile est bien représentée avec plusieurs établissements : Peugeot (environ 200 salariés), la SEED (environ 50 salariés), Riviera Technic (45 salariés).

- La santé, l'éducation et l'action sociale viennent au second rang avec 970 emplois. Mougins accueille notamment de grosses cliniques : L'Espérance (110 emplois), Plein Ciel (90 emplois), La Grangea (55 emplois).

- Les services aux particuliers et les services aux entreprises, avec environ 800 emplois chacun, sont plus fortement représentés à Mougins que dans l'ensemble départemental. La proximité des centres cannois et du bassin d'emploi sôphopolitain (1250 entreprise, 25.000 emplois dont près de 700 sur Mougins) expliquent sans doute cette particularité. Dans cette catégorie, l'hôtellerie avec 8 hôtels et 260 chambres offre environ 80 emplois ; les bars et restaurants environ 400 emplois selon le fichier Méridien de la CCI. Le Golf de Cannes/Mougins, avec 32 emplois, est un symbole important de la qualité de la vie mouginoise.

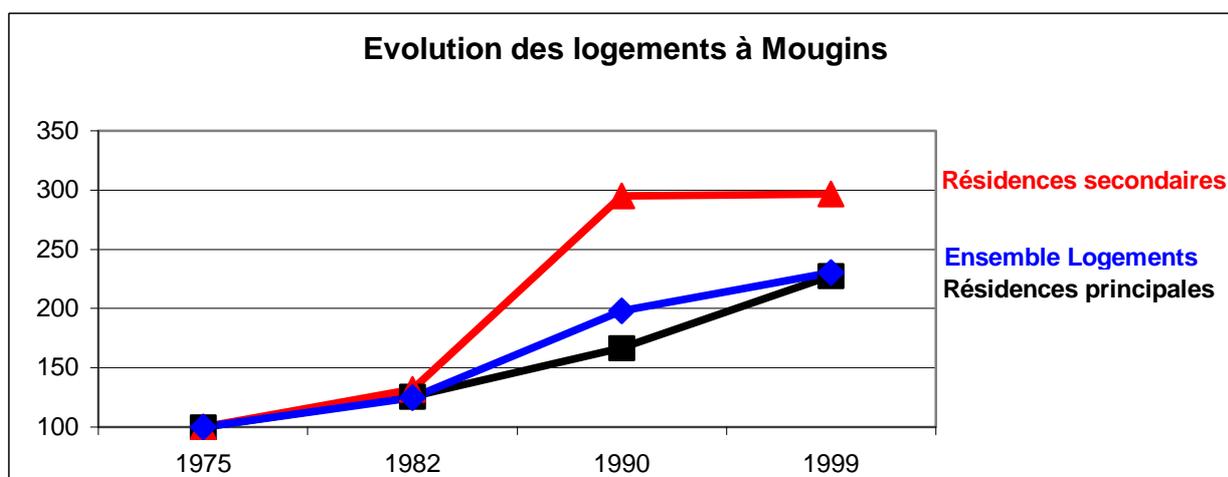
- Les activités informatiques commencent à se développer, notamment dans la partie mouginoise du Parc de Sophia Antipolis (Font-de-L'Orme), avec par exemple CR2 A-I (70 emplois) et Cadence Design Concept (50 emplois).

- L'administration est par contre peu présente à Mougins avec 380 emplois seulement (deux fois moins que la norme départementale). La mairie de Mougins offre avec 300 emplois l'essentiel de l'emploi de ce secteur.

### 1.2.4 - Le parc de logements

Le parc de logements atteint 8.500 unités en 1999, avec une progression soutenue d'environ 130 logements par an entre 1990 et 1999, cependant nettement inférieure à celle de la période 1982-1990 (+ 340 logements par an). Marquée par la livraison de grands programmes (Mougins-le-Haut notamment), elle se situe dans la continuité de l'évolution 1975-1982.

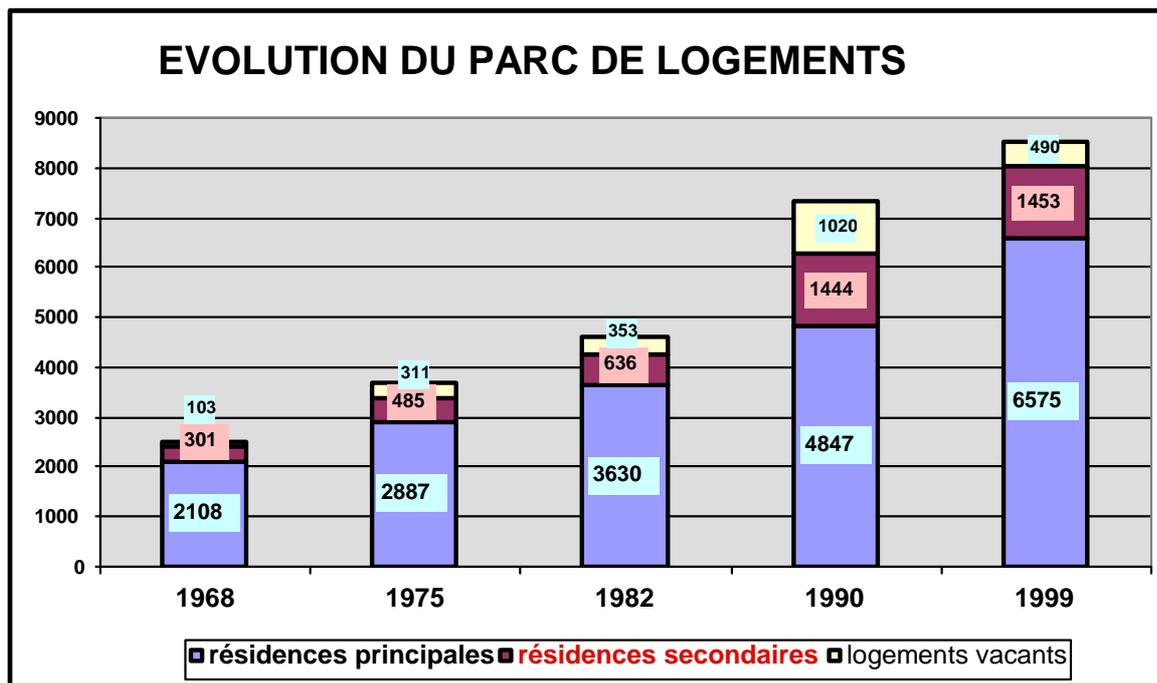
La croissance du parc de résidences principales est marquée par son caractère régulier : environ 3,4% chaque année depuis 1975. Par contre, la croissance du parc de résidences secondaire qui avait été très importante entre 1982 et 1990 s'est arrêtée : le nombre de résidences secondaire en 1999 est approximativement identique à celui de 1990 (1440 logements soit 16,9% de l'ensemble des logements).



La valeur élevée du nombre de logements vacants au recensement de 1990 était exceptionnelle puisque liée à la livraison d'importants programmes immobiliers au début de 1990. Ces logements vacants de 1990 sont devenus essentiellement des résidences principales par la suite.

#### Croissance et structure du parc de logements

	1982-90	1990-99	% Mougins 1999	% Pays cannois 1999
Ensemble des logements	338	133	100,0%	100,0%
Résidences principales	149	196	77,2%	58,8%
Résidences secondaires	99	1	16,9%	32,5%
Logements vacants	90	-63	5,9%	8,7%

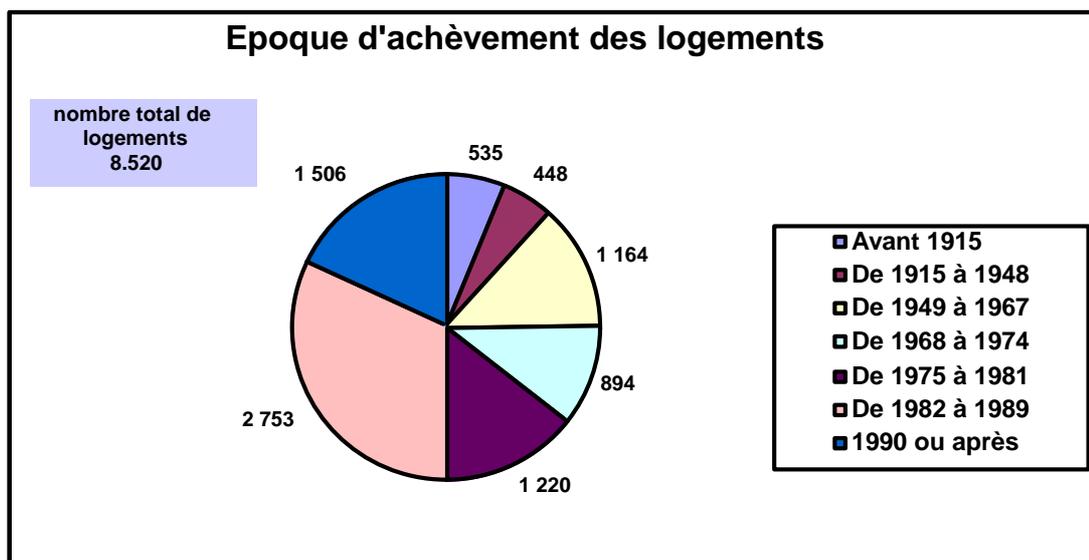


#### Un parc de logement jeune

Près des deux tiers des logements ont été construits depuis 1975 et 18% depuis 1990, ce qui donne au parc immobilier de Mougins un caractère très jeune alors que l'environnement géographique de la commune est beaucoup plus ancien.

#### Structure du parc de logements suivant la période de construction

	% Mougins	% Pays cannois	% Pays grassois
Avant 1975	36%	63%	57%
1975-1990	47%	26%	30%
Après 1990	18%	11%	12%



**Un rythme de construction soutenu**

Le rythme moyen de progression de logements entre 1990 et 1999 s'est établi à environ 135 unités par an, compte tenu d'un important stock de logements (environ 600) livrés au moment du recensement de 1990. La progression des résidences principales s'est établie dans ces conditions à environ 190 logements par an, les résidences secondaires restant stables en nombre. Pour la période récente, le rythme de construction, tel qu'il ressort des statistiques récentes de permis de construire, s'élève à environ 217 unités par an, due essentiellement au programme de Mougins le Haut. En terme de logements autorisés, la moyenne de ces trois dernières années (69 logements par an) démontre une certaine stabilité dans la progression du parc.

**Evolution récente des permis de construire de logements**

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Logements autorisés	173	125	59	99	115	98	54	91	61
Logements terminés	21	105	176	137	150	352	312	324	162

**Une taille des ménages relativement importante**

Malgré la baisse de la taille des ménages constatée entre 1990 et 1999 (de 2,64 personnes par ménage en 1990 à 2,40 en 1999), celle-ci reste relativement importante dans le contexte géographique de l'Ouest des Alpes-Maritimes. Ceci résulte de l'importance des ménages d'actifs que nous avons soulignée précédemment et corrélativement de la faiblesse des ménages de retraités.

**Taille des ménages**

Nb moyen de personnes par résidence principale	1990	1999
Mougins	2,64	2,40
Pays cannois	2,13	2,05
Pays grassois	2,53	2,47

**Une faible progression des résidences individuelles**

Alors que Mougins se caractérisait par la large domination de l'habitat individuel (71% des logements en 1990), la construction d'importants programmes de logements collectifs dans la période récente amène un recul important de la proportion de logements individuels (61% en 1999).

**Répartition des logements selon le type et la catégorie**

	Individuel 1990	Individuel 1999	% individuel 1990	% individuel 1999
Mougins	5175	5193	71%	61%
Pays cannois	15842	17204	15%	15%
Pays grassois	12082	14509	43%	46%

**Un fort déficit de logements locatifs sociaux**

Malgré une progression importante du parc de logements sociaux (+ 290 environ entre 1990 et 2004), celui-ci reste très faible puisqu'il ne représente, avec 398 logements, que 6% environ du parc de logement total.

A court terme la commune a programmé la réalisation de 4 opérations représentant 84 logements.

A moyen terme, ce sont 340 logements supplémentaires qui sont envisagés, notamment dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs de Font de l'Orme II et des Bréguières.

**L'évolution des résidences principales suivant le statut d'occupation**

	Evol. 90-99	% 1999	% 1999	% 1999
Propriétaire	808	59,8%	48,9%	59,3%
Locataire vide non HLM	546	23,9%	32,5%	24,7%
Locataire vide HLM	191	4,5%	9,7%	7,9%
Ensemble	1755	100,0%	100,0%	100,0%

En 2005, 19 demandes de logements sociaux ont pu être satisfaites.

184 dossiers sont attendus, dont 100 demandes issues de personnes extérieures à la commune. 60% des demandes ont moins de 1 an et 40% des demandeurs renouvellent leur demande au-delà de la première année (*source commune*).

**COMMUNE DE MOUGINS**

Plan Local d'Urbanisme

Juillet 2006

**P.L.U. – POINT SUR LES LOGEMENTS SOCIAUX AU 23.11.2005**

<b>NOM</b>	<b>ADRESSE</b>	<b>TOTAL</b>
<b>I – LOGEMENTS EXISTANTS</b>		
RESIDENCE DU COLONEL GALY	Chemin des Cabrières	4
BASTIDES SAINT-GEORGES	Chemin des Cabrières	9
RESIDENCE «LE FONT DE L'ORME»	Allée des Ormes	20
FOYER DU FONT DE L'ORME	Allée des Ormes	39
LES CHENES VERTS	Avenue de l'Hubac	4
SCI FONT ROUBERT	Impasse Font Roubert	18
LES BOUGAINVILLIERS	Avenue de l'Hubac	13
LE VALMY	Avenue de Tournamy	27
LES JUYETTES	Avenue des Juyettes	67
LE VAL	Avenue des Juyettes	39
RESIDENCE SAINT-MARTIN	Route de la Roquette	43
LES PEUPLIERS	Route de la Roquette	55
LES PEUPLIERS II	Route de la Roquette	29
LE HAMEAU DES GITANS	Chemin du Hameau	29
ULISS TELEMAQUE	Chemin de la Plaine	2
<b>Sous total .....</b>		<b>398</b>

**Une taille des logements relativement importante**

L'importance du parc de logements individuels explique une taille moyenne des résidences principales relativement importante. Cependant, en raison d'un parc de logements collectifs de plus en plus important, on observe une diminution régulière de cette taille moyenne qui passe de 3,91 pièces par logement en 1990 à 3,78 pièces par logement en 1999. Cette évolution est surtout imputable au fort accroissement des petits logements : + 7,4% des studios et + 5,7% pour les deux-pièces.

**Evolution de la taille des résidences principales**

	Evol. 90-99	% 1999 Mougins	% 1999 Pays cannois	% 1999 Pays grassois
1 pièce	<b>7,4%</b>	6,7%	11,2%	4,2%
2 pièces	<b>5,7%</b>	16,2%	25,6%	14,9%
3 pièces	3,6%	24,0%	35,0%	29,1%
4 pièces	2,3%	25,0%	18,7%	28,8%
5 pièces	2,1%	14,8%	6,0%	14,3%
6 pièces et +	3,5%	13,2%	3,5%	8,7%
Taille moyenne RP 1999	3,78 pièces/logt			

## REPARTITION DES LOGEMENTS DE MOUGINS EN 1999 PAR TYPE ET PAR QUARTIERS

secteurs	Résidences principales	Résidences secondaires*	Logements vacants	Total Logements	répart. /quart.
101 Village-Le Val-Cabrières	1260	324	109	1693	19,9%
102 Aubarède-Campelières	885	52	38	975	11,4%
103 Pibonson-Les Faisses-Ranguin	852	80	39	971	11,4%
104 Saint Martin-Le Miracle	1073	241	49	1363	16,0%
105 Les Colles-Camp Lauvas-Font De L'ormel	298	402	93	1793	21,0%
106 Valmasque-Bréguières-Notre Dame De Val	209	343	173	1725	20,2%
<b>ensemble</b>	<b>6577</b>	<b>1442</b>	<b>501</b>	<b>8520</b>	<b>100,0%</b>

## REPARTITION EN % PAR TYPE ET PAR QUARTIERS

secteurs	Résidences principales	Résidences secondaires*	Logements vacants	Total Logements
101 Village-Le Val-Cabrières	74,4%	19,1%	6,4%	100,0%
102 Aubarède-Campelières	90,8%	5,3%	3,9%	100,0%
103 Pibonson-Les Faisses-Ranguin	87,7%	8,2%	4,0%	100,0%
104 Saint Martin-Le Miracle	78,7%	17,7%	3,6%	100,0%
105 Les Colles-Camp Lauvas-Font De L'ormel	22,4%	22,4%	5,2%	100,0%
106 Valmasque-Bréguières-Notre Dame De Val	12,1%	19,9%	10,0%	100,0%
<b>ensemble</b>	<b>77,2%</b>	<b>16,9%</b>	<b>5,9%</b>	<b>100,0%</b>

### Une grande diversité de la structure des logements selon les quartiers

Si les six quartiers de Mougins ont une population voisine, il n'en est pas de même des logements. Les quartiers de l'Aubarède et de Ranguin comptent le moins de logements, avec cependant des proportions de résidences principales importantes (environ 90%). Le village et ses abords, les nouveaux quartiers de La Colle et de la Valmasque comportent par contre des proportions importantes de résidences secondaires.

### Un fort développement de nouveaux quartiers

Les quartiers de La Colle et de la Valmasque connaissent des développements importants, accompagnés de bouleversements dans les structures des logements. Les résidences secondaires s'effondrent dans le quartier des Colles et explosent dans le quartier de Saint-Martin. Les nouveaux logements de Mougins-le Haut sont appropriés pour de la résidence principale.

**COMMUNE DE MOUGINS**

**Plan Local d'Urbanisme**

Juillet 2006

## CROISSANCE DU NOMBRE LOGEMENTS DE MOUGINS PAR TYPE ET PAR QUARTIERS

secteurs		Résidences principales	Résidences secondaires*	Logements vacants	Total Logements	répart. /quart.
101	Village-Le Val-Cabrières	241	-10	-137	94	7,8%
102	Aubarède-Campelières	127	12	-2	137	11,3%
103	Pibonson-Les Faisses-	117	3	-18	102	8,4%
104	Saint Martin-Le Miracle	334	139	-14	459	38,0%
105	Les Colles-Camp Lauvas-Ft.Orme	439	-135	-96	208	17,2%
106	Valmasque-Bréguières-N D De Vie	497	4	-293	208	17,2%
<b>ensemble</b>		<b>1755</b>	<b>13</b>	<b>-560</b>	<b>1208</b>	<b>100,0%</b>

\* sont comptabilisés dans cette catégorie 81 "logements occasionnels"

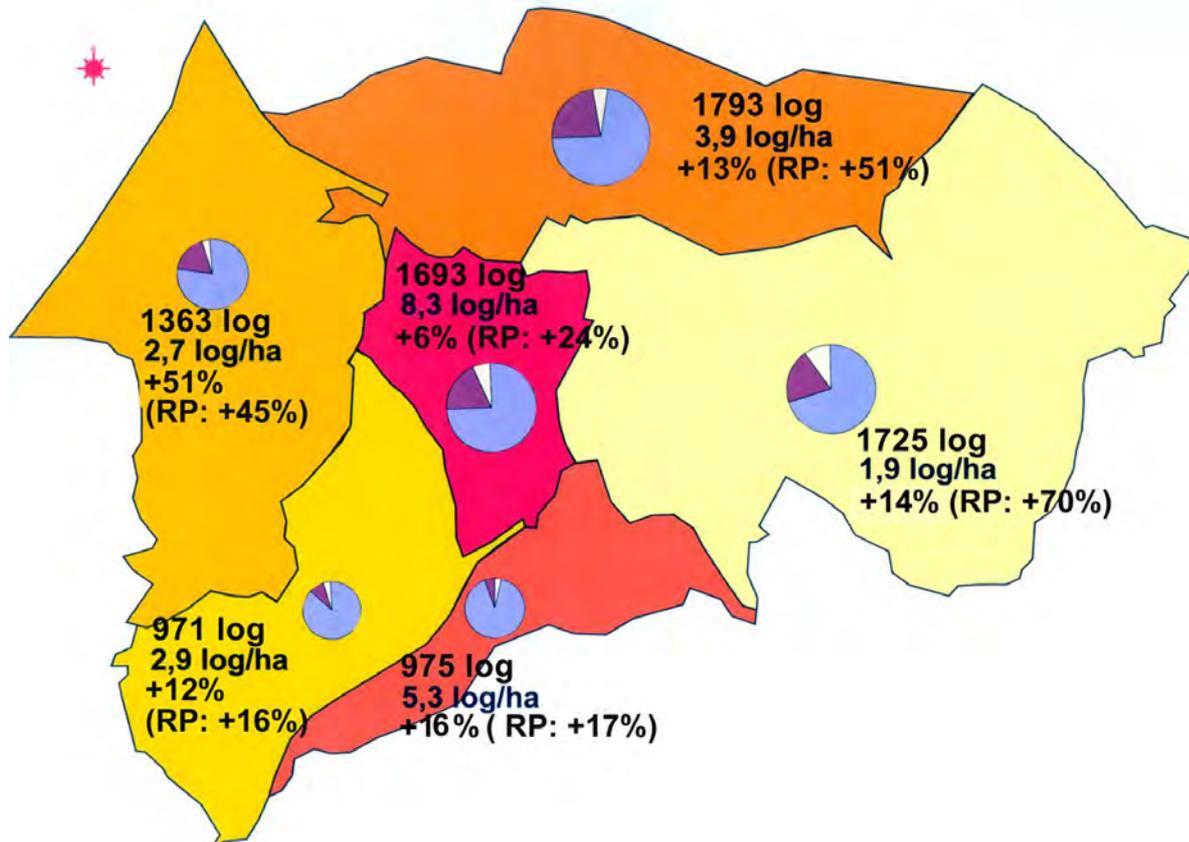
## CROISSANCES EN % PAR QUARTIERS

secteurs		Résidences principales	Résidences secondaires*	Logements vacants	Total Logements
101	Village-Le Val-Cabrières	24%	-3%	-56%	6%
102	Aubarède-Campelières	17%	30%	-5%	16%
103	Pibonson-Les Faisses-	16%	4%	-32%	12%
104	Saint Martin-Le Miracle	45%	136%	-22%	51%
105	Les Colles-Camp Lauvas-Ft.Orme	51%	-25%	-51%	13%
106	Valmasque-Bréguières-N D De Vie	70%	1%	-63%	14%
<b>ensemble</b>		<b>36%</b>	<b>1%</b>	<b>-53%</b>	<b>17%</b>

Ceci montre une très grande hétérogénéité dans le tissu résidentiel de Mougins et dans son évolution : des quartiers où le logement individuel domine, des quartiers de forte densité urbaine, des quartiers à forte proportion de résidences secondaires. Cette juxtaposition est habituellement peu fréquente ; il n'est pas possible de qualifier facilement et de dégager une unité en ce qui concerne le caractère général de l'habitat de la commune.

**Récapitulatif données par quartiers :**

- Logements INSEE 1999. Répartition RP. RS et LV.
- Densité
- Croissance de 1990 à 1999 (Croissance des R.P.)



**BILAN ATOUTS / FAIBLESSES**

**Atouts :**

- Commune présentant les caractères d'une ville active, jeune et moderne.
- Croissance soutenue de la population
- Forte attractivité résidentielle
- L'âge moyen de la population bouge peu

**Faiblesses :**

- Hétérogénéité de croissance selon les quartiers.
- Défaut de centralité.
- Equilibre actifs / Emplois difficile : 7 actifs sur 10 travaillent en dehors de la commune.

## **1.3 – La structure urbaine du territoire communal**

### **Repères historiques**

« Castel de Mougins » le nom de Mougins au XI<sup>e</sup> siècle évoque un habitat en hauteur.

Le territoire de Mougins était déjà habité il y a environ quatre mille ans, à l'époque néolithique : l'exploitation de la carrière des Bréguières a permis de découvrir une galerie funéraire renfermant des ossements, des silex taillés et des débris de poteries.

Plus tard, quelques restes d'enceintes celto-ligures attestent de postes d'observation aux quartiers de la Borde, Carimaï, Guillet, Ferrandou et de la Colle.

Mougins, en latin, Monginum, pourrait dériver de « Mons Aegitvae », lieu où s'établirent les oxybiens échappés de la résistance contre les armées romaines vers 155 avant J.C. après leur prise d'Aegitina (ancienne Cannes selon Polybe).

Malgré cette résistance, Rome imposa sa domination.

Cette occupation du sol romaine se précise : fondations d'une villa agricole, stèles funéraires, inscriptions...certains quartiers tirent encore leur nom : Camp Lauvas, Font de Gallo, Vaumarre...

Au Xe siècle, le nom de Mougins est mentionné pour la première fois dans une pièce officielle : son territoire fait partie du comté d'Antibes et en 1056, le comte Guillaume Gauceran fait don de Mougins à l'abbé de Lérins qui le conserve jusqu'à la révolution.

Le village est relativement prospère et dépasse en importance le village voisin, Cannes.

Pendant le moyen âge, l'agglomération se bâtit peu à peu au sommet de sa colline, tout autour de son château fort. Elle s'entoure d'une enceinte fortifiée dont quelques vestiges sont encore visibles actuellement. Trois portes solidement défendues y donnent accès : celles de Saint-Sébastien et des Isnardons, démolies au XVIII<sup>e</sup> siècle, et la porte dite « sarrasine » que l'on peut encore admirer aujourd'hui, avec ses mâchicoulis intacts.

A cette époque la place de l'église était un cimetière, le clocher triangulaire de la chapelle Saint-Bernardin, fut mairie et maintenant salle du conseil et musée.

L'église paroissiale actuelle de Saint-Jacques-le-Majeur, domine le village de Mougins. De style roman, elle fut commencée au XI<sup>e</sup> siècle. Elle fut remaniée par la suite et au XIX<sup>e</sup> siècle, une seconde nef lui fut adjointe.

Dominant la route de Cannes à Valbonne, la chapelle Notre-Dame-de-Villevieille, actuellement connue sous le nom de Notre-Dame-de-Vie, est bâtie au XII<sup>e</sup> siècle et remaniée au XVII<sup>e</sup> siècle. Elle s'élève à l'emplacement d'un temple romain dédié à Diane et succède à une chapelle de pèlerinage élevée au XI<sup>e</sup> siècle. Certaines des pierres utilisées lors de la construction de l'édifice proviennent de ces monuments antérieurs.

Au XV<sup>e</sup> siècle, le village toujours protégé de façon efficace par ses remparts autant que par sa situation géographique, échappera aux divers envahisseurs.

Au XVIII<sup>e</sup> siècle, la cité est la proie des armées austro-sardes, mais la révolution se passe sans trop de dommages.

Mougins continue à mener la vie paisible d'une bourgade agricole jusqu'au milieu du XIXe siècle, où sa vocation rurale déclinera avec le développement du tourisme.

C'est à la fin du XIXe siècle que Mougins connaît son développement le plus significatif. Elle accueille alors des familles émigrées d'Italie, surtout des Piémontais et se tourne vers la production de roses et de jasmin pour les parfumeries de Grasse.

Simultanément Cannes attirait de nombreux touristes et personnalités, dont certains désireux de s'écarter de l'agitation du littoral, préfèrent construire à Mougins de luxueuses villas.

De tous temps d'illustres personnalités ont habité Mougins notamment le général Catroux, Christian Dior et Pablo Picasso, qui en 1958 s'installera sur les hauteurs de Notre-Dame-de-Vie et y travaillera jusqu'à sa mort en 1973.

En 1932, un nouveau boulevard reliant le sommet de la colline à la route Cannes-Grasse augmente l'étendue de la cité et devient l'artère principale d'un nouveau quartier résidentiel.



## **Le patrimoine archéologique et architectural**

De ce riche passé, Mougins conserve un riche patrimoine de sites et monuments protégés au titre des monuments historiques :

- Le site classé : ensemble formé par la Chapelle Notre-Dame-de-Vie, les pelouses et les allées de cyprès. (Section BV - parcelles n°135 et 136).
- Le site inscrit : partie de la commune comprise à l'est de la RD3, au sud de la RD35, à l'est de la RD909.

Monuments historiques inscrits à l'inventaire supplémentaire :

- La Chapelle Saint-Barthélémy
- La Chapelle Notre-Dame-de-Vie
- La Porte de l'ancien Rempart
- Le Château de Mouans Sartoux et son parc.

D'autre part, plusieurs sites archéologiques ont été recensés par la DRAC, il s'agit notamment :

- Ferrandou : enceinte protohistorique
- Carimaï : enceinte protohistorique
- Le Guillet/Hautes Bréguières : villa et pressoir gallo-romains
- Ranguin : enceinte protohistorique et nécropole gallo-romaine
- Ranguin 2 : habitat et nécropole gallo-romaine
- Tête de Guillet : enceinte protohistorique
- Saint-Basile : habitat gallo-romain
- Les Baraques/Pibonson : inhumation sous tuiles
- La Colle : oppidum protohistorique
- Château Currault : habitat gallo-romain et médiéval
- Propriété Fouracre : habitat et inscription gallo-romains
- Parking de l'Hubac : traces d'occupation de l'Age du Fer au moyen-âge.
- Notre-Dame-de-Vie : chapelle XVIIe siècle et habitat gallo-romain
- Saint-Martin : Chapelle et cimetière gallo-romains
- Pré des Pelegrin : traces de l'occupation de l'Age de Fer.
- Boulevard Courteline : inhumation sous tuile.
- Campus de Orreis : habitat gallo-romain.
- Castellaras : inscription funéraire.
- Aven des bréguières : tombe collective chalcolithique.
- Villa Leduc : inhumation gallo-romaine.

Cette liste ne peut être considérée comme exhaustive. Elle ne fait mention que des vestiges actuellement repérés, des découvertes fortuites en cours de travaux sont possibles. En ces cas, il est imposé de prévenir immédiatement le Service Régional de l'Archéologie, conformément aux dispositions de la loi validée du 27 septembre 1941, portant réglementation des fouilles archéologiques.

## **L'évolution de la structure urbaine**

L'urbanisation, primitivement concentrée au sommet de la colline du village a gagné progressivement le Val de Mougins sur la route de Grasse, puis s'est étendue sous forme pavillonnaire sur une grande partie du territoire communal.

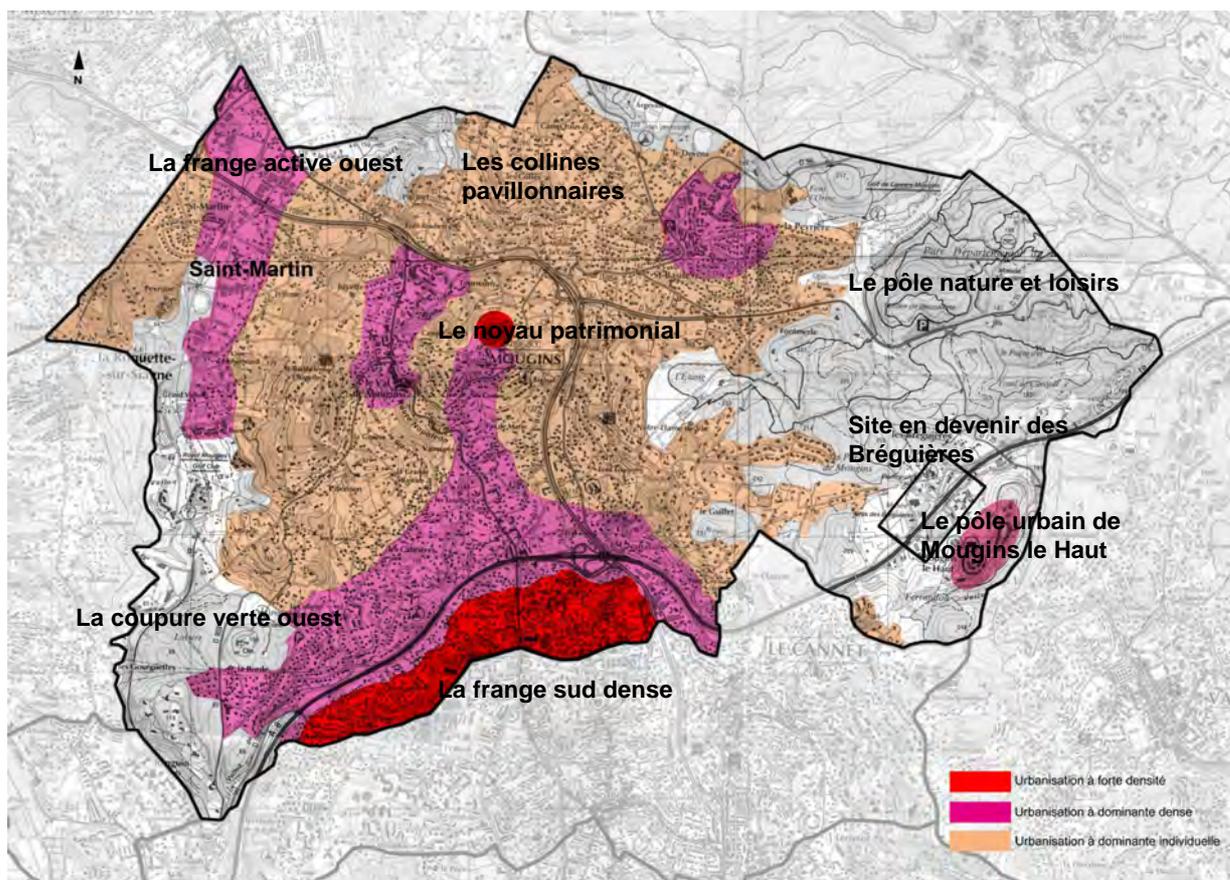
Depuis plusieurs années, la forte pression urbaine a modifié peu à peu le paysage de Mougins. Toutefois l'équilibre actuel entre constructions et végétal génère une ambiance et un caractère préservé.

Si les espaces à dominante de forêt ont été préservés dans leur intégralité dans le Parc de la Valmasque, ils ont été en revanche très largement colonisés par l'habitat pavillonnaire.

Le territoire communal a connu de fortes mutations par secteurs très distincts. Ainsi la localisation de Mougins sur l'axe Cannes-Grasse a favorisé l'implantation d'activités économiques, tout particulièrement aux abords immédiats de l'échangeur routier entre l'A8 et la pénétrante Cannes-Grasse.

Globalement l'organisation urbaine a privilégié la fonction de circulation avec notamment :

- Une logique routière où la voirie domine et où l'automobile est omniprésente.
- Un paysage déstructuré avec la multiplicité d'affichages et d'enseignes le long des voies de communication
- Des entrées de ville appauvries
- Des espaces franchisés avec des quartiers de lotissements pavillonnaires privatisés et refermés sur eux-mêmes qui posent le problème du « lien social ».
- Des problèmes d'engorgement et de saturation de certains axes structurants, renforcés en période touristique.



### **La structure urbaine de Mougins**

La structure urbaine de Mougins peut se décomposer schématiquement de la façon suivante :

- **Le noyau patrimonial à forte densité :**

Le vieux village sur un mamelon dominant, emblème patrimonial de Mougins qui génère une « image de marque » et une renommée médiatique.

En raison de la situation géographique du centre ancien, les abords du vieux village (ensemble du socle du village) participent pleinement à sa lecture et à sa mise en valeur, néanmoins seule une partie du versant nord-ouest du socle est aujourd'hui préservée, de part leur occupation actuelle (urbanisation continue) les versants sud et est du socle, malgré leur sensibilité, ne jouent pas leur rôle de coupures naturelles.

- **L'urbanisation dense :**

la frange sud de la commune et le secteur Tournamy - Val de Mougins :

La frange sud est située en limite de commune (Aubarède), dont la logique de développement est naturellement tournée vers la commune limitrophe, le Cannet et vers la cuvette de Cannes.

- **L'urbanisation à dominante pavillonnaire – la commune jardin :**

Ce type d'urbanisation qui occupe une grande partie des quartiers collinaires de la commune est caractérisé par la combinaison : maison individuelle sur unité foncière relativement grande.

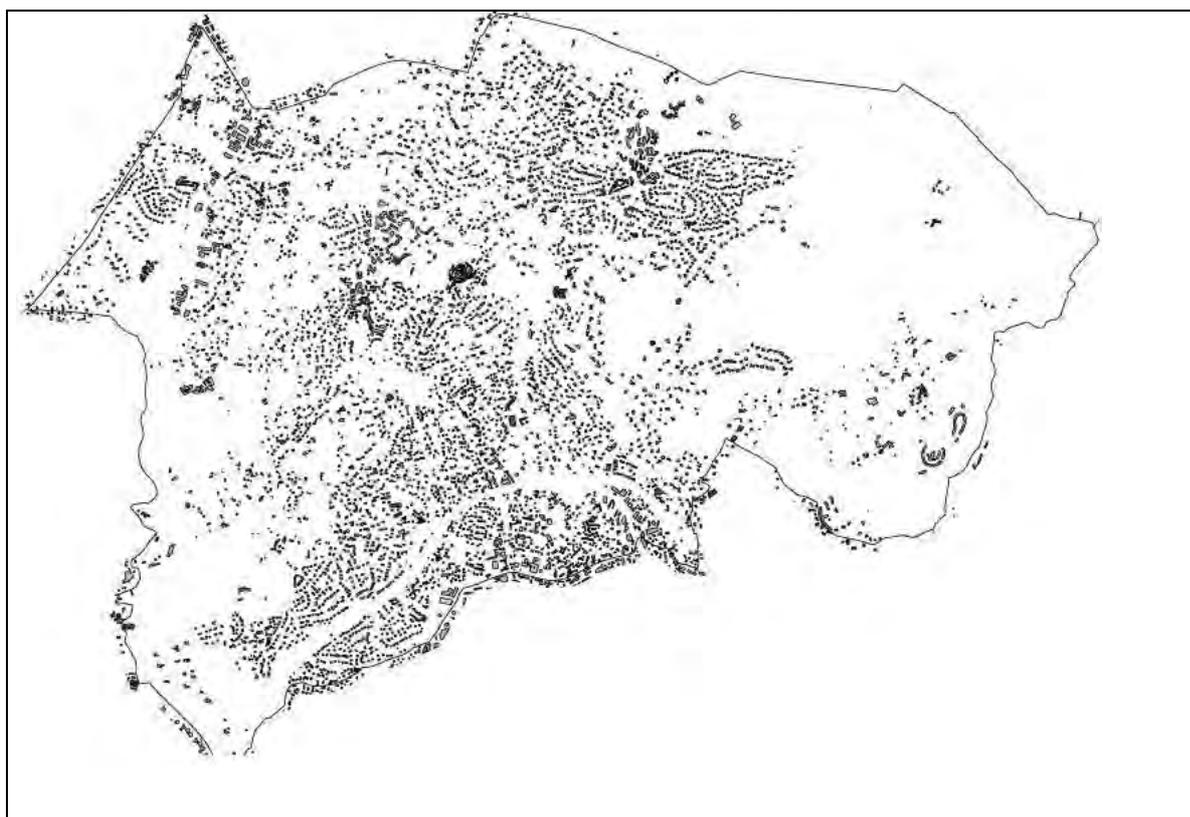
## COMMUNE DE MOUGINS

### Plan Local d'Urbanisme

Cette urbanisation occupe près de deux-tiers de la commune. L'équilibre actuel végétal / bâti, bien que fragile, génère une image de « commune jardin » qui constitue une identité forte. Toutefois, cet équilibre reste fragile et est menacé, à la fois, par la perte des espaces végétalisés existants, par une densification excessive de ces secteurs ou par des divisions parcellaires. L'examen de la structure bâtie à l'échelle de la commune met en évidence l'importance de cette « ponctuation végétale ».



- **Quelques grandes opérations localisées d'aménagement :**  
sous forme de zone d'aménagement concerté notamment : Mougins le Haut, Saint Martin, ...  
Ces opérations sont apparues comme autant d'entités juxtaposées plutôt que composées entre elles.



**La structure du bâti** - SOURCE : BD topo - IGN

## Analyse par secteurs urbains

Les secteurs urbains ou en cours d'urbanisation couvrent plus de la moitié de la superficie communale.

On distingue plusieurs secteurs qui possèdent leur propre logique de développement, ce sont d'ouest en est :

- **1 - Saint-Martin**

Secteur à vocation mixte activités, commercial, logement.

- **2 - Viane**

Secteur paysager de qualité environnementale où se développe un habitat diffus.

- **3 - Pibonson**

Exemple de quartier pavillonnaire où l'équilibre bâti / végétal est pour l'instant préservé.

- **4 - Tournamy**

Secteur urbain relativement dense au tissu mixte regroupant plusieurs équipements, commerces et habitat collectif.

- **5 - Pigranel**

Secteur représentatif de certaines zones NB existantes : densité bâtie moyenne, mais zones pentues interdisant tout assainissement autonome.

Problème du devenir de ces zones NB.

- **6 - Vieux village**

Noyau bâti dense et homogène.

Problème de la nature du socle qui permet la mise valeur du village, certains versants sont déjà construits.

- **7 - Campane**

Partie de la frange sud dense de la commune, ouverte sur bassin cannois.

- **8 - Notre Dame de Vie**

Versant urbanisé faisant partie d'un ensemble paysager et patrimonial : site Notre Dame de Vie.

Lotissements existants de différentes densités.

- **9 - Font de l'Orme**

Secteur d'activités (tertiaire), site d'extension du Parc de Sophia Antipolis.

- **10 - Bréguières**

Secteur stratégique, site en devenir.

Chacun de ces secteurs est observé à partir d'une grille d'analyse mettant en évidence : le réseau viaire, l'organisation du bâti, le parcellaire, l'articulation du bâti et du relief, l'articulation de la trame paysagère et de la trame bâtie.

L'identification et la confrontation de ces différentes « grilles » superposables, complètent la compréhension du processus de développement, mettent en évidence des « organisations type » et renseignent sur les éléments de régulation et de « conflit ».

La compréhension et la hiérarchisation des processus de structuration et d'organisation impliquent une prise en compte de la commune dans les relations qu'elle entretient, à différentes échelles, avec son territoire.

Une première « lecture » consiste à regrouper les secteurs répertoriés d'une part, en secteurs denses, ayant une organisation de centre urbain :

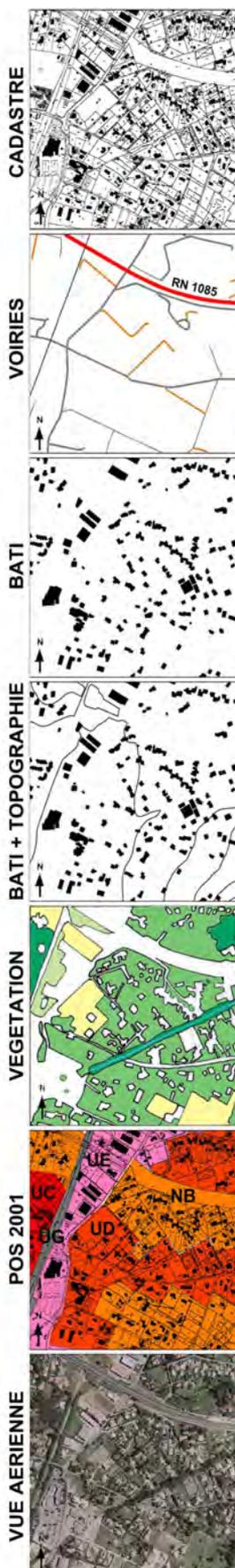
- le vieux village, de type provençal moyenâgeux aux maisons groupées selon un plan concentrique autour du château et ceinturées par un rempart,
- le Val de Mougins, au pied du village, s'est bâti selon une trame relativement dense, en partant de constructions sommaires (lieu-dit « les Baraques » jusqu'au début du siècle),
- la frange sud ouverte sur le bassin cannois (le Colombier)

D'autre part, en secteurs ayant une logique de lotissement :  
Pibonson, Pigranel, Font de l'Orme, Notre Dame de Vie.

On relève par ailleurs certains secteurs spécifiques tels Saint-Martin (dominante activités) et les Bréguières (Aire de repos A8 et zone d'activités).

Une seconde lecture, réside dans la prise en compte des processus de développement du tissu bâti sur ces secteurs. Ainsi, Pibonson, Viane, Val de Mougins se développent et s'organisent à partir des voiries existantes (routes en corniches ou voirie de lotissement).

**SECTEUR 1 - SAINT MARTIN .**



Le secteur de Saint Martin est situé en zone de plaine le « Plan Saint Martin », en limite communale et en continuité avec Mouans-Sartoux.

- Le secteur présente une armature viaire importante : le site est traversé par la RN 85 (Avenue Saint Martin) puis par la pénétrante et par le Chemin des Peyroues.
- A l'ouest de Saint-Martin, la route D409 de la Roquette sert quasiment de limite communale.
- La ligne de chemin de fer Cannes-Grasse, bien que peu perceptible (talus arborés) et le chemin de la Plaine d'orientation Nord-est / sud-ouest, structurent le secteur.

Le secteur de Saint-Martin comprend notamment :

- une zone d'activités d'environ 15 hectares, le long de la ligne de chemin de fer,
- des lotissements d'habitation de différentes époques et de différentes densités.
- la ZAC Saint Martin en voie d'achèvement, à l'exception de deux sites, destinés en totalité à des activités.

On recense notamment un nouveau collège...

Sur la partie de Saint-Martin identifiée, le quartier présente un tissu urbain hétérogène dans lequel coexistent des hangars et entrepôts anciens et vétustes de grande taille, locaux d'activités ou de services plus récents (Services techniques municipaux), équipements et services (école, Lyonnaise des Eaux), alternant avec des maisons d'habitation et des parcelles de friches herbeuses (anciens terrains agricoles en mutation).

Le chemin de la Plaine joue en partie le rôle d'articulation entre la zone d'activités à l'ouest et le tissu pavillonnaire des maisons individuelles à l'est.

Cette limite de zone n'est pas toujours franche, il en résulte un paysage confus et peu structuré, sans organisation d'ensemble.

La végétation introduite est hétérogène (pins, mûrier, tulipier).

En outre, plusieurs bâtiments de la zone d'activités génèrent une image peu satisfaisante.

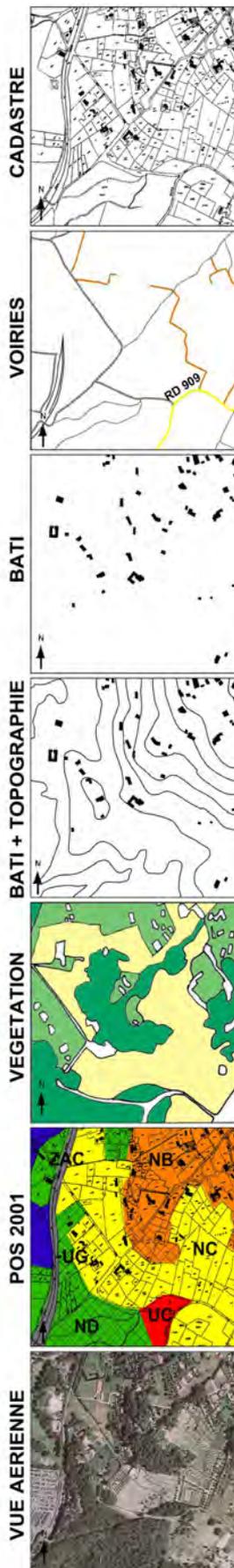
La voie est mieux aménagée aux abords de l'école (TPC, luminaires...).

Secteur de plaine, il offre peu d'échappées sur le paysage, si ce n'est à l'est sur le coteau boisé de Juyette qui constitue une limite très perceptible.

La présence de l'eau sur le site est importante et devinée notamment à travers la végétation naturelle encore présente : cannes, peupliers, ripisylve « en cordon » accompagnant la Petite Frayère qui traverse le secteur d'est en ouest. Le vallon de Tournamy traverse le secteur, c'est une zone identifiée de risque inondation.

- Au POS approuvé, le secteur concerné comprend la zone d'activités en UE et les zones d'habitation inscrites soit en UD (de part et d'autre du Chemin des Peyroues), soit en NB au sud de la Pénétrante.
- Le site concerné est desservi par le réseau d'assainissement collectif.

**SECTEUR 2 – VIANE**



Le secteur de Viane est situé au sud-ouest de la commune, délimité à l'ouest par la ligne de chemin de fer et à l'est par la route D909 qui relie Ranguin au Val de Mougins.

- L'accès sud du secteur se fait par l'Avenue de la Borde, axe large et agréable.

Le principal axe qui dessert la zone identifiée est le chemin du Miracle. Cette voie est relativement étroite, tortueuse et pentue par endroits.

- Mamelon sommital aux pentes exposées ouest et sud, le quartier offre quelques covisibilités avec le coteau de la Roquette sur Siagne, mais peu de vues dégagées depuis les voies compte tenu des boisements existants.

Sa perception dans le grand paysage est importante.

La prédominance des boisements et des espaces cultivés, l'absence de haies systématiques, dotent le secteur d'une ambiance « campagnarde » de grande qualité. L'oliveraie, à l'est de la zone identifiée, est sans doute l'une des plus préservées de la commune et son impact dans le paysage proche et lointain est important. La présence de restanques en pierres sèches est également un élément qualificatif significatif. Les boisements sont constitués principalement de pins et chênes verts.

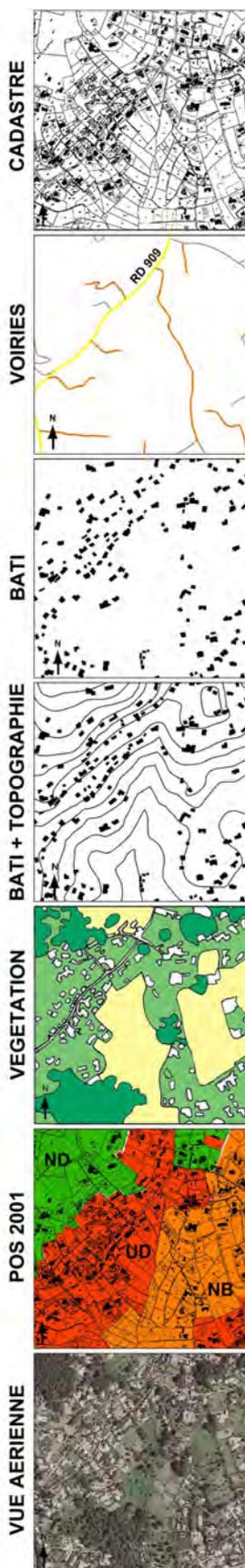
- La trame parcellaire est essentiellement composée de parcelles de taille importante correspondant à d'anciennes zones agricoles. On ne relève pas pour l'instant beaucoup de divisions parcellaires.

- L'implantation du bâti ne répond à aucune logique d'organisation spécifique, l'urbanisation est très diffuse, sans structure, ni regroupement.

- Au POS approuvé, le secteur est inscrit en partie en zone agricole et en partie en zone d'habitat diffus. Sur le terrain, la limite est difficile à percevoir entre la zone agricole et la zone constructible : en effet, on recense plusieurs habitations récentes en NC et des zones d'oliveraies et de restanques en NB.

- Le secteur n'est pas desservi par l'assainissement collectif. Le schéma directeur d'assainissement le classe en zone rouge (assainissement individuel très difficile voire impossible) en raison des fortes pentes.

### SECTEUR 3 – PIBONSON



Le secteur de Pibonson, au sud-ouest du Val de Mougins, se situe en partie supérieure du vallon des Faisses. Il est caractérisé par des pentes parfois importantes exposées sud-ouest ou est.

- La végétation mêle influences naturelles, agricoles et horticoles, méditerranéennes et tropicales typiques de la côte d'Azur, avec entre autres : chênes blancs, pins, oliviers, cyprès, palmiers, lauriers roses...

Le fond de vallon est encore aujourd'hui préservé ou cultivé (Cannes, figuiers, maraîchage...) bien qu'étant inscrit en zone constructible au POS approuvé.

- La trame parcellaire du secteur présente deux types de parcelles de gabarits différents : d'une part, des parcelles d'environ 1500m<sup>2</sup>, recevant une habitation et d'autre part des parcelles de grande superficie qui correspondent à d'anciennes zones agricoles.

- La lecture de la carte d'implantation du bâti met en évidence une répartition relativement dense des constructions le long de l'axe RD 909. Le bâti est composé essentiellement de maisons d'habitation, dont une partie date des années 1950. Ce tissu pavillonnaire ancien aéré est généralement de qualité : bâti, murs de soutènement ou de clôtures en pierres.

La répartition encore distincte, entre urbanisation à flanc de versant et fond de vallon « naturel », la présence ponctuelle de bosquets naturels et la ponctuation de grands cyprès, constituent une ambiance très agréable.

Toutefois, l'urbanisation tend à « descendre » peu à peu vers le fond de vallon, avec des accès parfois difficiles sur le versant.

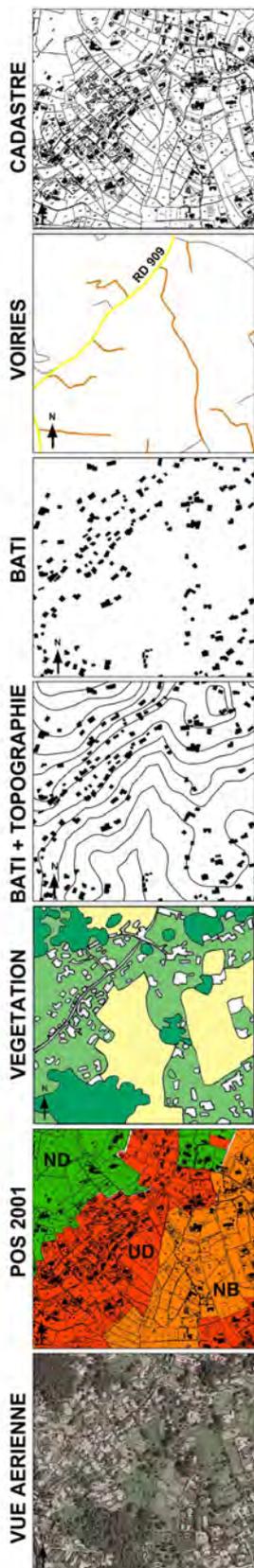
- La route RD 909 est, sur la partie repérée, étroite, sinueuse, « pittoresque » en corniche, mais sans visibilité sur le grand paysage compte tenu de l'écran constitué par les maisons en bordure de voie.

Le chemin Nord-sud qui traverse le site est à peine carrossable (en partie chemin de terre, d'environ 2m de largeur), il dessert actuellement plusieurs habitations. Cet axe permet de dégager des panoramas sur l'ensemble du vallon et sur l'ensemble du versant.

- Au POS approuvé, les terrains situés de part et d'autre de la RD 909 sont inscrits en zone UD jusqu'au fond de vallon. A l'est du vallon des Faisses, les parcelles sont en zone NB.

- La partie haute du secteur est desservie par l'assainissement collectif, ce qui n'est pas le cas des terrains situés en contrebas de la RD 909.

### SECTEUR 4 - TOURNAMY



Le secteur de Tournamy est situé au nord-ouest du vieux village. Il se développe de part et d'autre de la RN 85, selon un axe nord-sud. C'est une zone encaissée de faible pente encadrée par trois collines à dominante boisée, ce secteur représente la « porte naturelle » de Mougins.

Entité urbaine spécifique, elle est séparée du vieux village par le socle naturel nord-ouest boisé de pins d'Alep, et séparée des collines résidentielles au nord par la pénétrante.

- L'impact des voiries est important sur le secteur concerné, c'est un lieu d'articulation de plusieurs axes viaires : giratoire, route nationale 85, pénétrante (priorité donnée à la voiture) :

- Le secteur étudié est caractérisé par une grande mixité d'occupations du sol, on y trouve :

A l'ouest : un tissu pavillonnaire en frange ouest, lotissement d'accès privé implanté sur une ancienne oliveraie bordé au nord par un reliquat de forêt de pins et de chênes dont on retrouve ponctuellement quelques sujets plus bas.

Au centre : un tissu non structuré et hétérogène avec notamment des ensembles à vocations tertiaire ou commerciale le long de l'axe RN 85 (Hauteur et densité variables, rez de Chaussée jusqu'à R+4 - implantation aléatoire) ; des entrepôts, des maisons individuelles, des parcelles en friche.

A l'est : des groupements homogènes de petits collectifs à vocation d'habitat, (hauteur moyenne R+3, R+4) avec une organisation indépendante de la RN85.

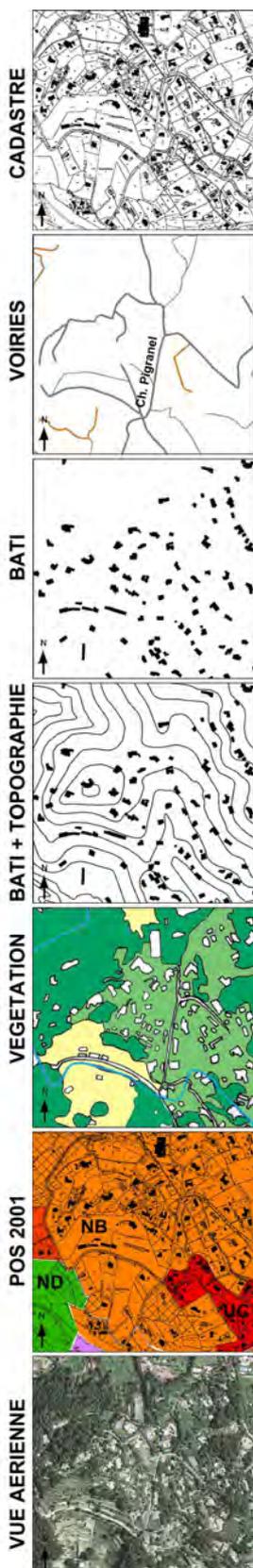
- Au sud du site identifié, le quartier Juyette, situé lui-aussi de part et d'autre de la RN 85, correspond à un espace de transition. Ce secteur urbain, au tissu actuel dégradé, offre toutefois des potentialités d'aménagement.

Plus au sud, le Val de Mougins, représente un centre de vie important, fortement structuré par l'armature viaire de la RN 85. Sa centralité est renforcée par un tissu commercial important .

- Au POS approuvé 2001, une grande partie du secteur est inscrite en zone UFa (activités commerciales, artisanales et entrepôts), Le lotissement à l'ouest est en zone UD et le socle nord-ouest du vieux village en zone ND.

- Le secteur est entièrement desservi par l'assainissement collectif.

### SECTEUR 5 – PIGRANEL



Au nord de la commune de Mougins, le secteur de Pigranel fait partie d'un ensemble collinaire se prolongeant au nord sur la commune de Mouans Sartoux.

Le secteur d'étude est implanté sur un mamelon à dominante boisée, avec des pentes exposées majoritairement vers le sud et l'ouest, offrant une covisibilité avec le socle du Vieux Mougins et des perceptions depuis le sommet sur la plaine de Mouans-Sartoux.

A l'ouest, le quartier se caractérise par un dédale de chemins et de rues dans un tissu pavillonnaire dominé par la forêt de chênes verts et pins d'alep.

Au sud, la forêt s'efface pour laisser place à une ambiance pavillonnaire plus banale et quelques parcelles encore cultivées.

Le canal de la Siagne, qui le traverse à mi-pente, est un élément patrimonial notable qui offre ponctuellement une respiration agréable.

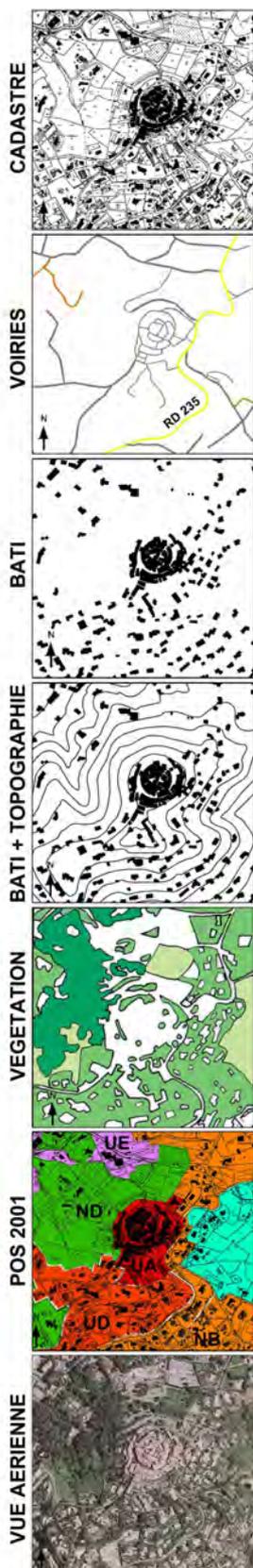
- La trame parcellaire est hétérogène et comprend à la fois quelques grandes parcelles, notamment à proximité du canal de la Siagne et des plus petites unités issues du morcellement du foncier, essentiellement le long des voies .

L'urbanisation du secteur est diffuse, répartie de façon homogène, sans regroupement marqué du bâti, correspondant en grande partie à des maisons individuelles.

- Au POS approuvé, la quasi totalité du secteur est en zone d'habitat diffus (NB).

- Le secteur n'est pas desservi par l'assainissement collectif. Le schéma directeur d'assainissement précise une aptitude des sols très difficile voire impossible à l'assainissement individuel, compte tenu de la topographie du site (fortes pentes).

**SECTEUR 6 - VIEUX VILLAGE**



Le secteur urbain du vieux village de Mougins correspond au noyau patrimonial de la commune. Il est très perceptible de l'extérieur et ouvert sur le bassin cannois. Son implantation au sommet d'une colline aux fortes pentes génère une exposition à 360° et des panoramas développés sur le grand paysage.

- L'accès routier et la difficulté de stationnement notamment en période estivale.

- Le centre ancien a conservé sa structure selon un plan en couronne concentrique autour du sommet, occupé par l'église. Le tissu bâti est dense et homogène, les hauteurs des constructions est de type R+2, R+3.

Des zones d'extension de l'urbanisation se sont développées sur les versants sud et nord, sans prendre en compte de coupures vertes pour la mise en valeur du centre ancien.

- La végétation accompagne ponctuellement le bâti : petits alignements sur espaces publics (platane, olivier), arbre isolé (cyprès, néflier...), abondance de grimpantes (vigne, vigne vierge, lierre, jasmin) et vivaces ou annuelles en pots (impatiens, pittospore, chlorophytum) constituant de véritables rues jardinées caractéristiques de nombreux centres historiques de la Côte d'Azur.

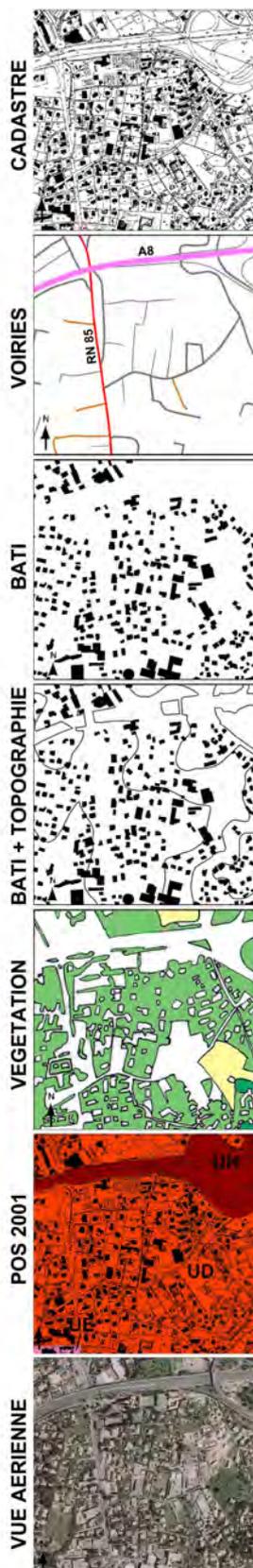
A l'ouest, le socle est constitué par une forêt de chênes verts et pins qui assure, depuis les vues nord, la notion de socle permettant la mise en scène du noyau historique.

Au nord, l'espace est occupé par les équipements (parkings, cimetière) tandis que du nord-est au sud-ouest, une couronne de pavillons s'est implantée au milieu d'un couvert végétal composé de pins, oliviers et cyprès.

- Le secteur central du noyau ancien est en zone UA au POS approuvé, une partie du socle nord est en zone NB, le socle sud est en zone UD, le socle est (Moulin de la Croix) est hors POS, seul le socle nord-ouest est en espace naturel protégé.

- Le quartier est desservi par l'assainissement collectif, à l'exception de quelques terrains au niveau du Moulin de la Croix (assainissement individuel actuel – Zone rouge sur la carte d'aptitude des sols).

## SECTEUR 7 – CAMPANE



Le secteur Campane-le Colombier s'inscrit dans un espace urbain dense délimité au nord par l'autoroute A8 et au sud par le D809, en limite communale avec le Cannet.

La situation géographique du quartier, en frange sud, l'associe davantage à l'entité du bassin cannois qu'à la commune de Mougins.

C'est une zone de pied de colline en pente très douce dominée par les collines boisées à l'ouest qui semblent constituer une limite à l'urbanisation.

A l'ouest, le secteur d'étude est bordé par la RN 85 qui constitue une des « entrées urbaines » de la frange littorale vers le Cannet-Cannes.

La voirie secondaire est généralement large mais sans aménagement piéton, avec un éclairage public de type « campagne ». Quelques anciens chemins ruraux.

Autoroute peu perceptible (passage en hauteur, talus plantés).

- Concernant l'implantation du bâti, on note une certaine densité d'implantation, avec une diversité de type de constructions : lotissement d'habitation en cœur de secteur, activités le long des voies principales.

Toutefois, le tissu reste aéré, il n'y a pas de pôle de centralité ou de regroupement structuré marqué.

Les hauteurs de bâti sont modérées, de l'ordre de R+1, R+2.

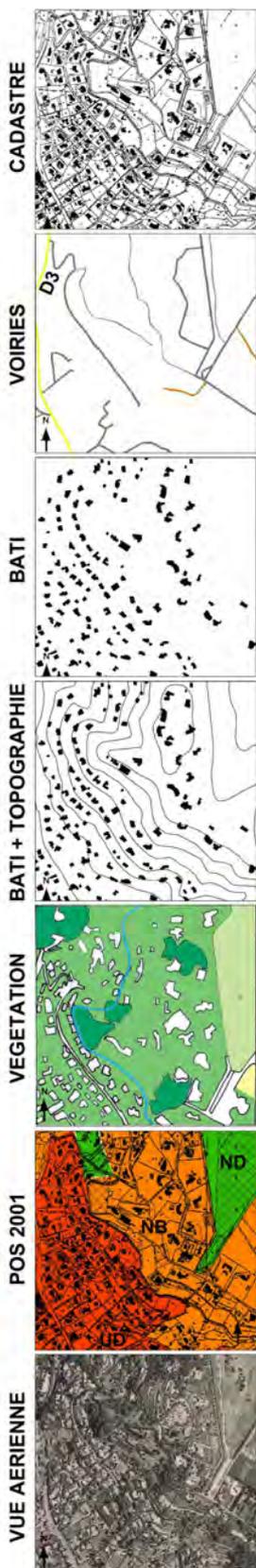
Les nombreuses constructions à vocation d'activités, ainsi qu'une signalétique démesurée, implantées de part et d'autre de la RN 85, le réseau ligne HT, génèrent une image négative de cette partie du territoire.

Absente de l'axe de la RN, la végétation se cantonne à des petits jardins caractéristiques de lotissement. Il est à noter quelques terrains cultivés au nord de l'autoroute.

- Au POS approuvé 2001, la totalité du secteur est classé en zone urbaine UD (hormis l'emprise de l'A8).

- Le quartier est desservi par l'assainissement collectif.

## SECTEUR 8 : NOTRE-DAME DE VIE



Le quartier de Notre Dame de Vie est situé entre la Pénétrante et l'Étang de Font Merle, à flanc de collines à pentes marquées exposées ouest, et ouvertes sur le socle du vieux village.

C'est un secteur très perceptible dans le paysage où la Chapelle de Notre Dame de Vie est facilement repérable par les grands cyprès qui l'accompagnent.

Le canal de la Siagne traverse, à mi-pente, le secteur du nord au sud.

Le chemin du Sanctuaire permet, depuis la RD 3, de se rendre à la Chapelle de Notre Dame de Vie, lieu de pèlerinage depuis le XIIème siècle, seul site classé de la commune.

La trame parcellaire et l'implantation du bâti mettent en évidence deux types d'organisation de l'espace :

A l'est du canal de la Siagne, on trouve de grandes parcelles d'environ 5000 m<sup>2</sup> de superficie, comprenant le domaine de Notre Dame de Vie et un lotissement, correspondant à d'anciennes oliveraies très caractéristiques dans le paysage. Implanté en partie sommitale, ce lotissement d'accès privé est notamment perçu depuis la prairie de l'étang.

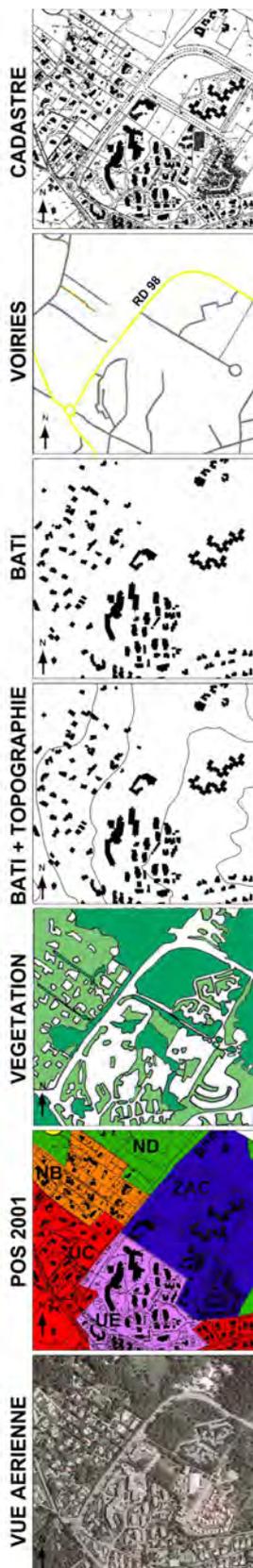
A l'ouest du canal de la Siagne, le tissu de type pavillonnaire présente une trame plus « serrée » provenant du morcellement foncier, avec une certaine densité bâtie.

La partie à l'est du canal est inscrite en zone NB du POS approuvé, jusqu'au droit de la prairie de l'étang.

C'est une zone non desservie par l'assainissement collectif où la carte d'aptitude des sols classe en zone rouge, « très difficile voire impossible à l'assainissement individuel ».

La partie à l'ouest du canal est classée en zone urbaine UD, elle est desservie par l'assainissement collectif.

**SECTEUR 9 : FONT DE L'ORME**



Le secteur de Font de L'Orme - Le Devens se trouve au nord de la commune de Mougins, en limite avec la commune de Valbonne et très proche du centre du Parc d'activités Sophia Antipolis.

La RD 98 qui traverse le site, est une voie large, récemment aménagée, avec un traitement paysager soigné incluant un parcours spécifique piétons/cycles.

L'ambiance forestée est cependant moins respectée par les plantations récentes de palmiers et cyprès. C'est un secteur situé sur un plateau mais ne dégagant que peu de vues sur le paysage alentour (écrans générés par la végétation). Des reliquats de forêts de pins sont conservés et des alignements de pins parasols ou caducs accompagnent les voies secondaires.

On trouve deux types de tissus urbains radicalement différents de part et d'autre de la RD 98 :

- à l'est, la zone d'activités de Font de l'Orme 1, ainsi qu'un secteur comprenant plusieurs équipements publics importants, notamment les cliniques Espérance, clinique Saint Basile, clinique Plein Ciel, une maison de retraite, le gymnase de Font de l'Orme, un foyer et une gendarmerie.

La zone d'activités est caractérisée par un tissu structuré et aéré avec généralement un bâti en retrait de la voie et une marge plantée.

La ZAC de Font de l'Orme est actuellement en cours d'achèvement, plusieurs bâtiments sont soit très récents, soit en cours de chantier, ils abritent essentiellement des bureaux, les hauteurs sont de l'ordre R+2, R+3.

Au sud-est de la ZAC, un lotissement récent privatif et refermé sur lui-même présente un tissu très dense de petites habitations (parcelles d'environ 300 à 400 m<sup>2</sup>).

- A l'ouest du secteur, le lotissement de Camp Lauvas sud présente un tissu homogène et aéré.

La trame parcellaire est relativement régulière, composée de grandes parcelles d'environ 2000m<sup>2</sup>, le bâti est uniquement constitué de maisons individuelles (lotissements des années 1970).

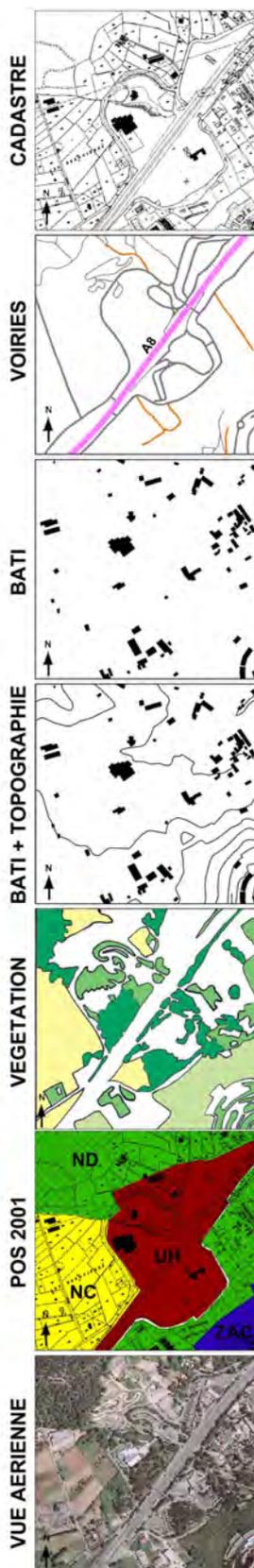
Les constructions sont peu visibles, dissimulées par la végétation horticole des jardins (faux-poivrier, cyprès, magnolia...) et quelques pins.

La végétation n'est globalement pas élevée, mais les perceptions depuis la voie sont refermées par les haies des propriétés.

- Au POS approuvé 2001, le secteur à l'est de la RD 98 est inscrit en zone UF (activités) et en ZAC (Font de l'Orme 1) ; le secteur à l'ouest est en partie classé en UC et en partie en NB.

- La majeure partie du secteur d'étude est desservie par l'assainissement collectif, seule l'extrémité nord de la zone NB est en assainissement individuel (zone « orange »). du SD d'assainissement : aptitude des sols « défavorable »

**SECTEUR 10 : BREGUIERES**



Le site des Bréguières se trouve au sud-est de la commune de Mougins. Le secteur est traversé d'ouest en est par l'autoroute A8 et du nord au sud par la RD 135.

De part et d'autre de l'A8, se trouvent les aires de repos nord et sud de l'autoroute avec notamment le musée de l'automobile. Le domaine d'Escota (autoroute, aires et musée) représente environ 18 hectares.

Le secteur des Bréguières est un site fermé, en fond de vallon. Le site est dominé au sud et à l'est par le versant abrupt de Mougins-le-Haut et au nord et à l'ouest par les versants forestés du parc de la Valmasque.

Au nord-ouest, on note la présence de forêts de pins d'alep et bordant l'autoroute, une ripisylve plus conséquente témoignant de la présence de l'eau (cannes, frêne, volubiles).

Actuellement le site est relativement mal utilisé : les occupations sont médiocres, notamment les abords des aires de repos.

La partie « intérieure » du Musée de l'automobile est plus soignée, avec un vocabulaire de type autoroutier : mobilier couleur vive, pelouse, végétation banale.

Au sud-est, de part et d'autre du Chemin de Ferrandou, on relève un secteur dégradé : voirie étroite en mauvais état, hangars implantés anarchiquement, dépôts sauvages, desserte directe sur la voie principale.

C'est un site en devenir qui dispose d'une grande potentialité, de par sa situation dans l'environnement proche : Mougins le Haut, Parc d'activités de Sophia Antipolis, la Valmasque.

- Au POS approuvé en 2001, la partie centrale est inscrite en zone UH (autoroute A8 et ses dépendances), une zone agricole importante se trouve au sud-ouest, le reste du secteur est aujourd'hui en zone naturelle protégée.

- La partie centrale, notamment au niveau des aires de repos de l'A8, est desservie par le réseau collectif d'assainissement.

**BILAN ATOUTS / FAIBLESSES**

**Atouts :**

- Un équilibre actuel entre bâti et végétal, identitaire, mais qui reste très fragile

**Faiblesses :**

- Difficulté de lecture de la commune : urbanisation uniforme « en nappe », sans véritable structuration (pas de centre, ni de direction privilégiés)

## **Le logement social**

En application des dispositions relatives à la solidarité entre les communes en matière d'habitat, prescrites par la loi SRU pour la réalisation des logements locatifs sociaux, l'objectif de production de logements locatifs sociaux à définir ne peut être inférieur au nombre de logements nécessaires pour atteindre 20% du total des résidences principales.

Au titre de l'année 2005, la commune de Mougins dispose d'un parc de 398 logements conventionnés pour un nombre de résidences principales de 6577 (INSEE 1999), soit un taux de 6,05%.  
Le nombre de logements manquants pour atteindre l'objectif de 20% est de 917 logements.

Le parc locatif sur la commune compte 359 logements (sur le territoire mouginois) dont 167 logements réservés Mairie (y compris FFL, Hameau Tziganes, Ranguin soit 98 logements)

La répartition des logements sociaux existants par type d'appartements est la suivante : les T1 et T2 représentent 34% ; les T3 représentent 36 % et les T4 et T5 près de 30%.

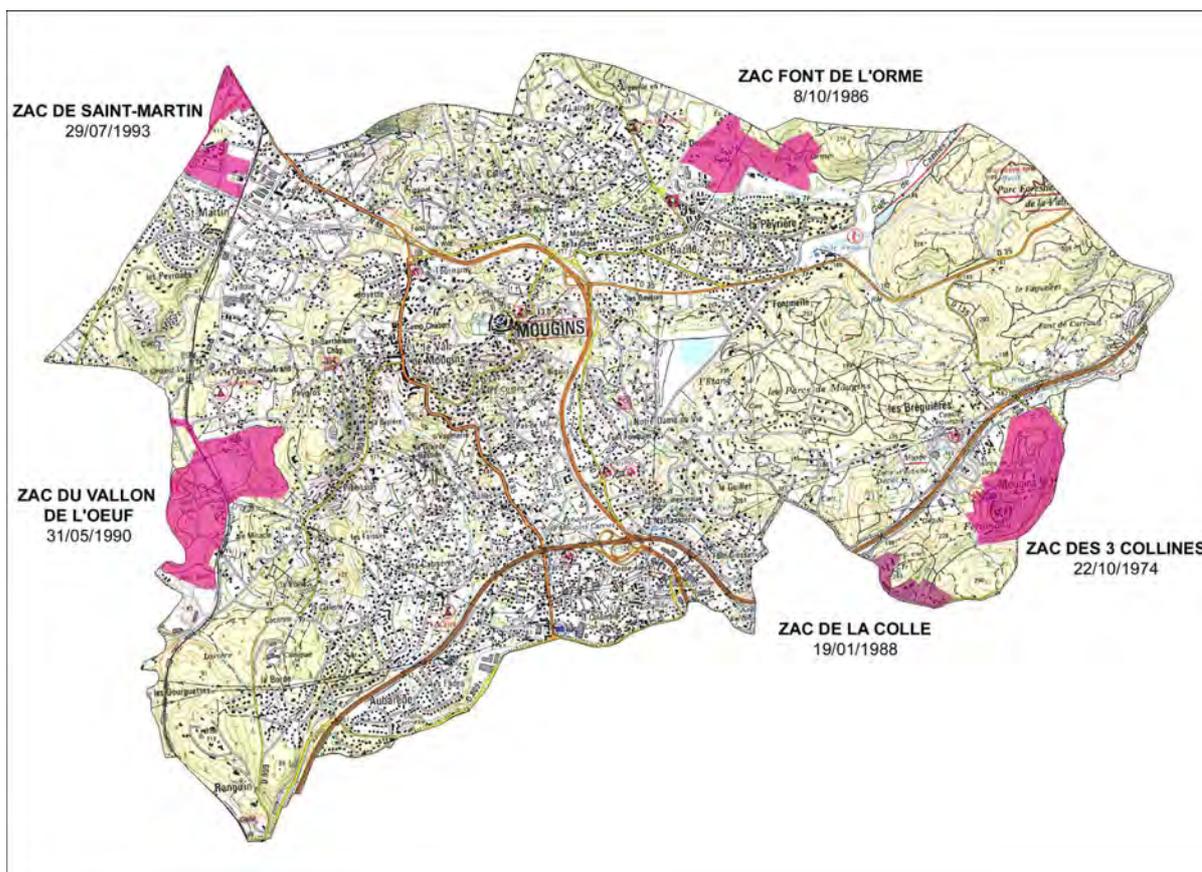
Les secteurs concernés sont notamment le Centre, Saint Martin, Font de l'Orme et les principaux organismes bailleurs sont : OPH Cannes, pour près de la moitié (178 logements) ; Logis Familial, pour un gros tiers (154 logements) et l'OPAM pour un dixième (42 logements) de l'ensemble.

La demande en attente, enregistrée par la commune, est d'environ 180 unités soit 45% de l'offre actuelle, mais elle ne comporte que 80 dossiers émanant de Mouginois.

La structure de la demande en attente, en terme de taille des logements est globalement similaire à celle de l'offre. Un grand nombre de ces demandes est relativement récente, moins d'un an pour les deux-tiers.

*(Voir tableau : Etat des logements sociaux page 30)*

## **Les zones d'activités existantes et projetées**



Le territoire communal comprend de nombreuses zones d'activités existantes, cinq d'entre elles sous forme de ZAC, dont les principales caractéristiques sont :

**- ZAC de font de l'orme :**

Approbation PAZ : 8.10.1986  
Vocation : tertiaire. (Parc de Sophia-Antipolis)  
Taille : 33.4 ha  
Nombre d'établissements : 74

**- ZAC des Trois Collines**

Approbation PAZ : 22.10.74  
Vocation : Habitat. Commercial.  
Equipements : un second groupe scolaire est en cours de construction.  
Taille : 39.8 ha  
Nombre de logements : 1633 logements (Début 2005) pour 52 bâtiments (d'habitation)  
On peut noter que cette ZAC est préfectorale et expérimentale, conçue en 1976 pour un échéancier décennal. Le programme irréaliste de départ a été reconduit tacitement et annuellement sur un programme mieux adapté.

**- ZAC de La Colle**

Approbation PAZ : 19.01.88  
Etat : Achevé  
Vocation : Habitat. Commercial. Equipements  
Taille : 32 ha  
Nombre de logements existants : 246

**- ZAC Saint Martin :**

Approbation PAZ : 29.07.1993  
Etat : en cours d'achèvement  
Vocation : mixte  
Taille : 15.5 ha  
Nombre d'établissements : 12  
Nombre de logements existants : 246  
Potentialité : environ 10 ha

**- ZAC du Vallon de l'œuf :**

Approbation PAZ : 31.05.1990  
Etat : en cours d'achèvement  
Vocation : mixte  
Taille : 63.1 ha  
Nombre d'établissements : 12  
Nombre de logements existants : 246  
Potentialité : Un équipement hôtelier projeté.

Certaines zones UE et UF du POS approuvé en 2001 comprennent des zones d'activités existantes, il s'agit de :

**- Zone d'activités de La Plaine – Zone UE**

Etat : en cours  
Vocation : Artisanale et industrielle  
Taille : 40.5 ha  
Nombre d'établissements : 119  
Potentialité : environ 3 ha

**- Zone d'activités de Tournamy – Le Val – Zone UFa**

Etat : en cours  
Vocation : Commerciale  
Taille : 33.3 ha  
Nombre d'établissements : 202

**- Zone d'activités Les Campelières – Zone UE et UF**

Etat : Saturée  
Vocation : Artisanale et commerciale  
Taille : 17.5 ha  
Nombre d'établissements : 29

Enfin, on note des zones d'activités projetées dans le cadre du POS 2001 avec notamment :

**- Font del'Orme 2 – Zone NA :**

Etat : non commercialisée  
Vocation : Tertiaire  
Taille : 13.5 ha  
Nombre d'emplois projeté : 800 environ

**- Le Vicaire – Zone NA :**

Etat : non commercialisée  
Vocation : Habitat  
Taille : 18.8 ha

## **L'évolution des constructions**

Selon les statistiques des permis de construire communiquées par la commune de Mougins, les rythmes de construction dans la commune sur les dernières années, seraient :

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Logements autorisés	125	59	99	115	98	54	91
Logements terminés	105	176	137	150	352	312	324
Dont Mougins le Haut		50	50	100	242	207	284

Sur les trois dernières années 2002 – 2003 - 2004 :  
On constate donc que le rythme de croissance serait de l'ordre de 81 logements supplémentaires/ an.  
Soit un total de 243 logements autorisés en trois ans.

A titre de comparaison, selon les données INSEE, le rythme de croissance entre 1990 et 1999 était de 135 logements supplémentaires par an.  
Et le rythme de croissance entre 1982 et 1990, selon les données INSEE, était de 338 logements supplémentaires / an.

A noter concernant le programme de la ZAC des 3 collines à Mougins le Haut : l'objectif initial était de 1900 logements.  
Le programme irréaliste du départ a été reconduit tacitement et annuellement sur un programme mieux adapté. 1633 logements seront réalisés en tout.  
Avant 1998, 711 logements ont été créés ainsi que toutes les infrastructures. L'échéancier des livraisons s'est ensuite poursuivi : 132 logements en 1999 – 2001 ; 234 en 2002 ; 206 en 2003 ; 249 en 2004 et 101 en 2005.

Concernant les logements sociaux, le rythme de construction annuel communal est de l'ordre de 25 logements supplémentaires soit environ 15% de la construction neuve.

## 1.4 – Déplacements et équipements

### Equipements de superstructure et services

#### Les services publics :

La ville de Mougins est dotée d'un hôtel de ville installé dans un immeuble de la vieille ville. Le centre administratif est situé à proximité.

On compte deux mairies annexes : l'une à l'Aubarède, l'autre à Mougins le Haut.

La poste principale se situe dans le centre ville, une poste annexe et la trésorerie principale sont installées dans le quartier de Tournamy.

Une annexe de la poste vient également d'ouvrir à Mougins le Haut, dans les murs de la Mairie annexe.

#### Les équipements et services publics ou privés, sociaux, éducatifs et de loisirs :

La commune dispose d'un centre communal d'action sociale (CCAS) au Val de Mougins.

#### Accueil social – petite enfance :

On recense trois crèches : le « Bois joli » au Val de Mougins, « Les Oiseaux » à Font Fouquier et « Les Bambis » située à Mougins le Haut.

#### Enseignement public et privé :

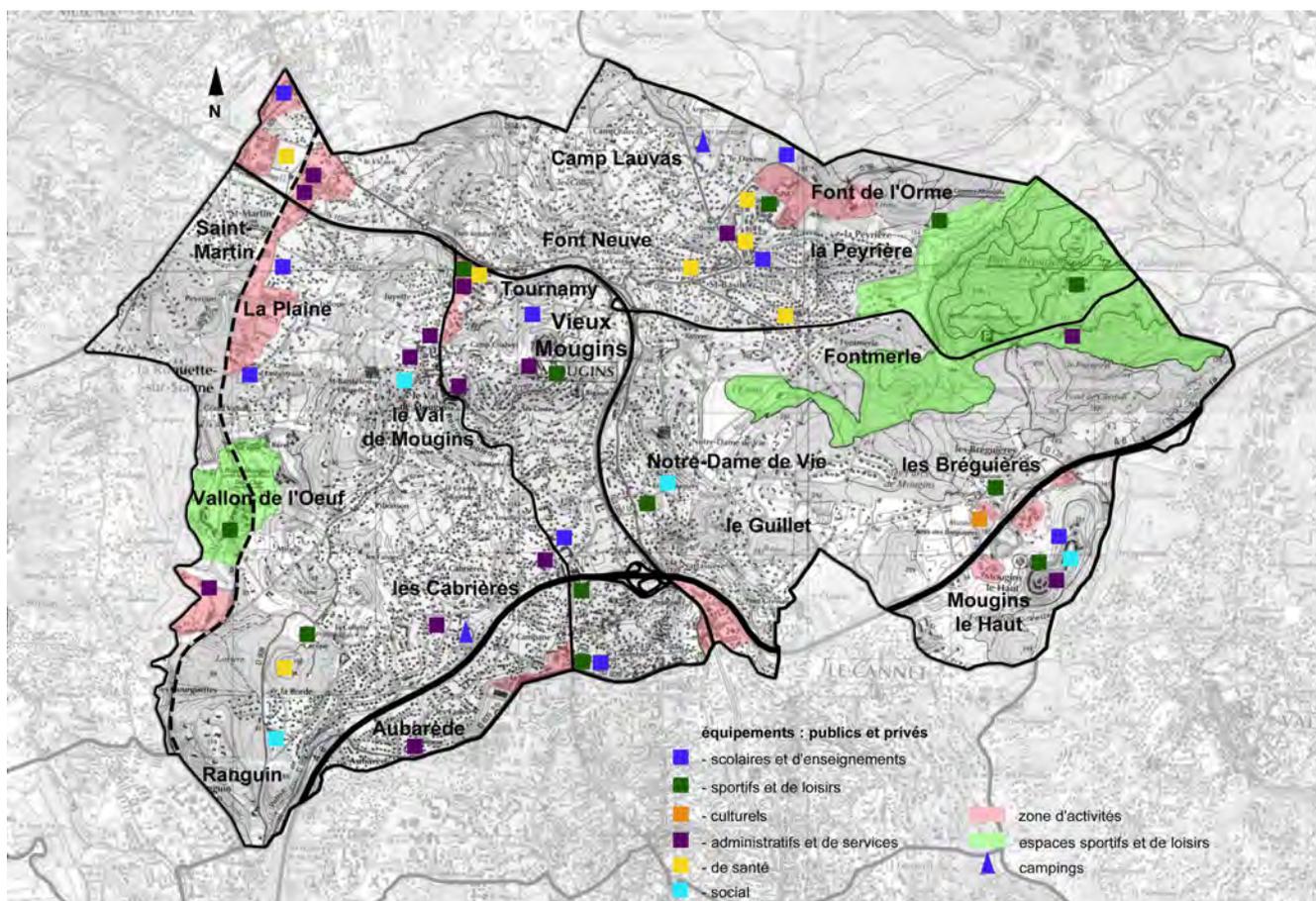
L'armature scolaire de Mougins est caractérisée par un éclatement géographique des établissements.

La commune est dotée des classes maternelles et élémentaires suivantes :

	Maternelles		Elémentaires	
Données 96-97	Capacités en cl.	Nb d'élèves	Capacités en cl.	Nb d'élèves
Rebuffel	6	172	10	248
Cabrières	6	165	11	283
Saint Martin	4	115	9	196
Mougins le Haut	3	114	6	142
Devens	3	83	5	126
<b>TOTAL</b>	21 classes	649 élèves	41 classes	995 élèves

L'évolution des effectifs scolaires (maternelles et élémentaires) est la suivante :

Années	Maternelles	Primaires	Totaux	Evolution effectifs
1992-1993	496	720	1216	3.14%
1993-1994	511	740	1251	2.88%
1994-1995	501	802	1303	4.15%
1995-1996	509	857	1366	4.83%
1996-1997	480	873	1353	- 0.96%
1997-1998	490	883	1373	1.47%
1998-1999	504	924	1428	4.15%
1999-2000	542	948	1490	4.41%
2000-2001	608	990	1498	5.29%
2001-2002	631	986	1617	7,94%



**Carte des Equipements**  
 (État 2004)

On trouve deux collèges sur la commune : le collège des Campelières (capacité d'accueil 1000 élèves).  
 Le collège de La Chesnaie (capacité d'accueil 800 élèves) se situe à cheval sur la commune de Mougins et celle de Mouans-Sartoux, dans le périmètre de la ZAC Saint Martin.

**Sports et loisirs**

Les équipements ouverts au public sont :

- une salle de sports (quartier les Oiseaux)
- Un gymnase dans la ZAC du Font de l'Orme. (500 spectateurs)
- une piscine de plein air
- un terrain de football (Valmasque)
- des terrains de tennis.
- Le gymnase de Mougins School.

Le parc départemental de la Valmasque, dont une importante partie se trouve sur le territoire de Mougins, regroupe des pistes cavalières, des parcours de santé, des aires de pique-nique...

En ce qui concerne les services privés, on note la présence de deux poneys-clubs (Bréguières et la Collette), d'un camping (L'Eau Vive), le gymnase de Mougins School, indiqué ci-dessus, ainsi que deux golfs prestigieux : le Golf de Mougins et le Royal Golf, ayant accueilli des compétitions de renom international.

### **Culture et équipements périscolaires**

On recense sur Mougins une école de musique (Campelières), un centre socio-culturel (Campelières), une salle des fêtes (Courteline), une médiathèque (Tournamy). Un nouveau groupe scolaire est en cours de réalisation à Mougins le Haut.

La commune est dotée de nombreuses galeries de peinture, d'un musée historique et archéologique, d'un musée de la photographie et d'un musée de l'automobile situé sur l'aire de repos autoroutière des Bréguières. L'ancien lavoir a été restauré par la commune afin d'y accueillir de petites expositions temporaires.

### **Animations sportives et socio-culturelles**

On note la présence d'une association sportive, d'une association « Centre Historique des Amis de Mougins », d'un comité des fêtes, d'un groupe instrumental et vocal, d'un office du tourisme.

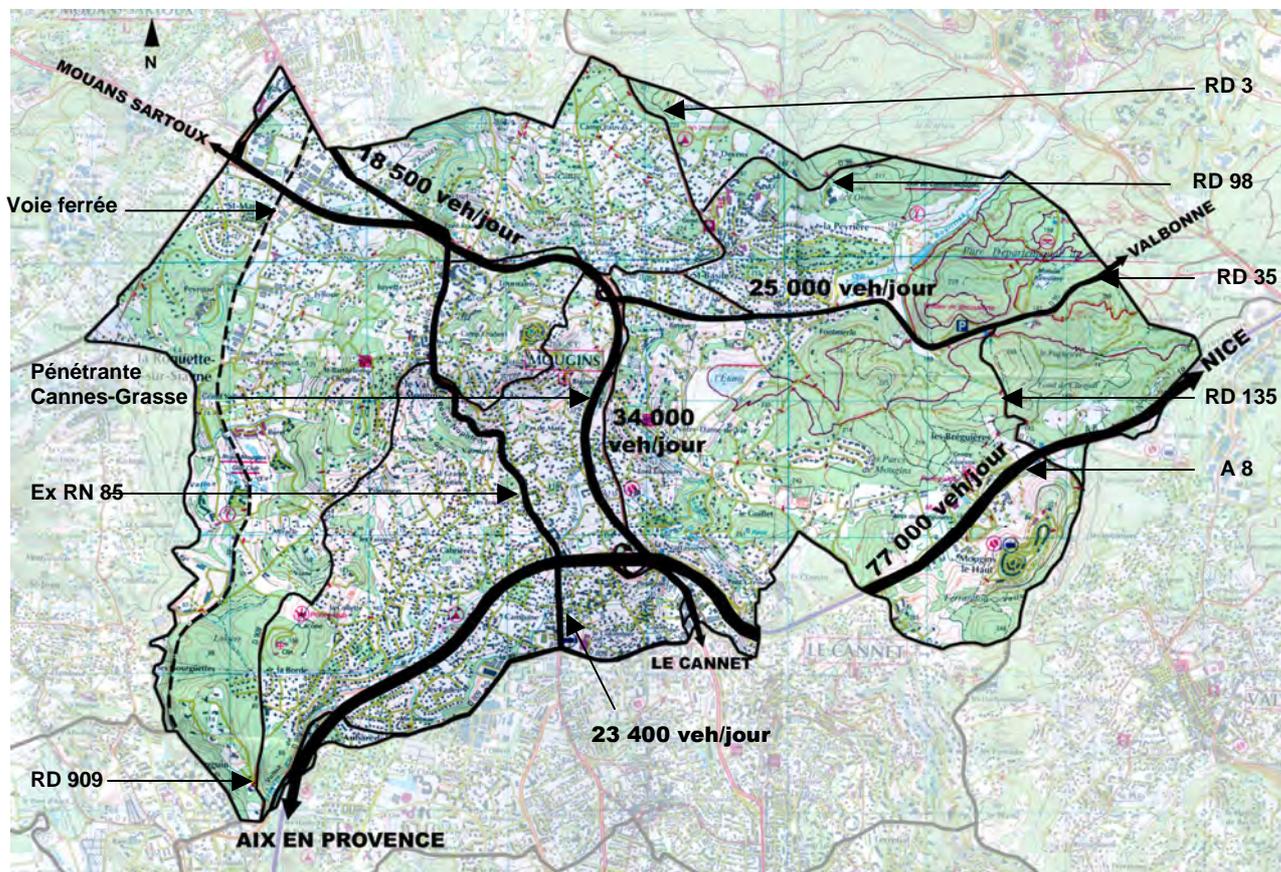
### **Les grands projets communaux**

Parmi les grands projets communaux inscrits au budget communal, on peut citer notamment :

- l'amélioration et la création de stationnements sur le Val de Mougins et sur le vieux village.
- La réduction des nuisances sonores aux abords des grands axes de circulation : mise en place de panneaux anti-bruit aux abords de l'A8 et de la pénétrante notamment.
- La création d'une salle polyvalente culturelle et un centre administratif .
- La création d'un centre de loisirs – maternelle
- L'extension du terrain de football à la Valmasque
- La création d'une salle polyvalente Dojo – arts martiaux
- La création d'un groupe scolaire SUD
- La création d'halte garderie.
- Restructuration de l'Office du tourisme
- La création d'une maison des Associations
- La création du parking des Oiseaux.
- La requalification de la voirie au Val – Tournamy.
- La restructuration du centre technique municipal.
- La création d'une école de danse.
- Caserne de pompiers
- Caserne de gendarmerie.

## Les infrastructures

### Voies et déplacements



### Les Déplacements

Répartition modale	Mougins	Secteur Pégomas - Biot	Ensemble bande côtière
VP	86.90%	80.45%	57.80%
TC	1.45%	2.85%	6.20%
2R	4.75%	4.10%	4.55%
Marche à pied	6.90%	12.60%	31.45%
<b>Mobilité globale</b>	<b>4.096</b>	<b>3.751</b>	<b>3.751</b>

La mobilité des résidents de Mougins (nombre de déplacements quotidiens par personne) est supérieure à la moyenne des communes voisines et de l'ensemble de la bande côtière.

La répartition modale des déplacements indique pour la commune de Mougins, par rapport au secteur moyen pays et surtout par rapport à l'ensemble de la bande côtière :

- de très forts déplacements VP
- faible taux d'utilisation des TC
- un taux de marche à pied très faible

⇒ ces caractéristiques indiquent le caractère global non dense de la commune

## **Les Trafics**

L'évolution des trafics est connue par les chroniques de comptages des postes permanents de la DDE sur les principales voies du secteur :

- RD35 pour les flux est-ouest et les accès à Sophia
- Ex RN85 et RD6185 (pénétrante) pour les flux nord-sud
- RD6285 au Cannet, au sud des précédents

Le trafic connaît une croissance importante particulièrement sur l'axe nord-sud au cœur de Mougins (ex RN85+Pénétrante), sur lequel on observe un taux annuel de croissance de près de 7%.

⇒ fort développement des échanges dans le bassin de vie Grasse – Cannes

Il convient de noter que le trafic est stable sur l'ex RN85, la croissance s'effectuant sur la pénétrante dont la part dans le trafic global de l'axe est proche de 64% en 2001.

Hors autoroute A8 et pénétrante Cannes-Grasse, les trafics les plus importants (\*) sont observés sur la RN85 et la RD35 :

- ex RN85-sud (bd Mal Juin) = 23 400 véhicules / jour
- ex RN85-nord (St Martin) = 18 500
- RD35-est (rte d'Antibes) = 23 500
- RD35-ouest (Boyères) = 22 900

Les trafics sur les autres routes départementales sont de l'ordre de 11000 véhicules / jour.

L'évolution horaire des trafics (\*) indique des variations horaires conformes à celles observées par ailleurs ; les pointes de trafic et les taux correspondants sont les suivants (jours ouvrés) :

- pointe du matin = 8h - 9h (8.5% du trafic journalier)
- pointe du soir = 17h - 18h (9 % du trafic journalier)

L'observation des trafics par sens de circulation indique une prédominance le matin en sortie et le soir en entrée.

⇒ Caractère émissif de la commune = le nombre d'actifs est supérieur au nombre d'emplois.

(\*) Campagne de comptages effectués au mois de juin 2002 sur l'ensemble des voies d'accès à la commune.

## **Le réseau de voirie - Hiérarchisation**

La commune est traversée par un réseau maillé comprenant voies de transit, de liaison et de desserte.

**L'autoroute A8** a pour fonctions dans la traversée du département les grands transits et la desserte des grands pôles.

Elle traverse la commune au sud et la dessert par :

- l'échangeur de Mougins principal accès, qui irrigue la partie centrale de la commune
- à l'est de la commune, l'échangeur d'Antibes pour la desserte des quartiers Valmasque et Bréguières
- l'échangeur de Cannes-la Bocca peut assurer la desserte des quartiers ouest depuis la Bocca, Mandelieu et au-delà

**La pénétrante Cannes - Grasse** qui constitue l'axe nord-sud majeur assure trois fonctions vis à vis de la commune de Mougins :

- elle assure la majeure partie du transit nord-sud à travers la commune
- elle permet la principale liaison avec l'autoroute
- elle assure une desserte de la commune par quatre points d'échanges répartis du nord au sud, en limite de Mouans-Sartoux (RD409), à Tournamy (RN85), au nord-est (RD35) et sud-est (RD3) du village

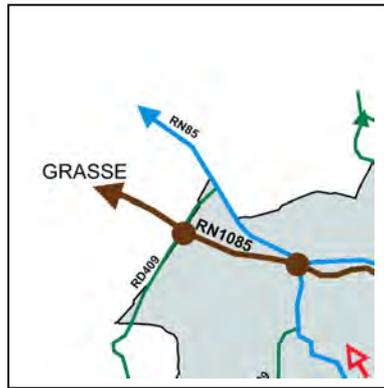
**L'ex RN85** « double » la pénétrante dans la traversée nord-sud de la commune ; elle assure les liaisons inter-quartiers.

**La RD35** qui traverse la partie Est de la commune est une voie importante par ses raccordements avec la pénétrante Cannes-Grasse et la RN85, et la liaison qu'elle assure avec Sophia Antipolis ainsi que les communes voisines Antibes et Vallauris.

**La RD98** récemment prolongée entre la RD103 et la RD3, traverse le secteur Mouginois du parc de Sophia Antipolis (Font de l'Orme) et dessert également l'ensemble du parc depuis le quartier de St Basile.

**Les autres routes départementales** assurent les liaisons inter quartiers périphériques et avec les communes voisines : RD409 (Cannes - la Roquette - Mouans-Sartoux), RD909 (Cannes-Ranguin), RD3 (Valbonne - Grasse), RD135 (Vallauris).

**La RD809** présente des caractéristiques spécifiques ; en limite de commune avec le Cannet, elle assure la desserte des quartiers ouest de cette commune, et sert de délestage en cas de saturation de la RN85 dans la traversée de Rocheville.



*N.B. : la RN85 et aujourd'hui l'ex RN85 et la rN 1085 est devenue la RD 6185*

### **Les points critiques**

Trois secteurs critiques au plan de la circulation sont recensés sur la commune.

- le secteur st Basile – Quivenbon, principal accès à la pénétrante Cannes-Grasse par la RD35, et à la confluence des accès à Sophia connaît des périodes fréquentes de saturation aux heures de pointe du matin et du soir
- le secteur de la Blanchisserie au sud de la commune, au carrefour de l'exRN85 et de la RD809, connaît également des problèmes aux heures de pointe
- Le secteur Campelières sur la RD 6285 constitue le point critique le plus important, par la durée des phénomènes de congestion et les volumes de trafic observés ; le rond point de l'autoroute et le carrefour avec la RD809 constituent des points noirs depuis longtemps étudiés mais qui nécessitent des améliorations rapides

Les divers projets départementaux d'amélioration du réseau, particulièrement des accès à Sophia, devraient permettre d'améliorer les accessibilités à Mougins.

## **Les nuisances : bruit et pollution atmosphérique**

### **Le Bruit – Normes NFS**

L'application de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres, a entraîné le classement de six sections d'infrastructures sur la commune de Mougins selon les niveaux de bruit et la largeur des secteurs affectés.

- classe 1 : 81 dBA, largeur de secteur affecté de part et d'autre de la voie de 300 mètres.  
A8 (sud agglomération).
- classe 2 : 76 - 81 dBA, largeur de secteur affecté de part et d'autre de la voie de 250 mètres.  
Ex RN285, RD35 (section Fontmerle) et RD6185
- classe 3 : 70 - 76 dBA, largeur de secteur affecté de part et d'autre de la voie de 100 mètres.  
Ex RN85 (sud agglomération), et RD135
- classe 4 : 65 - 70 dBA, largeur de secteur affecté de part et d'autre de la voie de 30 mètres.  
RD3 (nord st Basile), RD35 (Tournamy – Moulin), et RD809 (Blanchisserie et Campon)

**Pollution atmosphérique**

La surveillance et l'alerte en cas de besoin sont assurées dans les Alpes Maritimes par l'association QUALITAIR 06, créée en 1989 et agréée par le ministère de l'Environnement, au moyen de stations permanentes et de campagnes de mesures ponctuelles.

Il n'existe pas de station sur la commune de Mougins.

**L'accessibilité des pôles générateurs :**

- La ZAC Saint Martin et le secteur commercial de Tournamy-Val de Mougins sont desservis par l'ex RN85 et la Pénétrante (échangeur RD409 et Tournamy)
- Le Font de l'Orme sur la RD98, est accessible depuis le centre de la commune par la RD3 (condition médiocre de circulation aux heures de pointe) et par la RD103 depuis les communes voisines et le reste du Parc de Sophia.
- La zone d'activités des Campelières est située à proximité de l'échangeur A8 Cannes Mougins, mais les conditions d'accès sont souvent difficiles (secteur le plus critique de la commune).

## **Les transports en commun**

### **Réseau inter-urbain**

La commune de Mougins est desservie par 3 lignes du réseau départemental TAM :

- la ligne 210 (Cannes - Nice-aéroport) par A8.
- la ligne 600 (Cannes - Grasse) par l'ex RN85.
- la ligne 630 (Cannes - Valbonne) par la RD3 avec une fréquence de 10 cars par jour

### **Réseau urbain « Sillages »**

Quatre lignes du réseau urbain du Syndicat des Transports Grasse Antibes desservent Mougins, dont 2 lignes internes à la commune ; le service est assuré du lundi au samedi - hors jours fériés, et de 7h à 18h15.

- ligne 20      Viacaire, Tournamy, Val de Mougins, Devens, Sophia
- ligne 23      Mougins le Haut, Cannes centre via les lignes 630 et  
                  640
- ligne 24      Mougins le Haut, Le Cannet, Lycée J. Ferry et Carnot

Un ligne scolaire dessert le lycée Tocqueville à Grasse depuis les quartiers du Grand Vallon, de Jylllone et de Saint-Martin.

En fin, les lignes Taxibus n°128 à 224, mettent en relation les différents quartiers de la commune avec les lignes régulières et les pôles de centralité (Devens, Aubarède, Val de Mougins, Village...)

### **Liaison SNCF**

La commune de Mougins est reliée au réseau littoral et les TER par les lignes du réseau TAM n° 600 et 630 qui desservent la gare SNCF de Cannes.

La réouverture de la ligne ferroviaire SNCF Cannes-Grasse s'inscrit dans la politique de développement des transports collectifs en région PACA qui vise à décongestionner les voies routières et réduire l'encombrement des centres-villes par la voiture.

Cette ligne qui traverse la commune du nord au sud dans sa partie ouest permet d'améliorer la desserte des quartiers concernés.

Les résidents d'une grande partie de la commune peuvent utiliser cette ligne non seulement pour se rendre à Cannes ou Grasse, mais aussi à Antibes et Nice dont la liaison directe est envisagée.

Pour offrir un service au rythme d'un train par heure environ sans rupture de charge entre Grasse et Nice, la ligne actuelle est électrifiée, sécurisée et modernisée.

Le choix de la modernisation plutôt qu'une nouvelle création a été motivé par des impacts environnementaux et humains beaucoup plus faibles. Les gares de Grasse et de Mouans-Sartoux, ainsi que les haltes de Ranguin, la Frayère et le Bosquet sur Cannes ont été rénovées. D'autres dessertes pourront être envisagées ultérieurement. Des mesures sécuritaires et paysagères visent à limiter les impacts de la voie auprès des riverains dont les pratiques et les occupations, encouragées par cette longue période de désaffectation, sont devenues incompatibles avec la circulation de trains.

Les prévisions de transport, évaluées aujourd'hui à 3000 voyageurs/jour, pourront être améliorées par des mesures favorisant l'intermodalité physique ou tarifaire et la réalisation de la troisième ligne sur la voie littorale.

### **Liaison aérienne**

La commune de Mougins est reliée à l'aéroport international de Nice par la ligne 210 du réseau interurbain, avec rupture de charge aux Campellières.

### **Stationnement réglementé :**

En 2001, on recense un total de 783 aires de stationnement réglementé sur la commune dont 166 stationnements longitudinaux sur voiries et 617 en parc de stationnement.

L'essentiel de ces capacités en stationnement se trouve sur le secteur de Tournamy-le Val et sur le vieux village.

Sur la commune, les secteurs critiques concernant le stationnement se situent d'une part, au Val - Tournamy et Mougins le Haut, les permis de construire ont été délivrés sur la base d'anciennes normes de stationnement qui s'avèrent insuffisantes aujourd'hui sur ces deux secteurs, d'autre part au Vieux village, compte-tenu de l'affluence touristique du site.

**BILAN ATOUTS / FAIBLESSES**

**Atouts :**

- Le territoire est maillé de façon satisfaisante sur le plan géographique.
- La réalisation de la pénétrante Cannes – Grasse a permis de canaliser la majeure partie des transits nord-sud, mais les liaisons avec Antibes et Sophia Antipolis provoquent des congestions importantes sur la RD35

**Faiblesses :**

- La conjonction des transits nord-sud et des échanges depuis l'autoroute avec Mougins et Cannes – Le Cannet entraîne des problèmes de congestions importantes sur le RD35.
- L'étendue et la faible densité de la commune ne sont pas des facteurs favorables à l'utilisation des modes alternatifs à la voiture, TC et deux roues ; leur développement nécessitera l'amélioration des qualités de service par des aménagements de sécurité pour les deux roues et d'intermodalité pour les TC.

**Annexe : comptages juin 2002**

TMJA	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
RD35 -Fabriques	40790	39990	42575	44820	43440	45285	47295	48395
RD6285 -N des Anges	35710	34465	34985	36305	37540	35510	36030	36345
RD 6185 -				24055	25090	27355	30575	33490
Ex RN85 -Tournamy	25420	15850	16260	17565	18970	21855	18815	19175
Ens ex RN85+RD6185				41620	44060	49210	49390	52665

Trafics moyens 2 sens journée et heures de pointe	Moyenne journalière	Moyenne jours ouvrés		
		journée	pointe matin (8h / 9h)	pointe soir (17h / 18h)
Ex RN85-nord (st Martin)	18440	19710	1395	1715
Ex RN85-sud (Mal Juin)	23415	25500	2035	2265
RD409 (la Roquette)	11020	12185	970	1315
RD3-nord (de Gaulle)	10910	11810	1055	1040
Maurice Donat	10615	12810	1715	1295 (18/19)
RD35 (route d'Antibes)	23485	25930	2245	2300
RD135 (route de Vallauris)	7015	8070	705	775
Accès pénétrante-sud / RD409	20955	23050	1835	1820
Accès pénétrante - ens / RD35	22905	24975	2015	2200
Accès pénétrante-sud / RD3	8460	8965	670	790
Taux de pointe moyens (JO)			8.45%	9.05%

Trafics de pointe en entrée et sortie de la commune (JO)	Pointe du matin – 8h / 9h		Pointe du soir – 17h / 18h	
	entrée	sortie	entrée	sortie
Ex RN85-nord (st Martin)	840	555	895	820
Ex RN85-sud (Mal Juin)	935	1100	1265	1000
RD409 (la Roquette)	530	440	555	760
RD3-nord (de Gaulle)	520	535	400	640
Maurice Donat	505	1210	680	565
RD35 (route d'Antibes)	700	1545	1325	975
RD135 (route de Vallauris)	275	430	255	520
Accès pénétrante-sud / RD3	160	510	175	615
RD3-sud (ND de Vie)	615		830	
RD909 (Ranguin) – [sept 2001]	230	150	230	210
Total	5310	6475	6610	6085

## **L'eau potable**

L'exploitation de l'ensemble du réseau et de l'ensemble des installations est confiée au SICASIL (Syndicat Intercommunal des communes alimentées par les canaux de la Siagne et du Loup) établissement public de coopération intercommunale.

Le SICASIL a été créé en février 1991, il regroupe les communes d'Auribeau sur Siagne, Cannes, Le Cannet, Mougins, Pégomas, la Roquette sur Siagne et Vallauris.

Le SICASIL a décidé de déléguer la gestion du service de distribution de l'eau à la société Lyonnaise des Eaux par l'intermédiaire d'un contrat de concession. La Lyonnaise des eaux exploite le réseau et assure le service pour le compte du syndicat.

### **Ressources existantes en eau :**

Les alimentations principales sont :

- le canal de la Siagne : traitement usine de Saint-Jacques et usine de Nartassier ;
- le canal du Loup : traitement usine de Nartassier et usine de Chateauneuf ;
- la prise d'eau dans le barrage de Tanneron (Siagne) : traitement usine d'ultrafiltration de l'Apié ;

Les alimentations de secours sont :

- le champ captant dans la nappe alluviale de la Siagne (Auribeau-sur-Siagne et Pégomas) : traitement par désinfection au chlore sur place.

L'eau du canal de la Siagne est traitée par les usines de Saint-Jacques à Grasse (acidification, prédésinfection au bioxyde de carbone, filtration sable et affinage par filtration sur charbon actif en grains puis désinfection finale au chlore) et Nartassier-Siagne à Mougins (acidification, filtration sable, désinfection finale à l'ozone et au chlore).

L'eau du canal du Loup est traitée successivement par l'usine de Chateauneuf, pour l'étape de filtration, complétée par l'unité d'ozonation/chloration de Nartassier-Loup (Mougins), pour la désinfection.

L'eau du barrage de Tanneron est traitée par la nouvelle usine de l'Apié, à Peymeinade (acidification, affinage au charbon actif en poudre et désinfection simultanée sur membranes d'ultrafiltration, chloration finale).

Enfin, en ce qui concerne l'eau souterraine de la nappe de la Siagne, celle-ci est simplement désinfectée au chlore dans les stations de pompage d'Auribeau et de Pégomas.

### **Réservoirs - Capacités de stockage**

L'ensemble des réservoirs existants permettent d'assurer une pression constante et une régulation de l'approvisionnement, ils totalisent 86 500 m<sup>3</sup> de réserve, ce qui représente 49% du jour de pointe de 2001, ce qui est globalement satisfaisant.

La construction d'un nouveau réservoir d'une capacité de 6 000 m<sup>3</sup> sur la commune de Mougins, quartier Ranguin, a été approuvée par le comité syndical en mars 2001.

Mis en service en 2005, il a amélioré la réserve pour la porter à 92 500 m<sup>3</sup>, soit 52.43% du jour de pointe 2001.

### ***Production d'eau potable***

Les eaux provenant des canaux de la Siagne et de du Loup sont traitées aux usines de Nartassier-Siagne sur Mougins (production 2001 : 6 415 520 m<sup>3</sup>/an), de St Jacques de Grasse (production 2001 : 9 728 970 m<sup>3</sup>/an) et de l'usine Apié sur auribeau (production : 1 097 326 m<sup>3</sup>/an).

Les installations de stérilisation sont entièrement automatiques et assurent le traitement parfait des eaux quel que soit le débit instantané et le degré de pollution des eaux transportées par le Canal de la Siagne et la conduite du Loup.

L'été, un complément d'eau est effectué grâce aux forages de la vallée de la Siagne, situés sur la commune de Pégomas et acheminé sous conduite forcée jusqu'à l'usine de St Jacques de Grasse.

### ***Réseau de distribution***

La longueur totale du réseau d'eau potable sur la commune de Mougins est de 195 829 ml, avec d'un diamètre compris entre 40 et 900mm.

Ces longueurs de conduites comprennent l'adduction de Saint Cassien, mais ne tiennent pas compte du Canal de la Siagne (42924ml), ni du Canal du Loup (39 463 ml) alimentant l'usine de Nartassier notamment.

La répartition par type de matériau des conduites de l'ensemble du réseau sur Mougins est :

- Polyéthylène haute densité	7.8%
- PVC	4.0%
- Fonte	79.3%
- Acier	5.1%
- Divers	3.8%

Branchements en plomb :

Le nouveau décret 2001-1220 modifie la norme en matière de concentration en plomb dans l'eau : elle passe de 50 µg/l à 25 en décembre 2003 pour finalement atteindre 10 en décembre 2013. Pour satisfaire à cette nouvelle norme, toutes les canalisations en plomb devront avoir disparu d'ici fin décembre 2013. La Lyonnaise des Eaux s'est donc engagée sur ce point.

Parc des compteurs :

Une politique de remplacement des compteurs à un niveau satisfaisant, est menée depuis plus de 3 ans par la Lyonnaise des Eaux.

Stations de pompage et de surpression :

On relève 7 stations de pompage et de surpression sur la commune de Mougins :

- Station de pompage de Pigranel
- Station de pompage de l'Hubac( à l'est de Tournamy)
- Station de pompage du Fassum
- Suppresseur de Mougins le Haut
- Station de pompage de St Barthélémy
- Station de pompage de Tournamy
- Station de pompage de Font Merle

Réservoirs :

Le réseau existant comprend plusieurs étages de distribution, il est principalement constitué de réservoirs :

- Réservoir de Pinchinade : cote 283,89 m, capacité 2000 m<sup>3</sup>, alimenté depuis la station de Pigranel
- Réservoir de Mougins Village : cote 263 m, capacité 500m<sup>3</sup>, alimenté depuis la station de l'Hubac ou par la station du chemin de Fassum.
- Réservoir de Peygros : cote 230 m, capacité 500 m<sup>3</sup>, pris sur la distribution du réservoir de Mougins Village.
- Réservoir de Font Merle : cote 253 m, capacité 250 m<sup>3</sup>, alimenté depuis Nartassier.
- Réservoir du Centre Hélio-marin : cote 277 m, capacité 1100 m<sup>3</sup> + 1340 m<sup>3</sup>, alimenté par la Station Côteau Est .
- Réservoir de Pigranel : capacité 1 000 m<sup>3</sup>.
- Réservoirs de Nartassier : capacités 4 000 m<sup>3</sup> à la cote 186,38 ; 2 400 m<sup>3</sup> + 2 500 m<sup>3</sup> à la cote 185,13 et 4 900 m<sup>3</sup> à la cote 163,81).
- Réservoir de Ranguin : capacité 6000m<sup>3</sup>

Consommation d'eau potable :

Sur la commune de Mougins, le nombre d'usagers est passé de 9258 en 2003 à 9768 en 2004, soit une variation de +5,5%.

Sur les 7 communes du Sicasil, c'est celle qui a connu le taux de variation le plus important entre 2003 et 2004.

**SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX DU BASSIN RHONE MEDITERRANEE CORSE - SDAGE**

Le SDAGE a été approuvé le 20 décembre 1996 par arrêté du préfet coordonnateur de bassin. Les décisions administratives prises dans le domaine de l'eau devront être compatibles avec le schéma, les PLU doivent le prendre en compte.

Les orientations fondamentales du STAGE sont :

- poursuivre toujours et encore la lutte contre la pollution
- garantir une qualité d'eau à la hauteur des exigences des usages
- réaffirmer l'importance stratégique et la fragilité des eaux souterraines
- mieux gérer avant d'investir
- respecter le fonctionnement naturel des milieux
- restaurer ou préserver les milieux aquatiques remarquables
- restaurer d'urgence les milieux particulièrement dégradés
- s'investir plus efficacement dans la gestion des risques
- penser la gestion de l'eau en terme d'aménagement du territoire
- renforcer la gestion locale et concertée

Il est notamment recommandé d'encourager une réflexion préalable du type « schéma d'alimentation en eau potable » afin de mettre en évidence les besoins actuels et futurs ainsi que les ressources disponibles en quantité et en qualité. Ce schéma préconisera également les mesures à prendre pour limiter les risques de pollutions accidentelles.

C'est cette démarche qu'a entreprise la commune de Mougins pour 2004 par l'intermédiaire du SICASIL.

**BILAN ATOUTS / FAIBLESSES EAU POTABLE**

**Atouts :**

- Capacités en eau importantes, pas de problème pour les années à venir.
- Distribution d'une eau de meilleure qualité rendue possible par la technologie d'ultra filtration mise en œuvre dans la nouvelle usine de l'Apié.

**Faiblesses :**

- Desserte en eau du vieux-village, compte tenu de l'altimétrie du site.

## **Les eaux usées**

### **Schéma directeur d'assainissement**

En vue d'optimiser la gestion, actuelle et future, de son système d'assainissement, la mairie de Mougins a lancé en juillet 2000 la réalisation du schéma directeur d'assainissement.

Cette étude a pour objectifs principaux :

- la réalisation d'un état des lieux général de l'ensemble des installations d'assainissement (collectif, non collectif).
- La mise aux normes des systèmes d'assainissement actuels et la prise en compte des développements démographiques à l'horizon futur.

#### ***Assainissement collectif***

65% des habitations mouginoises sont actuellement collectées par le réseau d'assainissement collectif communal (5585 habitations en 1999, données issues du « Rapport annuel sur le prix et la qualité du service d'assainissement – Exercice 1999 »)

Ce réseau est géré par un fermier (Lyonnaise des Eaux)

Le réseau principal, gravitaire, a été mis en place principalement dans les talweg de la commune.

La commune de Mougins ne possède pas de station de traitement des eaux sur son territoire. Les effluents collectés sur la commune sont envoyés vers trois stations d'épuration situées hors de la commune :

- station d'épuration de Cannes
- Station d'épuration de Vallauris Golfe Juan.
- Station d'épuration des Bouillides.

Quatre exutoires sont présents sur le réseau Eaux Usées vers ces trois stations d'épuration.

Le territoire a donc pu être découpé en quatre bassins de collecte (BC) principaux, associés à chaque exutoire.

#### ***Assainissement non-collectif***

Environ 1500 logements ont été répertoriés sur la commune de Mougins comme étant en assainissement non-collectif.

Outre de petites enclaves situées au milieu de zones desservies par le réseau d'eaux usées, les zones principales d'assainissement non-collectif sont celles situées au nord-ouest de la commune : Peyroues, Jylloue, Vicaire, Pigranel, Les Colles...

Parmi les 9768 abonnés, 8010 sont donc reliés au réseau d'assainissement collectif et 1500 sont en assainissement autonome.

Le solde représentant les compteurs agricoles.

La classification des sols résulte donc d'une analyse multi-critères et aboutit à une cartographie de l'aptitude du site à l'assainissement non collectif.

Dans cette représentation cartographique, les zones rouges représentent les zones les plus défavorables : les contraintes liées au milieu physique rendent difficile l'assainissement non collectif ; on trouve ensuite les zones oranges, jaunes et vertes où l'assainissement non collectif est réalisable sous réserve du choix de la filière d'épuration.

#### **Contraintes d'habitat**

Durant l'étude de sol, les parcelles ont été observées depuis le domaine public afin de caractériser les contraintes de mise en place d'une filière d'assainissement non collectif, à savoir :

- contraintes majeures : surface du terrain, pente, place disponible pour le système de traitement.
- Contraintes mineures : accessibilité, encombrement au sol.

Ces différents facteurs permettent de déterminer et de classer une plus-value liée aux difficultés de mise en place d'un système d'assainissement non collectif.

La « carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome » réalisée par G2C résume toutes ces informations : aptitude des sols et contraintes d'habitat.

#### **Fonctionnement général du réseau**

Le réseau, d'un linéaire de 118 446 ml en 1999 est principalement en écoulement de type gravitaire.

Quatre exutoires sont recensés vers les trois stations d'épuration permettant le traitement des eaux usées de Mougins. Ces quatre exutoires permettent le découpage en quatre bassins de collecte de la commune, qui ont à leur tour été découpés en sous-bassins de collecte au niveau des points de mesure :

- le bassin de collecte ouest vers la STEP de Cannes
- le bassin de collecte centre vers la STEP de Cannes
- le bassin de collecte nord vers la STEP des Boullides
- le bassin de collecte de Mougins le Haut vers la STEP de Vallauris Golfe Juan.

Six postes de relèvement sont recensés sur l'ensemble de la commune qui présentent un bon fonctionnement : Sites des Bréguières, Mougins le Haut, Les Parcs de Mougins, les Peyroues, les Pins de Mougins, ZAC St Martin.

Il existe deux déversoirs d'orage sur l'ensemble de la commune :

- un près du pont SNCF (BV ouest)
- un à l'exutoire du BV Centre.

L'ensemble du réseau est globalement bien entretenu et aucun problème de fonctionnement majeur n'est recensé hors des collecteurs situés dans les vallons.

Les principaux problèmes de fonctionnement se situent en effet au niveau de ces derniers.

De forts apports d'Eaux Parasites de Captage par temps de pluie sont observés.

**Stations d'épuration :**

**Station de Cannes :**

Type de traitement	Primaire physico-chimique
Norme de rejet (24h)	80% d'élimination des MES ou 70mg/l de concentration
Capacité nominale	225 000 Eqh et 89 000 m3/j
Volumes traités	17 557 960 m3/an 48 100 m3/j en moyenne (105 430 m3/j en pointe)
Clients sur la commune de Mougins	4 878

**Station de Vallauris Golfe-Juan :**

Type de traitement	Primaire physico-chimique
Norme de rejet (24h)	80% d'élimination des MES ou 80mg/l de concentration
Capacité nominale	50 000 Eqh et 12 500 m3/j
Volumes traités	1 938 485 m3/an 5 310 m3/j en moyenne (11 170 m3/j en pointe)
Clients sur la commune de Mougins	241

**Station de Bouillides:**

Type de traitement	Biologique par biofiltration
Norme de rejet (24h)	En concentration : MES : 10mg/l DBO5 : 5 mg/l DCO : 40 mg/l
Capacité nominale	26 000 Eqh et 5200 m3/j
Volumes traités	1 334 805 m3/an 3 657 m3/j en moyenne 8 385 m3/j en pointe
Clients sur la commune de Mougins	466

Deux des trois stations sont actuellement en surcharge lors de la période de pointe :

- la station de Cannes est surchargée à 118% en pointe : elle reçoit 105 430m3 et ne peut en traiter que 89 000.
- Celle des Bouillides, station récente, est surchargée à 161% : elle reçoit 8 385 m3 en période de pointe et ne peut en traiter que 5200 m3/j.

Les stations de Cannes et Vallauris Golfe-Juan ne respectent plus les prescriptions fixées par les arrêtés du 22 décembre 1994 (prescriptions techniques et surveillance des ouvrages) et la circulaire de 12 mars 1995 (nécessité de procédés biologiques). Elles sont donc en projet de réhabilitation.

En outre, un projet d'extension est à l'étude sur la STEP des Bouillides, afin de pallier à ce problème de sous-dimensionnement.

- Bassin de collecte ouest.

Le bassin de collecte ouest est celui dont le réseau principal est situé dans le lit du vallon du Coudouron. Les effluents transités par ce réseau sont traités à la station d'épuration de Cannes.

Ce réseau collecte les effluents d'environ 1700 abonnés. Il représente un linéaire de réseau d'environ 29000 ml et possède deux postes de relèvement.

Le fonctionnement global de ce réseau est bon.

Les volumes transités par temps sec sont de l'ordre de 1200m<sup>3</sup> par jour. Si on retranche les volumes d'eaux parasites d'infiltration et en considérant un rejet journalier d'environ 200<sup>°</sup>/aqh, le volume d'eaux usées strictes représente environ 5000 personnes.

- Bassin de collecte Centre.

Le bassin de collecte Centre est celui dont le réseau principal se situe dans le lit des vallons de la Grande Frayère, du Bigaud et du Carimail. Les effluents transités par ce réseau sont traités à la station d'épuration de Cannes.

Ce réseau collecte les effluents d'environ 3200 abonnés. Il représente un linéaire de réseau d'environ 66 000 ml et possède trois postes de relèvement.

Par temps sec, le fonctionnement général de ce réseau est bon. Aucune perte d'effluent n'est recensée et les 3 postes de relèvement fonctionnent bien. Par contre lors d'évènements pluvieux, d'importants problèmes de fonctionnement ont été recensés : la canalisation aval, après une réduction de son diamètre (passage de D300 en D250) arrive à saturation.

- Bassin de collecte Nord.

Le bassin de collecte nord est celui dont le réseau principal est situé dans le lit des vallons Colombier et de la Bouillide.

Les effluents transités par ce réseau sont traités à la station d'épuration des Bouillides.

Ce réseau collecte les effluents d'environ 466 abonnés. Il représente un linéaire de réseau d'environ 20 000 ml.

Le fonctionnement global du réseau est bon : aucune perte d'effluent n'est recensé que ce soit par temps sec ou temps de pluie.

- Bassin de collecte de Mougins le Haut.

Le bassin de collecte de Mougins le Haut est le plus petit des 4 bassins de collecte. Son réseau principal est situé dans le lit des vallons des Bréguières et du Fugueiret.

Les effluents de ce bassin de collecte sont traités à la station de Vallauris Golfe-Juan.

Ce réseau collecte les effluents de 240 abonnés sur 5000 ml.

Le fonctionnement global de ce réseau est bon : aucune perte d'effluents n'est recensée et le poste de relèvement fonctionne correctement.

### **Assainissement non collectif**

Les investigations menées sur site ont permis de définir une seule et même unité de sol, dont les caractéristiques sont les suivantes : sol argileux sur calcaires et dolomies avec une contrainte pédologique défavorable.

Afin d'évaluer l'aptitude réelle du sol à l'assainissement non collectif, une analyse des pentes des terrains précise que pour des pentes inférieures à 15%, les filières possibles sont de type lit filtrant ou tertre d'infiltration surdimensionné, avec des surfaces nécessaires de l'ordre de 1500m<sup>2</sup> et que pour les pentes supérieures à 15% l'assainissement non collectif était difficile voire impossible.

En même temps que l'étude de sol, les parcelles ont été observées afin de définir les contraintes « d'habitat ». Les contraintes d'habitat sur l'ensemble de la commune sont de moyennes à faibles. De nombreuses zones d'études sont enclavées dans des zones desservies par l'assainissement collectif, il semble donc nécessaire d'envisager leur raccordement au réseau du fait des contraintes d'habitat et de l'aptitude souvent défavorable des sols à l'assainissement autonome.

Sur les 1300 questionnaires et enquêtes réalisés, un seul administré est équipé de lit filtrant (la filière appropriée au site), tous les autres ayant répondu ne sont pas aux normes.

- Les surfaces disponibles sont dans la plupart des cas suffisantes : seuls 10% des habitations ont des surfaces inférieures à 1000m<sup>2</sup>.
- Plus de 50% des installations en place datent d'avant 1982 : fosses septiques, filières maintenant interdites.
- Les pentes sont supérieures à 10% pour 25% des sondés.

Les installations d'assainissement autonome recensées par les différents questionnaires sont donc toutes (sauf une) non conformes.

Tout secteur déclaré sur la carte de zonage du SD, en assainissement non collectif très difficile voir impossible devra donc pour maintenir des possibilités de développement, être aménagé et équipé d'un réseau d'assainissement collectif.

Certains secteurs qui sont constructibles au POS approuvé, du fait de leur topographie, devront être raccordés au réseau (car assainissement non collectif très difficile, voire impossible) ou devront être déclarées inconstructibles dans le cadre du PLU.

La récente mise en place d'un Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) permettra progressivement de moderniser les parcs existants et ainsi réduire et tendre à supprimer les pollutions induites par les installations individuelles existantes.

### **Capacité des collecteurs**

Pour évaluer les problèmes qui seraient engendrés par un raccordement de toutes les habitations mouginoises à l'horizon futur, le réseau d'assainissement a été modélisé afin d'estimer les capacités des réseaux de collecte et de transfert :

- Bassin de collecte ouest

Aucun problème n'est recensé sur ce bassin : le taux de saturation est partout inférieur à 30%.

- Bassin de collecte centre

Le tronçon à l'aval de ce bassin de collecte arrive à saturation (dans l'hypothèse d'un raccordement total) : le linéaire de réseau concerné est supérieur à 3500 ml.

Cette partie correspond par ailleurs au réseau qui se met en charge et crée des débordements lors d'évènements pluvieux.

- Bassin de collecte nord

Aucun problème de saturation n'est à souligner sur ce bassin de collecte : saturation inférieure à 70% sur tout le réseau.

- Bassin de Mougins le Haut

La collecte de 1800 logements ne pose pas de problèmes importants. Toutefois la canalisation à l'aval de ce bassin de collecte arrive à 50% de saturation. Le poste de refoulement devrait être suffisant et ne nécessiterait aucun renforcement.

Au niveau du réseau principal et des réseaux de collecte, seule la capacité de la canalisation à l'aval du bassin de collecte Centre apparaît insuffisante.

### **Capacité des stations d'épuration**

Sur les trois stations d'épuration concernées par le traitement des eaux usées de la commune de Mougins, deux sont actuellement saturées en pointe : STEP de Cannes (saturation à 119%) et STEP des Bouillides (saturation à 162%).

Les stations d'épuration de Cannes et de Vallauris Golfe Juan sont à l'étude pour être remises aux normes vis à vis de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 (ajout d'un traitement biologique). Une augmentation de la STEP de Cannes permettrait d'éviter les saturations en pointe.

Par contre, la STEP des Bouillides (actuellement saturée en pointe) est une station neuve et aux normes. Un projet d'extension est à l'étude afin d'éviter les saturations en pointe.

## **Gestion des déchets**

Le plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés ayant été approuvé, les décisions des personnes morales de droit public et leurs concessionnaires devront ensuite être compatibles avec les dispositions de ce plan.

Le décret n°2000-404 du 11 mai 2000 impose aux collectivités ayant compétence en matière d'élimination des déchets ménagers et assimilés, de présenter un rapport annuel sur la qualité et le coût du service public d'élimination des déchets.

Il est à noter qu'une partie du territoire communal est situé sur le Parc de Sophia-Antipolis. A ce titre et dans le cadre d'une convention entre la Ville et le syndicat Mixte de Sophia-Antipolis (SYMISA), la collecte des déchets a été gérée jusqu'en 2004 par la Société Anonyme d'Economie Mixte (SAEM) de Sophia-Antipolis : pour l'année 2001, c'est 459 tonnes d'ordures ménagères qui ont été collectées contre 138 en 2000.

### **La collecte des ordures ménagères**

La collecte des ordures (OM) sur le territoire communal, est effectuée en régie municipale. Ces déchets sont collectés en porte à porte.

L'équipe du Centre Technique Municipal (CTM) effectuant cette collecte est composée de 26 personnes.

Le territoire communal est divisé en 3 secteurs, découpés eux-mêmes en 3 sous-secteurs.

La fréquence de cette collecte est de 3 jours par semaine pour la plus grande partie du territoire et de 6 jours par semaine (7j/7j l'été) pour le village, le Val, Tournamy et les cliniques du groupe Tzanck.

Pour l'année 2004, il a été collecté 9487 tonnes d'ordures ménagères, contre 8742 tonnes en 2003, qui ont été transportées à l'usine d'incinération d'Antibes.

L'usine d'incinération appartient au Syndicat Intercommunal de Destruction des Ordures Ménagères (SIDOM) dont la ville de Mougins est membre avec 7 autres communes (Antibes, Vallauris, Biot, Mouans-Sartoux, Mandelieu, le Cannet et Théoule sur Mer). En 2004, l'usine a incinéré 135 068 tonnes contre 125123 tonnes en 2003.

Sa capacité de traitement maximale est de 138 000 tonnes par an.

A Mougins la production des ordures ménagères a subi une hausse de près de 18% en seulement 10 ans. Un pic de collecte est à noter pendant la période estivale.

Le ratio kg/an et par habitant pour 2004 est de 515 Kg/an/habitant.

### **Les collectes séparatives :**

Les points d'apport volontaire (PAV) découlent d'une action volontaire et directe des mouginois qui se déplacent jusqu'à eux.

- Les encombrants :

La collecte des encombrants est effectuée en régie par le Centre Technique Municipal, elle s'effectue en porte à porte sur rendez vous téléphonique. Le tonnage exact de l'évacuation des encombrants n'a pas pu être communiqué pour l'instant.

***Les points d'apport volontaire (PAV) :***

La collecte du verre se fait en PAV. En 2004, on comptait 12 points d'apport volontaire pour ce produit sur la commune. Il y a eu 313 tonnes de verre ainsi collectées contre 304 tonnes en 2003.

La collecte des journaux – magazines se fait exclusivement en PAV ; en 2004, 17 points d'apport étaient en place sur la commune.

Ce sont 279 tonnes qui ont pu être ainsi collectées contre 225 tonnes en 2003.

Pour les textiles, la commune compte 8 colonnes de récupération textile.

En 2004, 37 tonnes ont été collectées contre 60 tonnes en 2003.

Cette diminution s'explique par la mise en service de six des huit colonnes durant six mois, suite à la défaillance du collecteur.

***La déchetterie de la Lovière***

Une nouvelle déchetterie a été ouverte en novembre 2000 sur le site de la Lovière à Mougins.

Pour l'exploitation, la déchetterie a passé 8 marchés pour l'évacuation, le traitement voire la valorisation des déchets collectés : ferrailles, cartons, encombrants non métalliques, verre, bois, huiles de vidange et alimentaire et déchets ménagers spéciaux.

En 2004, le tonnage total collecté était de l'ordre de 8528 tonnes contre 8122 en 2003, les végétaux représentant plus de 65% des apports.

La collecte sélective des emballages ménagers lancée début 2002, a donné depuis des résultats satisfaisants, avec une progression annuelle de l'ordre de 10% (348 tonnes en 2004 contre 317 en 2003).



## **Chapitre 2 – Analyse de l'état initial de l'environnement**

## **2.1 – Le paysage et l'environnement**

### **Le territoire communal dans le grand paysage**

Le territoire communal occupe les premiers reliefs en marge de la frange littorale. Paysage de moyennes collines entre la mer et les reliefs du plateau de Calern, la commune appartient à cette couronne de villages à l'urbanisation plus diffuse qui tempèrent les deux pôles d'urbanisation dense que forment Cannes (et le bord de mer en général) et Grasse.

Le relief communal s'organise selon trois cours d'eau principaux (la Grande et la Petite Frayères, la Valmasque) et peut être schématiquement rattaché à différents systèmes :

- les collines de la partie ouest, d'orientation nord-sud, peuvent être considérées comme une « seconde ligne » de l'ensemble de la vallée de la Siagne, elles offrent des vues sur les paysages de l'Estérel,
- les collines de la partie est, d'orientation est-ouest, appartiennent au « plateau de Valbonne », permettant quelques panoramas sur le littoral et les Iles de Lérins, et vers l'arrière-pays et le plateau de Calern,
- la partie centrale, en légère dépression, se rattache au bassin Cannois,
- et, plus ponctuellement, une petite frange au nord-ouest de la commune, au nord de la Petite Frayère, est sur une pénéplaine occupée notamment par le village de Mouans-Sartoux.

Cette configuration du relief, qui tend à rattacher les franges communales aux systèmes périphériques, est sans doute responsable d'une urbanisation « éclatée », encore renforcée par l'isolement du noyau historique central, perché sur son socle, et la proximité entre limite communale et autres centres urbains (Mouans-Sartoux, la Roquette, le Cannet et le pôle Sophia-Antipolis).

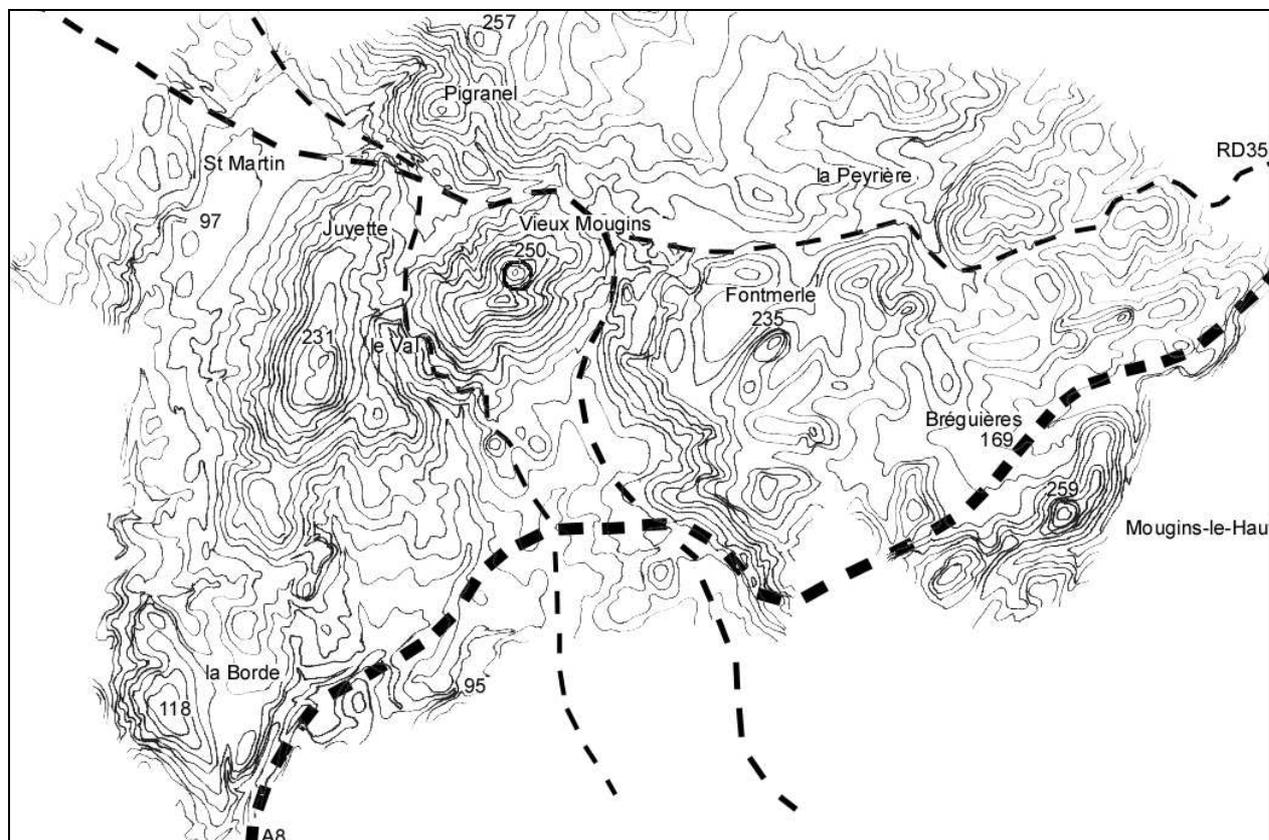
Dans ce paysage collinaire, Mougins occupe une position légèrement dominante, qui lui permet de larges échappées sur le grand paysage, mais également d'être perçue de nombreux points.

Depuis le littoral, les versants sud encore boisés, forment une toile de fond sur laquelle se détache l'urbanisation dense du littoral, témoignant d'une limite nécessaire.

Depuis les contreforts de Grasse, ce sont les versants nord qui jouent ce même rôle de « respiration verte ». Ces perceptions, très importantes pour l'image et l'équilibre du département, feront l'objet d'une analyse détaillée.

## Les principales caractéristiques physiques du territoire

### Le relief



Le territoire communal de Mougins est de lecture complexe car constitué de massifs collinaires imbriqués alternant petits vallons et mamelons.

L'élément fédérateur est sans contexte le mamelon central (altitude 250m) sur lequel s'est implanté le Vieux Mougins, qui domine légèrement les massifs alentours et peut être analysé comme un « pivot » autour duquel s'articulent les autres reliefs.

A l'ouest, un front collinaire nord-sud, de Pigranel à la Borde, isole au nord-ouest la « plaine » de Saint-Martin (alt.97) et l'amorce d'un autre massif collinaire se prolongeant sur la Roquette (quartier des Peyroues).

Entaillées entre Juyette et Pigranel, ces collines aux pentes accentuées, forment une véritable porte naturelle au nord du vieux village, porte empruntée par deux voies majeures : la pénétrante (RN1085) et la route de Cannes (RN85). A l'extrémité sud, les pentes s'adoucissent, amorçant la dépression du bassin cannois, excepté à l'extrême sud-ouest où de fortes pentes marquent la limite avec Ranguin.

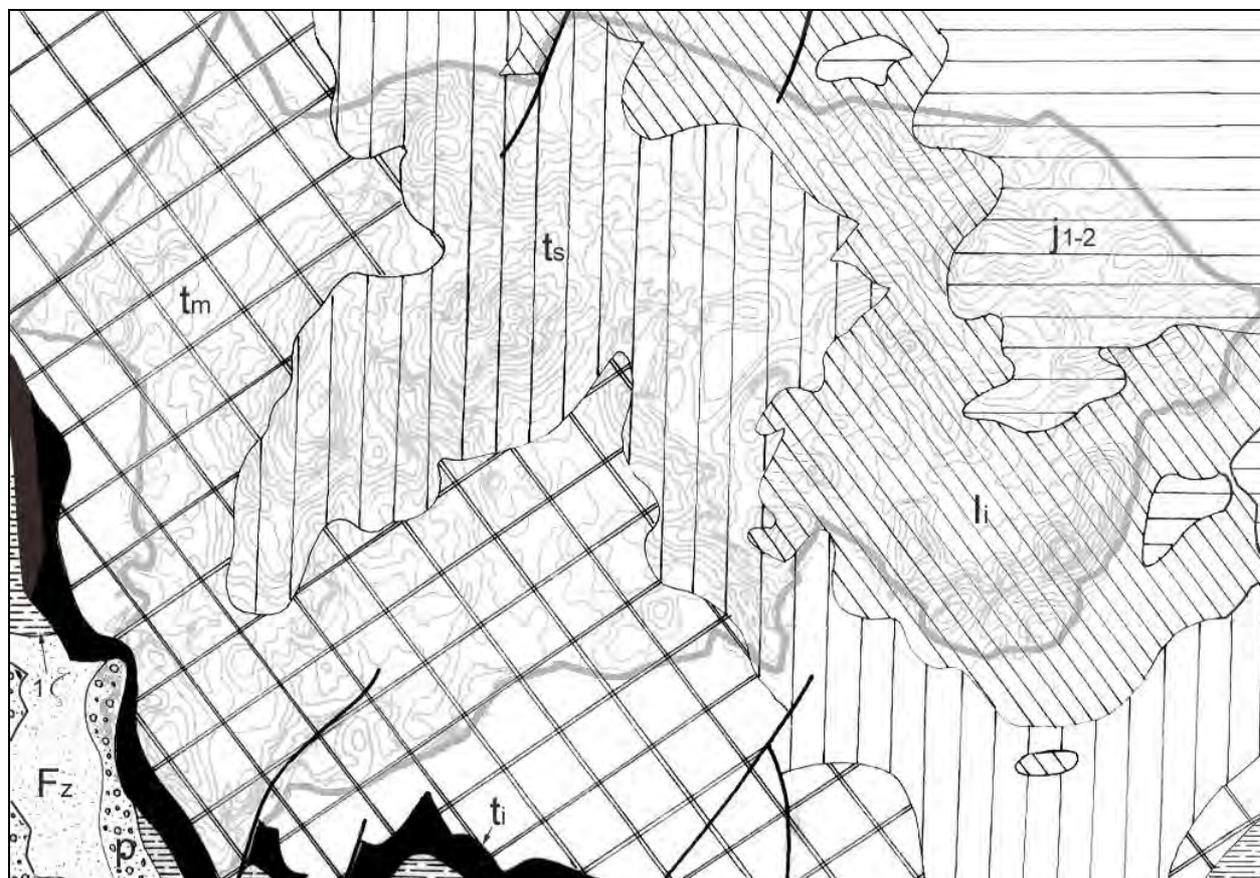
Le nord et l'est de la commune est occupé par un massif collinaire plus homogène d'orientation générale est-ouest, d'altitude moyenne oscillant entre 180 et 250m, ce qui lui vaut la qualification de « plateau ».

Sa limite ouest, qui ceinture le mamelon central et le bassin cannois, accuse par contre des pentes accentuées qui lui assure une situation de belvédère.

Au sud, ce plateau s'incline progressivement vers la dépression des Bréguières (alt. 169) dont la limite sud est marquée par un nouveau front collinaire très accentué au sommet duquel s'est implanté Mougins-le-Haut (alt 260). D'orientation est-ouest, ce front collinaire s'infléchit ensuite sur Vallauris en une ligne nord-sud se prolongeant par Super-Cannes.

Ce relief « tourmenté » divise le territoire communal, isolant les quartiers périphériques du noyau historique, rendant difficile tout effort de cohérence urbaine. Par contre, il engendre nombre d'expositions appréciables (vues dégagées, ensoleillement privilégié) qui ont certainement favorisé la vocation résidentielle de la commune.

### Géologie



Le contexte géologique de la commune est relativement simple, constitué essentiellement de terrains sédimentaires datant du Trias et du Jurassique recouvrant un socle métamorphique qui affleure en limite sud-ouest.

**t<sub>i</sub>** : Trias inférieur, grès bigarrés, de teinte rose à jaunâtre, contenant des galets de gneiss et de rhyolite, présence de gypse.

**t<sub>m</sub>** : Trias moyen, calcaire marin gris fumé (exploité dans les carrières pour la construction) et bancs de dolomies grises ou blanches avec lits de marne verte.

**ts** : Trias supérieur, dolomies blanches avec marnes, argiles plastiques et évaporites, présence de gypse (anciennement exploité et présentant aujourd'hui des risques d'effondrement).

**li** : Jurassique Hettagien et Rhétien, dolomies gris cendré avec intercalation d'argiles, calcaires durs et gris et marno-calcaires.

**j1-2** : Jurassique Bajocien-Bathonien, calcaire gris clair et roux à silex avec poches d'argile réfractaire, calcaire marneux rose et dolomies.

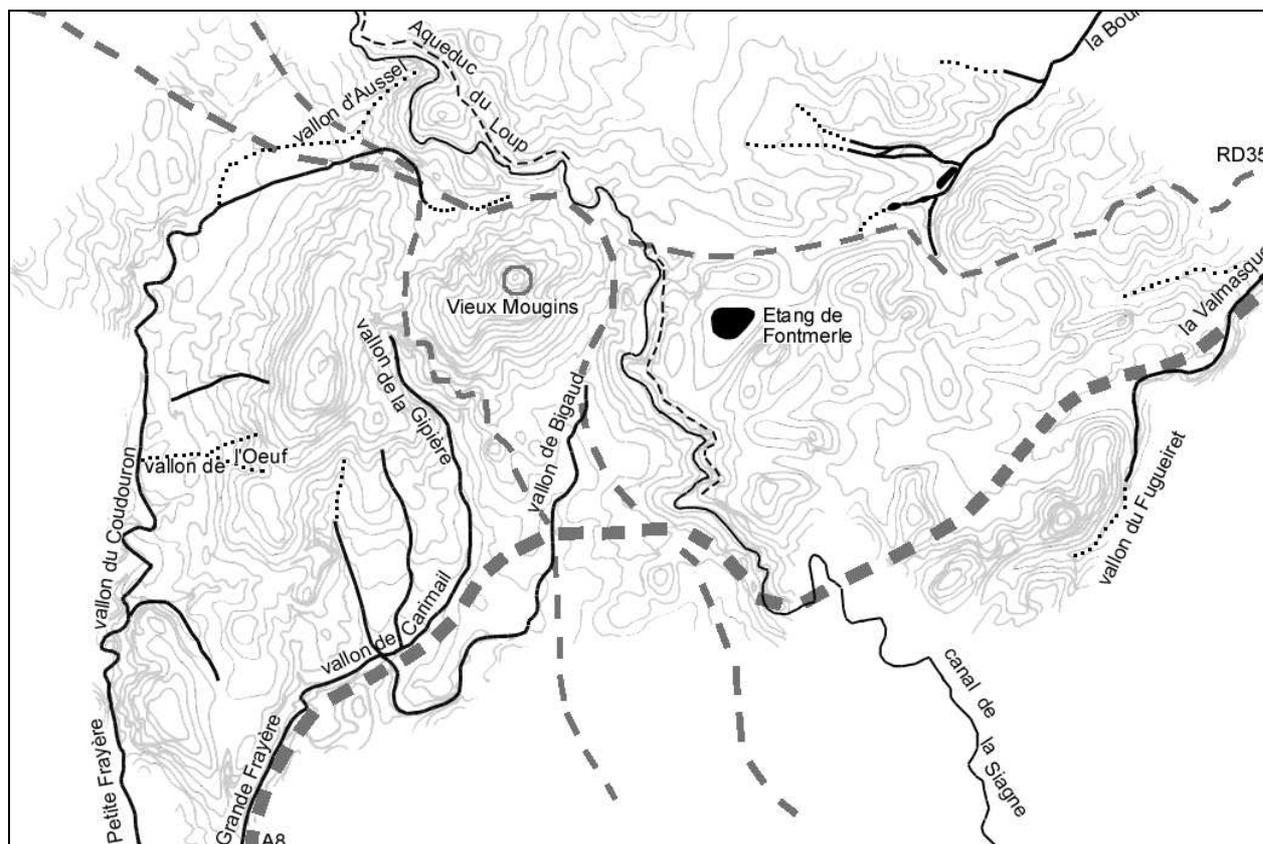
En limite sud :

**1ζ** : terrains métamorphiques : gneiss oillé et lité de Cannes

**p** : terrain sédimentaire, pliocène moyen, marnes, sables, conglomérats

**Fz** : terrain sédimentaire, alluvions, colluvions, dépôts marins récents.

### Hydrologie



La position dominante de Mougins fait que les cours d'eau qui le traverse prennent tous, au moins partiellement, leur source sur le territoire communal.

A l'ouest, deux cours d'eau principaux prennent leur source autour du Vieux Mougins pour s'écouler vers le sud.

Des quatre vallons qui alimentent la Grande Frayère, les deux principaux (la Gipièrre et Bigaud) dessinent la limite sud du socle du

Vieux Mougins. Urbanisés, les cours d'eau ne prennent que très ponctuellement une place dans le paysage, lorsque les pentes trop fortes ont limité les constructions (la Gipièrre, les Fades). Des deux vallons secondaires, seul celui des Faïsses a conservé en amont une ambiance fraîche et naturelle de ruisseau.

La Grande Frayère emprunte ensuite le vallon étroit de Carimail pour rejoindre la mer à La Bocca. Bien que boisé, la présence du petit fleuve est occultée par le passage de l'autoroute et de la RD809.

Son affluent la Petite Frayère démarre au nord du socle, traverse la plaine de Saint Martin où, bien que d'importance modeste, il acquiert une présence notable par le cortège de Cannes et autres espèces hygrophiles qui l'accompagnent, puis emprunte le vallon resserré de Coudouron où il se fond dans la végétation.

A l'est, deux autres cours d'eau affluents de la Brague prennent leur source entre les collines du plateau pour s'écouler vers le nord-est.

La Bouillide est sur la commune en grande partie « privatisée » par le golf de Cannes-Grasse qui y a aménagé des petites retenues d'eau, seulement devinées à travers les clôtures.

Le parcours de la Valmasque sur le territoire Mouginois est lui occupé par l'autoroute et la présence de la rivière se limite à une maigre ripisylve longeant l'infrastructure ou se fondant dans les massifs forestés. Seul le vallon du Fugueiret offre encore une ambiance caractéristique.

L'étang de Fontmerle est un des sites remarquable de la commune, en raison de la richesse de sa flore. Public, il n'est que partiellement perceptible car ses abords sont denses. Les vastes prairies qui l'entourent en font un lieu très fréquenté.

Le canal de la Siagne a un impact limité aux perceptions proches. C'est un fil discret mais important qui traverse le territoire du nord au sud, que l'on découvre comme une ponctuation agréable lorsque la route le croise et qui, malgré l'interdiction d'y accéder, reste un lieu de promenade fréquenté. Il constitue un témoin important de l'histoire locale et un potentiel de liaison piétonne précieux.

L'Aqueduc du Loup est enterré mais son tracé reste repérable car il consiste le plus souvent en une bande enherbée libre d'accès entre deux propriétés privées.

La commune de Mougins est donc irriguée par un réseau hydrographique relativement dense composé de ruisseaux d'importance modeste souvent noyés dans l'urbanisation et les équipements et ne jouant que trop ponctuellement le rôle de révélateur d'un paysage.

### **Climat**

Le climat de type méditerranéen se caractérise par la douceur des températures et les excès des précipitations.

La température moyenne annuelle est de l'ordre de 15°C ; les étés sont chauds et secs (27 à 30°C en moyenne), les hivers cléments (4 à 7°C de moyenne) et les journées de gel ou de neige rares.

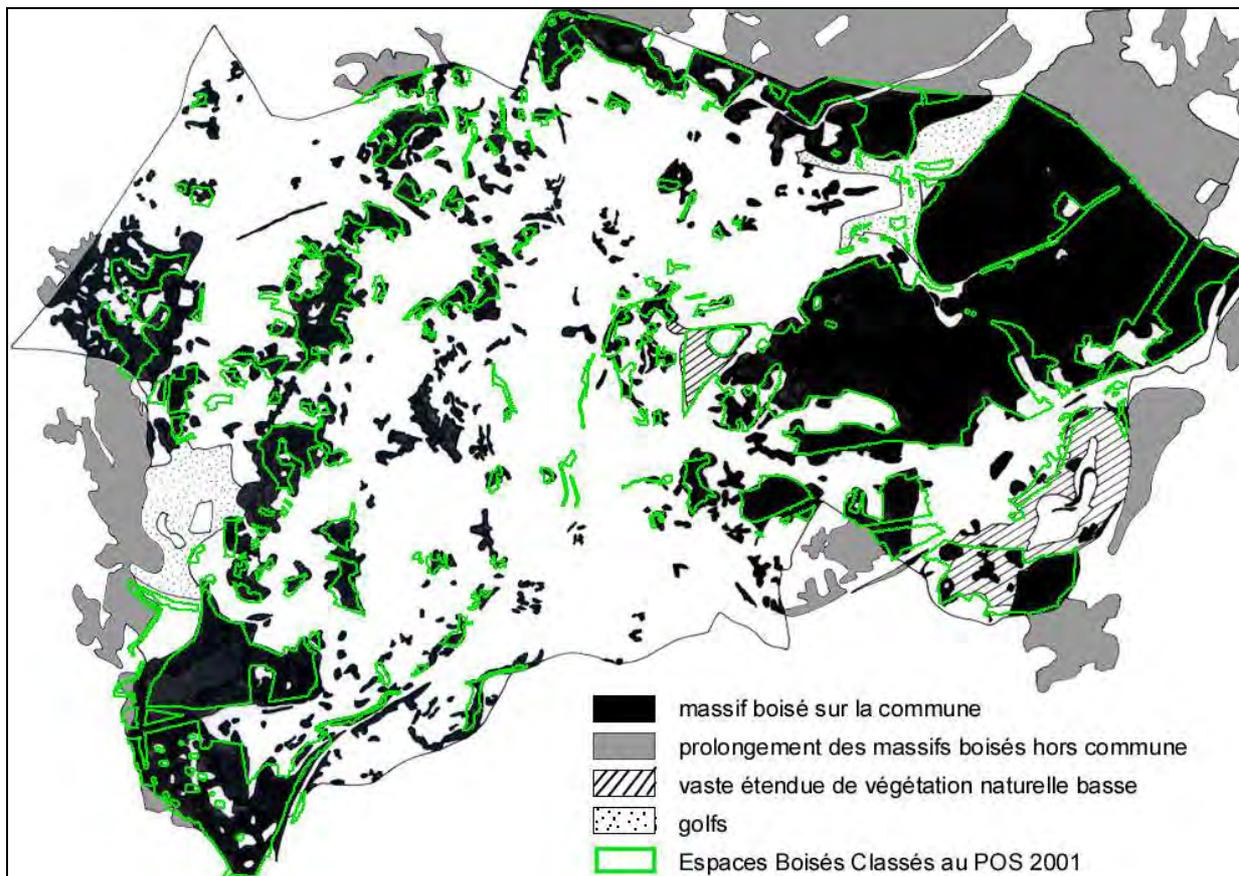
La moyenne annuelle de l'ensoleillement est élevée : 2700 heures contre 1900 à Paris, le maximum étant atteint durant les trois mois d'été.

Les précipitations tombent principalement sous forme de violentes averses au printemps et à l'automne, le mois le plus pluvieux étant novembre. Les journées de pluie ne sont pas nombreuses (90 jours/an par rapport à 170 à Paris) mais la moyenne annuelle des précipitations reste conséquente (900mm contre 600 à Paris).

Les vents sont modérés ; les principaux soufflant du nord-ouest et de l'est.

La commune connaît des différences locales notables entre les fonds de vallon et les pentes bien exposées. Le quartier de la Plaine est sans doute le moins privilégié (vents froids, humidité). Par contre, sur les collines, les risques d'incendie sont favorisés par les sécheresses estivales.

**La faune et la flore : La végétation naturelle et la faune associée**



Les boisements naturels de la commune sont essentiellement localisés sur les franges est et ouest.

A l'est, la forêt appartient à l'ensemble du parc départemental de la Valmasque qui se prolonge sur les communes de Biot et de Valbonne. C'est une forêt mixte de chêne vert, chêne blanc, chêne liège et pin d'Alep avec un sous-bois méditerranéen plus ou moins représenté. Aux abords des cours d'eau apparaissent le frêne et l'orme.

Traversé par la RD 35, il apporte à la commune une image très qualitative, il est également un lieu très fréquenté par les promeneurs, certains parcours sont aménagés.

La faune rencontrée est familière des forêts méditerranéennes de la région (sanglier, renard, blaireau, écureuil, musaraigne...).

**COMMUNE DE MOUGINS**  
**Plan Local d'Urbanisme**



Les boisements de l'ouest sont moins homogènes car ponctuellement investis par l'urbanisation, toutefois, à l'échelle du grand paysage, ils participent à une autre « coupure verte » importante dans l'équilibre végétal/bâti du département par leurs prolongements sur la Roquette et Cannes (la Croix des Gardes).

A la pointe sud-ouest, le pin d'Alep prédomine sur les fortes pentes exposées est, puis en remontant vers le nord, il se mêle aux chênes verts et blancs dont quelques beaux sujets se retrouvent ponctuellement dans les jardins. Là aussi, quand le milieu se fait plus humide, les essences hygrophiles apparaissent : figuiers, peupliers et cannes en fond de vallon.

A l'extrême sud-ouest (Ranguin, Gourguettes), de spectaculaires chênes lièges bordent le parcours de la voie ferrée avec un sous-bois caractéristique des milieux acides.

Ces boisements ouest, qui se succèdent en une bande plus ou moins « étoffée » du nord au sud de la commune, sont d'autant plus perceptibles qu'ils occupent majoritairement les lignes de crêtes. Il est donc important de noter que les secteurs « Espaces Boisés Classés » au POS de 2001 ne les prennent que partiellement en compte, traduisant mal la continuité boisée.

Dans le même esprit, mais à échelle plus réduite, les boisements du socle du Vieux Village font l'objet de protections morcelées alors qu'ils revêtent un rôle capital dans la mise à distance du centre historique.

Les golfs sont mentionnés sur la carte en raison de l'importante superficie qu'ils occupent. De création et mode de gestion entièrement artificialisés, ils ne doivent pas être associés à la notion d'espace naturel. Par contre, les jardins privés, qui couvrent une grande partie du territoire mouginois, ne sont ici pas représentés car leur impact est très variable selon la taille des parcelles et le type de plantations. Il est intéressant de mentionner, que dans les zones pavillonnaires les moins denses, certaines oliveraies « jardinées » conservent un caractère de grande qualité et s'associent, dans les visions lointaines, au couvert arboré naturel.

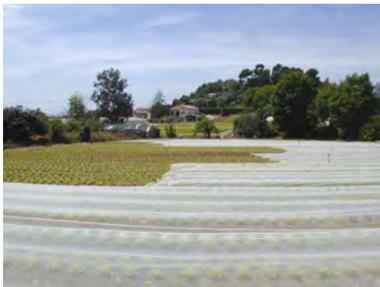
L'Etang de Font Merle est doté d'une ambiance particulière. La prairie qui le borde à l'ouest offre une véritable respiration, dégagant des vues allant jusqu'au Mercantour. On y trouve notamment des orchidées (*Ophrys bertoloni*). Mais la curiosité réside dans la colonie de lotus qui s'est développée dans l'étang, et quelques autres espèces mésophiles ou hygrophiles. Dans la ripisylve dense qui protège le plan d'eau, quelques introductions intéressantes comme le *Taxodium distichum*.

Ce secteur appartient au parc de la Valmasque, l'ONF qui en a la gestion doit faire face à des problèmes de piétinement et de fermeture progressive du plan d'eau par prolifération de la flore aquatique. L'avifaune associée à l'Etang est également intéressante car les points d'accueil d'espèces liées à l'eau, déjà rares dans le département, sont en voie de régression. Un grand nombre d'espèces sont observables, la plupart protégées : grèbe, héron, aigrette, sarcelle, hibou...

## Les espaces agricoles

A la lecture du cadastre Napoléonien (1814), il apparaît que le territoire communal était en très grande partie cultivé de vigne et d'oliviers (parfois associés), ponctués de quelques labours et pâturages dans les vallons.

Aujourd'hui la culture dominante, la vigne, a totalement disparu, tandis que les oliveraies ont été divisées et transformées en jardins. Les espaces agricoles n'occupent plus que 96 ha, soit moins de 4% du territoire communal. Ce sont principalement de petites unités, essentiellement du maraîchage, des oliveraies et quelques vergers, réparties à l'ouest et au sud de la commune, certaines complètement ceinturées par l'urbanisation (Campane, Vallon Bigaud, St Martin), d'autres à flanc de versant en limite d'espaces naturels (Viane et Miracle, Peygros, le Vicaire, Bréguières, Argeville). Plusieurs de ces espaces sont aujourd'hui soit en friche, soit en mutation avec disparition de l'activité de maraîchage.



La superposition des espaces classés au POS de 2001 avec les espaces cultivés relevés sur photo aérienne montrent plusieurs incohérences : localement, des parcelles exploitées sont classées en zone urbanisées ou urbanisables tandis que nombre de parcelles classées NC sont urbanisées. De plus, il est regrettable de constater que certaines zones à l'exploitation encore aujourd'hui évidente ont été supprimées (Vicaire) alors que d'autres plus en friche sont conservées (Bréguières).

Outre leur intérêt « productif », ces terrains agricoles représentent une valeur paysagère évidente par :

- les respirations et les vues qu'ils ménagent dans un tissu urbain souvent refermé tant à l'échelle du quartier que du grand paysage (espace de transition entre pied de coteau urbanisé et crête boisée),
- le rôle de « coupe-feu » qu'ils peuvent jouer lorsqu'ils séparent le tissu pavillonnaire de la forêt,
- leur qualité intrinsèque : lignes de culture qui mettent en évidence la topographie, restanques de pierres sèches, bassins agricoles, haies brise-vent, bâti ancien et grands arbres associés...

Soumis à la pression foncière et de poids anecdotique dans l'économie locale, les espaces agricoles ont des difficultés à trouver une légitimité à se maintenir, leur préservation peut cependant mieux être prise en compte par les objectifs de la loi S.R.U. qui vise à la mise en place d'un mode de développement durable et à la préservation des ressources naturelles.

## **La végétation introduite**

Les jardins occupent une superficie importante du territoire communal. La flore que l'on y trouve mêle palettes méditerranéenne, tropicale, agricole et horticole, métissage spécifique de la Côte d'Azur (olivier, cyprès, figuier, néflier, pin, palmiers, eucalyptus, bougainvillées, vigne, laurier rose, rosiers, haies de thuya... sont les plus fréquemment rencontrés).

Selon la densité du bâti, ils dissimulent les constructions, apparaissant alors comme des prolongements des boisements naturels et marquant le paysage de quelques silhouettes élancées d'un bouquet de cyprès, de la masse grise d'une oliveraie... ou encore, les jardins forment des ponctuations dans un tissu plus dense, créant un paysage de « commune jardin » où le végétal continue à assurer une présence forte dans la perception du territoire communal.

## **Les principales entités paysagères de la commune**

Conformément à l'analyse du contexte topographique, le territoire communal est complexe, composé de différents massifs collinaires qui organisent des sous-unités. Sa lecture et sa compréhension sont complexes également parce qu'il ne se dégage pas de répartition claire des occupations du sol : il n'existe pas de véritable centre de vie fédérateur, la limite entre espaces urbanisés et forêt est floue, les espaces agricoles sont ponctuels... Cinq entités paysagères peuvent cependant être distinguées, fonctionnant entre elles ponctuellement par rupture ou continuité, mais le plus souvent par « glissement ». D'ouest en est

### **Le fond de vallon semi-urbanisé**

La partie nord-ouest de la commune correspond à l'extrémité sud d'une petite plaine linéaire débutant au nord du Plan de Grasse et bordée à l'ouest par des collines qui la séparent du centre historique de Mougins.

Large de 600m, le fond de vallon est une étendue plate qui se rétrécit progressivement vers le sud pour se prolonger par le vallon de la Petite Frayère.

Anciens terrains cultivés, l'espace est aujourd'hui partiellement investi par une zone d'activité qui se développe le long de la voie de desserte et des petits collectifs se rattachant plus naturellement au centre urbain de Mouans-Sartoux.

Ses marges est et ouest se relèvent progressivement vers les collines et sont dominées par des boisements lotis en liaison avec la Roquette à l'ouest et un mélange de parcelles agricoles, friches ouvertes et pavillons à l'est.

Au nord-est, l'espace agricole du Vicairé témoigne de ce que devait être le paysage passé : des restanques légères et vastes, des linéaires de hautes haies protégeant les cultures et quelques exploitations isolées dissimulées dans de grands arbres et palmiers.

Les deux ruisseaux se présentent par le cordon végétal qui les accompagnent dans les milieux ouverts puis disparaissent dans le secteur d'activité. La Plaine est soumise à des risques d'inondation.

Ce secteur, traversé par la pénétrante et la route nationale, peut être considéré comme « l'antichambre » de la commune pour les

automobilistes qui y pénètrent depuis le nord-ouest. L'image dégagée est celle d'un territoire en mutation où la confusion domine.

Le secteur du Vicaire et les parcelles qui bordent la « porte naturelle » du Vieux Village, constituent un secteur de qualité particulièrement sensible.

### **Le vallon isolé**

Situé au sud ouest de la commune, ce secteur prolonge le précédent. La Petite Frayère s'est frayée ici un passage plus sinueux, les versants latéraux se resserrent, les pentes se font plus fortes, les dénivelés varient de 30 à 100m.

Le ruisseau s'adosse à l'ouest, dessinant la limite communale, et dégageant sur sa marge est un premier plan en pente très douce sur lequel s'est implanté un golf et quelques résidences luxueuses, mais également les vastes parkings du C.A.A.T. (Côte d'Azur Auto Transport) qui dénotent avec l'ambiance naturelle de l'ensemble de l'entité. Des alignements de peupliers et un cortège de Cannes de Provence confortent le sentiment de fraîcheur. Le secteur agricole de Viane se prolonge ponctuellement. Des forêts couvrent les versants, le pin d'Alep domine à l'ouest tandis que la partie sud présente une forêt de chênes lièges très préservée avec des sujets de taille exceptionnelle.

Au sud, les coteaux se rejoignent pour ne laisser le passage qu'au ruisseau, isolant le vallon de la plaine de la Siagne. De même, la pointe sud présente un versant très escarpé qui borde la cité de Ranguin, n'établissant aucun contact avec celle-ci mais assurant une limite à l'urbanisation cannoise. Il se prolonge au sud par le relief de la Croix des Gardes et ses forêts de pins parasols.

La voie ferrée traverse le secteur en corniche dans une séquence refermée par la végétation.

L'isolement de ce vallon tient à l'exposition de la pente qui développe des vues sur la Roquette et oblitère complètement le reste de la commune et, inversement, au fait qu'il n'est pas perceptible depuis la commune mais participe par contre, à l'échelle du grand paysage, à un système collinaire nord-sud boisé bordant la plaine de la Siagne.

### **Les collines résidentielles**

L'élément référent est sans conteste la petite colline centrale, singulièrement isolée, sur laquelle s'est implanté le Vieux Mougins. Elle organise les reliefs alentours qui la ceinturent d'ouest en est, tandis qu'au sud un versant en pente plus douce amorce une longue descente vers la mer. Les ruisseaux qui irriguent dessinent en amont de petits vallons secondaires.

L'urbanisation dominante est de type pavillonnaire et les villas s'égrènent sur l'ensemble du secteur. Leur trame est plus dense sur les faibles pentes de la partie sud, tandis que sur les coteaux, la végétation des jardins, associée aux reliquats de forêts et aux anciennes oliveraies, tempère leur impact. Il est à noter qu'en marge du coteau est un petit plateau constitue localement un espace très dégagé autour de l'étang de Font Merle.

Le socle du village est urbanisé sur sa face sud, modelé de remarquables restanques et de friches agricoles sur son côté est et à dominante forestée au nord-ouest. Dans le fond de vallon qui se dégage entre sa « porte » naturelle nord-ouest et lui, s'est implantée une urbanisation mixte dense associant quelques petits collectifs. Cependant ce quartier de Tournamy ne joue pas le rôle de noyau urbain fédérateur car son organisation est anarchique et ne dégage

pas d'axes de développement évidents. Au sud, il se prolonge par l'urbanisation linéaire du Val de Mougins, historiquement plus ancienne et mieux structurée, mais fortement contrainte par la topographie.

La pénétrante et la route nationale, qui ceignent de part et d'autre le socle, contribuent à l'isolement du mamelon central. Les dénivelés atteignent 120m et le centre historique, perché à 250m d'altitude, domine nettement les alentours. C'est un secteur fortement identitaire qui sera analysé comme secteur sensible et dont les perceptions sont détaillées ci-après, les différents quartiers faisant l'objet d'une description plus approfondie dans l'analyse par secteur d'étude.

### **Le bassin périurbain cannois**

En limite sud, à l'urbanisation de type pavillonnaire succède un système mixte, puis de très grands commerces qui amorcent le secteur d'activité de la périphérie cannoise. Bien que très marginal, ce tissu est distingué du précédant pour affirmer la continuité d'urbanisation avec l'agglomération littorale.

L'absence de traitement paysager, la pléthore d'enseignes et l'impact des parkings en font une zone de qualité médiocre.

Il est à noter un petit mamelon ouest venant ponctuer le secteur d'une touche verte et la présence de quelques friches agricoles.

### **Le massif foresté**

L'est de la commune est un grand massif foresté constituant une partie du parc départemental de la Valmasque et se prolongeant plus à l'est pour constituer une coupure d'urbanisation à l'échelle du département et un lieu de promenade très fréquenté pour différentes pratiques (vélo, parcours sportif, promenade équestre, pique-nique, sentier de découverte...). C'est une séquence refermée n'offrant des perceptions sur l'extérieur que depuis les crêtes.

D'orientation est-ouest, le massif peut être décrit comme trois « bandes collinaires » séparées par deux vallons principaux.

En limite nord, une ligne de crête culminant à 271m et se prolongeant vers l'ouest jusqu'à Pigranel. A son extrémité est, trois petits vallons convergeant pour constituer la rivière Bouillide. Dans ce fond de vallon étroit, mais aux pentes modérées, s'est implanté un golf.

La seconde « bande collinaire » est un large massif modelé en mamelons successifs, culminant à 235m en marge de l'étang de Font Merle et s'inclinant par des pentes plus souples vers le sud. Le pied de ses pentes a été mis en culture et, aujourd'hui, présente surtout des friches et une urbanisation hétérogène où se succèdent pavillons, entrepôts, décharge, aire d'autoroute... l'ensemble laissant une triste image de zone délaissée. Un affluent de la Valmasque coule dans ce fond de vallon, accompagné par un cortège floristique ayant du mal à rivaliser avec l'infrastructure routière.

La dernière bande est constituée par un chapelet de petites collines très escarpées se prolongeant au sud sur Vallauris, marquant ostensiblement le paysage. Au sommet de la plus orientale (alt. 259m), s'est implanté le nouveau hameau de Mougins-le-Haut qui fonctionne de façon complètement autonome et trouve des liaisons plus évidentes avec les centres urbains de Vallauris ou du Cannet qu'avec celui de Mougins. C'est un mode d'urbanisme tout à fait à l'inverse de la zone éclectique plus au nord : ici, tout a été conçu et planifié, les limites sont clairement définies.

L'organisation de cette ZAC de villas mitoyennes en couronne s'inspire certainement de celle du centre historique, mais elle pêche

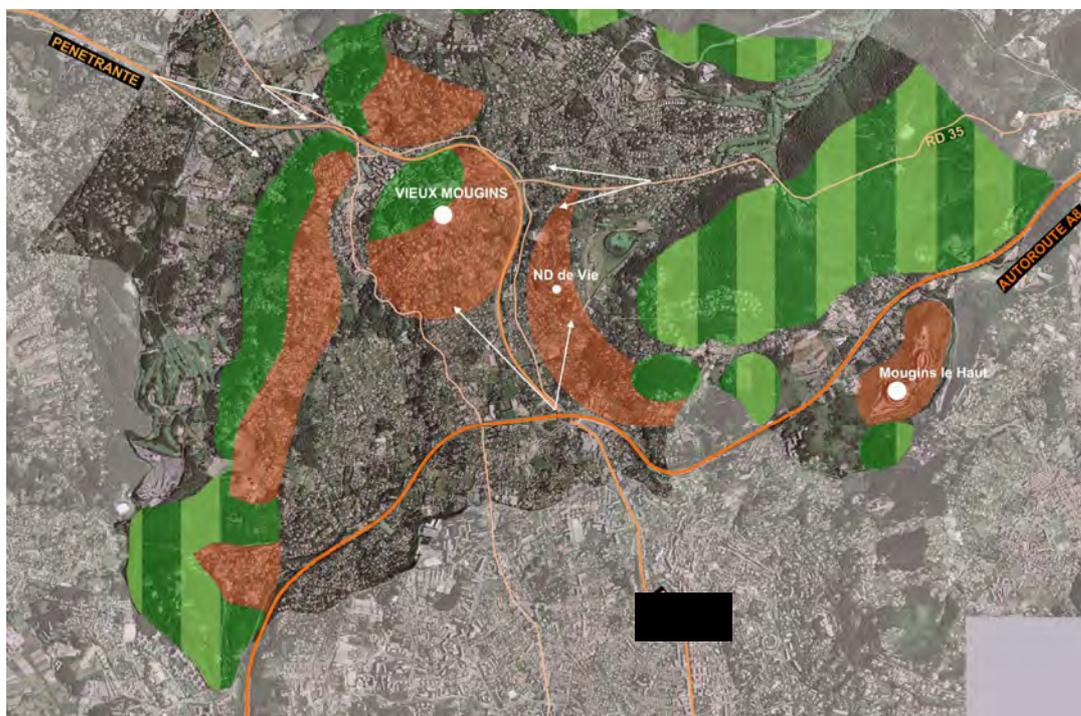
par monotonie et manque de patine. La vue y est époustouflante développant un panorama allant du plateau de Calern aux sommets du Mercantour et une grande partie du littoral.

La limite communale Est emprunte le petit vallon du Fugueiret d'ambiance fraîche très agréable.

La forêt de chênes et pins qui couvre le secteur est traversée par la RD35 (liaison Mougins-Antibes ou Sophia-Antipolis), la RD 135 (Mougins-Vallauris), et sur sa marge sud, bordée par l'autoroute. C'est donc un espace traversé fortement perceptible qui dote Mougins d'une image « nature » très qualitative.

Dans les perceptions lointaines, cette masse boisée est très perceptible offrant une limite franche appréciable à l'urbanisation littorale (vues depuis Grasse, le cap d'Antibes...).

### Les principales perceptions



Il s'agit ici de résumer les différentes perceptions évoquées au fil des descriptions de la commune afin de cerner le rôle qu'elle joue dans le grand paysage, l'image qu'elle offre et les paysages qu'elle laisse percevoir.

Sa position légèrement dominante par rapport aux reliefs alentours fait que Mougins a un fort impact dans les perceptions du département, il s'agit notamment des crêtes (au sens large) aujourd'hui encore à dominante boisée qui participent à deux grands « pôles nature » venant tempérer l'urbanisation : les versants est de la plaine de la Siagne et le plateau de Valbonne.

Dans les perceptions plus proches, le vieux village perché sur sa petite colline offre l'image la plus identitaire, notamment depuis les principaux axes viaires.

Dans une approche depuis le nord, c'est une véritable mise en scène naturelle où le village apparaît dans l'axe de la pénétrante, la RN85 ou la RD35, sur un socle boisé, cadré en premier plan par deux collines formant une « porte » naturelle. Il est à regretter que cette perception soit ponctuellement perturbée par de la signalétique.

Depuis le sud, le vieux village domine un paysage ouvert investi par le tissu pavillonnaire qui rend moins évidente la silhouette du centre historique. Son socle est cadré plus largement par les reliefs de Pibonson et Notre Dame de Vie et il se dégage un vis-à-vis très intéressant entre la chapelle et le cœur historique. Ces perceptions sont notamment très perceptibles depuis l'autoroute, l'échangeur Cannes-Grasse et la pénétrante.

Depuis les collines résidentielles, la vue sur le Vieux Village est souvent « privatisée » par le tissu pavillonnaire. Cependant quelques voies secondaires ou les respirations offertes ponctuellement par les friches agricoles dégagent des vues agréables et importantes dans la mesure où elles constituent des repères et révèlent une identité.

Inversement, le territoire communal permet de multiples panoramas sur le grand paysage : les Iles de Lérins, le massif de l'Estérel, les Plateaux de Caussols et Calern, la chaînes du Mercantour... sont perceptibles tour à tour depuis les différents reliefs communaux. Trois lieux publics majeurs offrent des vues exceptionnelles : les places du Vieux Village et de Mougins-le-Haut et la prairie de l'Etang de Font Merle.

## **Le patrimoine et les secteurs sensibles**

### **Les monuments et sites inscrits ou classés**

Trois monuments sont inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques :

- la chapelle Saint Barthélémy, petit monument que l'on découvre sur le coteau de Peygros, en marge du tissu pavillonnaire et de forêt.
- la chapelle Notre-Dame de Vie, dont la présence est révélée dans le grand paysage par les hauts cyprès qui l'accompagnent.
- la Porte de l'ancien rempart qui appartient à l'ensemble architectural de très grande qualité du cœur historique.

Deux sites font l'objet de servitudes :

- site inscrit : la partie sud-est de la commune comprise à l'est de la RD3 et de la RD909, au sud de la RD35, au titre de l'ensemble littoral ouest du département.
- site classé : l'ensemble formé par la chapelle Notre Dame de Vie, les pelouses et les allées de cyprès.

### **Le « petit » patrimoine**

D'autres éléments à valeur patrimoniale ponctuent le territoire : ce sont ces témoins de pratiques passées qui révèlent une histoire et nous parlent des paysages anciens, qui ont le pouvoir de susciter une émotion lorsque notre regard les croise. Ils sont multiples et, en l'absence de protection édictée, leur préservation est liée à la compréhension de leur qualité.

Nous pouvons citer : les bâtisses anciennes sobres et élégantes, les murs de pierre, le canal de la Siagne, les fontaines, les bassins agricoles, et l'on serait tenté d'étendre cette notion aux oliviers récurrents dans ce paysage, aux chemins sinueux, aux modelés de pente en restanques, à quelques vieux chênes isolés... et tout autre élément capable de révéler l'identité et les spécificités de ce territoire.



### **Les sites sensibles**

Les sites qualifiés de « sensibles » correspondent à des lieux de grande qualité paysagère dotant la commune ou le paysage plus large d'une valeur particulière.



La petite colline du Vieux Mougins est le site « clé » de la commune. La lecture des photos anciennes et du cadastre napoléonien révèle que cette colline était presque entièrement cultivée. La notion de socle boisé à préserver ne correspond donc pas à la volonté d'une restitution historique mais à la recherche d'une mise à distance essentielle à la lecture et la perception du vieux village.

La partie ouest, qui mêle actuellement anciennes oliveraies, restanques enherbées et bosquets d'arbres remplit d'ailleurs complètement cette fonction, rôle qui n'est pas pris en compte par le classement en zone NB et secteur « Hors POS » au P.O.S. 2001.

Le coteau de Notre Dame de Vie qui lui fait face est également un secteur très important pour l'image de la commune car le Vieux Mougins et la chapelle sont associés dans de nombreuses vues et font référence à un passé commun. Le site de la chapelle, implanté sur un petit promontoire, bénéficie encore d'un environnement arboré de qualité qui lui permet d'émerger des pavillons alentours mais cet équilibre reste très fragile. Au P.O.S. 2001, le classement en secteur urbain pour la partie inférieure et NB pour la supérieure avec un secteur ND très ponctuel ne prend pas assez en compte la valeur de ce versant, notamment le secteur du chemin du sanctuaire qui reste encore très préservé.

Le petit plateau de l'Etang de Font Merle a lui une valeur de proximité car il n'est perceptible que dans les visions proches. Outre la préciosité de sa flore et de sa faune, il s'agit ici de mettre l'accent sur sa qualité spatiale et de « révélateur » de paysage. L'étendue de sa vaste prairie sur fond de toile offert par les sommets enneigés du Mercantour crée une ambiance insolite. Ceinturé du nord-est au sud-ouest par des anciennes oliveraies le dominant légèrement et à l'est par une forêt sur versant plus escarpé, l'impression de « nature » est totale. Là encore, le P.O.S. 2001, en classant ses marges nord, ouest et sud en secteur NB, ne prend pas en compte l'importance du couvert arboré proche.

Une bande nord-sud à l'ouest de la commune est également mentionnée comme secteur sensible. Constituée essentiellement de crêtes boisées, elle intervient dans les perceptions communales et extra-communales comme une respiration, une limite essentielle à l'urbanisation grandissante du département.

Les maisons individuelles ont déjà commencé par place à entamer sa continuité et les orientations du P.O.S. 2001, par une répartition trop morcelée des secteurs ND, la remontée des secteurs urbanisés et urbanisables, ne garantit pas son maintien.

Deux secteurs sont indiqués indépendamment pour la qualité de leur paysage et appelés à muter.

Les grandes parcelles agricoles du secteur du Vicaire révèlent des paysages disparus, bien que singulières lorsqu'on les découvre depuis la RN85 dans un contexte urbain confus, elles se rattachent naturellement au coteau de Pigranel et joue également un rôle très important dans les visions d'approche. Ce secteur est d'ores et déjà identifié comme secteur de développement stratégique pour la commune (zone NA au P.O.S. 2001). Il est souhaitable que sa mutation puisse prendre en compte les lignes de force du paysage.

Au sud ouest, le vallon des Faïsses, où se mêlent petit maraîchage, végétation naturelle de bord de ruisseau et grandes restanques jardinées évoque un autre paysage oublié. Ce secteur, classé en secteurs U et NB au P.O.S. 2001, est appelé à évoluer.

## **2.2 – Les servitudes et les contraintes supra communales**

Le territoire mouginois est soumis à des contraintes supra-communales édictées essentiellement dans un double objectif de protection de l'environnement et des hommes.

Le Plan Local d'Urbanisme devra les prendre en compte dans la définition du projet d'urbanisme de la commune.

Les contraintes sont essentiellement constituées par le socle réglementaire et législatif, auquel il convient de rajouter les servitudes d'utilité publique, il s'agit notamment :

- la prise en compte des risques naturels (inondation, mouvements de terrain...)
- A1 : les servitudes de protection des forêts soumises au régime forestier (La Valmasque).
- AC1 : les servitudes de protection des monuments historiques. (Chapelle St Bartelemy, Chapelle Notre Dame de Vie, Porte de l'ancien rempart, Château de Mouans Sartoux et son parc).
- AC2 : les servitudes de protection des sites inscrits (Partie de la commune comprise à l'est du CD 3, au sud du CD35, à l'est du CD 909) et classés.(Ensemble Chapelle Notre Dame de Vie, pelouses et allées de cyprès).
- Zone de bruit des infrastructures (A8, RD 6185, ex RN 85)
- T1 : Zone ferroviaire en bordure de laquelle peuvent s'appliquer les servitudes relatives au chemin de fer.

### **Les risques naturels**

#### **Les risques naturels**

La commune de Mougins est concernée par les risques naturels suivants :

- Risque sismique
- Risque incendie
- Risque mouvements de terrains
- Risque inondation

#### **Risque sismique**

L'ensemble des communes du secteur Grasse-Cannes-Antibes se trouvent dans des zones de sismicité faible ou moyenne de classe Ib selon les catégories définies par le décret du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique, modifié par le décret 2000-892 du 13 septembre 2000, pris en application de l'article L.563-1 du code de l'environnement, ainsi que celles de l'arrêté ministériel du 29 mai 1997 précisant les intensités nominales à prendre en compte dans le cadre d'un bâtiment à risque normal.

#### **Risque incendie**

Il est rappelé que l'arrêté n°94-076 du 9 mars 1994 a désigné la commune de Mougins comme étant une commune exposée au risque incendie.

Le Plan de Prévention des Risques d'Incendie de Forêt, a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 12 septembre 2008. Ses dispositions sont intégrées au PLU.

### **Risque mouvements de terrains**

Les risques de mouvements de terrain ont fait l'objet d'études spécifiques suivantes :

- Etude géologique et géotechnique du CETE Méditerranée précisant la carte de qualification de l'aléa à l'échelle 1/5000.
- Suite aux effondrements de la chaussée de la RN 1085, une étude hydrogéologique, visant le sous sol de la voie et son environnement proche, a été entreprise pour connaître le phénomène qui semble être dû à la création de cavités souterraines après dissolution de gypse par l'eau de circulation interne.

Ses conclusions notifiées à la Commune en Décembre 2003 ont été intégrées à la carte de qualification de l'aléa élaborée par le CETE.

Anciennes carrières de gypse : risque d'effondrement.

La délimitation précise de ces carrières, mal repérée, pose un premier problème. Par ailleurs, le gypse se dissout progressivement du fait du ruissellement, phénomène encore accentué par la pollution renforçant l'acidité des eaux.

Selon le degré de l'aléa, la connaissance de ces risques devra conduire à subordonner l'urbanisation à certaines contraintes, notamment à une bonne reconnaissance du sous-sol, voire à interdire toute construction et tout mode d'utilisation du sol, hormis les travaux d'entretien courants sur les constructions existantes. Le défrichement, l'urbanisation sur des terrains sensibles accentuent ce type de risque.

### **Risque inondation**

La commune de Mougins est traversée par plusieurs cours d'eau pouvant provoquer des inondations :

Pour cette raison, une imperméabilisation trop forte pourrait renforcer le risque d'inondation en aval. Une étude générale des risques inondation réalisée en 1997 a permis d'apporter plus de précisions sur la définition des risques hydrauliques sur les quartiers de Saint-Martin, de la Plaine et des Bréguières.

Le P.O.S. approuvé en 2001 prend en compte ces risques :

- en généralisant une obligation de recul des constructions et des murs de propriété, le long des vallons, afin de laisser place aux écoulements et aux éventuels équipements d'évacuation des eaux pluviales ;
- en inscrivant dans ses annexes les zones soumises à des risques inondation ainsi que les cotes de références à respecter ;
- en officialisant la décision de la commune de réaliser deux ouvrages de rétention des eaux de ruissellement sur les vallons du Vicair et du Coudouron.

Suite à l'analyse des études existantes sur le sujet, il se vérifie qu'une densification de l'urbanisation sur l'ensemble du territoire communal pourrait avoir pour conséquence d'engendrer, par imperméabilisation du foncier construit, une augmentation sensible des coefficients de ruissellement et donc des débits en aval.

Les zones où des débordements apparaissent de façon chronique, du fait du sous-dimensionnement des ouvrages, semblent être les suivantes :

- zone aval du vallon d'Aussel – vallon de Tournamy
- partie aval du vallon de Bigaud
- vallon des Faisses
- vallon des Cabrières
- vallon de Gipièrè
- vallon du Colombier
- vallon du Devens
- partie centrale du vallon de la Bouillide
- vallon des Bréguières.

Sur ces deux derniers vallons, nous notons la présence de quelques plans d'eau d'agrément (golf, musée de l'automobile...) dont le rôle dans le laminage des crues est négligeable. Seul l'Etang de Font Merie à l'amont de la Bouillide a un réel effet d'écrêteur de crue du fait de sa grande superficie et de la planéité de ses berges.

Enfin, le Plan de Prévention du Risque Inondation de la basse vallée de la Siagne concerne à la marge le territoire de Mougins, le long de la Petite Frayère, en aval du quartier de la Lovière.

## **La Directive Territoriale d'Aménagement (D.T.A.)**

### **Le contexte institutionnel :**

Conformément à l'article L.111-1-1 du Code de l'urbanisme :

« des directives territoriales d'aménagement peuvent fixer, sur certaines parties du territoire, les orientations fondamentales de l'Etat en matière d'aménagement et d'équilibre entre les perspectives de développement, de protection et de mise en valeur des territoires. Elles fixent les principaux objectifs de l'Etat en matière de localisation des grandes infrastructures de transports et des grands équipements, ainsi qu'en matière de préservation des espaces naturels, des sites et des paysages ».

Les objectifs généraux, de la DTA 06 approuvée en décembre 2003, visent :

- à conforter le positionnement des Alpes-Maritimes et notamment à améliorer la qualité des relations en matière de transport et à renforcer un certain nombre de pôle d'excellence, tels que le tourisme, atout majeur des Alpes-Maritimes, les hautes technologies, l'enseignement et la recherche ;
- à préserver et valoriser l'environnement qui, en dehors de ses qualités intrinsèques, constitue un élément fort d'attractivité de ce département ;
- à maîtriser le développement afin de gérer l'espace de façon économe, de satisfaire aux besoins présents et futurs des populations, de prévenir et remédier aux déséquilibres sociaux et spatiaux.

La commune de Mougins fait partie de la « bande côtière » identifiée par la D.T.A.

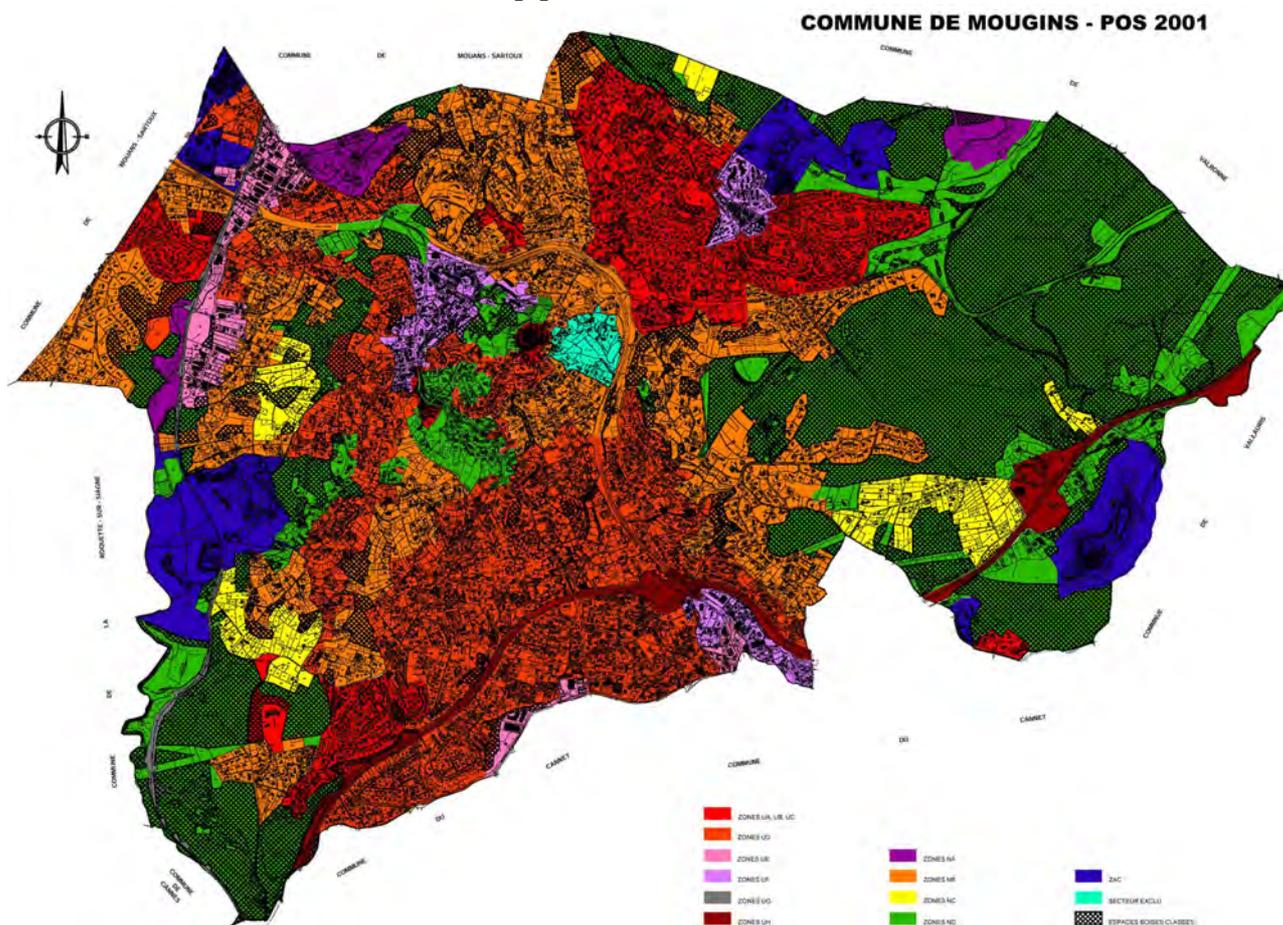
Les territoires identifiés comme étant « à protéger » sur le territoire de Mougins par la D.T.A. sont de deux types :

- les espaces naturels et forestiers ( Parc de la Valmasque, l'Etang de Fontmerle, le Guillet, le Clauvin à l'est et les Gourguettes, le vallon du Coudouron à l'ouest) qui « traduisent les principaux objectifs de protection et définissent la limite de l'étalement urbain. Ces espaces ne recevront aucune urbanisation nouvelle » ;
- les espaces paysagers sensibles (tout autour du vieux village et au nord vers Pigranel, Notre Dame de Vie, la bande nord-sud au niveau de la Chapelle St Barthélémy jusqu'à Viane) qui sont des « espaces urbanisés, en général de façon peu dense, tiennent une place importante dans la perception du paysage... ».

### **Schéma directeur et schéma de cohérence territorial**

La commune de Mougins est située dans l'aire du schéma directeur de l'agglomération de Grasse Cannes Antibes. La caducité de ce schéma, qui a été approuvé le 5 juin 1979, vient d'être constatée. Des discussions sont en cours pour la réalisation du futur Schéma de Cohérence Territoriale.

## 2.3 – Le bilan du P.O.S. approuvé



### **Le P.O.S. approuvé en 2001**

Le POS approuvé en 2001 portait sur la totalité du territoire de la commune de Mougins, à l'exclusion des Z.A.C. dont les Plans d'Aménagement de Zone avaient été approuvés (la Z.A.C. des Trois Collines le 22 octobre 1974, la Z.A.C. du Font de l'Orme le 8 octobre 1986, la Z.A.C. de la Colle le 19 janvier 1988, la Z.A.C. du Vallon de l'Œuf le 31 mai 1990, la Z.A.C. Saint Martin le 29 juillet 1993) et du secteur du Moulin de la Croix.

Ce document intégrait notamment la prise en compte des risques naturels majeurs et plus particulièrement le risque inondation dans le quartier la Plaine-St Martin, ainsi que les risques géologiques et géotechniques, conformément aux prescriptions des services de l'Etat issues de la consultation des services consécutive aux projets de P.O.S. successivement arrêtés par le Conseil Municipal.

### **Les perspectives d'évolution et les objectifs communaux**

L'hypothèse de croissance retenue se basait sur l'évolution de la population globale observée entre 1975 et 1990. Le nombre d'habitants projeté était environ de 18 500 habitants en l'an 2010.

Les objectifs généraux de la révision du P.O.S. s'appliquaient aux thèmes suivants :

- opérer une remise en conformité du P.O.S. avec les dispositions juridiques promulguées depuis 1993 ;
- prendre en compte les modifications socio-économiques mises en avant par le recensement général de 1990 ;
- diversifier l'habitat ;
- perpétuer l'image de qualité urbaine attachée à la commune de Mougins et intégrer de nouvelles orientations communales.

Sur ce dernier point, il est précisé dans le rapport de présentation du POS que : « la presque totalité du territoire qui avait vocation à être ouvert immédiatement à l'urbanisation à Mougins l'a été par le P.O.S. approuvé en 1983. Sur ce point, le P.O.S. n'apporte pas de transformation radicale par rapport au P.O.S. antérieur. Une des vocations essentielles de la révision du P.O.S. est donc de mieux organiser les quartiers existants (sans opérer de mutation brutale au titre des densités admises) plutôt que d'ouvrir à la construction de nouveaux espaces » ; ainsi que : « l'image résidentielle verte et aérée sera préservée dans tous les quartiers collinaires déjà structurés, et la diversité de l'habitat sera obtenue globalement sur la commune par des développements organisés sous forme de Z.A.C. d'une part, et notamment dans la mise en œuvre de programmes d'habitat, d'activité et d'équipements sur les zones U et NA (Le Vicaire) d'autre part ».

#### ***Les objectifs de protection***

Environ 30 hectares ont été inscrits en zone NDr (Val de Mougins, la Gypière, etc...) en raison de la connaissance de risques naturels liés à la présence de gypse dans le sous-sol.

#### ***Les objectifs d'aménagement***

Le rapport de présentation du P.O.S. approuvé en 2001 précisait « le POS intègre les études ou hypothèses de développement envisagées notamment dans la perspective de délimitation de nouvelles zones d'urbanisation future (NA), tout particulièrement sur le secteur du Vicaire. C'est un des points forts de la politique de développement de la commune, tant en ce qui concerne l'implantation nouvelle d'activités de toutes natures et de grands équipements, que le logement (perspective long terme). Ce secteur qui représente près de 18,5 hectares a été classé en zone II NA ».

Par ailleurs, il est précisé : « le P.O.S. permet pleinement la mise en œuvre des programmes de logements sociaux résultant des obligations des textes d'application de la loi d'Orientation pour la Ville (L.O.V.). Ces programmes sont précisés dans le projet de P.L.H. auquel la commune de Mougins a souscrit par engagement triennal (délibération du Conseil Municipal en date du 28 septembre 1995). »

#### ***Les superficies des zones***

La commune de Mougins a une superficie de 2564 hectares, le P.O.S. approuvé en juillet 2001 porte sur 2394 hectares, 15 hectares environ étant hors révision.

Le rapport de présentation mentionne :

les zones U couvrent une superficie de 948 hectares environ, les zones NA de 50 hectares environ, les zones NB de 420 environ, les zones NC de 96 et les zones ND de 880 hectares.

Les Z.A.C. ont une superficie de 155 hectares environ.

Par ailleurs, il faut ajouter que les espaces boisés classés représentent 775 hectares environ.

Concernant les zones NB, le POS 2001 mentionne 420 ha, il semblerait après vérification planimétrée par outil informatique que ces zones couvrent 520 ha, soit environ 100 ha de plus.

De la même manière, ce sont 747 ha qui ont été mesurés pour les espaces boisés classés du POS, et non 775 ha.

Par ailleurs, les zones NC du POS présentent aujourd'hui pour une grande partie d'entre elles, un habitat diffus de type pavillonnaire : la superficie des zones agricoles «pures» de la commune est bien en deçà du chiffre de 96 ha.

On note que les espaces urbains et ou à urbaniser représentent donc plus de 65 % du territoire communal.

### **Les zones NB**

Aujourd'hui, dans le cadre de la loi SRU, les zones d'urbanisation diffuse que constituent les zones NB du POS approuvé en juillet 2001 vont être amenées à disparaître dans le prochain document d'urbanisme (PLU).

Les terrains actuellement classés en zone NB, qui sont nombreux sur la commune de Mougins, devront subir une mutation :

- . soit en zone urbaine (U : secteurs déjà urbanisés et secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter), si la capacité des équipements le permet, si la densité plus ou moins forte et la forme urbaine des constructions existantes présentent les caractéristiques d'une zone U, si l'impact paysager de la zone ne nuit pas à l'environnement et à la qualité des sites.

- . soit en zone à urbaniser (AU : secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation) si la commune veut en faire une réserve d'urbanisation.

- . soit en zone agricole (A)

- . soit en zone naturelle (N : secteurs équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt - esthétique, historique ou écologique -, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels). Si les caractéristiques du site (situation, desserte par les réseaux, relief...) ne permettent pas une mutation en zone urbaine.

De plus, la loi SRU précise que les nouvelles zones N pourront inclure des secteurs sans qualité particulière du point de vue des sites et paysages. En effet, le seul caractère d'espace naturel suffit désormais à justifier le classement en zone N. Cette nouvelle définition participe à expliquer qu'une certaine constructibilité est réglementairement admise en zone N, dans ce cas, il faudra que la superficie de la zone soit «limitée», ainsi que sa capacité d'accueil et qu'il n'y ait pas d'atteinte à l'environnement.

De plus, les zones UD du POS approuvé 2001 représentent plus de 480 ha.

Les caractéristiques des zones UD du POS 2001 sont relativement proches en terme de forme urbaine de celles des zones NB, à savoir :

zone pavillonnaire de densité moyenne à faible, article 5 du règlement qui prévoit une superficie minimale de 1500m<sup>2</sup> et 1000 m<sup>2</sup> en UDa. L'ensemble des terrains classés en UD et NB représentent plus de 1000 ha, soit environ 40% du territoire.

Pour les zones constructibles non desservies par l'assainissement collectif, c'est le schéma d'assainissement qui pourra préciser, selon l'aptitude du sous sol, la superficie minimale des terrains.

Par ailleurs, la suppression de la notion de superficie minimum des terrains dans les PLU et la suppression de l'article L111.5 du Code de l'urbanisme vont entraîner une forte densification de certaines parties de territoire et risquent dans certains cas (fort relief) de provoquer de fortes répercussions sur le paysage (impact des créations de voies d'accès sur les terrains en pente, par exemple).

C'est pourquoi dans l'élaboration des mesures liées à la définition de la constructibilité des secteurs, on ne pourra pas se limiter à une stricte étude de la capacité géologique des sols à recevoir l'assainissement autonome sans prendre en compte les logiques urbaines et paysagères.

Il y a un véritable enjeu en terme d'impact et d'évolution des paysages, dont les effets vont être rapidement visibles, accélérés dans les secteurs où existe une forte pression foncière.

#### ***Evaluation des capacités résiduelles***

Afin de déterminer les capacités résiduelles du POS 2001, une évaluation a été réalisée sur les zones constructibles UC, UD, UF et NB.

Un premier travail a permis de relever l'ensemble des parcelles vierges sur ces zones, en collaboration avec les services instructeurs de la commune, en ne prenant pas en compte les terrains où une opération d'urbanisme était en cours. (Dépôt de P.C. récent)

L'ensemble des espaces boisés classés du POS 2001 a été également pris en compte, car cette servitude est présente sur de nombreux terrains situés en zone urbaine.

Une première estimation totale de 214 hectares de capacités résiduelles théoriques, hors ZAC et zones NA, a été établie.

Les capacités identifiées se répartissent de la façon suivante :

- en zones NB : de l'ordre 100 hectares, soit 19% des zones NB (évaluation avec cadastre 2001).
- en zones UD : représentent 65 hectares, soit 13,3% des zones UD.
- en zones UC : représentent 23 hectares, soit 10% des zones UC.
- en zones UF : représentent près de 6 ha, soit 9% des zones UE.

Près de 80% des capacités résiduelles du POS 2001, hors ZAC et zones NA, se situent en zones UD et NB.

Il apparaît d'ores et déjà que les capacités résiduelles théoriques de la commune sont limitées, notamment si l'on raisonne sur une urbanisation de type pavillonnaire, caractéristique de la majorité des zones constructibles du POS 2001. Cependant il est difficile d'établir les répercussions quantitatives issues de la restructuration de secteurs déjà bâtis. Selon les objectifs communaux retenus et notamment le rythme de croissance souhaité pour les dix années à venir, les besoins en terme de capacités pourront être établis de façon plus fine en y intégrant le principe de renouvellement urbain.

### **Chapitre 3**

## **Les principaux enjeux et les besoins répertoriés**

La situation géographique de Mougins, lieu d'articulation territoriale, induit des enjeux importants dont le PLU doit permettre la concrétisation à travers un projet urbain harmonieux, conciliant les impératifs du développement économique avec la protection de l'environnement naturel.

Il est important de rappeler le contexte environnant très « porteur » dans lequel se situe Mougins avec notamment : le secteur de Font de l'Orme 2, non commercialisé pour l'instant, la ZAC des Cistes sur le territoire de Valbonne mais en limite communale avec Mougins, le site en devenir des Bréguières, la proximité avec les secteurs de développement du Plan de Grasse et de la basse vallée de la Siagne. Ces caractéristiques impliquent également que soit mise en œuvre une gestion adaptée des politiques notamment en matière d'habitat privé et social, d'infrastructures et de transports collectifs, de déplacements, d'implantations commerciales et de protection de l'environnement.

De plus, à l'issue du diagnostic plusieurs secteurs de la commune apparaissent comme des pôles stratégiques du développement potentiel de Mougins, ces secteurs à enjeux sont de deux types :

Secteurs à enjeux de développement économique :

- Font de l'Orme
- Bréguières / Mougins le Haut
- Saint Martin / La Plaine

Secteurs à enjeux de développement avec prescriptions paysagères :

- L'ensemble formé par le vieux village, son socle Nord et le versant de Tournamy.

## **DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE**

### **Les activités à protéger**

Le passé agricole de Mougins a modelé le paysage de la commune et son empreinte est l'un des éléments majeurs qui constitue son identité et la qualité de son environnement ; il est essentiel de préserver les principaux éléments identitaires et d'empêcher la banalisation des espaces.

**L'agriculture** : secteur autrefois dominant, basé sur la culture de la vigne et de l'olivier, elle est une des composantes du paysage de Mougins. Aujourd'hui, cette activité est devenue totalement marginale, les olivaies ont été transformées en jardin ou en espaces bâtis et la vigne a totalement disparu.

Certains espaces résiduels font partie du patrimoine naturel de Mougins, leur traduction dans le PLU doit permettre le maintien des secteurs qui présentent un potentiel économique et/ou dont la valeur paysagère joue un rôle majeur tant dans le maintien de l'identité communale que dans celui de la préservation et de la gestion des espaces naturels.

**Le tourisme** : l'attractivité touristique de Mougins est très liée, d'une part, au patrimoine urbain, architectural et paysager du centre historique et, d'autre part, à la nature des équipements d'accueil culturels, hôteliers et de loisirs.

Ces caractéristiques attirent notamment une population à la recherche de résidences secondaires ou principales « authentiques » qui permet une fréquentation annualisée aux retombées économiques multiples. Ainsi il importe :

- de préserver les spécificités architecturales, urbaines et paysagères du centre ancien
- de maintenir la population résidente et les commerces de proximité du centre ancien
- de conforter l'offre d'équipements d'accueil et de loisirs

De même, Mougins dispose de plusieurs grands espaces naturels de loisirs ainsi que de nombreux jardins qui ponctuent l'urbanisation et confèrent au territoire un caractère de « commune jardin ».

Ces éléments qualifiants et identitaires devront être préservés.

### **Les activités à développer**

La population mouginoise se caractérise, d'une part, par une hausse démographique conséquente (+2,7% par an) et d'autre part, par une forte proportion de ménages actifs. 70% d'entre eux travaillent en dehors du territoire communal, générant d'importants déplacements domicile/travail. De même, le diagnostic met en évidence le besoin de renforcer les capacités d'accueil des activités économiques. Ainsi, l'enjeu majeur du développement communal repose, à la fois, sur le développement de l'offre d'emplois et le rééquilibrage du rapport actif-emplois sur le territoire de la commune, et sur la stabilisation de la croissance démographique.

**Le commerce de proximité** : plusieurs pôles sont identifiables sur la commune, mais Mougins souffre de l'absence de centralité affirmée. La préservation du commerce de proximité dans le centre ancien, d'une part, la structuration d'un « grand centre » équipé de services et de commerces à l'échelle de la commune, d'autre part, permettraient de dynamiser le tissu commercial et de générer des emplois nouveaux. Le village et les quartiers de Tournamy et du Val de Mougins ont été identifiés comme des secteurs ayant un potentiel pour relever ces enjeux.

**Les zones d'activités économiques existantes** : le territoire communal comporte diverses zones d'accueil des activités économiques. Certaines ont un positionnement précis dans le secteur des hautes technologies, en cohérence avec le parc d'activités de Sophia Antipolis. D'autres, comme la zone de la Plaine, de Saint-Martin ou de Tournamy, accueillent des activités plus diversifiées.

Le confortement de ces espaces d'activités est une priorité. Celui-ci pourra être recherché au travers d'un meilleur positionnement pour certaines zones spécialisées et d'une plus grande mixité fonctionnelle. De même, il est souhaitable d'envisager une requalification de certains espaces.

**Les secteurs à enjeux futurs** : certains secteurs sont véritablement à enjeu et leur potentiel doit être pris en compte afin de préserver les capacités futures. Il s'agit en particulier des quartiers des Cystes (Font de l'Orme 2) ou des Bréguières qui constituent des espaces stratégiques de développement à moyen et à long terme.

## **AMENAGEMENT DE L'ESPACE**

A l'échelle du territoire communal, la forme urbaine est difficilement lisible. Plusieurs « pôles de vie » se sont organisés au gré d'un étalement urbain qui s'est effectué au gré des mutations que le territoire communal a connu depuis un siècle. Le tissu dense originel du village n'est plus à l'échelle de la population et de l'organisation spatiale de la commune.

### **Assurer le renouvellement urbain**

**Identifier et structurer un « centre ville »** : le centre ancien occupe une position géographique, historique et économique essentielle. Son rayonnement doit permettre, sur un triangle le reliant au Val de Mougins et à Tournamy, l'émergence d'un « grand centre » à l'échelle du territoire communal.

Le quartier de Tournamy / Val de Mougins dispose d'un potentiel de mutation qui peut nourrir une stratégie de valorisation et de renouvellement urbain.

**Développer des pôles de proximité** : Plusieurs secteurs comme celui de Mougins le Haut, constituent des entités qui jouent un rôle majeur dans la structure urbaine de la commune. Véritables pôles secondaires, ils doivent être confortés, équipés et densifiés pour certains, afin d'accueillir des fonctions diversifiées.

### **Maîtriser l'extension urbaine**

**Contenir et compléter l'urbanisation des quartiers situés aux entrées Nord et Sud de la commune** : Le secteur Saint-Martin, à vocation d'activités et d'habitat, doit être finalisé et contribuer ainsi à une meilleure intégration au tissu environnant existant.

La partie sud de Mougins, en liaison avec le Cannel, nécessite d'être mieux organisée, notamment dans la partie qui longe les axes principaux de desserte.

**Préserver les spécificités de la « commune jardin »** : l'extension urbaine de Mougins s'est faite également au profit d'un habitat pavillonnaire résidentiel. Ce développement a donné au territoire un caractère de jardin urbanisé, avec de grands espaces complantés où le végétal continu de prévaloir. Il est nécessaire de préserver ces caractéristiques, notamment en limitant les densités bâties sur les secteurs les plus significatifs.

### **Prendre en compte les risques**

Le territoire communal est concerné par de nombreux risques naturels. La prise en compte de ces risques est un enjeu. La gestion de ces risques devra faire parti intégrante des objectifs communaux de développement et de valorisation.

## **ENVIRONNEMENT ET PAYSAGES**

Le territoire communal occupe les premiers reliefs en marge de la frange littorale. Dans un paysage de moyennes collines et de coteaux, Mougins occupe une position dominante qui en fait un territoire perçu.

### **Préserver le cadre naturel et paysager**

Le cadre paysager de Mougins est spécifique et identitaire. Sa conservation et sa valorisation constituent un enjeu majeur pour le maintien de l'attractivité communale et pour celui de la qualité du cadre de vie. Cette conservation repose sur la réorganisation d'une structure à l'échelle du grand paysage, notamment avec le renforcement des grandes coulées vertes. Elle est conditionnée également par le maintien du rapport bâti / végétal sur certains secteurs d'accueil de l'urbanisation pavillonnaire qui contribue à la constitution du caractère de « commune jardin » propre à Mougins.

Ainsi, deux crêtes dominantes encore boisées ainsi que certains espaces sensibles (la petite colline du vieux village, le coteau ND de Vie ainsi que le plateau de l'étang de Fond Merle...), dotent la commune d'une réelle qualité paysagère.

Il en est de même des différents coteaux urbanisés qui offrent des visibilitées importantes, soit à partir des principaux axes de desserte et de traversée du territoire communal, soit / et à partir du vieux village. En effet, la forme urbaine dominante qui occupe ces espaces, offre une ambiance proche des paysages de Toscane qui se traduit essentiellement par un équilibre entre bâti et espaces végétalisés, boisés ou non. Enfin, certains espaces agricoles qui présentent un intérêt paysager complètent ce dispositif.

### **Préserver le patrimoine architectural, urbain et paysager**

Des éléments à forte valeur patrimoniale ponctuent le territoire, ils participent à l'image de marque et à l'identité communale. Leur préservation et leur mise en valeur sont des enjeux.

### **Gérer l'eau et l'assainissement**

La gestion de l'eau et de l'assainissement est une donnée importante du développement communal. Le schéma d'assainissement communal devra être pris en compte dans les différentes dispositions du PLU.

## **LE LOGEMENT ET L'EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT**

L'hypothèse de développement retenue par la commune vise à une stabilisation, voire à une baisse de la croissance démographique par rapport à la forte croissance de la période précédente. Néanmoins l'importance des ménages d'actifs, leur taille et l'âge relativement bas de ceux-ci, nécessite la mise en œuvre de dispositions visant à renforcer l'offre de logements pour actifs dont du logement social. La structuration des espaces urbanisés identifiés devra répondre à ces besoins.

## **LES DEPLACEMENTS URBAINS**

La commune est caractérisée par une très grande mobilité de ses habitants, liée notamment au caractère émissif. Même si l'étendue et la faible densité de certains quartiers ne sont pas des facteurs favorables à l'utilisation de modes alternatifs à la voiture individuelle, il s'agira d'envisager l'amélioration des déplacements par :

- le renforcement de l'intermodalité pour les transports en commun et notamment à partir de la voie SNCF Cannes-Grasse
- la requalification des voies urbaines, en particulier sur les secteurs de renouvellement urbain,
- des aménagements de sécurité pour les piétons et les deux roues.

## **LES EQUIPEMENTS ET LES SERVICES**

La commune dispose d'un bon niveau d'équipements et de services dans les différents domaines. Toutefois, en raison de l'organisation de la commune en plusieurs pôles de centralité, il s'agira de conforter ces équipements selon les besoins identifiés.

THEMES	ATOUPS	FAIBLESSES
<b>Situation</b>	Superficie importante de la commune Situation stratégique de la commune : lieu d'articulation géographique et économique	La situation géographique de la ville de Mougins entraîne des flux de transit importants à travers la commune.
<b>Environnement</b>	Un paysage collinaire à dominante boisée de grande qualité jouant un rôle important à l'échelle du grand paysage.	Une organisation communale confuse et des séquences paysagères qui tendent à se banaliser vers le tout pavillonnaire.
<b>Socio-économie</b>	Commune présentant les caractères d'une ville active, moderne et jeune. Croissance soutenue de la population Forte attractivité résidentielle Age moyen de la population évolue peu	Hétérogénéité de croissance du territoire selon les quartiers Défaut de centralité Equilibre actifs / emplois difficile : 7 actifs sur 10 travaillent en dehors de la commune.
<b>Aménagement du territoire</b>	Equilibre actuel entre bâti et végétal mais qui reste fragile.	La forme urbaine dominante est à l'opposé des principes énoncés par la loi SRU. De plus ce mode d'urbanisation a déjà consommé une grande partie du territoire communal. Difficulté de lecture de la commune : urbanisation uniforme « en nappe » sans véritable structuration (pas de centre, ni de direction privilégiés).
<b>Logement social</b>		Un nombre de logements sociaux très faible par rapport à l'objectif de 20% prescrit par la loi SRU.
<b>Equipements</b>	Un bon niveau global d'équipements sur l'ensemble de la commune.	On relève toutefois un manque d'équipements scolaires – petite enfance.
<b>Voies déplacements</b>	Le territoire communal est maillé de façon satisfaisante sur le plan géographique.	La conjonction des transits nord-sud et des échanges depuis l'autoroute entraîne des problèmes de congestion dans le secteur de l'échangeur. L'étendue et la faible densité de la commune ne sont pas des facteurs favorables à l'utilisation des modes alternatifs à la voiture, TC et 2 roues.
<b>Réseau eau potable</b>	Projet de SD eau : diagnostic prévu en 2006 Capacités en eau importantes, pas de problèmes pour les années à venir. Distribution d'une eau de meilleure qualité rendue possible par la technologie d'ultra filtration dans l'usine de l'Apié.	Desserte en eau du vieux village, compte tenu de l'altimétrie du site
<b>Réseau assainissement</b>	La réalisation en 2005 du SD d'assainissement a permis une mise à plat des données communales et constitue une aide précieuse à la décision.	La difficulté, voir l'impossibilité, sur de nombreux secteurs, à l'utilisation de filières d'assainissement non collectif. Pour 2 des 3 STEP existantes : problème de saturation et de remise aux normes.



**Chapitre 4**  
**Explication des choix retenus**  
**pour établir le PADD,**  
**la délimitation des zones et le règlement**

## **4.1 - Le PADD**

*Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) de MOUGINS prend en compte :*

- *les objectifs de développement, d'aménagement et de protection tels qu'ils ont été définis lors de la délibération du conseil municipal, prescrivant la révision du PLU,*
- *les enjeux et les besoins identifiés et répertoriés au chapitre précédent,*
- *les dispositions en matière d'équilibre, de préservation et développement durable, relatives notamment aux lois SRU et UH,*
- *les dispositions relatives à la DTA.*

### **La protection de l'environnement naturel et des paysages**

#### **La préservation du patrimoine bâti**

*La préservation des espaces à sensibilité paysagère et la sauvegarde des caractéristiques de « la commune jardin ».*

Les espaces à valeur paysagère et environnementale, identifiés par le diagnostic, représentent des éléments identitaires qui conditionnent l'image et le cadre de vie de Mougins. Ils participent activement à assurer un équilibre avec les espaces destinés à l'accueil de l'urbanisation.

A ce titre, ils doivent être préservés en raison de leurs caractères et de leurs valeurs, tel qu'exprimé dans le diagnostic et dans l'état initial de l'environnement.

Il en est de même des éléments qui fondent le caractère de « commune jardin » propre à Mougins et qui repose, en particulier, sur la préservation de l'équilibre gradué entre le bâti et le végétal. Ces éléments sont constitués essentiellement par le rapport existant entre le bâti à proprement parler et les espaces intermédiaires non bâtis. Ces derniers, présentent une superficie importante laissée libres de toute construction, et qui est végétalisée dans la plupart des cas.

En effet, Mougins offre aujourd'hui, de vastes espaces urbanisés insérés dans un cadre paysager ou le végétal domine et qui permettent d'assurer la continuité avec les grands espaces naturels boisés de la commune.

Ainsi, dans les secteurs d'accueil de l'habitat pavillonnaire, notamment sur les espaces situés en coteaux (plus visibles et dont l'impact est plus important dans le grand paysage), la préservation de l'équilibre existant entre bâti et espaces non bâtis végétalisés, représente un élément important pour assurer la pérennité des caractéristiques paysagères de la commune.

Le maintien des caractéristiques morphologiques de ces secteurs (conditionnées notamment par le rapport entre un parcellaire assez large et une densité bâtie limitée), est un enjeu fort pour assurer la conservation de l'identité paysagère communale et, avec elle, l'un des principaux facteurs d'attractivité de Mougins.

Dans le même temps, l'organisation de la densité des espaces bâtis, notamment sur les quartiers structurés existants, offre également l'opportunité d'accueillir les constructions nouvelles tout en préservant les espaces à forte sensibilité paysagère.

#### **La mise en valeur du patrimoine naturel et bâti**

En cohérence avec le chapitre ci-dessus, la préservation des grandes composantes du cadre naturel, paysager et bâti, constitue un enjeu pour la sauvegarde de l'identité et de l'attractivité communale.

Les principaux enjeux qui ressortent du diagnostic sont liés, d'une part, à la préservation des caractéristiques de ces espaces identitaires et, d'autre part, à leur gestion et à leur mise en valeur.

Cet objectif est un élément fondamental pour assurer le développement durable de la commune.

Il apparaît nécessaire que les règles de construction prennent en compte ces espaces et leurs caractéristiques.

De même, la commune offre un cadre urbain, architectural et paysager à forte valeur patrimoniale, notamment en ce qui concerne le centre historique. Celui-ci est un espace de vie en même temps qu'un espace fortement attractif du point de vue touristique.

Les dégradations et les transformations du patrimoine bâti, urbain et paysager, d'une part et, d'autre part, la mutation du centre ancien vers un espace entièrement dédié au tourisme, sont des risques qui remettraient en cause la valeur du patrimoine existant en même temps que les équilibres sociaux et économiques.

De même, la non maîtrise et la sur fréquentation des espaces patrimoniaux naturels existants sur le territoire constituent des menaces pour la pérennité de ces espaces.

Le maintien des caractéristiques de ce patrimoine constitue également un enjeu fort pour assurer la conservation de l'identité communale et, avec elle, l'attractivité de Mougins.

En raison des spécificités de ces éléments, l'objectif de préservation et de valorisation du patrimoine en relation avec son environnement a été retenu.

### ***Prendre en compte les risques naturels***

Plusieurs secteurs qui accueillent de l'urbanisation sont soumis à des risques naturels. La préservation des biens et des personnes constitue une volonté forte de la commune.

A cette fin, les secteurs urbanisables situés en zones de risques modérés font l'objet de prescriptions réglementaires conformément au PPRIF opposable et aux cartes d'aléa.

Mais au-delà de l'application nécessaire des dispositions particulières liées au PPR et aux cartes d'aléas, il est apparu souhaitable à la commune de compléter les dispositions de préservations et de prévention.

La maîtrise du mitage des milieux naturels, constitue une disposition nécessaire pour assurer une meilleure protection de ces espaces naturels mais également du bâti existant, contre l'incendie. En effet, la poursuite de la diffusion de constructions isolées au sein de massifs boisés, constituerait un facteur aggravant pour les services d'incendie et de secours.

De même, la gestion des eaux pluviales est une donnée qui prend une importance particulière, en raison notamment de la topographie de la commune et des phénomènes d'imperméabilisation des sols liés à l'urbanisation.

En assurant la mise en œuvre des préconisations du schéma directeur d'assainissement, le PLU contribue à améliorer la préservation des espaces, en particulier, vis-à-vis de l'évacuation des eaux pluviales.

A ce titre, l'intégration de dispositions en matière de rétention des eaux pluviales est apparue nécessaire.

### **La maîtrise du développement urbain, la mise en valeur et l'organisation des espaces urbains**

Le choix d'assurer une maîtrise du développement du territoire communal repose sur la prise en compte, d'une part, des caractéristiques de la commune, de ses besoins, de ses atouts et de ses dysfonctionnements (mis en évidence dans le diagnostic) et, d'autre part, des objectifs de développement durable et de gestion économe des espaces.

Dans ce cadre, divers scénarios de croissance tendanciels ont été examinés notamment sur la base des stratégies communales de développement à moyen et long terme ainsi que sur celle de la faisabilité et de la cohérence des stratégies et des capacités des espaces.

Les données du recensement complémentaire de Mougins de 2002 a permis de constater que les rythmes de croissance des logements et de population ne se sont pas ralentis depuis 1990. D'après les estimations, on serait passé de près de 135 logements par an supplémentaires dans les années 1990 à un développement de la construction de 170 unités par an sur la période récente.

On constate un flux continu d'arrivée de nouveaux actifs des bassins d'emploi environnants, principalement de Sophia Antipolis et du littoral ouest des Alpes Maritimes, qui résulte à la fois des problèmes de constructibilité, de saturation de ces bassins, et de l'attractivité de Mougins.

La commune attire les nouveaux ménages à la fois par son cadre de vie et par sa capacité à offrir des logements aux actifs concernés (Mougins le Haut, lotissements, Saint Martin, ...). Au delà de ces tendances, il faut cependant tenir compte des stratégies alternatives communales de développement à moyen et long terme ainsi que de la volonté de restructurer le tissu d'activités et les secteurs de développement.

Les pressions actuelles du marché immobilier et la croissance continue du nombre d'actifs nouveaux souhaitant habiter dans les communes du moyen pays, accompagnées d'une stratégie d'aménagement, de dynamisation et de développement économique communal ont conduit à imaginer plusieurs scénarios de développement de la commune en terme d'habitat et d'activités..

Afin de mieux mesurer l'impact du projet de développement de la commune en fonction des divers objectifs exprimés, une simulation prospective a été effectuée à l'horizon 2013 pour trois scénarios de développement que l'on peut comparer entre eux (et au passé récent) en terme de tendances d'évolution des paramètres socio-économiques: (résidences principales, emplois, actifs, population, ratios) .

Les chiffrages de simulation prennent en compte la mise en œuvre à plus ou moins long terme des principaux projets structurants et développements significatifs de la commune:

Les trois scénarios testés sont les suivants ( ces hypothèses théoriques découlent de la mise en œuvre à plus ou moins long terme des divers projets, mais elles seront validées et affinées pour le scénario final de PADD envisagé) :

- Le premier scénario de développement correspond à une croissance modérée :
  - +65 habitants par an,+100 logements par an dont +80 résidences principales par an et +65 emplois sur place par an (localisés dans la commune) avec une diminution importante de la taille des ménages
- Le second scénario de développement correspond à une croissance plus rapide, provoquée par l'afflux de nouveaux actifs:
  - +150 habitants par an, ,+130 logements par an dont +100 résidences principales par an et +110 emplois sur place par an, avec une taille des ménages plus importante que dans l'hypothèse précédente (actifs avec jeunes avec enfants)
- Le troisième scénario de développement correspond à une croissance soutenue, de l'ordre des 3/4 de celle des dernières années, qui ne peut se justifier que dans une bonne conjoncture économique avec une forte offre de capacité d'accueil en logements et un démarrage rapide des divers projets de développement économique, d'équipements et de desserte des quartiers de Mougins.
  - +260 habitants par an, ,+170 logements par an dont +130 résidences principales par an et +150 emplois sur place par an, avec une taille des ménages élevée proche de celle des ménages de 2002, donc un nombre de familles avec enfants plus important.

Compte tenu des hypothèses décrites ci-dessus, les croissances des logements pour les dix prochaines années seraient selon les hypothèses de +1000 à +1700 unités (y compris les résidences secondaires) dont 800 à 1300 résidences principales

Les croissances de l'emploi local s'établissent à des valeurs de l'ordre variant de +650 à +1500 emplois à répartir sur les différents pôles d'activités de la commune et ses quartiers

La population de la commune augmente de +650 en hypothèse faible à +2600 habitants, en hypothèse haute, dont 1200 actifs ayant un travail dans Mougins ou son environnement, pour atteindre et dépasser 20.000 habitants à l'horizon étudié.

Le diagnostic réalisé, mettant notamment en évidence les besoins de mise à niveau des équipements, de rééquilibrage entre emplois et population résidente, et de préservation des caractéristiques paysagères et environnementales de la commune conduit à faire le choix d'un développement modéré se situant entre les deux premiers scénarios envisagés.

### **Assurer le renouvellement du centre urbain**

Le renouvellement du centre urbain répond à un des enjeux majeurs identifiés par le diagnostic territorial. Il doit permettre, à la fois, la préservation et la valorisation du centre historique du vieux village de Mougins, mais également du Val de Mougins, tout en constituant un « grand centre » à l'échelle du territoire communal, en assurant une complémentarité entre le village, le Val et Tournamy.

Ce renouvellement contribuera également à assurer un développement et un accueil structuré de l'habitat tout en favorisant une mixité spatiale et fonctionnelle, facilement accessible et dotée d'un bon niveau d'équipements et de services.

### **Préserver et mettre en valeur le centre ancien**

Le cœur historique du vieux village, à forte valeur patrimoniale, s'organise sur les coteaux qui constituent son socle paysager. Il accueille une population résidente et présente une forte attractivité touristique qui est confortée par les caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères du site.

La préservation de ces caractéristiques ainsi que le maintien de sa fonction résidentielle représentent des enjeux identitaires, sociaux et économiques importants.

### **Conforter le centre par l'organisation d'un pôle structuré autour du centre historique**

Il convient de renforcer la notion et la fonction de centralité autour du vieux village et des quartiers de Tournamy et du Val-de-Mougins, par la requalification et la liaison de ces deux derniers secteurs qui ont vocation à se compléter et à s'organiser avec le centre historique en une mixité fonctionnelle et sociale.

Le secteur du Val de Mougins – Tournamy, localisé à proximité et en dessous du socle du village est pénalisé par un manque de lisibilité et de structure. On y trouve une grande mixité ainsi que de nombreuses parcelles bâties ou non bâties qui sont susceptibles de muter et qui offrent un potentiel significatif en matière de renouvellement urbain. Ce contexte présente une opportunité pour la commune d'assurer la poursuite de l'organisation d'un pôle structuré.

Il s'agit de conforter les activités existantes qui participent à la vie du quartier autour d'espaces et d'équipements publics

### **Restructurer les pôles de proximité à travers le territoire communal**

L'extension urbaine s'est faite sur une grande partie du territoire communal sous la forme d'habitat diffus (habitat pavillonnaire résidentiel). Toutefois, on distingue quelques pôles urbanisés qui offrent une densité plus forte et des caractéristiques propres. L'objectif est

de renforcer la structure urbaine de ces pôles, dans le respect de leur caractère dominant, en favorisant une plus grande mixité des fonctions.

En effet, comme souligné par le diagnostic, le renforcement des ces pôles offre un potentiel intéressant en matière d'organisation du territoire en « grands quartiers » ; les pôles renforçant ainsi leur rôle de pôle d'offre de services, d'équipements et de commerces de proximité.

### ***Mougins le Haut***

Réalisé dans le cadre d'une procédure de ZAC, ce secteur est essentiellement un quartier d'habitat qui regroupe une forte proportion de logements pour actifs. Sa proximité avec le Parc d'Activités de Sophia-Antipolis, d'une part, et avec le secteur des Bréguières, d'autre part, lui confère une importance et un statut particuliers.

### ***Le secteur sud, limitrophe du Cannet***

Ce secteur (les Fades, Campane, le Colombier) s'est développé sur un ancien tissu agricole au gré des opportunités, le long de l'axe principal qui le dessert.

En contact avec un tissu urbain dense du Cannet, il présente une forte hétérogénéité structurelle et fonctionnelle tout en offrant un potentiel urbain, en raison de sa situation stratégique et de la mixité qu'il accueille. Divers équipements publics (école, collège, piscine...) y sont implantés. L'objectif est d'accompagner la mutation du tissu existant, en confortant la structuration du tissu bâti le long des principaux axes de desserte.

### ***Le secteur Saint-Martin***

Localisé en limite communale avec Mouans-Sartoux, ce secteur d'entrée de ville présente un tissu relativement hétérogène associant activités économiques de type artisanal, industriel et commercial, lotissements d'habitation, équipements publics, espaces agricoles et friches, etc....L'objectif principal est, à la fois, de conforter le rôle économique de ce secteur et de renforcer la structure et la lisibilité urbaine de cette entrée de ville en favorisant la cohérence et la continuité des aménagements.

### **La préservation de la « commune-jardin »**

En dehors des pôles urbains de centralité et de proximité, l'urbanisation s'est développée sous une forme dominante d'habitat individuelle. C'est ce qui caractérise la « commune-jardin » où le bâti trouve place au cœur d'espaces boisés ou paysagers où le végétal domine.

Le caractère fortement résidentiel de l'habitat, organisé sur un parcellaire relativement important, a créé au fil du temps une qualité paysagère remarquable. Cette organisation participe activement à l'image de marque et au cadre de vie de la commune.

La relative faible densité bâtie, à la parcelle, contribue à assurer, à la fois, une meilleure adaptation du bâti au relief, dans les secteurs de coteaux, ainsi qu'une transition entre les différents pôles de centralité et les espaces naturels protégés. En effet, les espaces urbanisés les plus perceptibles, situés sur les coteaux, offrent à la vue, une dominante paysagère marquée qui gomme les impacts éventuels des terrassements liés à l'implantation du bâti et de leur desserte. Une densification bâtie de ces espaces qui serait liée, à la fois, à un morcellement parcellaire plus important et à une plus forte constructibilité, modifierait profondément la nature et la perception de ces espaces, avec un déséquilibre progressif au dépend des espaces non bâtis, traités en espaces verts.

Ainsi, cette forme d'occupation de l'espace participe d'une forme urbaine spécifique qui doit être préservée au titre de l'équilibre des espaces naturels et urbanisés. Il s'agira de maintenir les espaces naturels et l'esprit de « commune-jardin » des quartiers intermédiaires et de contenir l'urbanisation dans ses limites existantes.

## **L'habitat**

Le diagnostic met en évidence la nécessité d'assurer à tous les quartiers une croissance équilibrée et mesurée en veillant notamment à privilégier le développement des activités et à constituer une offre adéquate de logements pour actifs.

De même, et conformément aux objectifs des lois SRU et UH, d'une part, et de la DTA, d'autre part, le diagnostic souligne la nécessité de renforcer l'offre en matière de logements sociaux ; aujourd'hui, la commune dispose d'un parc de logements sociaux insuffisant au regard des objectifs de la loi SRU. Ainsi, il s'agit de répondre aux besoins identifiés, à l'échelle de la commune, en matière de logements permanents, destinés aux actifs, aux jeunes et aux personnes âgées. Cette offre constitue une condition du maintien, à court, moyen et long terme, des objectifs de mixité sociale et fonctionnelle.

Les grandes orientations sont :

- Rééquilibrer l'offre en matière de logement pour actifs avec le renforcement de l'accueil des activités économiques. Il s'agit, en effet, d'accompagner la maîtrise souhaitée de la croissance démographique et le développement des activités économiques par une offre adaptée de logements pour les classes actives.
- Intervenir sur l'existant. Il s'agit de compléter l'offre de logements neufs par des mesures de réhabilitation et de restructuration du tissu bâti existant. Ces dispositions permettront d'améliorer l'offre tout en préservant et en valorisant le patrimoine bâti.
- Poursuivre les programmes de ZAC ou opérations ayant eu des effets positifs sur l'habitat
- équilibrer l'offre dans les secteurs à enjeux de Tournamy et Val-de-Mougins en veillant à la mixité fonctionnelle et sociale,
- Renforcer les équipements et hiérarchiser la voirie, de façon à assurer et à améliorer la desserte des espaces urbanisés, d'une part, et d'autre part, à compléter l'offre de proximité en matière d'équipements et de services.

Pour arriver à ces objectifs, il s'agit d'accompagner la production de logements neufs en favorisant notamment, d'une part, la production de logements pour actifs et plus particulièrement de logements conventionnés et, d'autre part, une répartition équilibrée des logements produits de façon à améliorer la mixité des espaces sur le territoire communal. Il s'agit notamment de favoriser la réalisation de petites unités de logements conventionnés, intégrées dans les tissus bâtis et structurés existants.

Les actions entreprises à l'échelle communale sont complétées par les orientations et les mesures prises en faveur du logement à l'échelle départementale et sur les agglomérations voisines.

Des réserves à moyen et à long terme sont envisagées afin d'assurer un développement durable.

## **Les activités économiques**

Le diagnostic met en évidence la nécessité de renforcer le développement économique du territoire.

En effet, si Mougins est une commune avec une croissance démographique soutenue et qui exerce une forte attractivité résidentielle, il existe une certaine hétérogénéité dans la croissance des différentes entités qui composent le territoire ainsi qu'un déséquilibre entre les actifs et les emplois (la population active résidente exerce pour 70 % des cas une activité professionnelle à l'extérieur de Mougins).

Il s'agit de favoriser, d'une part, un meilleur équilibre entre actifs et emplois et de rééquilibrer l'évolution des activités et de l'habitat.

Afin de rendre effective la création et la diversification des emplois sur la commune, il convient en particulier de :

- répartir les activités à travers les différents pôles de centralité de la commune afin de valoriser, de dynamiser et de compléter les activités existantes,
- d'accueillir de nouvelles activités économiques tant sur les pôles urbanisés structurés existants (activités de proximité), que sur les espaces spécifiques d'accueil d'activités.
- préserver et de développer les activités traditionnelles. Il s'agit notamment des activités liées au tourisme. Il en est de même, des activités liées à l'agriculture qui bien que réduites peuvent, quand elles présentent les conditions de viabilité économique, participer activement au maintien de certains paysages caractéristiques.

### **Les déplacements**

En raison de sa localisation, le territoire communal est traversé par des flux de transit importants.

Le diagnostic souligne la nécessité d'assurer, à la fois, une meilleure organisation du maillage de desserte du territoire, en particulier, en favorisant :

- une meilleure hiérarchisation du réseau de voirie ainsi qu'une amélioration et une valorisation de ce réseau,
- une organisation et un complément du réseau de déplacements des modes doux (piétons, cycles),
- une sécurisation des déplacements par des aménagements adaptés.

### **Les équipements**

La préservation de la qualité de vie de la « commune jardin » qu'est Mougins, nécessite de poursuivre la création d'équipements publics de superstructure, en particulier, sur les principaux pôles de vie structurés de la commune que sont : le Village, Mougins le Haut, Tournamy / Val de mougins.

## **4.2 - Justification des choix de zonage et de règlement**

La délimitation des zones du P.L.U. découle, à la fois, de la prise en compte des caractéristiques urbaines et naturelles du territoire communal, des enjeux et objectifs mis en évidence, du P.A.D.D., des différentes contraintes et servitudes...

Quatre grands types de zones sont identifiés :

- Les zones urbaines (zones U) correspondent aux secteurs urbanisés de la commune. Elles se décomposent en 11 zones distinctes, correspondant à des spécificités liées à la forme urbaine et/ou à la nature d'occupation du sol.
- Les zones à urbaniser (zones AU), correspondant aux zones d'urbanisation future. Elles se décomposent en 3 zones distinctes dont 2 zones strictes.
- Les zones agricoles (Zones A), correspondant aux espaces spécifiques qui accueillent des activités agricoles.
- Les zones naturelles (Zones N), correspondant aux espaces naturels à protéger de la commune. Elles se décomposent en 4 zones distinctes.

### **Généralités**

La définition des limites de zones ainsi que le règlement, prennent en compte, en particulier :

- les caractéristiques urbaines, paysagères, environnementales et fonctionnelles,
- les objectifs définis par la commune et par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable,
- les dispositions de la Directive Territoriale d'Aménagement,

Ainsi, la délimitation des zones repose notamment, sur la prise en compte, d'une part, des espaces naturels et boisés, de la nature du tissu bâti et de la forme urbaine existantes et, d'autre part, du niveau de desserte en voirie et réseaux divers, existants ou programmés.

L'enveloppe urbaine générale, définie dans le cadre du P.O.S. approuvé en 2001, est conservée (ensemble des zones urbaines et des zones à urbaniser).

En raison de leur caractère urbain manifeste (présence significative de constructions, forme urbaine et niveau de desserte), les zones NB du POS ont été traduites en zones urbaines. En effet, bien que ces zones participent à la constitution de l'image de la « commune jardin », leur niveau d'urbanisation et leurs caractéristiques, d'une part, et les orientations fixées par la commune, d'autre part, ne justifient pas un classement en zone naturelle. Une seule zone NB, localisée au dessus du secteur de Pigranel, a été classée en zone naturelle. Cette zone accueille peu de constructions et présente en caractère naturel manifeste en continuité avec le massif boisé situé à proximité et en cohérence avec les « axes verts » du PADD.

## **Au regard de la Directive Territoriale d'Aménagement**

### ***La protection des espaces naturels et paysagers.***

Le P.L.U. délimite les espaces naturels et forestiers qui traduisent les principaux objectifs de protection et définissent la limite de l'étalement urbain.

Ainsi, le P.L.U. délimite et préserve ces espaces qui ne reçoivent aucune urbanisation nouvelle. Il s'agit :

- du Parc de la Valmasque,
- de l'Etang de Fontmerle,
- du Guillet,
- du Clauvin à l'est de la commune
- des Gourguettes,

***Les espaces paysagers sensibles*** qui sont des espaces urbanisés, en général de façon peu dense et qui tiennent une place importante dans la perception du paysage, font l'objet de dispositions, soit de protection, soit de mesures visant à localiser les espaces destinés à être bâtis ou/et à limiter les densités bâties.

Ils sont localisés principalement :

- autour du vieux village (socle),
- au nord, vers Pigranel,
- à Notre Dame de Vie,
- sur le secteur de la bande nord-sud au niveau de la Chapelle Saint-Barthélemy jusqu'à Viane

### ***La gestion économe de l'espace***

La D.T.A. met en avant la nécessité d'assurer un développement de l'urbanisation qui fait l'économie de l'espace disponible (gestion économe de l'espace). Le P.L.U. intègre ce principe tout en prenant en compte le caractère urbanisé, existant, de la commune. Ainsi, le P.L.U. délimite clairement les secteurs d'accueil de l'urbanisation. Les limites de ces espaces sont fixées à partir de la prise en compte des constructions existantes et du niveau d'urbanisation et d'équipement des zones. Il n'ouvre pas de nouvelles zones d'accueil de l'urbanisation pavillonnaire diffuse. Seule une partie limitée du secteur du Vicaire est destinée à être ouverte à une urbanisation structurée comprenant de l'habitat, des commerces et de l'hébergement hôtelier (classement AUa). Ce secteur est situé le long du futur boulevard urbain en liaison avec Mouans-Sartoux et dans le cadre du précédent P.O.S. approuvé avait déjà vocation à être urbanisé (zone NA, d'urbanisation future).

La délimitation de la zone AUa, d'une part, et d'autre part, les orientations d'aménagement fixées par le P.L.U., prennent en compte les caractéristiques paysagères du secteur.

Ainsi, le P.L.U. n'engendre pas de création significative de nouveaux espaces d'accueil de l'urbanisation pavillonnaire.

Dans ce cadre l'urbanisation la plus diffuse, localisée au sein d'espaces naturels majeurs, non desservis par les réseaux collectifs d'assainissement, est classée en Nc, limitant ainsi le développement de l'urbanisation et permettant uniquement l'extension limitée des constructions existantes. Il s'agit principalement de secteurs sensibles du point de vue paysager, présentant un parcellaire de grande taille.

Le P.L.U. conforte l'urbanisation structurée autour du centre village afin d'organiser un « grand centre ». Le renforcement de la centralité urbaine est traduite également par l'inscription d'un secteur d'étude au titre de l'article L123-2a du code de l'Urbanisme en vue du renouvellement urbain du secteur de Tournamy / Val de Mougins.

***Le développement de l'économie touristique*** est également un des objectifs affichés de la D.T.A. Le P.L.U. répond à cet objectif et prévoit notamment de renforcer l'offre en

matière d'accueil touristique, notamment en prescrivant des C.O.S. préférentiels pour la réalisation d'équipements et d'hébergements hôteliers. De plus, la préservation et la mise en valeur du vieux village, tant par la préservation de son socle que par la mise en place de prescriptions architecturales, urbaines et paysagères, dans le règlement du P.L.U., confortent le pôle majeur d'attractivité touristique de la commune. Il en est de même de l'activité golfique, située au vallon de l'œuf qui constitue également un élément fort d'attractivité et de renommée touristique de Mougins. Celle-ci est préservée et confortée par le classement, d'une part, en zone naturelle à vocation sportive, de tourisme et de loisirs des espaces de parcours golfiques et, d'autre part, en zones UV les espaces d'accueil d'habitations résidentielles existants, au sein du golf. Un secteur UCb, localisé entre la voie ferrée Cannes-Grasse et le vallon de l'œuf, est inscrit au P.L.U. afin de compléter les capacités d'accueil touristique.

## **Au regard du PADD**

### **La protection de l'environnement naturel et des paysages**

#### ***La préservation des espaces naturels, des espaces à sensibilité paysagère***

Les espaces à valeur paysagère et environnementale, identifiés par le diagnostic, sont préservés à divers niveaux et selon diverses dispositions, en fonction du degré de sensibilité de ces espaces et de leur destination.

Cette préservation est assurée à deux échelles :

- celle du grand paysage, avec le renforcement des deux coulées vertes identifiées dans le diagnostic et le PADD,
- à l'échelle des quartiers et des entités particulières, avec les dispositions en terme de zonage, d'espaces boisés classés et de règlement.

Le P.L.U. met en place plusieurs niveaux de préservation :

- classement des espaces boisés significatifs et des espaces interstitiels en Espaces boisés Classés,
- délimitation des espaces destinés à recevoir une urbanisation et instauration de superficies minimales des terrains constructibles et emprises au sol des constructions,
- inventaire des arbres et entités végétales classées et des éléments patrimoniaux remarquables annexés au règlement (pièce 4.1),
- inscriptions au règlement de dispositions visant à renforcer les plantations ou de jardin.

Le P.L.U. préserve notamment les espaces sensibles identifiés de la colline boisée du village de Mougins, le coteau Notre Dame de Vie et le plateau de l'étang de Font Merle.

### **La maîtrise d'un développement urbain équilibré**

#### ***Assurer le renouvellement du centre urbain***

En ce qui concerne, **la préservation et la valorisation du centre historique**, le zonage délimite précisément le périmètre du centre historique et le règlement prévoit notamment une conservation des caractéristiques morphologiques et typologiques, en cohérence avec le caractère patrimonial.

Le caractère architectural et urbain, particulier du centre historique, est pris en compte et préservé notamment par les règles détaillées fixées à l'article 11 ainsi que par les dispositions fixées dans les préconisations spécifiques du village (cf. étude patrimoniale du centre historique –pièce 4.1).

Le cadre paysager du village est préservé au travers des dispositions prises par le P.L.U. en matière de préservation du socle boisé du village et du maintien des principaux espaces de respiration, non bâtis, (percées visuelles) existants.

Le P.L.U. met en place les dispositions réglementaires et de zonage qui visent à **conforter le « grand centre » organisé autour du village** (zone UA), du Val de Mougins et de Tournamy (UB, UBa, UCa, UDa).

En complément de ces dispositions, et compte tenu à la fois :

- de la complexité de l'occupation foncière de part et d'autre de l'avenue Saint-Martin, aux abords de l'échangeur dit de Tournamy, entre la pénétrante et l'ancienne RN85,
- de la nécessité de mener à bien des études complémentaires pour mieux préciser l'aménagement futur de cette entrée de ville, ainsi que son rôle dans l'organisation d'un pôle de centralité structuré, tel qu'affiché dans le P.A.D.D.,

le P.L.U. inscrit, sur ce secteur, une servitude de secteur d'études, au titre de l'article L. 123.2a du code de l'Urbanisme. Cette servitude interdit pour une durée maximale de cinq ans, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 20m<sup>2</sup>, afin de ne pas rendre plus difficile l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global intégrant la centralité que le ville souhaite organiser entre le val de Mougins et Tournamy.

Les principes d'aménagement privilégiés de ce secteur sont les suivants: (1) Rapprocher et moderniser les services à la population par le déplacement du Centre Administratif et ses services, actuellement dans le centre ancien, au nouveau Centre de Vie ; (2) Créer un pôle culturel avec salle de théâtre, médiathèque, ludothèque, salle multimédia, etc ... ; (3) Créer de nouveaux logements afin de favoriser la mixité sociale ; (4) Favoriser le commerce de proximité par le développement des animations commerciales, la création de stationnements suffisants ; (5) Offrir un espace de vie et de rencontres intergénérationnelles par la création d'un jardin public, une esplanade de vie conviviale avec maison des associations et espace de rencontres. Les dispositions prises en matière de voirie confortent la structure de cette nouvelle centralité autour des espaces publics tout en favorisant la requalification de l'entrée de ville.

***Restructurer les pôles de proximité à travers le territoire communal*** : le P.L.U.

conforte les pôles urbanisés structurés de la commune. Ceux-ci concernent principalement les quartiers de Saint-Martin, de Tournamy, du Val de Mougins, de Mougins le Haut, du Devens et du quartier de Cannes Etoile et du Panoramic.

Ces secteurs font l'objet d'un classement en zones urbaines UB, UBa, UCa, UM, UY.

Les règles du P.L.U. renforcent la structure urbaine de ces pôles, dans le respect de leur caractère dominant, en favorisant une mixité des fonctions et en renforçant l'offre en équipement et en qualité de desserte.

La requalification et la structuration des secteurs situés en « entrée de ville » (secteurs urbanisés, denses, situés en limite communale) sont distingués et inscrits en zones UC, de façon à permettre la réorganisation de la forme urbaine. Les dispositions du P.L.U. en matière de voirie (emplacements réservés, reculs, alignements...) renforcent la structuration de ces secteurs.

Sur le secteur Saint-Martin et Chemin de la Plaine, les dispositions du P.L.U. répondent aux objectifs du PADD : requalification du chemin de la Plaine, dispositions concernant les implantations et l'aspect extérieur des constructions, notamment pour les bâtiments d'activités, renforcement de la vocation d'accueil d'activités industrielles et artisanales des secteurs situés à proximité du Chemin de la Plaine.

***La sauvegarde des caractéristiques de « la commune jardin ».***

Le P.L.U. met en place diverses mesures afin d'assurer la préservation des éléments qui fondent le caractère de « commune jardin » propre à Mougins et identifiés par le diagnostic et le PADD comme une donnée majeure et identitaire de la commune.

Ce caractère de « commune jardin », au-delà des grandes entités naturelles et boisées, repose notamment, dans les secteurs d'accueil d'habitat individuel, sur un équilibre à préserver entre bâti et espaces paysagés.

Ces éléments sont à préserver et leur maintien repose, en particulier, sur la conservation de l'équilibre gradué entre le bâti et le végétal.

Ainsi, dans les secteurs d'accueil de l'habitat pavillonnaire, la préservation de l'équilibre existant entre bâti et espaces non bâtis, représente un élément important du maintien des caractéristiques paysagères de la commune.

Sur ces secteurs et dans cet objectif, le P.L.U. :

- prévoit des superficies minimales pour les terrains constructibles, de façon à imposer le respect de l'équilibre bâti-végétal. Ces superficies sont graduées en fonction des unités foncières et des bâtis existants, d'une part, et de l'impact sur le paysage, d'autre part.
- limite les hauteurs des constructions admises,

- fixe des dispositions en matière de traitement des espaces libres et de plantation,
- limite les densités,
- fixe un rapport SHOB / SHON, limitant ainsi l'importance des constructions sur le site.

Ainsi, le zonage et les règles du P.L.U. visent à préserver les caractéristiques de la « commune jardin » qui s'est développée en dehors des pôles urbains de centralité. La mise en place de superficies minimales et des règles de densité permettent d'assurer le maintien de l'équilibre entre le bâti et les espaces végétalisés.  
De plus, le P.L.U. contient l'urbanisation dans ses limites existantes.

De même, le maintien de l'équilibre de la perception de la « commune jardin » est liée à la transition entre, d'une part, les espaces naturels et, d'autre part, les espaces d'accueil de l'urbanisation. Le P.L.U. prend en compte le maintien et le renforcement de ces transitions dans l'organisation et la gradation des différentes zones.

Les dispositions prises par le P.L.U. en ce qui concerne les espaces bâtis, au niveau des quartiers structurés existants, offrent également l'opportunité d'accueillir les constructions nouvelles en préservant les espaces à forte sensibilité paysagère.

Le P.L.U. inscrit des emplacements réservés pour l'amélioration, l'aménagement ou la création de voies incluant ou dissociant des voies piétonnes et/ou cyclables.  
Les voies sont hiérarchisées en fonction de leur vocation et des modes de déplacement qu'elles accueillent. Ainsi, le P.L.U. prévoit un maillage de réseaux piétons et cycles sur le territoire communal.

### **Satisfaire aux besoins présents et futurs en matière d'habitat**

Le P.L.U. met en place divers dispositifs favorisant l'accueil et la réalisation de logements neufs :

#### ***En général :***

- Le P.L.U. délimite des zones d'accueil d'urbanisation, tant en ce qui concerne l'urbanisation structurée, qu'en ce qui concerne l'habitat pavillonnaire. L'évaluation des capacités résiduelles théoriques d'accueil du P.L.U. fait ressortir un potentiel global de plus de 2400 logements, ce qui satisfait au besoin des objectifs de croissance définie par la commune avec un rythme moyen d'environ 100 logements par an, soit environ 1000 logements sur 10 ans. La capacité offerte par le P.L.U. permet de répondre à cet objectif tout en prenant en compte la rétention foncière des terrains.
- De plus, l'inscription de réserves pour l'accueil de l'urbanisation future - zones à urbaniser (AU) - contribue à renforcer, à moyen et à long terme, l'offre en matière de logements, assurant ainsi, des capacités pour le futur (moyen et long terme).

#### ***En ce qui concerne le logement social :***

- le P.L.U. fixe des emplacements réservés, au titre de l'article L.123-2 du code de l'Urbanisme, pour favoriser la mixité sociale et accueillir la réalisation de logements pour actifs et notamment de logements sociaux. Ainsi, 14 emplacements réservés au titre de la mixité sociale, sont inscrits au P.L.U. Ils permettront notamment la réalisation de logements sociaux (logements PLUS et PLS) qui compléteront l'apport de logements conventionnés produits dans le cadre des zones AU de font de l'Orme II (environ 100 logements envisagés) et des Bréguières (environ 200 logements envisagés).
- Les emplacements réservés pour la réalisation de mixité sociale, portés au P.L.U., offrent une capacité totale de 158 logements PLUS et 68 logements PLS.
- Mise en place du dispositif prévu à l'article L.127.1 du code de l'Urbanisme, sur l'ensemble du secteur UCa, permettant la production d'un nombre estimé à 40 logements sociaux. Ces dispositions complètent le parc de logements sociaux existant (398 logements recensés) et répondent ainsi aux objectifs de mixité sociale affichés par le PADD qui fixe à 20 unités, la production annuelle de logements sociaux sur les dix années à venir, à laquelle viendront s'ajouter les 300 logements aidés prévus dans les zones AUB et AUC des Bréguières et de font de l'Orme II.

Ainsi, le P.L.U. :

- Inscrit une servitude au titre de l'article L.123-2 du code de l'Urbanisme, pour la réalisation :
  - o de 100% de logements PLUS sur 10 terrains (pour une capacité estimée à 158 logements) ;
  - o de 33% de logements P.L.S. sur trois terrains (soit une offre d'environ 38 logements PLS)
  - o de 50% de logements PLS sur le secteur AUa du Vicaire (soit une offre d'environ 30 logements PLS)
- Intègre les règles et les dispositions des Z.A.C. existantes, notamment les Z.A.C. recevant principalement de l'habitat.
- Prend en compte les 30 logements sociaux réalisés sur le territoire de la ville de Cannes (Ranguin) sur un terrain qui a fait l'objet d'une cession par la ville de Mougins à la ville de Cannes.

**En ce qui concerne l'accueil des gens du voyage :**

L'accueil des gens du voyage, avec une capacité de 50 emplacements, est assuré à l'échelle intercommunale, entre les communes de Mougins et de Vallauris. L'aire d'accueil est prévue sur le territoire de la commune de Vallauris, sur le quartier des Tuileries, en limite communale avec Mougins. Un emplacement réservé est inscrit au PLU de Mougins pour l'aménagement de l'accès (ER n°I.61)

Les dispositions indiquées ci-dessus permettent de répondre aux objectifs du PADD, notamment en ce qui concerne : l'amélioration de l'offre en logements sociaux et la répartition géographique de ces logements (en favorisant la réalisation de petites unités intégrées aux quartiers : mixité).

**Evaluation de l'offre de logements sociaux à court et à moyen terme**

<b>I – LOGEMENTS EXISTANTS</b>		
RESIDENCE DU COLONEL GALY	Chemin des Cabrières	4
BASTIDES SAINT-GEORGES	Chemin des Cabrières	9
RESIDENCE «LE FONT DE L'ORME»	Allée des Ormes	20
FOYER DU FONT DE L'ORME	Allée des Ormes	39
LES CHENES VERTS	Avenue de l'Hubac	4
SCI FONT ROUBERT	Impasse Font Roubert	18
LES BOUGAINVILLIERS	Avenue de l'Hubac	13
LE VALMY	Avenue de Tournamy	27
LES JUYETTES	Avenue des Juyettes	67
	Avenue des Juyettes	39
<b>LE VAL</b>	Route de la Roquette	43
RESIDENCE SAINT-MARTIN	Route de la Roquette	55
LES PEUPLIERS		29
LES PEUPLIERS II	<b>Route de la Roquette</b>	29
LE HAMEAU DES GITANS	Chemin du Hameau	2
ULISS TELEMAQUE	Chemin de la Plaine	
	<b>Sous total .....</b>	<b>398</b>

<b>II – MIXITE SOCIALE</b>		
Servitude 100 % a inscrire au titre de l'article L.123-2 du Code de l'Urbanisme (logements PLUS)		
V.1 – MARIO	Impasse du Refuge	10
V.2 – LADY YULE	Chemin de l'Espagnol	12
V.3 – VILLE DE MOUGINS	Chemin du Château	29
V.4 – BERTRAND	Chemin des Cabrières	12
V.5 – LE CLOS DES BOYERES	Chemin de la Chapelle	10
V.6 – LE LOUISIANE	Avenue des Juyettes	24
V.7 – DARMUS	Avenue du Maréchal Juin	18
V.8 – GENDARMERIE	Avenue du général de Gaulle	14
V.9 – GROSSO	Avenue de l'Ubac	30
V.10 - CHAPIRON	Avenues de Pibonson / du Mal Juin	17
<b>Sous total .....</b>		<b>176</b>
<b>III – MIXITE SOCIALE</b>		
Servitude 33 % et 50% a inscrire au titre de l'article L.123-2 du Code de l'Urbanisme		
<u>Logements PLS</u>		
CATARSI	Chemin des Peupliers	6
MARECHAL FABRE	Chemin du Château de Currault	5
ROUDNITSKA	Avenue Saint-Martin	27
Zone AUa du Vicaire	Avenue Saint-Martin	30
<b>Sous total .....</b>		<b>68</b>
<b>IV – PROJETS A MOYEN TERME</b>		
ZONE AUB	Les Bréguières	200
ZONE AUc	Font de l'Orme II	100
<b>Sous total .....</b>		<b>300</b>
<b>V – INSTAURATION DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.127-1 DU CODE DE L'URBANISME DANS LES SECTEURS UCa</b>		
Secteur UCa	Tournamy	30
Secteur UCa	Font de l'Orme	4
Secteur UCa	Chemin de Campana	6
<b>Sous total .....</b>		<b>40</b>
<b>TOTAL GENERAL .....</b>		<b>982</b>

## Répondre aux besoins en matière de déplacements

La Commune est caractérisée par une très grande mobilité de ses habitants, liée notamment au caractère émissif. Les études de circulation et notamment la campagne de comptage de 2002 (cf. diagnostic) font ressortir trois secteurs critiques sur le territoire de la Commune :

- Le secteur Saint-Basile, principal accès à la pénétrante Cannes-Grasse par les R.D. 35 et 3 depuis Sophia-Antipolis.
- Le secteur de la Blanchisserie, au carrefour de l'avenue du Maréchal Juin, du chemin des Campelières et du chemin de Carimaï.
- L'échangeur entre la pénétrante Cannes-Grasse et l'autoroute A.8 et le raccordement du chemin des Campelières (R.D. 809) sur la bretelle de l'autoroute.

Pour réduire ces dysfonctionnement et améliorer les accessibilités à Mougins, et même si l'étendue et la faible densité de certains quartiers ne sont pas des facteurs favorables à l'utilisation de modes alternatifs à la voiture individuelle, il s'agira, d'une façon générale, d'envisager l'amélioration des déplacements par le renforcement des transports en commun, la requalification des voies urbaines et l'aménagement d'espaces protégés pour la circulation des piétons et des vélos.

### ♦ Le renforcement des transports en commun

#### - Le transport rapide grandes distances

Le réseau existant, constitué des lignes Cannes-Aéroport de Nice par l'A.8, Cannes-Grasse par l'ex R.N. 85 et Cannes-Valbonne par la R.D. 3, devra être réorganisé par une hiérarchisation basée sur les grands axes capables d'accueillir dans de bonnes conditions des transports en commun rapides à l'instar de l'actuelle liaison Cannes-Aéroport de Nice.

Ces lignes pourront emprunter la pénétrante Cannes-Grasse ainsi que la R.D. 35 afin de privilégier la desserte des trois principaux pôles que sont Grasse, Cannes et Sophia-Antipolis. Les fréquences de ces dessertes (Cannes-Grasse, Cannes-Sophia et Grasse-Sophia) devront être adaptées aux besoins sur les bases d'un bus toutes les vingt minutes aux heures de pointe.

#### - Le transport interurbain

Cette réorganisation devra également permettre de notablement compléter l'offre de transports en commun interurbains. Les lignes existantes Cannes-Grasse utilisant l'ex R.N. 85, et Cannes-Valbonne par la R.D. 3, principalement destinées aux déplacements Nord-Sud, pourront être complétées par des axes Est-Ouest à même de faciliter les accès au centre de Mougins, à Sophia-Antipolis et à Mougins-le-Haut, que ce soit à partir de Grasse, Cannes, Cannes-la-Bocca ou des haltes existantes ou futures de la voie ferrée Cannes-Grasse.

L'intermodalité devra donc être renforcée par, notamment, l'aboutissement du projet de création de la halte S.N.C.F. de Mougins, dont la situation au cœur de la Z.A.C. Saint-Martin, mais également en prise directe avec le parc d'activités de la Plaine, est un atout considérable.

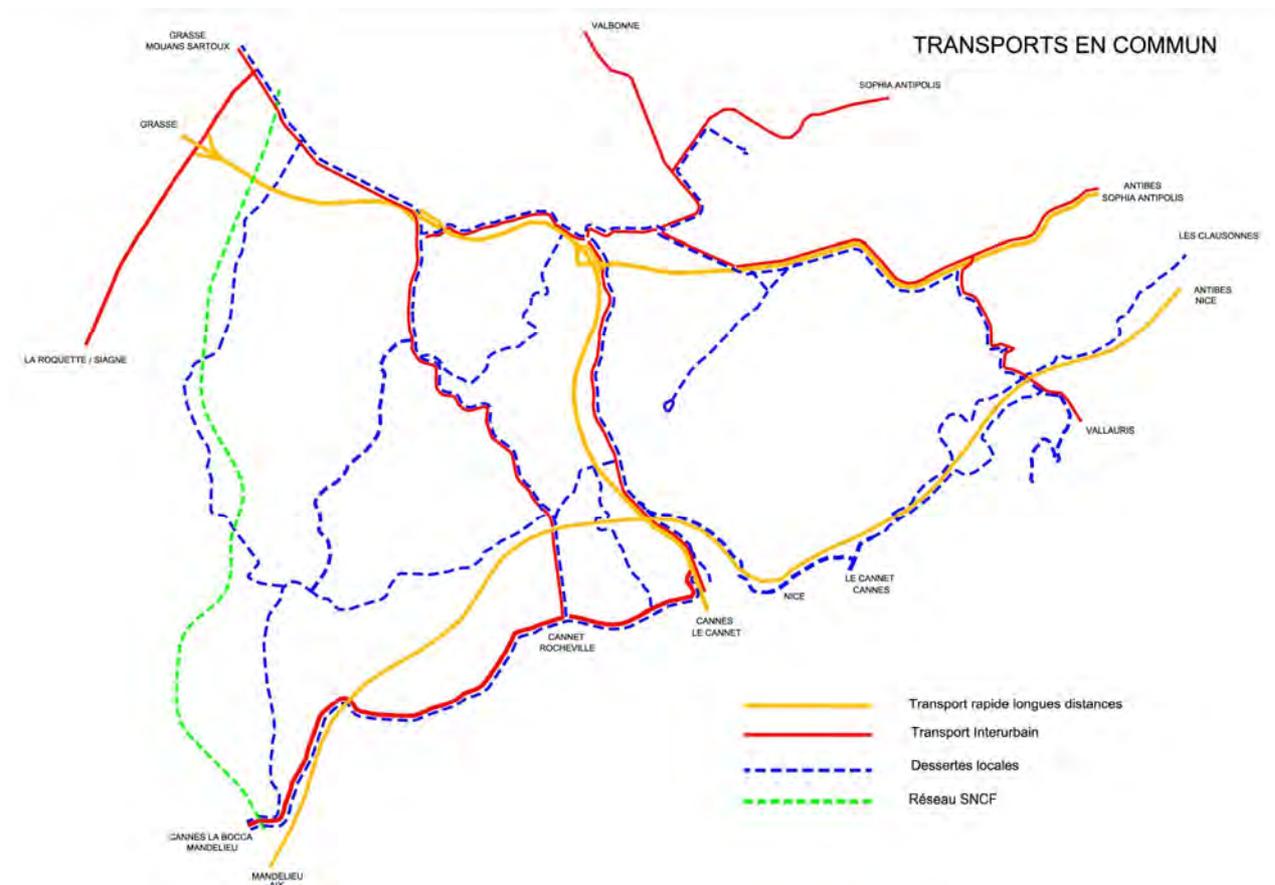
Ce réseau interurbain devra être aménagé avec des fréquences adaptées aux besoins (20 minutes aux heures de pointe).

#### - Dessertes locales

Les dessertes locales feront enfin l'objet d'une restructuration afin d'offrir aux Mouginois la possibilité de relier les différents pôles de la Commune (centre historique, Tournamy, le Val, Mougins-le-Haut, Font de l'Orme, Saint-Martin, La Plaine, la Blanchisserie, l'Aubarède, l'Echangeur ...) dans des conditions correctes. Des systèmes de navettes, au rythme d'une par heure, pourront être développés par boucles selon le schéma.

Des dessertes ciblées, comme par exemple l'Etang de Fontmerle, pourront également être imaginées les jours de grande fréquentation (week-end, jours fériés).

L'ensemble de ces dispositions font l'objet de négociations avancées avec les autorités organisatrices des transports urbains compétentes.



◆ **La requalification des voies urbaines**

Le maillage voirie de la Commune fera l'objet d'un renforcement conséquent par le biais d'emplacements réservés aux fins d'améliorations conciliant fluidité de la circulation et protection des autres usagers.

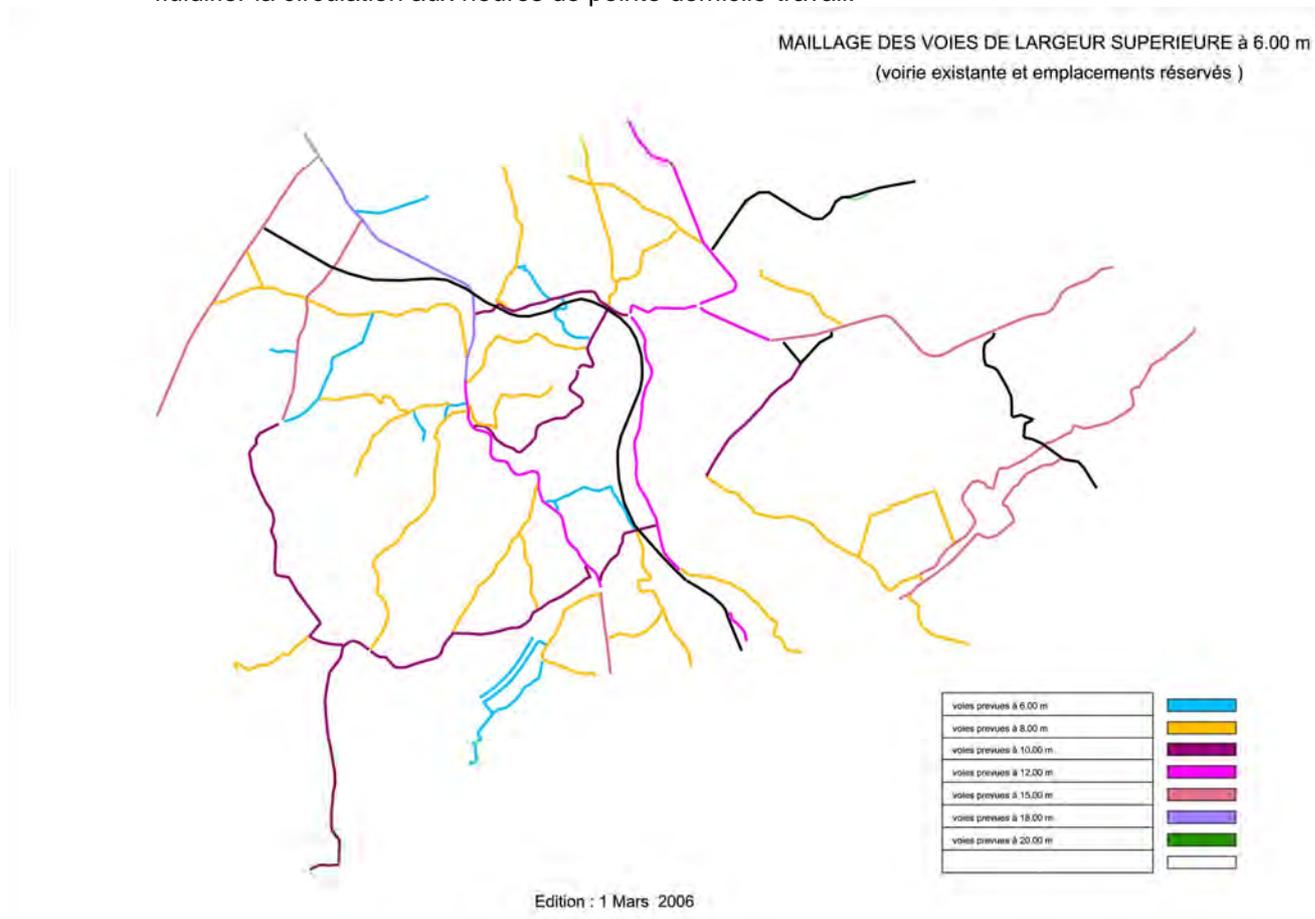
Afin de compléter ce maillage, deux des emplacements porteront sur la création de voies nouvelles. La première (E.R. n° 44), la voie de liaison entre le chemin de la Grande Bastide et l'impasse des Noisetiers, permettra à la fois de mieux desservir le quartier de la Grande Bastide et d'offrir une alternative au débouché du chemin de la Grande Bastide sur l'avenue du Maréchal Juin. La seconde (E.R. n° 17), qui reliera l'avenue du Maréchal Juin au chemin du Château le long de l'A.8, permettra au futur Centre de Secours Incendie de bénéficier de meilleures conditions d'intervention.

Enfin, la pénétrante Cannes-Grasse permet de desservir correctement le quartier Saint-Martin Nord à partir de l'échangeur avec la R.D. 409.

De plus, l'amélioration future des conditions de raccordement de la pénétrante avec l'A.8 et la création d'une bretelle d'accès direct à la Z.A.C. Saint-Martin, faciliteront notablement cette desserte.

Ainsi, les programmes envisagés par la Commune sur la Z.A.C. Saint-Martin et le secteur UZa bénéficieront d'un accès privilégié par l'A.8 et la pénétrante.

De surcroît, la R.D. 409 sera aménagée dans sa partie située entre la pénétrante et la R.D. 6085 (ex RN 85), conformément aux études spécifiques réalisées dans le cadre de l'achèvement de la desserte voirie de la ZAC Saint-Martin et en cours de validation par les services du Conseil Général des Alpes-Maritimes. Dans ces conditions, non seulement les nouveaux flux induits par l'urbanisation commerciale à venir dans cette partie de la commune seront correctement absorbés aux créneaux horaires de forte fréquentation par le redimensionnement du réseau, mais celui-ci permettra également de considérablement fluidifier la circulation aux heures de pointe domicile-travail.



♦ **L'aménagement d'espaces protégés pour les piétons et les vélos**

Les modes de circulation doux représentent des alternatives à la voiture. Malgré l'étendue et la faible densité de la Commune, ils accompagneront d'une manière systématique les aménagements précités de la voirie desservant le territoire communal dans une démarche globale de sécurité.

\* **La circulation piétonne**

D'une façon générale, les voies seront aménagées à terme pour faciliter et sécuriser la circulation des piétons. Les axes programmés pour être élargis à 8 m et plus, seront équipés d'espaces protégés pour les piétons (trottoirs, espaces piétons, espaces communs piétons-cycles). Ainsi les déplacements piétonniers pourront se faire en toute sécurité.

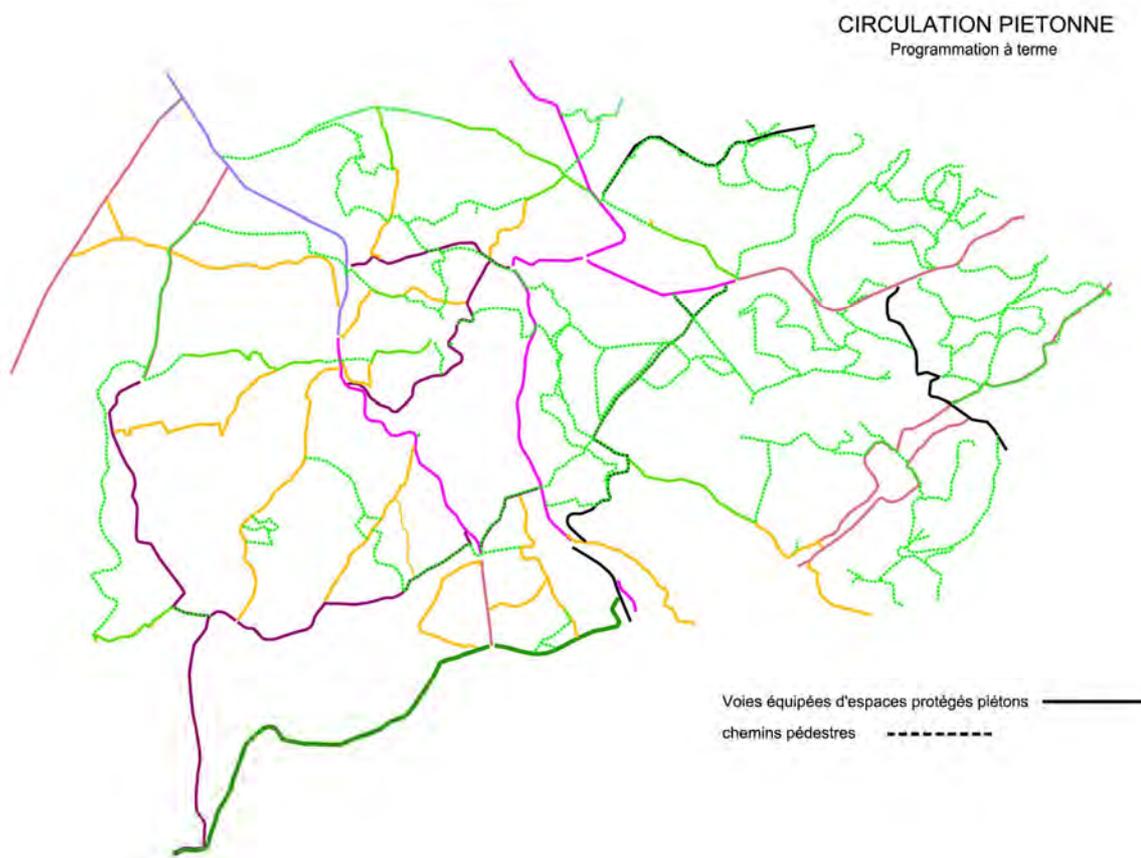
De surcroît, le maillage voirie sera complété par la mise en valeur des chemins de randonnée et des chemins pédestres existants ainsi que par la réouverture d'anciens chemins abandonnés, voire pour certains, privatisés.

Conformément au 6<sup>ème</sup> de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, le P.L.U. précise les emplacements réservés nécessaires (n°I.65 de la liste des emplacements réservés) ainsi que les sentiers existants à conserver.

La mise en place d'un partenariat étroit avec le Parc Départemental de la Valmasque a permis de compléter le Plan Départemental des Itinéraires de promenade et de randonnées (PDIPR) par les cheminements piétons de la Commune. C'est ainsi que les pôles de Mougins-le-Haut et de Font de l'Orme bénéficieront à court terme de liaisons directes avec le P.D.I.R.. De la même façon, le sentier longeant le Canal de la Siagne y sera directement connecté, permettant ainsi aux usagers de découvrir en toute quiétude le patrimoine culturel et historique de Mougins (Chapelle Notre Dame de Vie, Villa Picasso, Etang de Fontmerle, Moulins de Mougins ...). Enfin, toujours dans le cadre du PDIPR, un maillage des cheminements piétons longeant la Petite frayère est programmé, en collaboration avec la ville de Cannes.

Dans ces conditions, grâce à un balisage spécifique, les Mouginois, comme les visiteurs, pourront aisément relier les différents pôles de la Commune, en toute sécurité, par le biais des itinéraires pédestres. Le schéma ci-joint retrace l'ensemble des voies qui seront équipées d'espaces protégés piétons et des chemins pédestres à conserver ou à créer.

Il permet de mieux cerner l'importance de ce maillage et le rôle non négligeable qu'il joue dans le domaine des déplacements.



\* Les pistes cyclables

Le vélo, malgré la topographie accidentée et l'étendue de la Commune, est incontestablement un moyen efficace de se déplacer lorsque la voirie y est adaptée.

Dans cette logique, le P.L.U. prévoit d'intégrer aux voies de largeur égale ou supérieure à 10 m, soit des pistes cyclables, soit des espaces communs piétons-vélos .

Des aménagements similaires à ceux réalisés en 2005 sur l'avenue Saint-Martin, et en 2006 sur l'avenue du Golf, seront à court et moyen termes programmés sur l'ensemble

des voies recensées sur le schéma ci-joint. Les zones d'activités de Saint-Martin et de la Plaine à l'Ouest, et de Font de l'Orme, voire des Bréguières à l'Est, bénéficieront de conditions d'accès en vélo satisfaisantes à partir des quartiers d'habitation de Tournamy, le Val ou de Mougins-le-Haut.

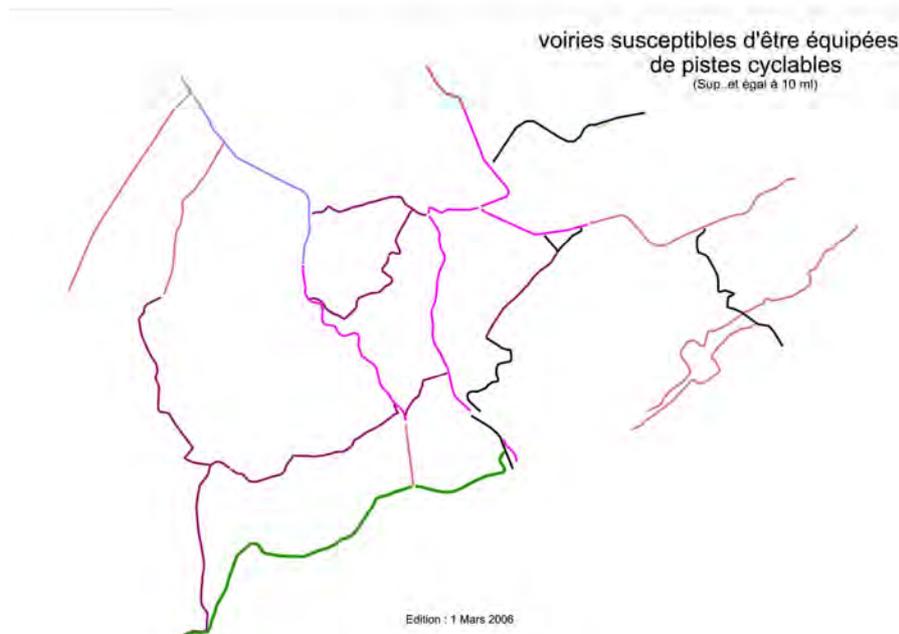
Parallèlement à ces dispositions, les principaux secteurs critiques au plan de la circulation seront améliorés dans le cadre des grands travaux programmés par le Département.

En premier lieu, l'avenue Saint-Basile et l'avenue du Golf ont fait l'objet de travaux courant 2006 (trottoirs, pistes cyclables, îlots centraux, ...). Les exercices 2007-2008 verront le chemin des Campelières et ses raccordements avec l'échangeur de l'A.8 et l'avenue du Campon sur la Commune du Cagnet d'une part, et l'avenue du Maréchal Juin d'autre part, totalement restructurés par la création de voies sécurisées, de carrefours giratoires et de trottoirs.

Enfin, à moyen terme, le rond-point Churchill, qui gère une partie des échanges entre l'autoroute, la pénétrante et l'avenue du Campon, sera considérablement soulagé par la création, à l'initiative du Département, de différentes voies de liaison entre ces trois axes. La pénétrante Cannes-Grasse pourra ainsi jouer son rôle majeur de voie de transit Nord-Sud tout en permettant de faciliter la desserte locale.

A ce titre, la Commune entend rétablir la liaison directe de la R.D. 3 avec la pénétrante et l'autoroute A.8 au rond-point Churchill, d'une part parce que l'allègement des flux empruntant ce dernier le permet, et d'autre part et surtout, car elle soulagera notablement la R.D. 3, en permettant à une grande partie des résidents de la partie Est du territoire de rallier directement la pénétrante et l'autoroute, à partir du chemin du Bélvédère. L'emplacement réservé n° 30 portant sur la création d'un accès direct à la pénétrante à partir de la R.D. 3, et du chemin de Campana, offre une solution de substitution à cette alternative au cas où celle-ci s'avèrerait incompatible avec la gestion du rond-point Churchill. Inscrit au profit de la commune, il fera l'objet d'un débat avec les services du Conseil Général sur l'ensemble des problématiques d'accès à la pénétrante.

Par le biais de l'ensemble de ces actions, le Plan Local d'Urbanisme tendra à l'amélioration des conditions de circulation sur le territoire de Mougins.



## **Les activités économiques**

Le renforcement de l'accueil des activités économiques est traduit dans le P.L.U. par la délimitation de zones d'accueil d'activités spécifiques (UZ, UF, UE, UV) et de zones mixtes habitat-activités privilégiant ces dernières, notamment sous forme de bureaux et commerces (UC, UCa) et d'hôtellerie (UCb).

Ainsi, les grands pôles d'accueil des activités économiques sont délimités et inscrits :

- En zones UZ : secteurs de la Plaine, des Fades, de Colombe, Saint-Martin avec une zone destinée à l'accueil d'activités commerciales. Le programme de cette zone prévoit une superficie maximale de plancher (SHON) de 53 500 m<sup>2</sup>.
- En zone UF pour ce qui concerne le secteur d'accueil des activités tertiaires et d'habitat de Font de l'Orme.
- Le secteur de la Clinique de la Grangéa est classé en secteur spécifique UE
- Le secteur du golf du vallon de l'œuf est classé en zone spécifique UV et Ns

De plus, le P.L.U. prévoit des zones à urbaniser :

- AUa, sur le secteur du Vicaire, destiné notamment à recevoir des activités commerciales, tertiaires et d'hôtellerie
- AUb sur le secteur des Bréguières, et AUc sur le secteur de Font de l'Orme, destinées notamment à l'accueil d'activités tertiaires, en liaison avec le parc d'activités de Sophia Antipolis.

Les espaces agricoles qui présentent un intérêt économique sont classés en zone A. Sept secteurs sont identifiés.

Afin de favoriser l'installation de commerces de proximité, tout en maîtrisant leur importance, de façon à ce qu'ils n'entraînent pas de déséquilibres fonctionnels dans les zones urbaines principalement destinées à l'habitat, les constructions à usage de commerces sont limitées à 500 m<sup>2</sup> en zone UB (habitat collectif) et à 150m<sup>2</sup> en zone UD (habitat pavillonnaire).

## **Prendre en compte les risques naturels**

Le P.L.U. prend en compte les zonages et les règlements de la carte d'aléas géologiques, de l'étude hydraulique spécifique aux quartiers de Saint-Martin et des Bréguières, du plan de prévention contre les risques d'inondation de la basse Vallée de la Siagne, ainsi que du plan de prévention contre les risques d'incendies de forêts approuvé par arrêté préfectoral en date du 12 septembre 2008.

En particulier, les terrains non bâtis exposés à des risques forts dans le projet de P.P.R.I.F. ou à des aléas de grande ampleur dans la carte d'aléas géologiques, ont été classés en zones naturelles.

En complément, les dispositions du P.L.U. contribuant à la maîtrise du mitage des milieux naturels, oeuvrent à une meilleure protection contre l'incendie aussi bien au niveau du zonage que du règlement.

Enfin, la prise en compte des préconisations du Schéma Directeur d'Assainissement de même que la mise en place d'ouvrages de rétention pour la gestion des eaux pluviales dans le règlement confortent les mesures de protection et de prévention contre les risques naturels d'inondation.

## **Application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme**

Les dispositions de l'article L.111-1-4 concernent l'autoroute A.8 pour son tronçon situé à l'extrémité Sud-Ouest de la Commune, ainsi que sa partie comprise entre la Colline du Piccolaret située sur la Ville du Cannel, et les limites de communes avec Valbonne et vallauris. La partie centrale comprise entre ces deux entités est urbanisée et n'est donc pas concernée.

Dans ces deux secteurs, le Plan Local d'Urbanisme prévoit le classement en zone naturelle Nc de l'ensemble des terrains situés de part et d'autre de l'A.8. Dans cette zone, seules l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes sont autorisées.

Les exceptions à cette règle concernent la zone AUb des Bréguières qui fera l'objet d'études ultérieures, dans le cadre de la modification du P.L.U. préalable à son ouverture à l'urbanisation, et la zone agricole de l'Oratoire.

La pénétrante Cannes-Grasse (départementale 6185) classée déviation au sens du Code de la Voirie Routière, traverse Mougins sur des secteurs entièrement urbanisés, à l'exception du versant Est du Vieux Village et de la Colline des Peyroues. Sur ces espaces de grande qualité paysagère, le P.L.U. instaure également des zones naturelles Nc.

Sur la totalité du linéaire de ces deux grands axes, le P.L.U. impose une marge de recul de 50 mètres le long de l'A.8 et de 35 mètres le long de la R.D. 6185 pour les constructions à usage d'habitation, et de 40 mètres le long de l'A.8 et de 25 mètres le long de la R.D. 6185 pour les constructions à un autre usage, afin de lutter contre les nuisances phoniques et d'œuvrer pour la préservation du paysage de la commune-jardin.

Enfin, les dispositions de l'article L.111.1.4. du code de l'Urbanisme, concernent également la partie nord de l'ancienne RN85 (Avenue S-Martin), et la partie de la RD35 située à l'est du lotissement de la Peyrière. Pour l'avenue Saint-Martin, le P.L.U. classe en zone naturelle et en Espaces boisés la quasi-totalité du massif boisé surplombant l'ancienne nationale et la pénétrante, à l'ouest de l'échangeur de Tournamy.

Il précise également à travers les orientations particulières d'aménagement du quartier du Vicaire, le parti d'urbanisation retenu par la Commune pour l'organisation de son entrée de Ville Nord.

Le concept, qui consiste à privilégier l'aménagement de l'avenue Saint-Martin en véritable boulevard urbain, permettra de structurer les franges de la voie par l'implantation de collectifs de logements, bureaux et commerces de type R+2, tout en préservant des percées visuelles sur le haut de la colline du Vicaire classée en zone naturelle et espaces boisés en amont du Canal de la Siagne, et en zone agricole pour le secteur situé en aval de ce dernier.

A l'arrière des petits collectifs, se développera un habitat pavillonnaire respectueux du site, en continuité du bâti existant au Nord-Ouest sur la commune voisine et au Sud-Est sur le lotissement des Clairières, ainsi que des bâtiments hôteliers et para-hôteliers, au dessus de l'emplacement retenu pour un ouvrage de rétention des eaux pluviales de la zone dont la végétalisation participera à l'harmonie de l'aménagement.

L'ensemble des prescriptions attachées à la zone AUa du Vicaire à travers le règlement et les orientations spécifiques d'aménagement permettra la réalisation d'un programme de qualité qui sera réducteur des nuisances actuelles occasionnées par la circulation, grâce à la réalisation de deux carrefours giratoires paysagers et sécurisant puisque des pistes cyclables et des cheminements piétons y seront aménagés.

Comme de surcroît, le concept permettra de préserver, voire de mettre en valeur le paysage, cette partie de l'ancienne R.N. 85 échappe sans aucun doute aux dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

Pour la partie de la R.D. 35 située à l'Est des lotissements de la Peyrière et des Bois de Fontmerle, les territoires situés de part et d'autre de la voie sont intégralement classés en zones naturelles.

### **Le zonage et le règlement**

Du point de vue urbain, trois grandes entités peuvent être distinguées :

- Le centre ville organisé autour du vieux village, de Tournamy et du Val de Mougins
- Les pôles urbains structurés et secondaires comme le quartier de Mougins le Haut, de Saint-Martin...
- La « commune jardin » correspondant aux quartiers à dominante pavillonnaire, dont les caractéristiques doivent être préservées.

Cette structure urbaine est organisée au cœur d'une trame paysagère et naturelle qui intègre les zones naturelles et les zones agricoles, en fonction de leurs caractéristiques et de leur richesse agronomique et paysagère.

La délimitation retenue par le P.L.U. diffère peu de celle du P.O.S. de 2001, à l'exception de l'intégration dans le P.L.U. des différentes Z.A.C. existantes qui ne peuvent pas être considérées comme achevées à la date d'approbation du P.L.U. pour différentes raisons (contentieux avec ESCOTA pour la Z.A.C. de la Colle, constructions et/ou équipements publics non terminés pour les Z.A.C. du Vallon de l'Oeuf, de Font de l'Orme et de Saint-Martin, phase administrative non menée à son terme pour la Z.A.C. des Trois Collines).

Pour chacune d'elles, le P.L.U. détermine soit un zonage et un règlement spécifiques quasiment identiques à ceux d'origine (Vallon de l'Oeuf, Font de l'Orme et Saint-Martin), soit des prescriptions principalement axées sur la gestion des bâtiments existants (Les Trois Collines, La Colle)..

## 1 - Les zones urbaines

---

### La zone UA



#### **Les limites et le caractère de la zone**

La zone UA correspond au noyau ancien dense du vieux village qui présente une valeur patrimoniale et dont le caractère doit être préservé.

Les limites de la zone correspondent aux limites du noyau ancien qui présente une organisation regroupée et dense ainsi qu'un bâti spécifique. Il s'agit d'un secteur qui offre, à la fois, un grand intérêt patrimonial et des fonctions touristiques et résidentielles (logements permanents) dominantes. Ces caractéristiques font du centre ancien le « fleuron » de la commune.

#### **Les règles**

Les règles édictées correspondent à la nature du tissu et aux caractéristiques du centre ancien historique. Elles visent à assurer le maintien et la préservation du tissu existant, tant dans son organisation (morphologie) que dans son architecture (typologie).

Les articles UA1 et UA2 visent à maintenir la destination et les fonctions dominantes du centre village. Il s'agit notamment de conserver le caractère patrimonial et les fonctions résidentielles et touristiques qui le caractérisent.

Articles UA3 et UA4 : En raison du caractère urbain de la zone UA, les constructions doivent être desservies par une voie publique ou privée qui offre une configuration suffisante pour assurer une accessibilité sécurisée (UA3). De même, les constructions doivent être raccordées aux réseaux publics collectifs d'eau potable et d'assainissement (UA4). Afin de préserver le caractère patrimonial du centre village, les réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication et de vidéocommunication devront être enterrés.

Articles UA6, UA7 et UA10 : Afin de maintenir les caractéristiques du bâti ancien et préserver un ordre urbain continu, les constructions doivent respecter les alignements et les implantations du bâti existant (UA6 et UA7).

Les hauteurs maximales sont celles fixées par les bâtiments existants avec une tolérance maximale de 50 cm pour permettre les mises aux normes d'habitabilité des locaux. En raison de leurs caractéristiques et afin de permettre leur installation, tout en limitant les impacts visuels, la hauteur des ouvrages techniques que constituent les antennes est limitée à 4 mètres au dessus du bâtiment sur lequel elles sont implantées (UA10).

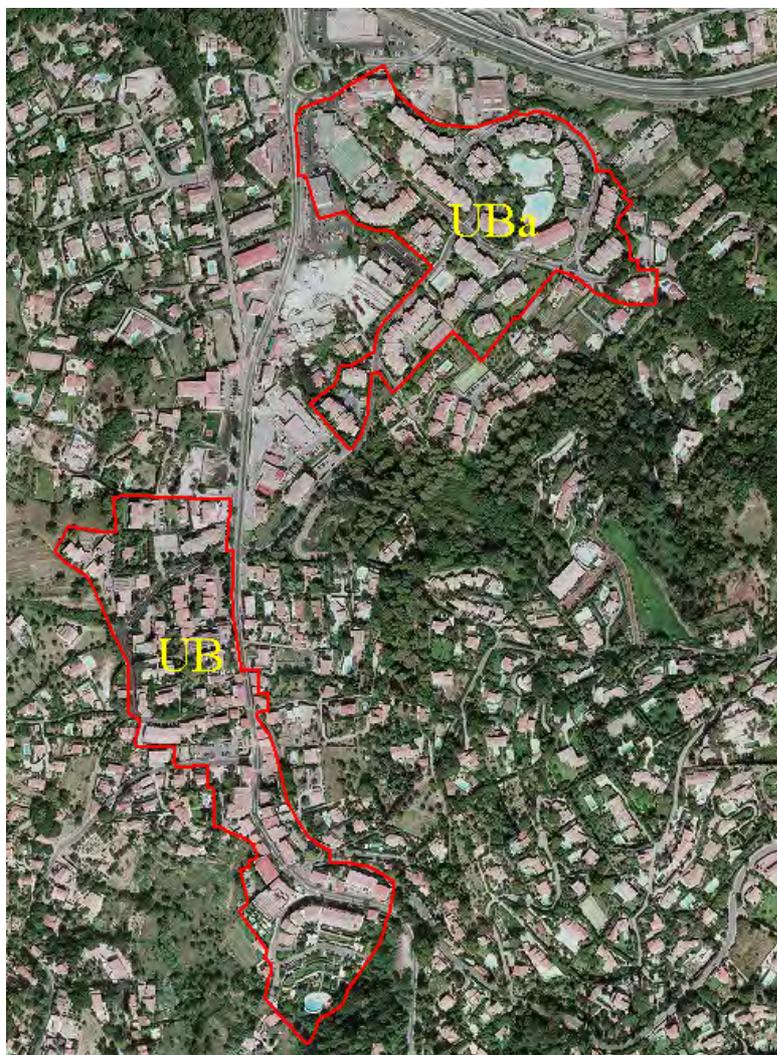
Article UA11 : En raison du caractère patrimonial de la zone et des caractéristiques du bâti, l'article UA11 fixe des règles précises et strictes en matière d'aspect extérieur des constructions. Ces règles correspondent aux spécificités de l'architecture qui sont identifiées dans le document joint en annexe.

Article UA13 : Afin d'assurer le maintien des caractéristiques végétales du centre ancien, des règles sont fixées concernant la préservation, le remplacement et la plantation des végétaux. Les entités végétales remarquables, identifiées dans le dossier de P.L.U., sont identitaires et doivent être préservées à ce titre.

Les articles UA5, UA8, UA9, UA12 et UA14, ne sont pas réglementés compte tenu de la nature dense et ancienne du tissu bâti de la zone UA.

## La zone UB

### Les limites et le caractère de la zone



La zone UB correspond aux espaces urbanisés et denses, distincts du cœur historique. Elle délimite les quartiers ayant une vocation urbaine, situés le long de l'ancienne Route Nationale n°85, au Val de Mougins.

Un sous secteur, intitulé UBa, regroupe l'ensemble d'immeubles collectifs d'habitat du quartier de Tournamy qui présentent une unité urbaine et architecturale.

Ce secteur est caractérisé par un tissu urbain constitué majoritairement d'immeubles collectifs.

En ce qui concerne le secteur UB, il est délimité :

- au Nord, par le secteur de Tournamy (zone UC), inscrit en zone d'étude au titre de l'article L123-2 du Code de l'Urbanisme.
- à l'Est et à l'Ouest, à la fois, par le changement de relief et de densité des constructions existantes, inscrites respectivement en zones UDC et Uda. De plus, en partie sud de la zone UB, figurent des espaces boisés, inscrits en espaces boisés classés et en zone UDC.

Ainsi, les limites du secteur UB correspondent principalement au changement de typologie et de densité des constructions existantes et admises.

En ce qui concerne les limites du secteur UBa, celles-ci correspondent aux limites de l'opération de lotissement d'immeubles collectifs à usage principal d'habitation, réalisée à ce jour. Au Nord, on distingue un secteur UCa, correspondant principalement à un secteur d'accueil d'activités commerciales existant. Ce secteur UCa se prolonge, en limite Est du secteur UBa, comprenant un tissu d'habitat collectif et d'équipement moins dense.

Alors que le secteur UBa n'est pas concerné par le projet du PPRIF, la plus grande partie du secteur UB est soumis aux risques naturels incendies et feux de forêts.

### **Les règles**

Les règles édictées correspondent à la nature du tissu. Elles visent à renforcer la structure urbaine.

Les articles UB1 et UB2 visent à maintenir la destination et la fonction de centre urbain mixte. Les activités nuisantes et en contradiction avec la vocation de la zone sont interdites. En particulier les constructions destinées à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt sont interdites.

De même, en raison de la structure foncière de la zone, et afin de limiter les nuisances phoniques pouvant être occasionnées par les piscines, celles-ci ne sont autorisées que sur les terrains de plus de 400 m<sup>2</sup>.

Dans le secteur UBa, du fait de la finalisation du programme opérationnel existant, et afin de maintenir l'existant, seuls sont autorisés la reconstruction, l'extension, les changements d'affectation et les aménagements des constructions existantes, dans leur emprise.

Dans les secteurs soumis à des risques naturels, il est fait applications des dispositions des cartes d'aléa et du PPRIF.

Article UB3 : afin d'assurer un confort de desserte et une plus grande sécurité, le règlement précise les conditions de desserte des constructions ainsi que les caractéristiques des voies. Afin d'assurer une accessibilité cohérente avec le caractère urbain de la zone, la réalisation de trottoirs piétons est imposée pour les voies desservant plus de 10 logements (en raison notamment du nombre de personnes concernées à partir de ce seuil de 10 logements).

Article UB4 : en raison du caractère urbain de la zone, les constructions doivent être raccordées aux réseaux publics collectifs d'eau potable et d'assainissement. Afin d'assurer un environnement qualitatif, le règlement impose d'enterrer les raccordements aux réseaux d'électricité, de communication et de vidéocommunication.

Article UB5 : en raison en raison du caractère urbain de la zone, de l'absence d'enjeux paysagers et de la desserte de la zone par le réseau d'assainissement collectif, il n'est pas fixé de superficie minimale aux terrains constructibles.

Articles UB6, UB7, UB9 et UB10 : Afin de maintenir les caractéristiques du bâti existantes, d'une part, et, d'autre part :

- de préserver la morphologie urbaine, les constructions doivent respecter les alignements des voies existantes ou futurs. Toutefois, afin de permettre les adaptations des constructions existantes, cette règle ne s'applique pas aux travaux de confortement et de surélévation (UB6).

- d'assurer la cohérence avec les caractéristiques des modes d'implantation du bâti du secteur, d'une part et, d'autre part, de conforter un tissu dense et continu, le long des voies principales, la règle prévoit des dispositions particulières d'implantation des constructions dans une bande de 15 mètres de profondeur à partir de la limite de constructibilité (UB7).

- de maintenir des volumétries compatibles avec le caractère de la zone et d'assurer une meilleure intégration des constructions :

- une emprise au sol des constructions est fixée à 80% de la superficie totale du terrain. Dans le secteur UBa, afin de maintenir l'existant, l'emprise est limitée à l'emprise des constructions existantes (UB9) ;
- les hauteurs des constructions sont limitées à la hauteur moyenne des constructions existantes dans la zone, soit 10 mètres et R+2. Toutefois, afin de prendre en compte les spécificités liées aux bâtiments de services publics ou d'intérêt collectif, des dispositions particulières sont prévues avec une hauteur autorisée portée à 13 mètres et R+3 (UB10).
- Des hauteurs maximales sont fixées pour les clôtures, les murs de soutènement et les garages et abris de voiture (UB10).

Article UB11 : En raison du caractère urbain et structuré de la zone, des règles sont fixées quant à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords. A l'image de celles fixées pour le cœur historique, ces règles sont cohérentes avec les spécificités de l'architecture.

Article UB12 : Conformément à la vocation de la zone, et afin de conforter l'offre en matière de stationnement, des règles sont fixées en matière de réalisation d'aires de stationnement. Afin de prendre en compte les caractéristiques de la zone et les contraintes foncières et urbaines qui s'y appliquent, des mesures sont fixées pour compenser les impossibilités techniques, urbaines ou architecturales de réaliser les stationnements sur le site de l'opération.

Article UB13 : Afin de renforcer l'environnement paysager et dans le respect des objectifs de préservation de « la commune jardin », le règlement prévoit des dispositions en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations. Notamment, le règlement tend à assurer la préservation des entités végétales remarquables et, d'une façon plus générale, des arbres existants.

Article UB14 : En raison du caractère structuré de la zone, il n'est pas fixé de règle de densité.

## La zone UC

### Les limites et le caractère de la zone

La zone UC correspond au secteur discontinu avec une densité moyenne et une organisation structurée. Elle organise essentiellement les entrées de ville, le long de l'ancienne Route Nationale n°85 et de la Route Départementale n°809.

Elle comprend également:

- Un secteur UCa concernant les quartiers de Tournamy, Saint-Martin et de Font de l'Orme ainsi que le quartier situé entre l'A.8 et le chemin de Campana qui se distinguent par une densité plus importante.
- Un secteur UCb, localisé entre la voie ferrée Cannes-Grasse et la .Z.A.C. du Vallon de l'Oeuf, destiné à compléter les capacités d'accueil touristique.

Les limites de la zone UC sont fixées en fonction de la nature du tissu bâti localisé en « entrée de ville », et dont la structure est à conforter.

Ainsi :



- au Sud, le long de la route départementale n°809, la zone UC est délimitée, en fonction du tissu bâti existant et de façon à constituer une frange structurée le long des voies principales. Les espaces d'accueil de l'habitat pavillonnaire existants constituent les limites (zone UD et secteur UDa). En limite sud-ouest, ce sont les espaces d'accueil d'activités économiques existants (zone UZ) qui délimitent la zone UC.

Enfin, cette même zone UC remonte le long de l'avenue du Maréchal Juin, côté Ouest de celle-ci jusqu'à l'actuelle caserne des pompiers au delà de laquelle est organisé un tissu pavillonnaire traditionnel de type UDa, et, côté Est de l'avenue jusqu'au chemin de la Patinoire qui constitue la limite Nord entre la zone mixte où prédomine l'activité classée

en UC et la zone UDa quasiment essentiellement occupée par l'habitat classique de la commune-jardin.



- au Nord, la zone UC correspond au secteur de Tournamy et à son prolongement (à son accroche) sur l'ancienne RN85. En raison du caractère stratégique de ce secteur urbain et des réflexions engagées par la commune, le secteur est inscrit, en grande partie, en secteur d'étude au titre de l'article L 123-2 du code de l'Urbanisme. Ce secteur est délimité par les zones UB, UBa et UC au Sud, et à l'Ouest ainsi que par le tissu bâti plus aéré de la Colle de Peygros à l'Ouest classé en UDa.



- au Nord de la commune, un petit sous secteur UCa vient prolonger vers le Sud les aménagements réalisés le long de l'ancienne RN85, dans le cadre de

la ZAC Saint-Martin. Il jouxte, à l'Ouest, un secteur d'habitat pavillonnaire UD et la voie ferrée Cannes-Grasse en constitue la limite Sud.



Sur le quartier de Tournamy, le secteur UCa correspond à deux poches urbanisées coupées l'une de l'autre par une zone naturelle, inscrite Nc au P.L.U.. La première poche est située en partie Nord, le long et en dessous de la pénétrante Cannes-Grasse. Elle comprend un bâti destiné à des activités commerciales. La limite sud du secteur est constituée par la voie existante qui marque la distinction avec le secteur d'habitat collectif (secteur UBa).

La seconde poche UCa, est située au sud du secteur UBa. Elle correspond à un secteur mixte d'activités et d'habitat qui se distingue par la densité et la typologie, du secteur UBa.

Ce secteur est soumis à des risques naturels d'incendie et de feux de forêt.



Sur le quartier de Font de l'Orme, le secteur UCa est délimité au Nord, par une zone UFa, au Sud par une zone UD et un secteur UDa1. Cette délimitation correspond aux caractéristiques programmatiques, morphologiques et opérationnelles de la zone.

Le secteur UCb est délimité par la voie ferrée Cannes-Grasse, à l'Est, et par les espaces boisés classés du golf, à l'Ouest.



### ***Les règles***

Les règles édictées correspondent à la nature du tissu.

Les articles UC1 et UC2 visent à maintenir la destination et la fonction urbaine mixte. Les activités nuisantes et en contradiction avec la vocation de la zone sont interdites. En particulier les constructions destinées à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt sont interdites.

Afin de favoriser une meilleure insertion, les piscines sont autorisées sur des terrains dont la superficie est supérieure à 400 m<sup>2</sup>.

En vue d'inciter à une requalification des entrepôts ou bâtiments industriels existants tout en permettant leur maintien, le règlement conditionne tout travaux d'aménagement ou de transformation, à la réduction des nuisances.

Dans le secteur d'études instauré au titre de l'article L.123-2 du Code de l'Urbanisme et repéré sur le document graphique, et afin de ne pas oblitérer les évolutions futures qui seront dégagées par les études, la constructibilité est extrêmement limitée. Ainsi, les constructions d'une superficie supérieures à 20 m<sup>2</sup> sont interdites.

Dans les secteurs soumis à des risques naturels, il est fait applications des dispositions des cartes d'aléa et du PPRIF.

Article UC3 : afin d'assurer un confort de desserte et une plus grande sécurité, le règlement précise les conditions de desserte des constructions ainsi que les caractéristiques des voies. Afin d'assurer une accessibilité cohérente avec le caractère urbain de la zone, la réalisation de trottoirs piétons est imposée pour les voies desservant plus de 10 logements (en raison notamment du nombre de personnes concernées à partir de ce seuil de 10 logements).

Article UC4 : en raison du caractère urbain de la zone, les constructions doivent être raccordées aux réseaux publics collectifs d'eau potable et d'assainissement. Afin de permettre une gestion des eaux pluviales, des dispositions particulières sont fixées, notamment en matière de rétention des eaux de pluie, pour l'habitat individuel et dans le cas d'absence de réseau pluvial.

Dans le souci d'assurer un environnement qualitatif et une insertion des raccordements aux réseaux d'électricité, de communication et de vidéocommunication, ceux-ci doivent être enterrés.

Article UC5 : En raison du caractère urbain de la zone, de l'absence d'enjeux paysagers et de la desserte par le réseau d'assainissement collectif, il n'est pas fixé de superficie minimale aux terrains constructibles

Articles UC6, UC7, UC8, UC9 et UC10 : Afin de maintenir les caractéristiques du bâti existantes, d'une part, et, d'autre part :

- pour faciliter la desserte des zones urbanisées, les constructions doivent s'implanter au delà des marges de recul fixées dans le document graphique. En l'absence de marge de recul, les constructions doivent s'implanter à une distance d'au moins 5 mètres de l'alignement existant ou projeté (UC6).

- afin de maintenir le caractère discontinu et aéré de la zone, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres des limites séparatives.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de restauration ou de surélévation des bâtiments existants, en respectant les emprises existantes. Dans le cas des constructions de piscines et dans un souci de meilleure intégration au terrain, la distance par rapport aux limites séparatives peut être réduite à 3 mètres si celles-ci ne dépassent pas 0,60 mètre du niveau terrain naturel (UC7).

- aucune règle n'est fixée concernant l'implantation de constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété (UC8), en raison du caractère de la zone.

- de maintenir des volumétries et des rapports bâti / non bâti, compatibles avec le caractère de la zone et d'assurer une meilleure intégration des constructions :
  - une emprise au sol des constructions est fixée à 50% de la superficie totale du terrain. Cette disposition contribue à assurer la préservation des espaces non bâtis et l'équilibre de la commune jardin. Toutefois, en raison des caractéristiques et des besoins spécifiques et liées aux constructions à usage hospitalier, ainsi que pour les équipements collectifs présentant un intérêt général, cette règle est portée à 80% (UC9).
  - Dans la zone UC : les hauteurs des constructions sont limitées à la hauteur moyenne des constructions existantes dans la zone, soit 7 mètres et R+1 pour les habitations. Cette hauteur est portée à 10 mètres et R+2 lorsque 80 % au moins de la SHON est affectée à un autre usage que l'habitation et à 13 mètres et R+3 pour les constructions d'équipement collectif présentant un intérêt général et les logements de fonction correspondants. Ces dispositions permettent de conforter la structuration et la mixité spatiale et fonctionnelle de la zone. Des hauteurs maximales sont fixées pour les clôtures, les murs de soutènement, les pylônes et antennes (UC10).
  - Dans le secteur UCa : la hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres et R+2, correspondant à la hauteur moyenne des constructions sur le secteur.
  - Dans le secteur UCb : la hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres et R+1, pour les habitations, correspondant à la hauteur moyenne des constructions sur le secteur et à 10 mètres et R+2 pour les hôtels.

Article UC11 : En raison du caractère urbain et structuré de la zone, des règles sont fixées quant à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords.

Article UC12 : Conformément à la vocation de la zone, et afin de conforter l'offre en matière de stationnement, des règles sont fixées en matière de réalisation d'aires de stationnement. Afin de prendre en compte les caractéristiques de la zone et les contraintes foncières et urbaines qui s'y appliquent, des mesures sont fixées pour compenser l'impossibilité technique, urbaine ou architecturale de réaliser les stationnements sur le site de l'opération.

Article UC13 : Afin de renforcer l'environnement paysager et dans le respect des objectifs de préservation de « la commune jardin », le règlement prévoit des dispositions en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations. Notamment, le règlement tend à assurer la préservation des entités végétales remarquables et, d'une façon plus générale, des arbres existants.

Article UC14 : Conformément au caractère de la zone et afin de maîtriser la forme urbaine produite, tout en favorisant une mixité spatiale et fonctionnelle, des règles de densité sont fixées et modulées selon la nature des constructions.

Ainsi et afin de conforter les équipements de la zone, il est fixé un C.O.S. de 1,5, pour les constructions d'équipements collectifs présentant un intérêt général.

Pour les constructions à un autre usage, le C.O.S. est fixé en fonction des densités existantes :

**Secteur UC :**

- 0,20 pour les constructions à usage d'habitation
- 0,55 pour les constructions dont 80 % au moins de la S.H.O.N. est affectée à un autre usage que l'habitation. Ce COS incitatif pour les constructions affectées à un autre usage que l'habitation, répond, d'une part, aux objectifs de mixité spatiale et fonctionnelle et, d'autre part, à la localisation de la zone UC, le long d'axes principaux de desserte.

**Secteur UCa :**

- 0,55 pour les constructions à usage d'habitation
- 0,75 pour les autres constructions

**Secteur UCb :**

- 0,15 les constructions à usage d'habitation
- Toutefois, en raison de la nature du secteur, des programmes envisagés et afin de renforcer les équipements d'accueil touristique, le C.O.S. est porté à 0,50 pour les constructions à usage d'hôtel et de résidence hôtelière.

D'une façon générale, afin de préserver l'équilibre bâti / espaces paysagers, la règle prévoit que si une partie du terrain, objet de la demande d'autorisation, a été détachée depuis moins de 10 ans d'une parcelle dont les droits à construire, résultant de l'application du C.O.S., ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut être construit sur ce terrain que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés.

Ce dispositif est mis en place afin d'éviter une densification trop rapide des franges des voies d'entrée de ville et de limiter le risque de voir les espaces verts des programmes de construction réalisés, systématiquement grignotés par de nouveaux projets. La période tampon de 10 ans fixée par la Loi permettra en effet de pérenniser les aménagements paysagers et par là, de réduire le risque de les voir disparaître.

## **La zone UD**

### **Les limites et le caractère de la zone**



La zone UD correspond à différents secteurs d'habitat pavillonnaire : Vallon d'Aussel – Saint-Barthélémy – Les peyroues - Saint-Martin – Val de Mougins – Le Serre – Les Fouilles – Les Cabrières – Font Fouquier – Font Graissan – Notre Dame de Vie – L'Aubarède – Campana – Le Colombier... Compte tenu de sa localisation, de la topographie de certains secteurs et de son étendue, l'ensemble des secteurs de la zone UD génère un impact visuel important qui traduit l'image générale du territoire communal et présente, à divers degrés, des sensibilités paysagères qui participent aux caractéristiques de la « commune-jardin » et aux espaces paysagers sensibles recensés dans la D.T.A.

La zone UD comprend cinq secteurs, caractérisés par les densités et les contextes géographiques (topographiques) :

- Un secteur UD : qui correspond à un tissu bâti structuré sur des terrains de dimensions modestes. En raison de sa configuration, du tissu bâti existant et de sa localisation, le secteur UD est celui qui offre le moins d'impact paysager et qui n'a pas d'incidence directe sur la constitution de l'identité de la « commune jardin ».
- Un secteur UDa et un secteur UDa1 : Correspondent à un tissu bâti essentiellement constitué de pavillons et de villas implantés en recul par rapport à l'alignement et en ordre discontinu, se distinguant entre eux par la densité bâtie.
- Deux secteurs UDb et UDc qui correspondent à des secteurs résidentiels qui présentent une faible densité.

Contrairement au secteur UD, ces quatre secteurs ont une incidence directe sur la constitution de l'identité de la « commune jardin », du fait de leur localisation sur les coteaux du territoire communal.

**La zone UD** est localisée :



1 - au sud du territoire communal, de part et d'autre de l'autoroute A8. Les limites de la zone sont définies :

- En partie Sud :
- par la limite communale : quartiers de L'Espagnol, les Fades. On y trouve un tissu pavillonnaire qui se poursuit sur la commune du Cannet.
- par le tissu bâti, d'un part de la zone d'activités économiques, classée en UZ et, d'autre part de la zone UC, où l'on retrouve notamment un collège et une structure bâtie qui se prolonge sur la commune

du Cannet. Cette zone UC remonte à l'intérieur de la zone UD, le long de l'ancienne RN 85.

- En partie Nord, les limites correspondent au changement de densité du bâti existant (zones Uda, Udc), au changement de topographie et aux espaces naturels et boisés ainsi qu'aux emprises de l'autoroute A.8 et de son échangeur avec la pénétrante.

- En partie Ouest, par la zone naturelle ceinturant la clinique de la Grangéa et le plateau de la Borde qui abrite, outre la clinique, un tissu pavillonnaire aéré, classé en UDb afin de préserver la forte prédominance du végétal aux abords immédiats de grands espaces protégés par la D.T.A. dont font partie les terrains insérés entre les R.D. 809 et 909 et qui constituent avec l'A.8 la limite Sud-Ouest de la zone UD.

- En partie Est, par la présence de la zone d'accueil d'activités économiques du secteur de Colombe (classé en UZ).

2 - au nord-est du territoire communal, sur le secteur de Font de l'Orme, avec un tissu de



lotissement pavillonnaire. Les limites de la zone sont définies :

- Au Sud, par un vaste espace naturel, boisé, classé en zone N et en Espace Boisé Classé (Ouest du parc de la Valmasque et secteur de l'étang).
- A l'Est et au Nord, les limites de la zone sont également constituées par un espace à dominante naturelle, non boisé, classé en Ns (espaces naturels à vocation de tourisme, de sports et de loisirs).

De plus, il est à noter que la délimitation de la zone UD exclue des espaces présentant des risques forts d'incendie de forêt (classé en zone Ns).

- A l'Ouest, les limites sont fixées en fonction de la nature et de la densité du tissu bâti existant (forme urbaine). On distingue ainsi, du Nord au Sud :

- un tissu de lotissement dense, distinct du secteur UD, classé en zone UFa qui fait partie intégrante du parc d'activités de Sophia Antipolis et qui est issu d'une procédure de Z.A.C.
- une zone UCa sur le quartier du Devens, constituée de petits collectifs et d'habitat groupé,
- une zone UDa1, au quartier Saint-Basile, dont la forme urbaine (nature des constructions et densité) est proche de celle de la zone UD mais dont la localisation, la topographie et le caractère paysager, imposent une superficie minimale des terrains constructibles,
- une zone UDC qui correspond à un secteur de faible densité et qui, comme la zone Uda1 ci-dessus, nécessite la préservation du rapport existant bâti / paysage.



3 – au nord-ouest du territoire communal, sur le secteur de Saint-Martin nord.

Il correspond à un tissu d'habitat individuel et groupé, limité à l'Est par la voie de chemin de fer Cannes-Grasse et à l'Ouest par la RD409, bretelle de liaison avec la pénétrante.

Au Nord, les limites sont fixées par la présence d'un tissu bâti de logements collectifs (zone UYa) ainsi que par des locaux commerciaux qui bordent l'ancienne RN85 (zone UCa). Au sud, la limite du secteur correspond à la présence d'un tissu essentiellement réservée à l'accueil d'activités industrielles, artisanales et commerciales créé dans le cadre de la Z.A.C. Saint-Martin (secteur UZa).

Ce secteur UD est appelé à être complété par de l'habitat et, en raison de sa localisation et de la topographie, ne présente pas d'enjeu paysager.

**Le secteur UDa** est localisé, du Nord au Sud :



1- Le long et de part et d'autre de l'ancienne RN85.

Au Nord, le secteur UDa est localisé sur un relief en coteau orienté Sud-Ouest, qui offre une grande visibilité depuis l'avenue Saint-Martin et la RD 6185. Il est délimité, d'une part, par la zone à urbaniser (AUa) du Vicaire et, d'autre part, par une zone naturelle boisée (zone Nc et Espace Boisé classé) ainsi que par la zone UDC.

Au sud, le secteur UDa est coupé

par la pénétrante Cannes-Grasse (RD6185). Cette partie du secteur est également située sur un coteau qui descend vers le chemin de la Plaine. Il est délimité :

- à l'Ouest, par la zone d'activités économiques qui longe le chemin de la Plaine (zone UZ),
- au Nord, par la zone mixte UC,
- à l'Est, par une zone naturelle, classée en zone Nc, et par une zone agricole (A).
- au Sud, par une zone d'habitat pavillonnaire moins dense, classée en UDb qui constitue l'amarce des coteaux de Saint-Barthélémy et du Burel qui participent, par la prédominance du végétal sur le bâti, à la préservation du grand paysage et de la coulée verte de Pigranel à Ranguin

Le secteur UDa se prolonge, à l'Est, sur les coteaux du quartier de la Colle de Tournamy, puis de la Colle du Peigros, en fonction de la densité du bâti existant le long du côté Sud du chemin des Peyroues et sur le versant Est de la Colline du même nom comme le laisse clairement apparaître la photo ci-dessus.

Sur l'ensemble du secteur, les situations associées au relief en coteau, confèrent une sensibilité paysagère.

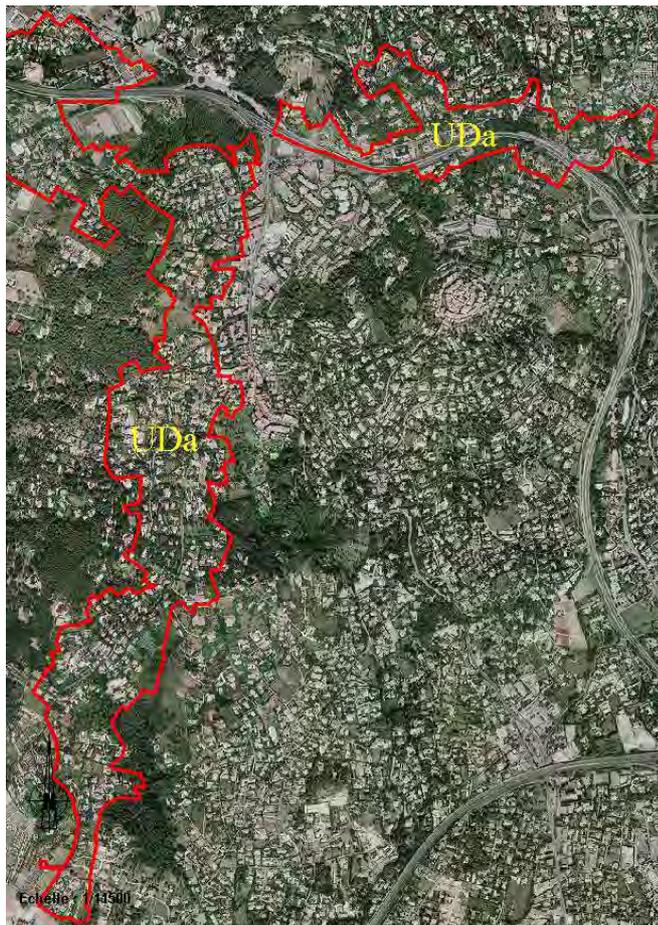
2- En limite avec le territoire de la commune de Mouans-Sartoux, et en continuité avec le



tissu bâti pavillonnaire existant sur cette commune. La limite du secteur UDa est fixée par les limites de la zone à urbaniser du Vicaire (zone AUa), située à l'Est. Il s'agit de conforter l'existant en cohérence avec le tissu bâti sur Mouans-Sartoux.

Il est à noter que les secteurs UDa cités sont localisés sur un relief en coteau, orienté Sud-Ouest, qui offre des visibilités à partir des principaux axes de

desserte et de traversée de la commune (pénétrante Cannes-Grasse et RN85) ainsi que depuis le vieux village. Le bâti pavillonnaire qui y est implanté, associé au couvert végétal existant, est fondateur de l'image de « commune jardin » de Mougins.



3 – Coteaux de la Colle de Tournamy et de la Colle de Peygros. Ce secteur correspond aux espaces urbanisés, accueillant en majorité de l'habitat individuel installé sur des reliefs de coteaux. Situé en contrebas d'une importante ligne de crête, il s'agit d'un secteur perçu en de nombreux points de la commune, à valeur paysagère et qui est caractérisé par l'abondance et la qualité du végétal qui agit comme marqueur du paysage.

Ils sont délimités :

- à l'Ouest, par des zones naturelles, en partie boisées, qui constituent une des grandes « coupures » vertes identifiées par le diagnostic et par le PADD. Au niveau du secteur de la Colle de Peygros, une partie de la limite est constituée par le tissu bâti du secteur UDb qui remonte du Grand Vallon.
- à l'Est, par les secteurs urbains de Tournamy et du Val de Mougins ainsi que, plus au

sud, par le secteur UDC qui, en raison de la faible densité bâtie, conforte le principe de coupure et de transition avec les autres secteurs d'accueil de l'urbanisation et par les zones naturelles induites par le zonage du projet de P.P.R.I.F. qui classe en risque fort (zone rouge) les franges boisées des vallons de la Gyprière et de Pibonson.

- au Sud, par les espaces naturels (Ns) et par la zone agricole de Viane (A).



4 – Partie centrale, quartiers des Faisses, Des Cabrières, de Campane, de la Grande Bastide, Le Serre, Les Costes, Camp Chaber... Ce secteur se développe au nord de l'autoroute A8 jusqu'au socle du vieux village. Il est délimité comme suit :

- au Sud, par l'autoroute A8 et par le tissu bâti davantage structuré de la zone UD.
- à l'Ouest, par la « bande » urbanisée en coteau de la zone UDC qui constitue une transition avec le secteur UDa situé en amont,
- à l'Est, le secteur UDa se prolonge jusqu'aux coteaux urbanisés localisés en pied de notre Dame de Vie (UDb).

En partie Nord, avant de rejoindre les espaces en pied du vieux village, le secteur se rétrécit, délimité par le tissu pavillonnaire aéré du secteur UDC

Au Sud-Est du Village, le long de la pénétrante, la limite entre le secteur UDa et le secteur UDC, s'identifie à la ligne de rupture de pente de façon à marquer nettement la demi-

couronne ceinturant le Village du Nord au Sud par le côté Est, celle-ci étant successivement classée en zones UDC, Nc puis UDC à nouveau.

Toujours au Nord, le secteur UDa jouxte pour ses trois quart le noyau UA du Village en fonction du tissu existant et de la desserte voirie par les boulevards Courteline, Rebuffel et Robert, les autres limites étant constituées par les zones Nc et UDC de la demi-couronne précitée..

**Le secteur UDa1** est localisé :



1- au Nord-Est de la commune (quartier Saint-Basile), sur un coteau qui offre une forte visibilité depuis la pénétrante Cannes-Grasse, d'une part et d'autre part, depuis le vieux village de Mougins ; ce secteur accueille un habitat pavillonnaire, générant une forme urbaine similaire à celle de la zone UDa.

En raison de sa localisation, de sa visibilité et de l'équilibre paysage / bâti qu'il offre, ce secteur participe pleinement à l'image de commune jardin identifiée dans le diagnostic.

Le secteur est délimité, à l'Ouest et au Nord, par des espaces qui présentent une différence de morphologies et de densités. Au Sud, la limite du secteur est constituée par l'avenue de la Valmasque, bretelle de la pénétrante. En effet, ces espaces accueillent un bâti de maisons individuelles, beaucoup moins dense (secteurs UDC et UDb).

2 – au Nord-Ouest de la commune (quartier des Peyroues), correspondant à un tissu pavillonnaire constitué où demeurent encore quelques capacités sur des terrains vierges de construction. Ce secteur est délimité sur trois côtés par des axes de desserte importants :



la pénétrante Cannes-Grasse, au Nord, la voie ferrée à l'Est et la route de la Roquette, à l'Ouest. La limite sud correspond à un changement de tissu bâti et de densité (secteur UDC).

Ce secteur, se développe sur un relief en coteau.

**Le secteur UDb**

Le secteur UDb est localisé, du Nord au Sud :

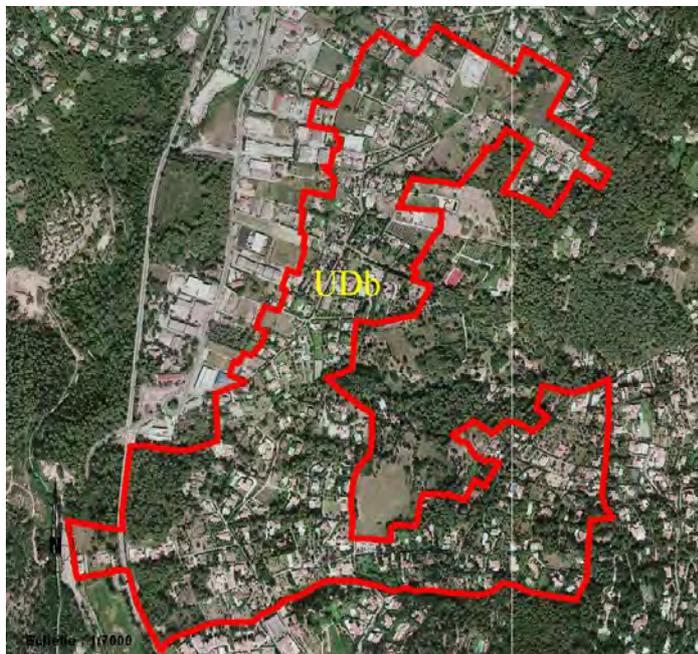


1 – en partie Nord-Est, sur les quartiers des Colles et du Camp Lauvas qui occupent la partie haute des coteaux qui rejoignent le plateau, en amont. Il s'agit d'un secteur qui accueille une urbanisation pavillonnaire sur un parcellaire aéré. La configuration et les dimensions de ce parcellaire génèrent actuellement une

forme urbaine où les espaces végétalisés qui accompagnent les constructions, prédominent visuellement sur le bâti.

Ce secteur UDb est délimité :

- au Nord, par la limite communale. Toutefois, la morphologie du tissu du secteur UDb se poursuit sur la commune voisine.
- à l'Est, par une zone naturelle, boisée (classée Nc et Espaces Boisés Classés) qui se prolonge sur le parc de Sophia Antipolis,



- au Sud et à l'Ouest, par la RD6185 et par les secteurs UDa et UDa1 (voir ci-dessus)

Situés dans la continuité des coteaux urbanisés situés en aval (secteurs UDa et UDa1), ces espaces participent également aux caractéristiques de la « commune jardin ». De plus, le caractère de la forme urbaine « végétalisée » fait transition avec les espaces naturels boisés situés en amont, en continuité avec le couvert boisé de Sophia Antipolis.

2 – à l'Ouest de la commune, sur les secteurs du Plan Saint-Martin et du Grand Vallon. Il s'agit d'un secteur qui accueille également un habitat pavillonnaire implanté sur des reliefs et desservi principalement par le chemin de Jylloue, au Sud, et par le chemin de Saint-Barthélémy.

Ce secteur fait la transition entre le tissu du secteur d'accueil d'activités économique du chemin de la Plaine (UZ) et les espaces naturels, en majorité boisés de Jylloue le haut, du Clos d'Embertrand, de Saint-Barthélémy...(Nc et Espaces Boisés Classés).

En partie Sud, le secteur UDb est délimité par les équipements du golf du Vallon de l'œuf.



3 – en limite communale Ouest, on retrouve un secteur UDb qui s'organise de part et d'autre de la route de la Roquette-sur-Siagne et qui prend en compte la forme urbaine existante qui se poursuit sur les communes voisines de Mouans-Sartoux et de la Roquette-sur-Siagne.



4 – au Sud-Ouest, au secteur de la Borde, délimité sur trois côtés par un espace naturel et boisé (Nc et Espaces Boisés Classés). A l'Est, la limite est constituée par le tissu bâti de la zone UD de Carimail qui se prolonge sur le quartier de l'Espagnol, des Fades et des Cabrières... Ainsi, ce secteur qui accueille un tissu pavillonnaire assure une transition

entre les espaces naturels et les espaces plus denses de la zone UD. La desserte du secteur est assurée par la RD909 qui fait l'objet d'emplacements réservés pour élargissement à 11 mètres.

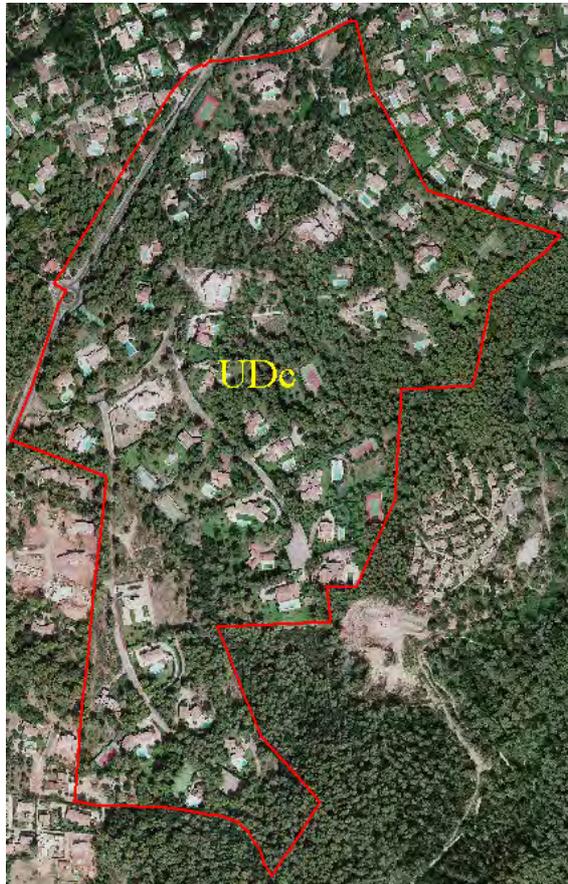


5 – au Sud, sur les secteurs de la Jaine, du Guillet, de Font Fouquier, de Notre-Dame de Vie, les Argelas, les Parcs, le Coteau. Il s'agit, là encore d'espaces qui se développent sur des coteaux, et qui accueillent principalement un habitat pavillonnaire implanté sur des parcelles relativement grandes.

- Au sud, la limite est fixée par le tissu plus resserré du secteur UDa qui longe l'autoroute A8 puis la pénétrante Cannes-Grasse.
  - Au Nord, le secteur est limité par les espaces naturels boisés du parc de la Valmasque (N et Espaces Boisés Classés).
  - à l'Est, la limite du secteur correspond à la limite du tissu bâti qui présente une certaine homogénéité et continuité. La zone à urbaniser des Bréguières (AUb) est limitrophe au secteur UDb.
  - à l'Ouest, la limite du secteur est fixée par le tissu plus aéré et par la topographie des espaces de Notre Dame de Vie et de l'Etang, classés en UDe.
- Ce secteur assure la transition paysagère et de forme urbaine entre les espaces naturels boisés du parc de la Valmasque (N et Espaces Boisés Classés) et les espaces urbanisés de façon plus dense localisés en pied de coteaux (UDa).

6 – à l'Est, sur les franges de la R.D.35 et inséré entre celle-ci et le Parc de la Valmasque. Ce secteur composé d'une dizaine de parcelles de taille importante joue un rôle de transition entre la zone protégée et le tissu plus dense du lotissement des Bois de Fontmerle.

### **Le secteur UDe**



Le secteur UDe est localisé :

1- au Nord-Ouest, en limite avec la commune de la Roquette-sur-Siagne, sur le secteur du Peyroue sud. Il est délimité :

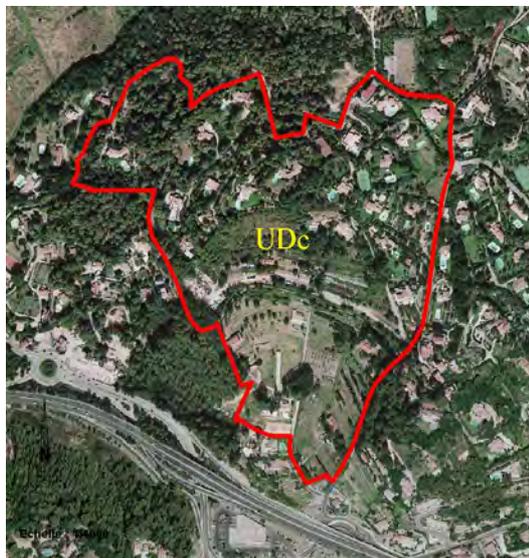
- au nord, par le tissu bâti plus dense, du Peyroue nord, classé en secteur UDa1,
- au sud et à l'Ouest, par la limite communale
- à l'Est, par la zone naturelle boisée.

Le secteur prend en compte les espaces bâtis existants ainsi que les espaces boisés remarquables.

2 – à l'Est, en bordure Sud de l'avenue de la Valmasque, bretelle d'accès à la pénétrante depuis la R.D. 35, ce coteau qui abrite un bâti très aéré, très visible dans le grand paysage, remonte vers le Sud jusqu'au Manoir de l'Etang qui domine l'Etang de Fontmerle et ses abords classés en zone N dans le cadre d'une protection stricte.

Ce secteur, qui joue un rôle de transition majeur entre le Parc de la Valmasque et l'étang au Sud, et le plateau de Saint-Basile au Nord, est délimité par l'avenue de la Valmasque au Nord, la zone N de l'étang au Sud et

les quartiers plus denses de Fontmerle (UD) à l'Est et de Boyère (UDa) à l'Ouest."



3 – au Nord, au dessus et le long de pénétrante Cannes-Grasse qui en constitue la limite sud. A l'Est, elle est délimitée par le tissu plus dense des secteurs UDb. A l'Ouest, la limite est fixée, à la fois, par le tissu plus dense du secteur UDa et et par une zone naturelle N surplombant la pénétrante inscrite en totalité en espaces boisés classés, qui assure la continuité verte Nord-Sud.

4 - en partie centrale, sur les secteurs d'Angoin, de la Gyprière et de la Colette délimités comme suit :

- au Nord, par le tissu urbain structuré du Val de Mougins et la zone naturelle Nc de la Gyprière. Sur cette partie du secteur UDC, le zonage intègre de vastes espaces

boisés classés de façon à préserver au plus près l'équilibre entre bâti et végétal. Au contact de l'urbanisation dense du Val de Mougins (UB), ces espaces boisés constituent un interface végétal qui détache le secteur pavillonnaire en arrière plan et sur les coteaux de la Colle de Peygros (secteur UDa).

- à l'Ouest et à l'Est, par le tissu bâti, plus dense, d'une part, de la Colle de Peigros et, d'autre part, de La Grande Bastide et des Faisses. L'ensemble des ces secteurs étant classés en UDa.

- au Sud, la limite est fixée par la présence du tissu plus structuré du secteur de Cacone (UD).

Ce secteur, localisé en contrebas du secteur UDa de Pibonson et de la Colle du Peigros, constitue un piémont qui est perçu, par séquences, à partir de différents points de la commune.

Sauf au contact du Val de Mougins où il s'élargit, mais intègre les espaces boisés classés, ce secteur UDC correspond à un espace de transition paysagère entre les deux tissus bâtis, classés en UDa, situés en amont et en aval. On y distingue plusieurs massifs boisés importants (inscrits en Espaces Boisés Classés) ainsi qu'un riche reliquat de petits ouvrages de tradition agricole (haies, petits massifs d'alignement...) qui participent à l'identité paysagère du secteur et qu'une densification mettrait probablement en péril.

La qualité paysagère du secteur, dans la mixité qu'elle offre, est caractéristique.

5 - au Sud-Ouest, de part et d'autre du chemin du Grand Vallon, en contrebas du quartier du Miracle. Ce secteur abrite un tissu bâti très aéré très en vue dans le paysage et qui

participe à la coulée verte Nord-Sud. Il est bordé à l'Ouest par la voie ferrée Cannes-Grasse, au Nord par la zone naturelle du Miracle, au Sud par le secteur agricole de Viane et à l'Ouest par l'avenue de Pibonson, qui forme une limite franche avec le tissu plus dense du secteur UDa



6 – autour du vieux-village (secteurs des Costes et de Bigaud, au Sud, secteurs de Boyère, de Gueiroux, de la Vieille Fontaine...au Nord ).

Le secteur UDC s'enroule autour du socle du vieux village et correspond aux coteaux faiblement urbanisés qui constituent l'assise Sud et Nord du village. Il présente un bâti pavillonnaire installé sur de grandes parcelles abondamment plantées.

Il est délimité par le tissu bâti, plus dense, du haut de coteau (UDa) qui assure la jonction avec le tissu dense du vieux village (UA) qui se prolonge en partie Sud.

Deux espaces naturels comportant, en partie, des espaces boisés (inscrits en espaces boisés classés) viennent également délimiter le secteur UDC, avec lequel ils assurent une continuité et une complémentarité paysagère.

Ce secteur se prolonge au-delà de la pénétrante Cannes-Grasse, sur les secteurs de Notre dame de Vie et de l'Etang, où l'on retrouve la même morphologie et la même structure bâti / paysage.

***La transition et l'organisation des secteurs UD :***

Au-delà de la prise en considération des facteurs qui déterminent le caractère urbain (niveau d'équipement, desserte, réseaux, niveau et nature de l'urbanisation...), le P.L.U.

délimite les secteurs UD, UDa, UDa1, UDb et UDC, en fonction de plusieurs critères et notamment :

- la forme urbaine existantes, c'est-à-dire, les caractéristiques de l'occupation des sols existante (taille moyenne du parcellaire, rapport bâti / non bâti...)
- la topographie et la localisation (espaces de coteaux, de vallon ou de plaine...) qui conditionnent la visibilité des secteurs et leur sensibilité paysagère,
- les complémentarités, les transitions et les graduations urbaines et paysagères entre les secteurs présentant des morphologies différentes,
- la préservation des caractéristiques de la « commune jardin », telle que fixée dans le PADD.

A partir de ces critères, le P.L.U. organise les différents secteurs, en proposant une graduation entre les différentes morphologies et densités de façon à préserver les caractéristiques paysagères et urbaines de la commune.

De même, en raison de la topographie du territoire communal, de nombreux espaces bâtis ou non bâtis sont perçus et apparaissent ainsi comme autant d'éléments identitaires dont, au regard des objectifs fixés, il s'agit de préserver les caractéristiques morphologiques. Dans ce cadre, les secteurs UD, UDa, UDa1, UDb et UDC regroupent une part importante des espaces caractéristiques de la « commune jardin », c'est-à-dire d'un équilibre gradué entre végétal et bâti.

Plusieurs secteurs sont soumis à des risques naturels, dont les risques incendie et feux de forêt.

**Les règles :**

Les règles édictées correspondent aux critères et aux objectifs énoncés ci-dessus.

Les articles UD1 et UD2 visent à maintenir la destination et la fonction résidentielle dominante de ces secteurs. Les activités nuisantes et en contradiction avec la vocation de la zone sont interdites. De même les commerces de plus de 150 m<sup>2</sup> de SHON, à usage de vente, sont interdits.

De plus, l'article UD2, vise à préserver les caractéristiques morphologiques des secteurs et plus particulièrement en ce qui concerne les secteurs qui présentent un enjeu du point de vue des caractéristiques paysagères liées à l'identité de la « commune jardin ». Ces dispositions visent à éviter une mutation du parcellaire et une densification des espaces qui remettraient en cause l'équilibre bâti / végétal ainsi que les spécificités énoncées. Afin de préserver l'équilibre bâti / non bâti qui caractérisent ces secteurs, les dispositions visent, en particulier, à éviter les divisions et le morcellement parcellaires. De même, la règle limite la SHOB des extensions des constructions existantes. En effet, la règle prévoit un rapport SHOB/SHON inférieur à 1,5 de façon à limiter le Surface Hors Œuvre et de préserver l'équilibre végétal/bâti.

Cette nouvelle règle permettra, dans l'ensemble des secteurs UD, d'imposer des constructions beaucoup plus respectueuses de leur environnement immédiat et donc, du couvert végétal existant. En effet, le P.L.U. entend, par ce biais, freiner de façon drastique la multiplication des bâtiments annexes à l'habitation ainsi que les terrasses couvertes qui peuvent, par leur importance, représenter un grave facteur de déséquilibre entre le bâti et le végétal. Cette règle entend répondre aux attentes de la D.T.A., notamment dans les secteurs UDa situés dans les espaces sensibles repérés dans cette dernière.

Les dispositions des cartes d'aléas et du PPRIF sont prises en compte.

Article UD3 : afin d'assurer une meilleure desserte et une plus grande sécurité, le règlement précise les conditions de desserte des constructions ainsi que les caractéristiques des voies. Afin d'assurer une accessibilité sécurisée des piétons, la réalisation de trottoirs piétons est imposée pour les voies nouvelles desservant plus de 10 logements (en raison notamment du nombre de personnes concernées à partir de ce seuil de 10 logements).

Article UD4 : en raison du caractère de la zone, les constructions doivent être raccordées aux réseaux publics collectifs d'eau potable et d'assainissement. Toutefois, en cohérence avec le schéma d'assainissement communal, pour les terrains non desservis par le réseau d'assainissement collectif, les constructions sont autorisées avec un dispositif d'assainissement autonome réalisé selon les normes et les dispositions en vigueur. Afin d'assurer une plus grande sécurisation des espaces ainsi qu'une meilleure gestion des rejets d'eau pluviales, le règlement fixe les conditions de la collecte et de l'évacuation des eaux pluviales. Dans le souci d'assurer un environnement qualitatif et une insertion des raccordements aux réseaux d'électricité, de communication et de vidéocommunication, ceux-ci doivent être enterrés.

Article UD5 : afin de préserver la valeur paysagère et urbaine des secteurs qui conditionnent l'identité de la « commune jardin », une superficie minimale des terrains constructibles est fixée pour les secteurs UDa, UDa1, UDb et UDC. Cette règle contribuera à assurer le maintien de la morphologie de chaque secteur, de l'équilibre bâti / naturel existant, et de la graduation entre les différents secteurs. Sur chaque secteur, la superficie minimale est fixée en fonction des morphologies générales existantes ainsi que de la prise en compte de la graduation des zones d'accueil de l'urbanisation, par rapport au grand paysage et aux espaces naturels.

Ainsi plus on s'éloigne des zones les plus denses, plus le rapport bâti / non bâti (au profit du non bâti) est important. En général cette gradation correspond également à la transition entre les espaces plats de plaine et les espaces de coteaux (passage progressif d'une superficie minimale de 1 500 m<sup>2</sup> à une superficie de 4 500 m<sup>2</sup>).

La zone UD, qui présente des enjeux paysagers moindres, n'est pas concernée par cette règle de superficie minimale.

Dans le même esprit, la règle limite la possibilité d'adaptations mineures des constructions existantes ainsi que la réalisation d'annexes et l'extension mesurée des constructions existantes, quelle que soit la surface du terrain dans tous les secteurs assujettis à la superficie minimum.

Articles UD6, UD7, UD8, UD9 et UD10 : Afin de maintenir les caractéristiques du bâti et des sites existants et :

- d'assurer la cohérence avec les caractéristiques des modes d'implantation du bâti du secteur, les constructions doivent s'implanter :

- par rapport aux voies et emprises publiques, au delà de la marge de reculement indiquée sur les documents graphiques ou bien être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement. Toutefois, la règle prend en compte les nuisances liées aux grandes infrastructures de déplacement situées dans le secteur (A8 et RN1085), et impose des marges de recul plus importantes(UD6).

- par rapport aux limites séparatives, à 5 mètres sauf adaptation des constructions existantes et construction de piscine qui ne présente pas d'impact volumétrique (UD7). La règle interdit les implantations sur les limites de façon à privilégier l'existence d'espaces végétalisés entre les constructions voisines.

- de permettre une meilleure intégration des constructions sur une même parcelle, en prévoyant les dispositions pour éviter les nuisances visuelles à partir des baies des pièces principales des constructions. (UD8).

- de limiter l'impact au sol des constructions et de maintenir les équilibres existants entre bâti et espaces non bâtis et renforcer ainsi les dispositions prises à l'article UD5. Il est fixé une emprise maximale des constructions (annexes compris) modulée selon le caractère de chaque secteur et selon les graduations et les transitions recherchée entre les différents secteurs. Ces dispositions concourent à la préservation de l'identité paysagère et urbaine en assurant un maintien significatif des espaces non bâtis.

En cohérence avec les objectifs de renforcement de la structure d'accueil d'activités économiques touristiques (hôtels, hôtels restaurants), d'une part, et d'hébergement pour les personnes âgées (maison de retraite), il est fixé une règle incitative pour les constructions à usage hôtelier et de maison de retraite. Cette règle incitative s'applique essentiellement dans les secteurs UD, UDa et UDa1 qui sont les secteurs les plus denses de la zone UD, mais également dans les secteurs UDb et UDc, dans des proportions moindres.

De même, afin de favoriser l'équipement des secteurs urbanisés, l'emprise est majorée pour les constructions de service public, présentant un intérêt général.

Cette majoration s'applique également aux serres agricoles afin de permettre le maintien des exploitations existantes localisées en secteur urbanisé.

Toutefois, il est à noter qu'en raison de la nature des équipements et constructions faisant l'objet des majorations, l'impact sur le tissu est limité et, à l'échelle du grand paysage, n'est pas susceptible de remettre en cause les équilibres recherchés (UD9).

- de maintenir des volumétries compatibles et assurer une meilleure intégration des constructions, les hauteurs des constructions sont limitées à la hauteur moyenne des constructions existantes sur les secteurs considérés. Des hauteurs maximales sont fixées pour les clôtures, les murs de soutènement, les pylônes et antennes (UD10).

Article UD11 : Des règles générales sont fixées quant à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords.

Article UD12 : Conformément à la vocation de la zone, et afin de conforter l'offre en matière de stationnement, des règles sont fixées en matière de réalisation d'aires de stationnement. En raison de la destination des secteurs et de leurs caractéristiques, les aires de stationnement doivent être réalisées sur les parcelles qui accueillent les constructions qui génèrent les besoins.

Article UD13 : Afin de renforcer l'environnement paysager, le règlement prévoit des dispositions en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations.

Dans l'optique de préserver l'équilibre particulier bâti / végétal qui caractérise les secteurs, le règlement fixe un pourcentage minimum de terrain aménagé en pleine terre. Ce pourcentage est fixé à 40% pour les constructions à usage d'habitation et à 30% pour les autres constructions autorisées qui, notamment, sont susceptibles de nécessiter davantage d'aménagements notamment en matière de stationnement.

De même et afin de préserver les végétaux remarquables la règlement prévoit une préservation stricte de ces entités.

Article UD14 : Les règles de densité sont fixées conformément au caractère et à la morphologie existante des différents secteurs et dans l'objectif recherché d'assurer la préservation de l'équilibre espace bâti / espace paysager, en fonction des différents critères identifiés (forme urbaine et paysagère, topographie, visibilité, transition...).

Ainsi, en cohérence avec les règles précédentes, le règlement fixe une graduation des densités, du secteur UD le plus dense et qui présente le moins d'enjeux paysagers, au secteur UDc qui offre le tissu bâti le moins dense et le plus d'enjeux paysagers.

Le secteur UD assure la transition de la forme urbaine avec le secteur UC (COS de 0,20 pour les deux secteurs).

En cohérence avec les objectifs de renforcement de la structure d'accueil touristique, d'une part, et d'accueil pour personnes âgées, d'autre part, le règlement prévoit un COS incitatif pour ce type de construction.

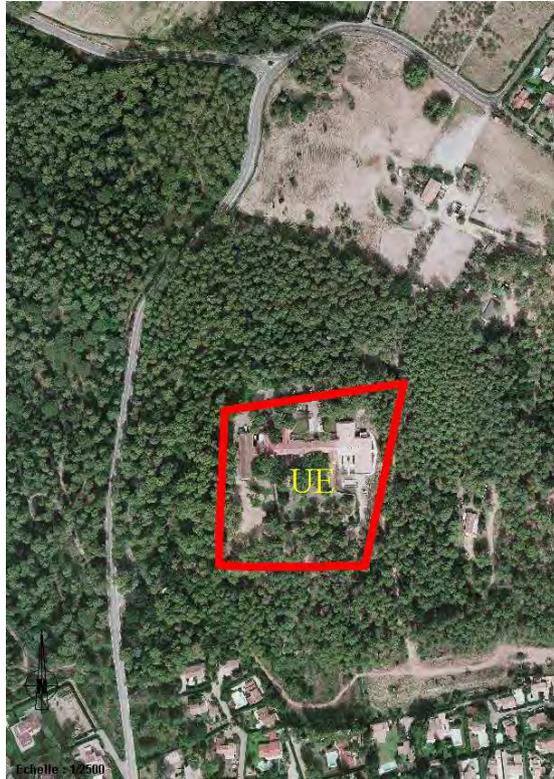
De même, afin de favoriser l'équipement des secteurs urbanisés, l'emprise est majorée pour les constructions de service public, présentant un intérêt général.

Toutefois, il est à noter qu'en raison de la nature des équipements et constructions faisant l'objet des majorations, l'impact sur le tissu est limité et, à l'échelle du grand paysage, n'est pas susceptible de remettre en cause les équilibres recherchés.

Afin de renforcer la préservation de l'équilibre bâti / espaces végétalisés caractéristiques de chaque secteur, le règlement étend la limitation de la constructibilité aux terrains détachés d'une parcelle construite depuis moins de 10 ans.

## **La zone UE**

### **Les limites et le caractère de la zone**



La zone UE délimite un secteur spécifique d'accueil des équipements collectifs où est implanté la clinique de la Grangéa.

La zone UE est soumise aux risques Incendies de Feux de Forêts. La partie constructible de la Grangéa est classée au PPRIF en zone de danger modéré à prescriptions particulières (B1a).

### **Les règles**

Les règles édictées correspondent à la nature du tissu et aux caractéristiques du tissu bâti existant.

Les articles UE1 et UE2 limitent les possibilités d'occupation des sols de la zone aux constructions et aménagements existants liés à la clinique.

Les constructions à usage d'habitation sont interdites à l'exception de celles directement liées et nécessaires au fonctionnement, à la gestion, à la surveillance des occupations, installations et constructions autorisées dans la zone, dans le respect des dispositions du PPRIF. Les dispositions des cartes d'aléas et du PPRIF sont donc prises en compte.

Article UE3 : afin d'assurer une meilleure accessibilité et une plus grande sécurité, le règlement précise les conditions de desserte des constructions ainsi que les caractéristiques des voies. Dans ce cadre et notamment pour permettre l'accessibilité sécurisée des véhicules de secours, la largeur minimale des voies en impasse est fixée à 5 mètres et la longueur de ces voies est limitée.

Article UE4 : en raison du caractère de la zone, les constructions doivent être raccordées aux réseaux publics collectifs d'eau potable et d'assainissement.

Afin d'assurer une plus grande sécurisation des espaces ainsi qu'une meilleure gestion des rejets d'eau pluviales, le règlement fixe les conditions de la collecte et de l'évacuation des eaux pluviales.

Dans le souci d'assurer un environnement qualitatif et une insertion des raccordements aux réseaux d'électricité, de communication et de vidéocommunication, ceux-ci doivent être enterrés.

Article UE5 : en raison du caractère spécifique de la zone, de sa desserte par le réseau d'assainissement collectif et de la limitation des occupations des sols autorisées, il n'est pas fixé de superficie minimale aux terrains constructibles.

Articles UE6, UE7 : Afin de maintenir les caractéristiques de l'existant (et notamment le caractère discontinu du secteur), et d'assurer la cohérence de la forme urbaine, le règlement prévoit des règles d'alignement et d'implantation.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement (UE6).

Une règle de recul des constructions par rapport aux limites séparatives, est fixée (5 m minimum)(UE7).

Article UE8 : En raison du caractère limité et spécifique des occupations nouvelles autorisées, il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article UE9 : Une emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30% de façon à assurer une prédominance des espaces non bâtis, en cohérence avec le caractère dominant de la zone. De plus, cette emprise est cohérente avec l'équipement scolaire et de petite enfance envisagé (maintien d'espaces libres pour cours de récréation, jardins...)

Article UE10 : Afin de maintenir des volumétries compatibles avec la nature et la destination du secteur et assurer une meilleure intégration des constructions, les hauteurs des constructions sont limitées à la hauteur moyenne des constructions existantes dans la zone. La hauteur fixée (9 mètres et R+2) permet d'assurer une continuité volumétrique avec les constructions des secteurs l'habitat pavillonnaire situées à proximité (7m et R+1). Des hauteurs maximales sont fixées pour les clôtures, les murs de soutènement, les pylônes et antennes.

Article UE11 : Des règles générales quant à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords, sont fixées en cohérence avec l'existant et la destination de la zone.

Article UE12 : Conformément à la vocation de la zone, et afin de conforter l'offre en matière de stationnement, des règles sont fixées en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Article UE13 : Afin de renforcer l'environnement paysager, le règlement prévoit des dispositions en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations. Notamment, le règlement tend à assurer la préservation des arbres existants. De même et afin de préserver les végétaux remarquables le règlement prévoit une préservation stricte de ces entités.

Article UE14 : Conformément au caractère de la zone, une règle de densité est fixée. Celle-ci limite la densité des constructions à usage d'habitation (C.O.S. : 0,15) et fixe un C.O.S. de 1 pour les autres constructions. Cette disposition confirme ainsi la vocation en matière d'équipement de la zone, dont les emprises sont limitées par les Espaces Boisés Classés.

## La zone UF

### Les limites et le caractère de la zone

Partie intégrante de la technopole de Sophia-Antipolis, la zone UF est principalement destinée à l'accueil d'activités tertiaires et d'habitations. Elle recouvre la totalité de la partie urbanisée de la Z.A.C. du Font de l'Orme, approuvée le 8 octobre 1986. Elle est composée de trois secteurs UFa, UFb et UFc qui se distinguent par la destination des constructions autorisées.



La zone UF est délimitée :  
- au Sud par le tissu pavillonnaire groupé et collectif du quartier du Devens (UCa),  
- au Nord-Ouest, par le tissu pavillonnaire individuel du Camp Lauvas sud (UDb)  
- au Nord et

à l'Est, par la limite communale et les espaces naturels, boisés classés, du parc de Sophia Antipolis.

Le secteur UFa, est localisé au Sud de la zone et accueille à la fois de l'habitat pavillonnaire dense et du tertiaire. Le secteur est en mitoyenneté avec la maison de repos St Basile et l'ensemble immobilier « Les Hauts du Golf ».

Le secteur UFb, localisé en position médiane et le secteur UFc, localisé en partie nord, accueille des bâtiments d'activités tertiaires.

La zone UF est soumise aux risques Incendie Feux de Forêt.

### Les règles

Les règles édictées correspondent à la nature du tissu et aux caractéristiques du tissu bâti existant. Les programmes de la Z.A.C. ayant été réalisés sur les 3 secteurs, le P.L.U. prend acte de l'existant et reprend les règles édictées dans le cadre de la Z.A.C.

Les articles UF1 et UF2 fixent la nature de l'occupation des sols en fonction de l'existant. Ainsi, en cohérence avec ces occupations, sont interdits dans les secteurs UFb et UFc, destinés à l'accueil d'activités économiques :

- les constructions à usage d'habitation autres que celles directement liées et nécessaires au fonctionnement, à la gestion, à la surveillance des occupations, installations et constructions autorisées dans la zone, dans le respect des dispositions du PPRIF.
- Les constructions à usage hospitalier et d'hébergement hôtelier

De même, les constructions à usage artisanal et d'entrepôts sont interdites dans le secteur UFa et UFc.

Les dispositions des cartes d'aléas et du PPRIF sont prises en compte.

Article UF3 : afin d'assurer une meilleure accessibilité et une plus grande sécurité, le règlement précise les conditions de desserte des constructions ainsi que les caractéristiques des voies en fonction des ouvrages réalisés dans le cadre de la convention de Z.A.C.

Article UF4 : en raison du caractère de la zone, les constructions doivent être raccordées aux réseaux publics collectifs d'eau potable et d'assainissement.

Afin d'assurer une plus grande sécurisation des espaces ainsi qu'une meilleure gestion des rejets d'eau pluviales, le règlement fixe les conditions de la collecte et de l'évacuation des eaux pluviales.

Dans le souci d'assurer un environnement qualitatif et une insertion des raccordements aux réseaux d'électricité, de communication et de vidéocommunication, ceux-ci doivent être enterrés.

Article UF5 : en raison du caractère finalisé du programme spécifique de la zone et de sa desserte par le réseau d'assainissement collectif, il n'est pas fixé de superficie minimale aux terrains constructibles.

Articles UF6, UF7 : les règles d'implantation reprennent les règles de l'existant.

Article UF8 : il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article UF9 : En raison du caractère de la zone, en continuité des espaces naturels boisés du parc de Sophia Antipolis, et afin d'assurer les transitions paysagères, les règles de la Z.A.C. concernant les emprises au sol maximales des constructions sont maintenues.

Article UF10 : Les hauteurs des constructions sont fixées par l'existant.

Des hauteurs maximales sont fixées pour les clôtures, les murs de soutènement, les pylônes et antennes.

Article UF11 : Les règles générales quant à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords, sont fixées en cohérence avec l'existant et la destination de la zone.

Article UF12 : Conformément à la vocation de la zone, et afin de conforter l'offre en matière de stationnement, des règles sont fixées en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Article UF13 : Afin de renforcer l'environnement paysager, le règlement prévoit des dispositions en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations. Notamment, le règlement tend à assurer la préservation des arbres existants. De même et afin de préserver les végétaux remarquables la règlement prévoit une préservation stricte de ces entités.

Article UF14 : Conformément au programme réalisé de la zone, le PLU tient compte des capacités fixées par la Z.A.C.

## **La zone UM**

### **Les limites et le caractère de la zone**



La zone UM regroupe les quartiers à usage d'habitations de Mougins-le-Haut, de Cannes Etoile et du Panoramic, édifiés dans le cadre des Z.A.C. des Trois Collines et de la Colle. Cette zone est délimitée par des espaces naturels boisés (inscrits en zone N et en Espaces Boisés Classés). Elle s'organise sur un relief collinaire, avec une urbanisation structurée et dense. Ce secteur constitue un pôle urbain particulier, relativement autonome du point de vue fonctionnel et spatial.

La zone UM est soumise aux risques Incendie Feux de Forêt.

### **Les règles**

Les règles édictées correspondent à la nature du tissu et aux caractéristiques du tissu bâti existant. La quasi-totalité des programmes des Z.A.C. ayant été réalisés, le P.L.U. prend acte de l'existant et reprend les principales règles édictées dans le cadre des Z.A.C.

Les articles UM1 et UM2 fixent la nature de l'occupation des sols en fonction de l'existant, en confirmant la vocation de pôle d'habitat de la zone.

Les dispositions des cartes d'aléas et du PPRIF sont prises en compte.

Article UM3 : le règlement précise les conditions de desserte des constructions ainsi que les caractéristiques des voies en fonction des ouvrages réalisés dans le cadre des conventions de Z.A.C.

Article UM4 : en raison du caractère de la zone, les constructions doivent être raccordées aux réseaux publics collectifs d'eau potable et d'assainissement.

Afin d'assurer une plus grande sécurisation des espaces ainsi qu'une meilleure gestion des rejets d'eau pluviales, le règlement fixe les conditions de la collecte et de l'évacuation des eaux pluviales.

Dans le souci d'assurer un environnement qualitatif et une insertion des raccordements aux réseaux d'électricité, de communication et de vidéocommunication, ceux-ci doivent être enterrés.

Article UM5 : en raison du caractère finalisé du programme spécifique de la zone et de sa desserte par le réseau d'assainissement collectif, il n'est pas fixé de superficie minimale aux terrains constructibles.

Articles UM6, UM7 : les règles d'implantation reprennent les règles de l'existant.

Article UM8 : il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article UM9 : En raison du caractère de la zone, il n'est pas fixé de règle d'emprises au sol maximale des constructions.

Article UM10 : Les hauteurs des constructions sont fixées par l'existant. En raison de la nature des constructions et des besoins qui peuvent y être liés, une hauteur maximale de 12 mètres et R+3 est fixée pour les nouvelles constructions d'équipements collectifs. Des hauteurs maximales sont fixées pour les clôtures, les murs de soutènement, les pylônes et antennes.

Article UM11 : Les règles générales quant à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords, sont fixées en cohérence avec l'existant et la destination de la zone.

Article UM12 : Conformément à la vocation de la zone, des règles sont fixées en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Article UM13 : Afin de renforcer l'environnement paysager, le règlement prévoit des dispositions en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations. Notamment, le règlement tend à assurer la préservation des arbres existants. De même et afin de préserver les végétaux remarquables la règlement prévoit une préservation stricte de ces entités.

Article UM14 : En raison du caractère finalisé du programme de constructions prévu par la Z.A.C., le PLU ne fixe pas de COS

### **La zone UV**



#### **Les limites et le caractère de la zone**

La zone UV est essentiellement réservée à l'accueil d'habitations résidentielles au sein du golf du Vallon de l'œuf. Elle correspond pratiquement au périmètre de la Z.A.C. du Golf du Vallon de l'œuf approuvée le 31 mai 1990, et comprend cinq secteurs UVa, UVb, UVc, UVd et UVz, qui se distinguent par les densités des constructions qui y sont admises.

Les délimitations des secteurs sont établies au près des constructions existantes.

La zone UV est soumise aux risques Incendies de Feux de Forêts.

#### **Les règles**

Les règles édictées correspondent à la nature du tissu et aux caractéristiques du tissu bâti existant. La quasi-totalité du programme de la Z.A.C. ayant été réalisé, le P.L.U. prend acte de l'existant et reprend les principales règles édictées dans le cadre de la Z.A.C.

Les articles UV1 et UV2 fixent la nature de l'occupation des sols en fonction de l'existant. Les dispositions des cartes d'aléas et du PPRIF sont prises en compte.

Article UV3 : le règlement précise les conditions de desserte des constructions ainsi que les caractéristiques des voies en fonction des ouvrages réalisés dans le cadre de la convention de Z.A.C.

Article UV4 : en raison du caractère de la zone, les constructions doivent être raccordées aux réseaux publics collectifs d'eau potable et d'assainissement.

Afin d'assurer une plus grande sécurisation des espaces ainsi qu'une meilleure gestion des rejets d'eau pluviales, le règlement fixe les conditions de la collecte et de l'évacuation des eaux pluviales.

Dans le souci d'assurer un environnement qualitatif et une insertion des raccordements aux réseaux d'électricité, de communication et de vidéocommunication, ceux-ci doivent être enterrés.

Article UV5 : en raison du caractère finalisé du programme spécifique de la zone et de sa desserte par le réseau d'assainissement collectif, il n'est pas fixé de superficie minimale aux terrains constructibles.

Articles UV6, UV7 : les règles d'implantation reprennent les règles de l'existant. Par rapport aux autres secteurs d'accueil de l'habitat les règles d'implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques sont légèrement adaptées en fonction de la nature du secteur lié à l'activité golfique.

Article UV8 : il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article UV9 : En raison du caractère de la zone, il n'est pas fixé de règle d'emprises au sol maximale des constructions.

Article UV10 : Les hauteurs des constructions sont fixées par l'existant. Ainsi, une hauteur maximale de 7 mètres est fixée pour les constructions à usage d'habitation. En raison de la nature du secteur UVz et des constructions autorisées, une hauteur de 12 mètres est fixée avec possibilité d'atteindre 15 mètres sur 20% maximum de l'emprise construite, sous réserve d'une diminution de 3 mètres sur une surface équivalente de construction neuve. Cette disposition permet d'assurer une diversité volumétrique et d'éviter une trop forte uniformité sur un linéaire de façade trop important.

Des hauteurs maximales sont fixées pour les clôtures et les murs de soutènement.

Article UV11 : Les règles générales quant à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords, sont fixées en cohérence avec l'existant et la destination de la zone.

Article UV12 : Conformément à la vocation de la zone, des règles sont fixées en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Article UV13 : Afin de renforcer l'environnement paysager, le règlement prévoit des dispositions en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations. Notamment, le règlement tend à assurer la préservation des arbres existants. De même et afin de préserver les végétaux remarquables le règlement prévoit une préservation stricte de ces entités.

Article UV14 : les capacités de SHON constructibles fixées par la convention de Z.A.C. sont reprises par le règlement

## La zone UY

### Les limites et le caractère de la zone



La zone UY est essentiellement réservée à l'accueil d'habitations, de commerces de proximité et d'équipements publics. Elle correspond aux anciennes zones UY et UZ de la Z.A.C. Saint-Martin.

Située à l'extrémité Nord-Ouest de la commune, en limite avec le territoire de la commune de MOUANS-SARTOUX, elle comprend trois secteurs : UYa, UYb et UYc.

Le développement commercial de ce secteur, en complément du tissu de logements collectifs et individuels existants, d'une part, et d'autre part, des équipements publics structurants réalisés à proximité (collège), répond aux objectifs de mixité fonctionnelle.

La desserte routière est assurée, à la fois, à partir de l'échangeur de Mouans-Sartoux de la pénétrante Cannes-Grasse (RN 1085) et par la RN n°85.

### Les règles

Les règles édictées correspondent à la nature du tissu et aux caractéristiques du tissu bâti.

Les articles UY1 et UY2 fixent la nature de l'occupation des sols en fonction de l'existant.

En raison de la vocation de ces secteurs :

- seules sont autorisées les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires au fonctionnement, à la gestion et à la surveillance des occupations autorisées sur la zone, sauf celles localisées dans les secteurs UYa et UYb,
- les constructions à usage commercial ne peuvent être implantées que dans le secteur UYa.
- les constructions nécessaires aux services publics peuvent être implantés dans tous les secteurs.

Article UY3 : le règlement précise la nécessité de desserte adaptée des constructions autorisées.

Article UY4 : en raison du caractère de la zone, les constructions doivent être raccordées aux réseaux publics collectifs d'eau potable et d'assainissement.

Afin d'assurer une plus grande sécurisation des espaces ainsi qu'une meilleure gestion des rejets d'eau pluviales, le règlement fixe les conditions de la collecte et de l'évacuation des eaux pluviales.

Dans le souci d'assurer un environnement qualitatif et une insertion des raccordements aux réseaux d'électricité, de communication et de vidéocommunication, ceux-ci doivent être enterrés.

Article UY5 : en raison du caractère finalisé du programme spécifique de la zone et de sa desserte par le réseau d'assainissement collectif, il n'est pas fixé de superficie minimale aux terrains constructibles.

Articles UY6, UY7 : les règles d'implantation reprennent les règles de l'existant. Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres (UY6), et à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur et au minimum à 5 mètres des limites séparatives.

Article UY8 : il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article UY9 : En raison du caractère de la zone, il n'est pas fixé de règle d'emprises au sol maximale des constructions.

Article UY10 : Les hauteurs des constructions sont fixées par l'existant.

Dans le secteur UYa, les règles de hauteur modulent les hauteurs autorisées, de façon à parvenir à une diversité volumétrique des constructions et à l'affirmation d'un alignement urbain le long de la RD 409.

Des hauteurs maximales sont fixées pour les clôtures et les murs de soutènement.

Article UY11 : Les règles générales quant à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords, sont fixées en cohérence avec l'existant et la destination de la zone.

Article UY12 : Conformément à la vocation de la zone, des règles sont fixées en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Article UY13 : Afin de renforcer l'environnement paysager, le règlement prévoit des dispositions en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations. Notamment, le règlement tend à assurer la préservation des arbres existants. De même et afin de préserver les végétaux remarquables la règlement prévoit une préservation stricte de ces entités.

Article UY14 : les capacités de SHON constructibles fixées par la convention de Z.A.C. sont reprises par le règlement

## La zone UZ

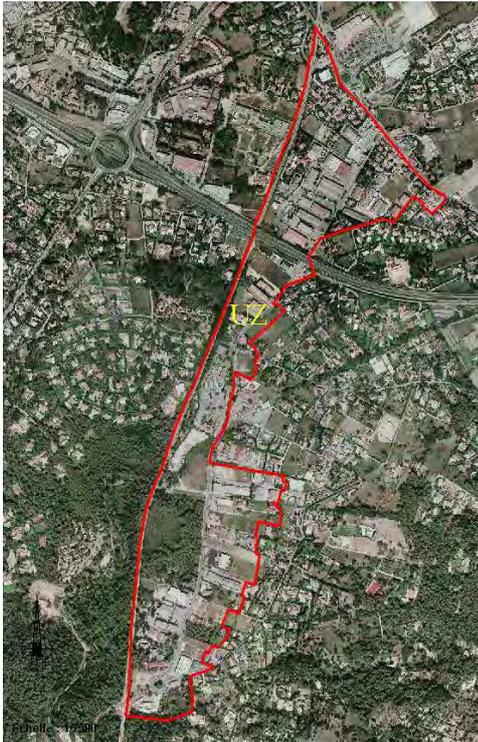
### Les limites et le caractère de la zone

La zone UZ correspond à un secteur d'accueil des activités industrielles, artisanales, commerciales, d'entrepôts, d'équipements et de services.

Elle comprend deux secteurs qui se distinguent par une urbanisation moins dense :

- un secteur UZa qui correspond à la partie de la Z.A.C. Saint-Martin destinée à l'accueil d'activités,
- un secteur UZb, au quartier de la Lovière.

La zone UZ est localisée :



1 - en partie Ouest du territoire communal, le long du chemin de la Plaine qui en assure la desserte. Les limites de la zone prennent en compte les installations et les constructions d'activités existantes.

- A l'Ouest de la zone, la limite est fixée par la voie de chemin de fer.
- A l'Est et au Sud, la délimitation est fonction du tissu pavillonnaire existant en périphérie de la zone d'activités (classé en UDa, UDb).
- Au Nord, la limite est constituée par la RN85. Comme l'indique le nom de la voie qui dessert la zone, il s'agit d'un secteur de plaine. Les espaces d'habitat en coteau, se développent à l'arrière et en limite de zone. Le débouché du chemin de la Plaine sur la RN85 vient d'être aménagé et amélioré, assurant une meilleure desserte de la zone.

2 - au sud de la commune et de l'autoroute A8, à proximité de l'échangeur de Mougins et le long de la pénétrante d'accès à Cannes et au Cannet. Ce secteur correspond aux installations et locaux d'activités existants de la



partie haute de la zone d'activités, essentiellement commerciale, qui se prolonge sur la commune du Cannet.

Les limites sont fixées par :

- l'autoroute A8, au Nord et à l'Est,
- les limites communales et le tissu bâti à vocation d'habitat de la zone UDa, au Sud,
- le tissu bâti à vocation d'habitat des zones UD et UC, à l'Ouest.



3 – au sud de la commune et en limite avec la commune du Cannet (à proximité du chemin des Campelières). Le secteur délimite les espaces et locaux d'activités existants. Il est délimité, au Sud, par la limite communale et au Nord, par le tissu bâti de la zone UD Une frange boisée (Espaces Boisés Classés) assure l'interface.

**Le secteur UZa**, est localisé le long de la voie ferrée Cannes-Grasse, à proximité de la pénétrante Cannes / Grasse



**En partie Nord-Ouest du territoire communal**, il est délimité :

- au Nord, par la zone UD,
- à l'Est, par la voie ferrée,
- au Sud, par la pénétrante Cannes-Grasse,
- à l'Ouest, par la limite communale.

Ce secteur comprend l'intégralité de la partie de la Z.A.C. Saint-Martin réservée à l'activité ainsi que, dans un souci de cohérence, l'ensemble des parcelles constituant la Château de Currault, bordant la voie SNCF.



**Le secteur UZb**, est localisé au quartier de la Lovière, en limite Sud-Ouest du territoire communal. Il est essentiellement composé de la plus grande partie du tènement occupé par une société de conditionnement de véhicules automobiles ainsi que par des dépôts existants de matériels et matériaux.

Il est délimité :

- au Nord, par les espaces du terrain de golf,
- au Sud par la voie ferrée et les espaces boisés de la zone naturelle.

Une partie des secteurs UZ de la plaine et de Carimai et le secteur UZb sont soumis au PPRIF.

### ***Les règles***

Articles UZ1 et UZ2 : Ils définissent la vocation de la zone.

Les activités en contradiction avec la vocation de la zone sont interdites. Les constructions à usage d'habitation, sont autorisées si elles sont directement liées et nécessaires au fonctionnement, à la gestion, à la surveillance des occupations, installations et constructions autorisées dans la zone. Toutefois afin d'assurer le maintien de la vocation première de la zone, ces constructions à usage d'habitation devront être intégrées dans un bâtiment artisanal, industriel ou commercial.

Afin de prendre en compte l'existant et d'en permettre le fonctionnement, la règle prévoit, en fixant des limites, la possibilité d'assurer la restauration et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes.

Les dispositions des cartes d'aléas et du PPRIF sont prises en compte.

Articles UZ3 et UZ4 : Ils fixent les conditions de dessertes de la zone. En raison du caractère de la zone, les constructions doivent être raccordées aux réseaux publics collectifs d'eau potable et d'assainissement.

En raison, du caractère de la zone et afin d'améliorer la gestion et la qualité des rejets, des prescriptions particulières sont fixées pour l'évacuation des eaux usées et des eaux pluviales.

Dans le souci d'assurer un environnement qualitatif et une insertion des raccordements aux réseaux d'électricité, de communication et de vidéocommunication, ceux-ci doivent être enterrés.

Article UZ5 : en raison du caractère finalisé de la zone et de sa desserte par le réseau d'assainissement collectif, il n'est pas fixé de superficie minimale aux terrains constructibles.

Articles UZ6 et UZ7 : afin de maintenir les caractéristiques de l'existant et de préserver l'impact des constructions autorisées des règles d'implantation sont fixées. Celles-ci sont en cohérence avec les mesures prises pour les autres zones :

- Les constructions doivent être implantées au-delà de la marge de reculement fixée sur le document graphique et à 5 mètres minimum de l'alignement existant ou projeté, en l'absence d'indication sur le document graphique (UZ6) ;
- Afin de prendre en compte les nuisances liées à la présence de l'autoroute A8 et de la RN 1085, une marge de recul est fixée sur le document graphique (UZ6).
- Une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives (UZ7).
- Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de l'implantation d'équipements collectifs présentant un intérêt général, en considérant l'aspect de l'ensemble de la voie.

Article UZ8 : en raison du caractère et de la destination de la zone, il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions, les unes par rapport aux autres, sur un même terrain

Article UZ9 : Afin de maintenir le caractère discontinu de la zone, un tissu aéré et une certaine « perméabilité » visuelle et spatiale, entre les bâtiments, d'une part, et d'autre part, d'assurer une meilleure gestion des eaux pluviales, l'emprise au sol des constructions est limitée. La règle distingue la zone UZ et le secteur UZa, plus denses, d'une part, et le secteur UZb, moins dense, d'autre part.

Ainsi, en raison du caractère du secteur UZb et de sa proximité avec les espaces naturels, l'emprise au sol est limitée à 15% de la superficie du terrain.

Article UZ10 : afin de limiter la volumétrie des constructions et d'assurer une intégration de celles-ci, les hauteurs des constructions sont limitées en cohérence avec la nature des constructions admises dans la zone.

En raison du caractère du secteur UZa, des caractéristiques des installations et constructions existantes et prévues, la hauteur est limitée à 15 mètres au lieu de 12 mètres pour la zone UZ.

La hauteur du secteur UZb est limitée à 9 mètres.

Cependant afin de prendre en compte l'adaptabilité nécessaire, liées aux besoins et à la variétés des programmes fonctionnels et spatiaux susceptibles d'être réalisés, la règle autorise un dépassement limité des hauteurs fixées, pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général.

Des hauteurs maximales sont fixées pour les clôtures, les murs de soutènement, les pylônes et antennes.

Article UZ11 : des règles générales sont fixées quant à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords.

Article UZ12 : conformément à la vocation de la zone, et afin de conforter l'offre en matière de stationnement, des règles sont fixées en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Article UZ13 : Afin de renforcer l'environnement paysager, le règlement prévoit des dispositions en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations. Notamment, le règlement tend à assurer la préservation des arbres existants. De même et afin de préserver les végétaux remarquables la règlement prévoit une préservation stricte de ces entités.

Article UZ14 : la règle fixe un COS en confortant le destination première de la zone et en minorant les constructions à usage d'habitation qui sont tolérées. En raison du caractère du secteur UZb, des caractéristiques des installations et constructions existantes, et de sa proximité avec les espaces naturels, le COS est limité à 15%.

## **2 - Les zones à urbaniser**

---

### **zone AUa**

#### **Les limites et le caractère de la zone**

La zone AUa correspond au secteur du Vicaire, destiné à l'accueil d'habitat pavillonnaire, de commerces, de bureaux, de services et d'hébergement hôtelier.

Le secteur du Vicaire était destiné, dans le cadre du P.O.S. précédent à être urbanisé (zone d'urbanisation future NA).

La zone longe l'avenue Saint-Martin qui en assure la desserte. Elle se développe sur un pied de coteau du Vallon d'Aussel et du Vicaire. Ce secteur a accueilli jusqu'à ces dernières années une exploitation agricole (maraîchage).

Conformément aux objectifs fixés, la zone AUa a vocation à structurer l'aménagement de l'avenue Saint-Martin en boulevard urbain entre le quartier de Tournamy et l'entrée de ville de Mouans-Sartoux, en privilégiant les immeubles à usage mixte habitat/commerce le long de l'avenue Saint-Martin et l'habitat pavillonnaire en pied de coteau.

Les constructions y sont autorisées, soit dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement.

**Le secteur AUa** est délimité :

- au Nord, d'une part, par les espaces naturels et les espaces boisés de la partie haute du coteau, qui sont préservés (zone Nc et Espaces Boisés Classés) et, d'autre part, par le secteur d'habitat pavillonnaire (secteur UDa) qui se prolonge sur la commune de Mouans-Sartoux,
- au Sud, par l'avenue Saint-Martin (ex RN85),
- au Sud-Est, par le tissu pavillonnaire et par l'équipement hôtelier existants (UDa).

En raison de la localisation et de la configuration du secteur, situé en « front » d'un axe urbain majeur de la commune (RN85), le P.L.U. fixe des orientations d'aménagement et conditionne l'ouverture à l'urbanisation de la zone soit à l'intégration du projet dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement.

Les orientations d'aménagement :

- dégagent un espace de recul, végétalisé, le long de la voie principale (RN85), en cohérence et en continuité avec l'existant qui précède la zone, à l'Est ;
- préservent les espaces naturels situés en partie haute du secteur et qui présentent la plus forte sensibilité paysagère (classement en zones naturelles et agricoles) ;
- organisent un tissu plus dense et plus structuré en partie basse et un tissu pavillonnaire plus aéré en amont .

Un emplacement réservé (II-3 C) est inscrit en limite sud-est de la zone, pour la réalisation d'un ouvrage de rétention des eaux pluviales, conformément aux études hydrauliques réalisées.

Une partie de la zone est soumise aux risques Incendies Feux de Forêt.

#### **Les règles**

Les règles édictées visent à assurer une organisation du bâti et des espaces non bâtis, en cohérence et en continuité avec la fonction et la morphologie d'un secteur mixte « d'entrée de ville ».

Articles AUa1 et AUa2 définissent la vocation de la zone. Les activités en contradiction avec la vocation de la zone sont interdites.

Articles AUa3 et AUa4 fixent les conditions de dessertes de la zone. En raison du caractère de la zone :

- les dispositions dimensionnelles sont fixées pour les voies nouvelles qui doivent impérativement être raccordées à l'avenue Saint-Martin par l'intermédiaire de carrefours prévus dans les orientations spécifiques d'aménagement.
- afin d'assurer une sécurisation des cheminements piétons, la règle fixe l'obligation de réaliser des trottoirs.
- les constructions doivent être raccordées aux réseaux publics collectifs d'eau potable et d'assainissement et des prescriptions particulières sont fixées pour l'évacuation des eaux pluviales.

Article AUa5 :

L'ensemble de la zone correspond au coteau, avec des espaces perceptibles et sensibles du point de vue paysager. Il s'agit de préserver un espace aéré avec un rapport bâti / non bâti privilégiant les espaces paysagés. Dans cet objectif, le règlement fixe une superficie minimale des terrains constructibles, cohérente avec celle du secteur UDa situé en prolongement.

Articles AUa6 et AUa7 : afin d'assurer une organisation structurée mais discontinue des constructions, conformément aux secteurs urbanisés environnants, celles-ci devront être implantées en deçà des marges de recul indiquées au document graphique, ou en l'absence de marges de recul, à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement des autres voies et avec un recul minimum de 5 mètres des limites séparatives.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises dans le cadre d'un projet d'ensemble, d'une part, permettant d'assurer une cohérence d'ensemble et, d'autre part, dans le cas d'implantation de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en respectant l'aspect d'ensemble de la voie.

Article AUa8 : en raison du caractère de la zone et des orientations d'aménagement fixées, il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété.

Article AUa9 : afin de limiter l'imperméabilisation de la zone et de conserver un tissu aéré, pouvant être végétalisé et qui puisse offrir des continuités spatiales et visuelles, une emprise au sol maximale des constructions est fixée à 25% pour les constructions à usage exclusif d'habitation. Ce dispositif permet également d'assurer la transition avec les espaces naturels situés en amont de la zone, en cohérence avec les caractéristiques de la « commune jardin ».

Article AUa10 : les hauteurs des constructions sont limitées et fixées en cohérence avec la forme urbaine recherchée, en continuité avec les espaces urbanisés à proximité de la zone.

Ainsi, la hauteur des constructions, ne peut excéder 7 mètres et R+1 pour les constructions à usage exclusif d'habitation en partie arrière du terrain par rapport à la RN) et à 10 mètres et R+2 pour les autres constructions.

Des hauteurs maximales sont fixées pour les clôtures, les murs de soutènement, les pylônes et antennes.

Article AUa11 : des règles générales sont fixées quant à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords.

Article AUa12 : conformément à la vocation de la zone, et afin de conforter l'offre en matière de stationnement, des règles sont fixées en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Article AUa13 : afin de renforcer l'environnement paysager, le règlement prévoit des dispositions en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations. Notamment, le règlement tend à assurer la préservation des arbres existants. De même et afin de préserver les végétaux remarquables la règlement prévoit une préservation stricte de ces entités.

Article AUa14 :  
une règle de densité est fixée en continuité et en cohérence avec les densités admises dans les secteurs localisés en périphérie de la zone (UDa et UC).



### **Zone AUb**

#### **Les limites et le caractère de la zone**

La zone AUb correspond au secteur des Bréguières, destiné à l'accueil d'activités tertiaires, d'habitat et d'équipements en liaison avec le parc d'activités de Sophia-Antipolis.

En raison

- de la localisation de ce secteur, sur la « bande littorale » et du potentiel foncier qu'il offre
- de sa proximité, d'une part, avec le parc de Sophia Antipolis, avec lequel elle est en continuité et, d'autre part, avec l'autoroute A8.
- de la situation de « friche d'attente » qu'elle présente aujourd'hui,

Cette zone présente un enjeu important en matière de pôle structuré d'accueil d'activités tertiaires, d'habitat et d'équipements en liaison avec le parc d'activités de Sophia-Antipolis. Toutefois, en raison des enjeux qu'elle représente, il paraît nécessaire de placer toute urbanisation dans le cadre d'un projet d'ensemble.

Toutefois, à la date d'approbation du P.L.U., les conditions de desserte et d'équipements ainsi que le parti d'aménagement d'ensemble, ne sont pas suffisamment connus.

Dans l'attente d'une réflexion d'ensemble sur ce secteur, la zone est considérée comme inconstructible à l'exception des ouvrages techniques et des bâtiments nécessaires à l'exploitation du domaine public autoroutier.

Le règlement précise uniquement que seuls sont autorisés dans la zone, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif et des bâtiments nécessaires à l'exploitation du domaine public autoroutier.

La zone AUb est délimitée au Nord et à l'Est par le Parc Départemental de la Valmasque et la limite de commune avec Vallauris, au Sud et au Sud-Est, par les espaces protégés de la D.T.A. dans une quasi symétrie de part et d'autre de l'autoroute, afin de mettre en valeur le couvert végétal et enfin, au Nord-Ouest par le tissu pavillonnaire existant des Argelas classé en UDb.

## **Zone AUc**

### **Les limites et le caractère de la zone**



La zone AUc correspond au secteur Nord-Est de la commune, en prolongement de la Z.A.C. de Font de l'Orme, destiné à l'accueil d'activités tertiaires, d'habitat et d'équipements en liaison avec le parc d'activités de Sophia-Antipolis.

Toutefois, à la date d'approbation du P.L.U., les conditions de desserte et d'équipements ainsi que le parti d'aménagement d'ensemble, ne sont pas suffisamment connus.

Dans l'attente d'une réflexion d'ensemble sur ce secteur, la zone est considérée comme inconstructible à l'exception des ouvrages techniques.

Le règlement précise uniquement que seuls sont autorisés dans la zone, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Insérée entre les parcs départementaux de la Valmasque et de la Bouillide, la zone AUc est composée des terrains propriété de l'Etat réservés à cet effet dans le cadre du programme d'extension de Sophia-Antipolis ainsi que de ceux que maîtrise partiellement le syndicat mixte chargé de la gestion de la technopole et ce, afin d'intégrer au mieux dans la future réflexion, les relations étroites que devra avoir le golf situé au Sud de la zone avec cette dernière.

### 3 - Les zones agricoles – Zone A

---

#### *Les limites et le caractère de la zone*

La zone A regroupe les quelques exploitations pérennes de la commune (Peyroues, Argeville, Colette, Lovière) ainsi que des terrains anciennement exploités (Haut du Vicaire, Argelas, Oratoire) qui offrent un potentiel intéressant.

Sont classés dans cette zone les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sept secteurs sont identifiés et sont situés :

- 1 – au Nord, sur le secteur d'Argeville, en limite communale
- 2 – au Nord-Ouest, la partie haute du Vaicaire
- 3 - au Nord-Ouest, le long de la pénétrante Cannes-Grasse
- 4 – à l'Est, sur le secteur de Bréguières, au nord de l'autoroute A8
- 5 – à l'Est, sur le secteur des Bréguières, chemin des Argelas
- 6 – à l'Ouest, sur le secteur de Viane
- 7 – à l'Ouest, sur le secteur de la Louvière, en limite avec la commune de la Roquette-sur-Siagne.



Ces secteurs correspondent aux espaces qui accueillent des activités agricoles et qui sont en activités. Identifiés dans le diagnostic, ils constituent des éléments qui participent à la qualité, à l'identité et à la gestion du paysage.

Certains secteurs sont soumis aux risques naturels.

### **Les règles**

Articles A2 et A3 : Afin de préserver ces espaces et d'éviter les mutations de destination qui nuiraient à l'activité agricole, seules sont autorisées, sous réserve de règles concernant les risques naturels, les constructions, les affouillements et les exhaussements du sol, directement liés et nécessaires à l'activité agricole à condition qu'ils respectent le caractère de la zone et qu'ils soient regroupés autour du siège d'exploitation, l'aménagement de routes existantes ainsi que les changements de destination et extensions mesurées des bâtiments existants, liés et nécessaire à l'activité équestre.

Article A3 : Afin d'assurer la sécurisation de la desserte, la règle prévoit que les terrains doivent être desservis par des vies publiques ou privées dont les caractéristiques doivent correspondre à l'importance et à la destination des constructions.

Article A4 : en raison du caractère de la zone, les constructions doivent être raccordées aux réseaux publics collectifs d'eau potable et d'assainissement. En cas d'impossibilité, elles peuvent être alimentées en eau, par captage et, dans les secteurs non desservis par le réseau d'assainissement collectif, bénéficier d'un assainissement autonome réalisé sur la parcelle, selon les normes en vigueur.

Article A5 : en raison du caractère spécifique de la zone, il n'est pas fixé de superficie minimale aux terrains constructibles.

Articles A6, A7 et A10 : Afin d'assurer une intégration adaptée des constructions et occupations autorisées :

- les constructions doivent s'implanter :
  - par rapport aux voies et emprises publiques, au delà de la marge de reculement indiquée sur les documents graphiques ou bien être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement. Toutefois, la règle prend en compte les nuisances liées aux grandes infrastructures de déplacement situées dans le secteur (A8 et RN1085), et impose des marges de recul plus importantes (A6).
  - par rapport aux limites séparatives, les constructions doivent s'implanter à 4 mètres. Ce recul est ramené à 2 mètres pour les serres afin de faciliter l'exploitation des terres agricoles (A7).
  
- Afin de maintenir des volumétries compatibles avec l'environnement et assurer une meilleure intégration des constructions, les hauteurs des constructions sont limitées à la hauteur moyenne des constructions existantes en périphérie des secteurs considérés (7 m et R+1) Toutefois la règle prend en compte les besoins spécifiques liés aux bâtiments d'exploitation, d'une part, et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et porte, dans ces cas, la hauteur maximale à 9 mètres. Des hauteurs maximales sont fixées pour les pylônes (A10).

Article A11 : Des règles générales sont fixées quant à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords.

Article A12 : Conformément à la vocation de la zone, les aires de stationnement doivent être réalisées sur les parcelles qui accueillent les constructions qui génèrent les besoins.

En raison du caractère de la zone, les articles A13 et A14 ne sont pas réglementés.

## 4 - Les zones naturelles : Zone N

### **Les limites et le caractère de la zone**

La zone N délimite les zones naturelles et les zones forestières. Ce sont des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone comprend 4 secteurs :

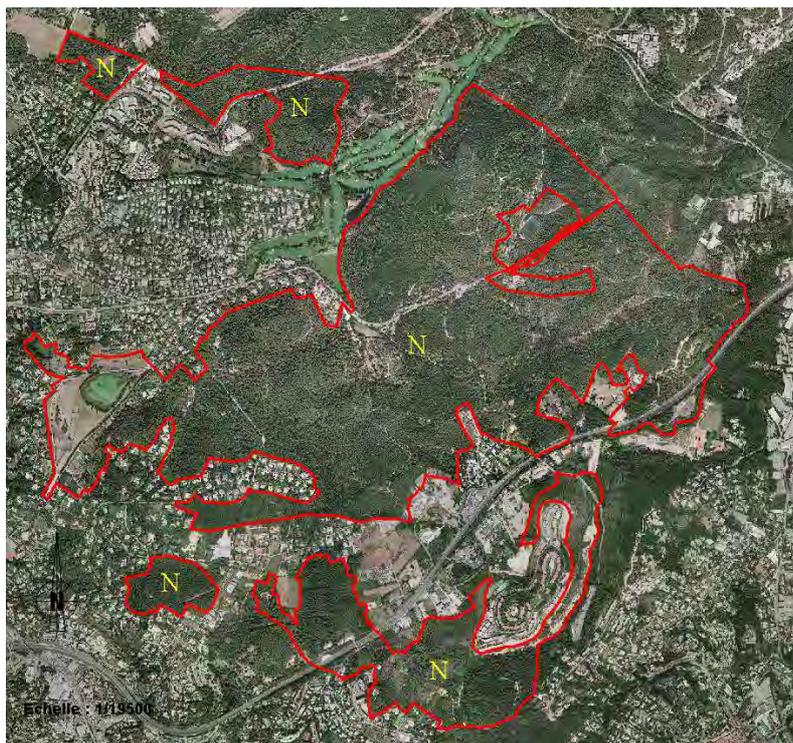
Secteur N : qui correspond aux espaces naturels et qui traduit un objectif de protection des paysages et des espaces naturels forestiers.

Secteur Nc : qui correspond à un objectif de protection admettant cependant des occupations et utilisations des sols sous des conditions très restrictives.

Secteur Ne : qui correspond à un objectif de protection admettant des constructions et des aménagements d'intérêt collectif et général.

Secteur Ns : qui correspond aux espaces naturels à vocation de tourisme, de sports et de loisirs.

Ainsi les zones naturelles délimitent les espaces à valeur paysagère et environnementale, identifiés par le diagnostic, et correspondent, à la fois, à la préservation des grandes entités naturelles et boisées. En particulier elles matérialisent les deux coulées vertes identifiées dans le diagnostic et le PADD qui participent à la sauvegarde des entités particulières et à la constitution de « coupures vertes », à l'échelle des quartiers.



**La zone N** délimite les espaces naturels et forestiers qui sont préservés et qui ne reçoivent aucune urbanisation nouvelle.

Il s'agit, d'Est en Ouest :

- du massif boisé de la Valmasque,
- du secteur de l'Etang de Fontmerle, qui est en continuité avec les espaces de la Valmasque.
- de la Colle
- du Guillet,
- de Devens
- de la Borde
- de la Gyprière
- de Tournamy

Ces espaces sont inscrits en quasi-totalité en Espaces Boisés Classés.

***Le secteur Nc***



Correspond à des espaces à dominante naturelle et boisée où sont localisées, de façon isolée et marginale, des constructions existantes. Il s'agit d'assurer, en priorité, la préservation de l'entité naturelle et boisée qui participe notamment à la structure paysagère du grand paysage et à l'identité du territoire. Dans cet objectif et afin de prendre en compte les constructions et installations existantes, la règle de la zone Nc autorise, tout en les limitant et sous certaines conditions strictes, certaines occupations du sol.

Les limites de la zone Nc sont fixées en fonction des constructions existantes en limite des grands ensembles naturels, identifiés comme espaces paysagers sensibles dans le diagnostic du P.L.U. et pour certains, par la D.T.A.

En raison du caractère naturel dominant des espaces, le développement de l'urbanisation sur ces secteurs présenterait un impact environnemental et paysager important et préjudiciable. De plus, le caractère boisé des massifs dans lesquels ils s'insèrent engendre des risques d'incendie de forêt. Ces secteurs ne bénéficient pas d'un niveau d'équipement (desserte et réseau) suffisant et le raccordement au réseau public d'assainissement n'est pas envisagé.

### **Le secteur Ne**



Il correspond à des espaces qui ont une vocation dominante naturelle, mais qui, en raison de leur localisation à proximité de pôles urbanisés structurés et denses, existants (Mougins-le-Haut) de pôles de développement futur de l'urbanisation (zone AUb des Bréguières) et des axes structurants de desserte (A.8), peuvent accepter, de façon limitée, certaines constructions et certains aménagements qui présentent un intérêt collectif et général.

Le secteur Ne est localisé, en partie Sud-Est de la Commune, à proximité des Bréguières et du pôle secondaire de Mougins-le-Haut. Il est desservi par le chemin du Ferrandou. Il est situé en continuité avec la frange bâtie, localisée le long de l'A.8 (locaux artisanaux et zone UM).

Les limites du secteur Ne sont constituées par :

- La zone naturelle (N) qui est en continuité.
- Une zone UM, à l'Ouest, en limite avec la Commune du Cannet, qui accueille des immeubles d'habitat collectifs.
- L'Autoroute A.8 et la zone d'urbanisation future (zone AUb) des Bréguières, au Nord de la zone.

Le secteur Ne comporte un emplacement réservé en partie Nord, le long de l'A.8 (emplacement réservé II-11-C) destiné à l'accueil d'équipements de stationnement compatibles avec les activités existantes, situées à proximité. Une grande partie de la zone est classée en Espaces Boisés Classés.

L'emplacement réservé est localisé en continuité directe avec une frange localisée le long de l'A.8 et qui ne présente pas le caractère de zone naturelle.

En effet, on distingue :

- Le pôle bâti, dense, du quartier de Mougins-le-Haut, situé sur une colline.
- Une frange bâtie en bordure de l'A.8, occupée principalement par des locaux artisanaux et quelques habitations pavillonnaires.
- Une enclave urbanisée, en continuité, occupée par des immeubles collectifs d'habitat.

**Le secteur Ns**



Le secteur Ns est localisé :

- 1 – en partie est de la commune, sur le secteur de la Valmasque et correspond aux équipements sportifs et de loisirs existants. Il est délimité par la zone naturelle boisée (N et Espaces Boisés Classés).
- 2 – sur le secteur du golf en continuité avec le parc de la Valmasque, délimité par les espaces naturels boisés (zone N et Espaces Boisés Classés), la zone UFb au nord, la zone UFa, à l'Ouest et la zone UD au Sud
- 3 – sur le secteur du golf du vallon de l'œuf et du Coudouron.

**Les règles**

Les règles édictées visent à assurer une préservation des espaces naturels avec la prise en compte, dans les secteurs Nc, des constructions existantes, dans le secteur Ne, des équipements d'intérêt général, dans le secteur Ns, des installations à vocation de tourisme, de sports et de loisirs.

Les articles N1 et N2 définissent la vocation des secteurs de la zone.

Afin d'assurer la gestion de milieu et permettre une accessibilité sécurisée la règle autorise les aménagements et les installations nécessaires à la mise en valeur des sites en milieu naturel. Toutefois, afin de conserver le caractère naturel des espaces, la règle exclue tout hébergement.

En raison des caractéristiques du secteur Nc, la règle prend en compte les constructions existantes et permet leur extension mesurée. Afin d'assurer une plus grande maîtrise des extensions, la règle fixe une limite pour la Surface Hors Oeuvre Nette ainsi que pour la Surface Hors Oeuvre Brute. Dans le même objectif de prendre en compte les constructions existantes, la création de piscines, non couvertes de façon à limiter les constructions, est autorisée.

Dans la zone Ne, la règle limite la destination du sol aux établissements d'enseignement et aux aires de loisirs en milieu naturel.

Dans zone Ns, la règle autorise l'aménagement d'aires de Golf, de terrains de jeux et les installations et constructions directement liées et nécessaires aux activités sportives, y compris les tribunes et les équipements sanitaires.

Les articles N3 et N4 fixent les conditions de dessertes de la zone. En raison du caractère de la zone, les constructions autorisées dans la zone qui ne peuvent être raccordées aux réseaux publics collectifs d'eau potable peuvent être alimentées soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément aux prescriptions réglementaires. Dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement, les dispositifs d'assainissement autonome sont autorisés selon les normes et règlements en vigueur. Afin d'assurer une plus grande sécurisation des espaces ainsi qu'une meilleure gestion des rejets d'eau pluviales, le règlement fixe les conditions de la collecte et de l'évacuation des eaux pluviales.

Dans le souci d'assurer un environnement qualitatif et une insertion des raccordements aux réseaux d'électricité, de communication et de vidéocommunication, ceux-ci doivent être enterrés.

Article N5 : en raison du caractère de la zone, il n'est pas fixé de règle de superficie minimale pour les terrains constructibles.

Articles N6 et N7 : les constructions admises dans la zone devront être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement des voies et avec un recul minimum de 4 mètres des limites séparatives . En raison de leur nature et afin de faciliter leur fonctionnement, les serres devront être implantées avec un recul minimum de 2 mètres des limites séparatives.

Afin de réduire les nuisances et conformément aux dispositions légales, des dispositions particulières sont fixées pour les terrains localisés le long de l'A8 et de la RD6125.

Articles N8 et N9 : en raison du caractère de la zone, les articles N8 et N9 ne sont pas réglementés.

Article N10 : Afin de limiter la volumétrie des constructions autorisées, les hauteurs des constructions sont limitées à 7 mètres. Cependant cette hauteur peut être dépassée pour permettre les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général. La hauteur des pylônes et des antennes est limitée.

Article N11 : Des règles générales sont fixées quant à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords (N11).

Article N12 : conformément à la vocation de la zone et afin de préserver la libre circulation sur les voiries de desserte, la règle indique seulement que le stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations admises, doit se faire sur le terrain de l'opération et en dehors des voies de desserte.

Articles N13 et N14 : compte tenu de la nature de la zone N. les articles N13 et N14 ne sont pas réglementés

**TABLEAU DES ZONES ET DE SUPERFICIES DES ZONES DU P.L.U.**

Zones PLU	Superficie (ha)	Part territoire communal (%)
UA	3,15	0,12
UB	7,06	0,27
UBa	7,14	0,27
UC	41,97	1,61
UCa	27,72	1,06
UCb	2,13	0,08
UD	244,39	9,36
UDa	412,23	15,79
UDa1	73,32	2,81
UDb	350,43	13,42
UDc	202,22	7,75
UE	2,11	0,08
UFa	6,27	0,24
UFb	19,68	0,75
UFc	4,73	0,18
UM	25,81	0,99
UVa	1,39	0,05
UVb	2,43	0,09
UVc	1,42	0,05
UVd	3,22	0,12
UVz	2,54	0,10
UYa	3,79	0,15
UYb	0,69	0,03
UYc	0,93	0,04
UZ	76,96	2,95
UZa	10,95	0,42
UZb	9,76	0,37
AUa	12,70	0,49
AUb	67,47	2,58
AUc	16,95	0,65
A	41,99	1,61
N	521,40	19,97
Nc	274,19	10,50
Ne	2,54	0,10
Ns	129,11	4,95
<b>Totaux</b>	<b>2610,80</b>	<b>100</b>



**COMMUNE DE MOUGINS**  
Plan Local d'Urbanisme

DONNEES P.L.U.		CORRECTIFS				CAPACITES THEORIQUES						
Zones	superficie m2	%	%	m2	Superf. Mini m2	C.O.S.	Capacités SHON m2	capacités nb. logts	correctif suprf. Mini	Capacité théorique totale	Taux de cohabitation logts**	Capacité en population
UA	31 500	0,12	1	315		-	945	12			2,4	28
UB	70 600	0,27	10	7 060		-	10 590	88			2,4	212
UBa	71 400	0,27	PM	-		-	-	-			-	-
UC	419 700	1,61	25	104 925		0,2	20 985	175			2,4	420
UCa	277 200	1,06	20	55 440		0,55	30 492	361			2,4	868
UCb	21 300	0,08	10	2 130		0,15	320	2			2,4	5
UD	2 443 900	9,36	30	733 170		0,2	146 634	978			2,4	2 347
UDa	4 122 300	15,79	15	618 345	1 500	0,15	92 752		412		2,4	988
UDa1	733 320	2,81	10	73 332	1 500	0,2	14 666		49		2,4	117
UDb	3 504 300	13,42	20	700 860	2 500	0,1	70 086		280		2,4	672
UDc	2 022 200	7,75	10	202 220	4 500	0,07	14 155		45		2,4	108
UE	21 100	0,08	PM	-								
UFa	62 700	0,24	PM	-								
UFb	196 800	0,75	PM	-								
UFc	47 300	0,18	PM	-								
UM	258 100	0,99	PM	-								
UVa	13 900	0,05	PM	-								
UVb	24 300	0,09	PM	-								
UVc	14 200	0,05	PM	-								
UVd	32 200	0,12	PM	-								
UVz	25 400	0,10	PM	-								
UYa	37 900	0,15	PM	-								
UYb	6 900	0,03	PM	-								
UYc	9 300	0,04	PM	-								
UZ	769 600	2,95	PM	-								
UZa	109 600	0,42	PM	-								
UZb	97 600	0,37	PM	-								
<b>Total zones urbaines</b>	<b>15 444 500</b>	<b>59,16</b>								<b>2 402</b>		<b>5765</b>

**Evaluation  
des  
capacités  
résiduelles  
théoriques  
d'accueil  
du P.L.U.**

\* correctif prenant en compte les superficies minimales, les contraintes architecturales et urbanistiques, la vocation résidentielle du bâti...

\*\* d'après données INSSEE : nombre moyen d'occupants.

**COMMUNE DE MOUGINS**  
Plan Local d'Urbanisme

AUa	127 000	0,49	100	127 000	1 500	0,08			60		2,4	144
AUb	674 700	2,58										
AUc	169 500	0,65										
<b>Total zones à urbaniser</b>	<b>971 200</b>	<b>3,72</b>								<b>60</b>		<b>144</b>
<b>Total zones agricoles</b>	<b>419 900</b>	<b>1,61</b>										
N	5 214 000	19,97										
Nc	2 741 900	10,50										
Ne	25 400	0,10										
Ns	1 291 100	4,95										
<b>Total zones naturelles</b>	<b>9 272 400</b>	<b>35,52</b>										

***Capacités résiduelles  
d'accueil au terme du P.L.U.***

<b><i>Logements</i></b>	<b><i>population</i></b>
2 462	5 909

***Les capacités résiduelles théoriques du P.L.U., estimées ci-dessus, ne prennent pas en compte le phénomène de rétention foncière. Ce phénomène est fluctuant en fonction de l'importance de la pression foncière et immobilière qui s'exerce sur le territoire. De plus, ces capacités sont globales, c'est-à-dire qu'elles correspondent à l'ensemble du territoire, hors zones à urbaniser (AU strictes). Ainsi, les capacités estimées sont cohérentes avec les objectifs de développement mesuré de la commune, exprimés dans le Projet d'aménagement et de Développement Durable.***

**Chapitre 5**  
**Evaluation des incidences des**  
**orientations du plan**  
**sur l'environnement**  
**et mesures de préservation**  
**et de mise en valeur**

## **La gestion économe de l'espace**

Les dispositions du présent document renforcent la structuration et l'organisation des pôles déjà urbanisés en confortant la prise en compte de l'environnement, tant à l'échelle des grands massifs naturels et boisés qu'à l'échelle des quartiers.

En cohérence avec les choix retenus en matière de croissance mesurée, les dispositions du P.L.U. correspondent aux objectifs d'équilibre exprimés entre renouvellement urbain et développement maîtrisé.

Il prévoit des réserves foncières qui pourront, à terme, être ouvertes à l'urbanisation afin de répondre aux besoins futurs. Le P.L.U. conserve l'enveloppe générale des zones urbaines, qui accueillent déjà de l'urbanisation, du P.O.S. approuvé en 2001.

Ainsi, au travers de la délimitation des zones et des règles fixées, le P.L.U. assure la diversité des fonctions urbaines et la mixité spatiale, fonctionnelle et sociale. En prévoyant des capacités de construction et de restructuration, en cohérence avec les besoins identifiés et les objectifs fixés, il assure une offre satisfaisante pour répondre aux besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, artisanales, commerciales, touristiques et tertiaires, d'activités sportives et culturelles ainsi que d'équipements.

De plus, les emplacements réservés pour la réalisation de logements sociaux, figurant au plan de zonage, et l'inscription de réserves d'urbanisation pour le moyen et le long termes (zones AU), confortent l'offre d'accueil associée à la mixité sociale, et répondent aux objectifs fixés.

Bien que les activités agricoles soient aujourd'hui marginales, du point de vue spatial et économique, le P.L.U. assure également, la préservation d'espaces affectés aux activités agricoles.

Les espaces naturels et forestiers ainsi que les espaces sensibles du point de vue du paysage, sont préservés. Le P.L.U. classe 927 hectares en zones naturelles protégées (47 hectares supplémentaires par rapport au POS de juillet 2001).

## **Préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous sol, des écosystèmes**

Les dispositions prises par le P.L.U. en matière, d'une part, de structuration des pôles urbanisés avec une mixité fonctionnelle, et d'autre part, de renforcement des transports en commun et des axes de modes doux de déplacement, participent à la diminution des nuisances et des pollutions urbaines. Ces dispositions sont confortées par celles visant à la préservation des espaces végétalisés au sein des différents tissus, urbains et naturels, du territoire communal.

Le schéma directeur d'assainissement de la commune prévoit les dispositions nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs et délimite les zones d'assainissement autonome en fixant les conditions de réalisation des installations, Il est à noter que le réseau collectif dessert la grande majorité des espaces d'accueil de l'urbanisation. Des extensions de réseaux sur les secteurs mal ou non équipés, sont programmées. La commune met en place son service public d'assainissement non collectif, chargé du suivi des installations privées.

En matière d'équipement de traitement de eaux usées, la construction d'une nouvelle station d'épuration intercommunale dont les capacités prendront en compte les projets d'extension du réseau gravitaire de Mougins, ainsi que l'évolution démographique prévue à l'échéance du P.L.U., est envisagée en remplacement de la station existante à Cannes.

A ce titre, les huit Communes membres du S.I.A.U.B.C. (Cannes, Théoule, La Roquette, Auribeau, Le Cannet, Mandelieu, Pégomas et Mougins) ont lancé la réalisation d'une nouvelle station d'épuration pour le bassin Cannois. Ce projet est particulièrement ambitieux en matière d'environnement : traitement sans produit chimique, valorisation des boues, mise en place de panneaux solaires, etc ...

De même, la ville de Vallauris, en partenariat, avec la ville de Mougins, a lancé les études en vue de la reconstruction de l'installation existante. Ce nouvel équipement prendra en compte les projets d'urbanisation des quartiers des Bréguières.

Enfin, les travaux réalisés sur la station intercommunale des Bouillides ont permis de conforter les normes de rejet et le syndicat a lancé le projet d'extension.

Ainsi, les travaux et les projets envisagés, permettront le traitement des eaux usées de Mougins à l'échéance du P.L.U. Toutefois, dans un souci d'anticipation, la ville de Mougins a décidé de mettre en place un emplacement réservé nécessaire à la construction d'une station d'épuration enterrée afin de répondre, de façon autonome et à plus court terme, aux traitement des eaux usées des bassins versants Centre et Ouest. Une seconde station de traitement des eaux usées est également envisagée aux Bréguières pour palier toutes difficultés liées à la reconstruction de la station de Vallauris.

Les dispositions réglementaires du P.L.U., en matière de gestion des eaux pluviales, renforcent la maîtrise qualitative des rejets et la préservation des sols.

Le maillage et l'état des vallons existants permettent l'évacuation satisfaisante des eaux pluviales. Les aménagements sur le vallon du Tiragon, le recalibrage ponctuel de certains vallons et l'édification de bassins de rétention permettront, à la fois, de résoudre les problèmes d'inondabilité de certains quartiers et de renforcer l'évacuation des eaux pluviales en cohérence avec l'urbanisation prévue par le P.L.U.

La collecte, le traitement et le stockage des déchets sont assurés par la commune et par le Syndicat Mixte pour la Valorisation des déchets ménagers (UNIVALOM, anciennement SIDOM) en conformité avec le Plan Départemental. L'usine de traitement d'UNIVALOM a fait l'objet de travaux afin de mettre en conformité ses rejets. La collecte sélective est mise en place sur l'ensemble du territoire communal et une déchetterie est installée à la Lovière. Les réflexions ont été engagées par UNIVALOM afin de mettre en place de nouvelles filières de traitement des déchets.

Le réseau de distribution d'eau potable permet l'alimentation de l'ensemble de la commune. Des renforcements sont prévus dans le quartier des Bréguières en vue de la future ouverture à l'urbanisation.

La préservation des écosystème est assurées, à la fois, par la pris en compte des inventaires et protections réglementaires du patrimoine naturel et par la structure paysagère mise en place (Espaces Boisés classés, réglementation...) qui permettent d'améliorer une certaine continuité des milieux.

### **Préservation des espaces verts, des sites et des paysages**

Le P.L.U. met en place les dispositions pour assurer :

- la préservation des grands ensembles naturels qui contribuent à l'entretien et à l'ouverture des milieux. Ces espaces assurent une continuité naturelle, à l'échelle d'entités paysagères plus vastes que le territoire communal. Ces espaces sont déterminés en cohérence avec la D.T.A. qui fixe les grandes orientations pour l'aménagement afin de trouver un équilibre entre les perspectives de développement, de protection et de mise en valeur du territoire des Alpes-Maritimes. Ainsi le zonage fait apparaître deux « coulées vertes » qui traversent la Commune du Nord au Sud et d'Est en Ouest. Le P.L.U. classe 927 hectares en zone naturelle, soit 47 hectares de plus que le P.O.S. de 2001. Sont particulièrement protégés le massif boisé de la Valmasque, le secteur de l'Etang de Fontmerle, de la Colle, du Guillet, du Devens, de la Borde et de Tournamy.

Ces grands espaces naturels, en partie boisés remplissent de multiples fonctions :

- . biologiques, en tant qu'habitat d'espèces protégées, et climatiques,
- . paysagères, en tant qu'élément essentiel de l'image et de l'identité de la Commune de Mougins,
- . enfin urbaine dans la mesure où ils remplissent un rôle essentiel, dans la structuration de l'espace, de coupures d'urbanisation, voire de coupures vertes.

- le maintien et le renforcement des espaces non bâtis et végétalisés, au sein des espaces d'accueil de l'urbanisation, assurant la pérennité de la « commune jardin ». Cette spécificité locale assure un équilibre entre les espaces urbanisés et les espaces naturels. Le P.L.U. fixe des règles notamment de densité qui permettent la préservation de l'esprit de « commune jardin » dans des quartiers intermédiaires dans lesquels le bâti trouve place au sein d'espaces paysagers où le végétal domine. Les secteurs concernés sont Pigranel, Pibonson, Font Fouquier, Saint-Basile, Le Devens ou encore La Peyrière.

- la préservation des espaces golifiques (parcours de golf préservés en zone naturelle – Ns) qui contribue à la prédominance du végétal à l'échelle de la Commune.

- l'inscription d'Espaces Boisés Classés (757 hectares) dans de nombreuses zones, notamment urbaines. Ce classement relève des dispositions protectrices de l'article L.130 du Code de l'Urbanisme (interdiction de défrichement, d'aménagement ou de construction ; autorisation préalable indispensable à tout abattage ou coupe d'arbres). Ces espaces ont été déterminés de façon à sauvegarder la qualité des boisements et des paysages en cohérence avec la D.T.A. et d'éviter une urbanisation rampante qui nuirait à la préservation des nombreux espaces boisés qui font l'identité même de la Commune.

De plus les dispositions prises en matière de patrimoine paysager (voir ci-dessus) confortent ces objectifs de préservation.

### **Sauvegarde du patrimoine urbain, paysager et architectural**

Le P.L.U. fixe les conditions réglementaires pour assurer la préservation et la mise en valeur des éléments qui caractérisent le patrimoine communal. Il délimite et préserve les espaces paysagers sensibles du point de vue patrimonial et identifie les sujets végétaux remarquables et les éléments patrimoniaux à protéger dans l'annexe au règlement (pièce n° 4.1). Le P.L.U. utilise la possibilité indiquée à l'article L.123-1.7<sup>ème</sup> du Code de l'Urbanisme selon lequel le document d'urbanisme peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection. L'identification de ces éléments s'inscrit dans les objectifs du P.A.D.D. de protéger l'environnement naturel et les paysages et de mettre en valeur le patrimoine historique. Les entités végétales remarquables qui jouent un rôle prépondérant dans la perception de l'environnement naturel et des paysages sont classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et localisés sur le document graphique. Les immeubles, espaces publics, monuments et sites à protéger pour des motifs d'ordre culturel et historique sont également repérés sur le document graphique.

La préservation de ces éléments doit être obligatoirement prise en compte dans toutes les opérations d'aménagement ou d'occupation des sols.

Le P.L.U. permet un renforcement de la protection et de la mise en valeur du patrimoine bâti des quartiers et plus particulièrement du Vieux Village. Une étude patrimoniale du Centre Ancien a été effectuée dans le cadre de l'élaboration du P.L.U. et à la demande de la D.R.A.C. afin de préciser les conditions de sauvegarde de ce patrimoine caractéristique (annexe au règlement – pièce n° 4.1). Sont précisées les dispositions à respecter et à mettre en œuvre tant au niveau paysager qu'au niveau architectural. Celles-ci sont reprises au sein du règlement. Ainsi, les dispositions concernant les éléments patrimoniaux, à la fois, à l'échelle de la commune et à l'échelle du centre ancien, sont intégrées au P.L.U.

La protection du patrimoine archéologique est également pris en compte par le P.L.U.. Celui-ci précise que tout projet de construction de nature à compromettre la conservation d'un site archéologique est soumis à l'avis de la D.R.A.C..

Le P.L.U. assure ainsi une protection et une mise en valeur du patrimoine urbain, paysager et architectural.

### **Maîtrise des besoins en matière de déplacements**

Les dispositions prises par le P.L.U répondent aux objectifs de maîtrise des besoins en matière de déplacements. Ces dispositions agissent à plusieurs niveaux et en particulier :

- au niveau de la forme urbaine : en favorisant une meilleure structuration des espaces d'accueil de l'urbanisation avec notamment le renforcement des pôles de centralité, visant notamment à une réduction des déplacements de proximité (inter quartiers).

- au niveau des déplacements piétons et deux roues. Des emplacements réservés sont fixés au P.L.U. pour la mise en place d'un maillage de circulations piétonnes sur l'ensemble du territoire communal. Des itinéraires pédestres sont identifiés afin de relier à pied les différents pôles de la Commune en toute sécurité. La réalisation de pistes et/ou bandes cyclables est programmée dans le cadre des aménagements de voirie.

- au niveau des dispositions visant à favoriser les transports en commun (voie SNCF, adaptation des axes de circulation des bus...) ; à cet effet, un emplacement réservé est prévu par le P.L.U. pour conforter l'accès à la gare SNCF de Ranguin et renforcer l'offre de stationnement. De façon générale, le renforcement des transports en commun est prévu tant au niveau du transport rapide grande distance, du transport interurbain que des dessertes locales.

- au niveau du maillage et de l'amélioration et de la mise aux normes des voiries en fonction des évolutions envisageables. Le P.L.U. prévoit des emplacements réservés pour les aménagements de voirie et de carrefours. Ces aménagements seront réalisés de manière à offrir de réelles conditions de sécurité aux usagers piétons et cyclistes, et seront plus particulièrement adaptés à la circulation des enfants, des poussettes et des personnes à mobilité réduite.

L'ensemble de ces dispositions est destiné à répondre de façon adaptée aux besoins en matière de déplacements et à favoriser l'utilisation de modes de transports alternatifs sur l'ensemble du territoire mouginois dans un but de préservation de l'environnement.

## **Réduction des nuisances**

Les dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitations dans les secteurs affectés par le bruit et de l'arrêté préfectoral du 27 décembre 1999 sont traduites dans le P.L.U. tant dans les documents graphiques que dans le règlement. Les annexes graphiques 7.5.1 et 7.5.2 font apparaître les secteurs d'isolement acoustique. Le règlement autorise, dans ses dispositions générales, les ouvrages de protection phonique dans les zones de bruit identifiées au P.L.U. conformément aux arrêtés susvisés.

De plus, les dispositions règlementaires du P.L.U., notamment en ce qui concerne les occupations du sol autorisées dans les secteurs d'accueil de l'habitat, et les mesures en faveur de la sécurisation des voiries en secteur urbain, confortent la réduction des nuisances.

## **Prévention des risques naturels prévisibles**

Le PLU prend en compte et traduit les risques naturels connus sur le territoire communal, au titre du plan de prévention des risques naturels prévisibles d'incendies de forêt approuvé par arrêté préfectoral du 12 septembre 2008 et de la carte des aléas de mouvements de terrains naturels issue d'études géologiques et géotechniques du C.E.T.E. Méditerranée.

Les secteurs de risques sont localisés sur le plan de zonage par l'inscription en zones naturelles des terrains non bâtis situés en zone de danger fort – zone rouge - du PPRIF, et en zone d'aléa de grande ampleur - GAEB5 - de la carte d'aléas de mouvements de terrain. De même, une trame spécifique identifie les terrains bâtis concernés par l'aléa GAEB5. Enfin, le règlement du PLU intègre les dispositions applicables sur ces secteurs.

Ce dispositif est complété par différentes mesures prises par le PLU, comme en matière de maîtrise du développement des secteurs d'accueil de l'urbanisation, ou en matière de gestion des eaux pluviales.

A cet effet, le PLU prend en compte les risques liés aux inondations:

En inscrivant dans les annexes n°7.1.4 :

- une zone non aedificandi pour les terrains concernés par un risque d'écoulement des eaux d'une vitesse supérieure à 0,5 m/s ou une hauteur d'eau supérieure à 1 mètre pour une crue de référence centennale (zone d'aléa fort)
- une zone d'aléa modéré où la vitesse d'écoulement des eaux est inférieure à 0,5 m/s et une hauteur d'eau inférieure à 1 mètre mentionnant des cotes de référence à respecter augmentées de 0,20 m.

En imposant à tout projet de construction une distance supérieure à 5 mètres de l'axe des vallons domaniaux et non domaniaux repérés sur les annexes graphiques n°7.1.4.

En prévoyant la réalisation de deux ouvrages de rétention des eaux de ruissellement sur les vallons du Vicaire et du Coudouron par l'inscription d'emplacements réservés nécessaires sur le plan de zonage 5a ouest.

**Chapitre 6 -  
Exposé des motifs des changements  
apportés aux règles d'urbanisme  
antérieures**

***Dans cette partie sont rappelées et justifiées les grandes évolutions par rapport aux règles d'urbanisme antérieures. L'exposé de l'évolution des règles est précisé tout au long du rapport de présentation, notamment dans l'exposé des choix du PADD et dans l'exposé des justifications de choix du zonage et des règles. Aussi, les éléments ci-après constituent une synthèse, les justifications ayant été exposées dans les chapitres précédents.***

La révision du Plan Local d'Urbanisme de Mougins a été l'occasion d'une mise à jour du droit des sols, en raison :

- de l'application, par anticipation, du Plan de Prévention des Risques Naturels (Incendies feux de Forêts), communiqué à la commune au mois de décembre 2005 ;
- de la mise en œuvre de la Directive Territoriale d'Aménagement ;
- des principes constitutifs de la loi Solidarité et Renouvellements Urbains.

#### **Evolution du centre ancien : zone UA du POS 2001**

- réduction de la limite sud de la zone UA du village, afin de mettre en cohérence la limite avec celle de la partie dense et bâtie du centre historique.
- intégration de dispositions particulières concernant la préservation du tissu patrimonial afin de préserver la structure et la typologie du patrimoine architectural, urbain et paysager du centre ancien.

#### **Evolution des zones denses – Val de Mougins - zones UB du POS 2001**

- extension des limites de la zone UB , avec intégration de la zone UF du POS 2001 et déduction, en partie nord de la zone UF, des espaces intégrés dans le périmètre d'étude de Tournamy au titre de l'article L 123-2 du Code de l'Urbanisme.

La zone UB est une zone dense avec une emprise au sol pouvant aller jusqu'à 80 % de la superficie du terrain, une hauteur maximale de 10 mètres et R+2 (pouvant être porté à 13 mètres et R+3 pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif) et un C.O.S. non réglementé.

La création du périmètre d'étude dans le secteur du Val-Tournamy montre l'intention de densifier cette zone conformément aux objectifs du P.A.D.D. en favorisant la création de logements, d'équipements publics et de commerces, dans un ensemble homogène constituant un pôle de centralité structuré.

#### **Evolutions des zones d'habitat pavillonnaire de densité moyenne à faible – zones UCa et UCb du POS 2001**

**Zones UCa** : zone d'habitat pavillonnaire de densité moyenne composée essentiellement de lotissements anciens (superficie minimale 1500m<sup>2</sup>).

- au Nord-Ouest, en limite communale avec Mouans-Sartoux : lotissement existant intégré en zone UDa1 au PLU en cohérence avec la nature du tissu bâti ;
- au Nord, le long de la pénétrante Cannes-Grasse : classement en zone UDa, en cohérence avec le tissu bâti environnant ;
- au Sud- Ouest, secteur localisé au nord de l'autoroute A8 : classement en zone UD, en cohérence avec le tissu environnant.
- au Nord-Est : classement en zone UDa, en cohérence avec le tissu environnant.

**Zones UCb** : zones d'habitat pavillonnaire de faible densité (superficie minimale 2500m<sup>2</sup>).

- au Sud-Ouest, poche UCb, classée en zone UE au PLU, en cohérence avec la destination de la zone, réservée aux équipements collectifs. Une partie de l'ancienne zone UCb est classée en zone naturelle N, en cohérence avec les caractères du site.
- au Nord, classement de la zone en UDb, en cohérence avec le tissu environnant.
- au centre, le long de la pénétrante Cannes Grasse, classement en zone UDa en cohérence avec le tissu environnant.
- au Sud-Est, petite poche UCb, en limite de Vallauris, classement en zone UDb en cohérence avec le tissu environnant.

### **Evolution des zones d'habitat individuel– zones UD, UDa, UDb et UDn du POS 2001**

Les zones UD, UDa, UDb et UDn du POS 2001 sont reprises et sont organisées par le PLU avec les zones UDa, UDa1, UDb et UDb, de façon à assurer une graduation entre les espaces naturels, les espaces urbanisés peu denses et les espaces urbanisés denses. Ces secteurs jouent ainsi un rôle d'interface tout en assurant une grande part de l'image urbanisée de la « commune jardin ».

D'une façon générale la morphologie des zones est maintenue avec notamment le maintien des densités (COS) et des hauteurs admises. Des modifications sont introduites par le PLU avec la fixation de COS incitatifs pour les hôtels, les hôtels-restaurants et les constructions à usage d'hébergement touristique, à usage de maison de retraite ainsi que pour les constructions d'équipements collectifs présentant un intérêt général. Toutefois, le POS 2001 exonérait de COS les équipements scolaires, sanitaires ou hospitaliers.

Le secteur UDa au POS 2001, localisé au sud de l'autoroute A8 (quartier de Campane) est reclassé en zone UD (COS de 0,20) et en supprimant les superficies minimales en raison du caractère desservi de la zone et du fait que celle-ci ne présente pas d'enjeux paysagers particuliers.

Le secteur UDb au POS 2001 est localisé au quartier Saint-Martin. Il est reclassé en zone UD, baissant les densités admises (passage d'un COS de 0,30 pour les constructions à usage d'habitation à un COS de 0,20).

Aucune règle de superficie minimale des terrains constructibles n'est fixée, en raison du caractère desservi de la zone et du fait que celle-ci ne présente pas d'enjeux paysagers particuliers. L'absence de superficie minimale pour construire dans la zone UD permet une densification dans les secteurs concernés conformément aux objectifs de la Loi S.R.U.

Une partie, longeant la voirie principale est classée en zone UC avec maintien du COS pour les constructions à usage d'habitation (0,20) et COS supérieur pour les autres constructions dont 80 % au moins de la S.H.O.N. est affectée à un autre usage que l'habitation, afin de conforter la vocation mixte de la zone, en bordure de voie principale.

Les règles d'emprise au sol (50 % - 80 % pour les constructions à usage d'habitation ainsi que pour les équipements collectifs d'intérêt général) et de hauteur (7 mètres et R+1 pour les habitations – 10 mètres et R+2 lorsque 80 % au moins de la SHON est affecté à un autre usage que l'habitation – 13 mètres et R+3 pour les constructions d'équipements collectifs présentant un intérêt général) favorise une densification significative dans cette zone.

Le secteur UDn au POS 2001 est situé de part et d'autre de la pénétrante Cannes Grasse. Ce secteur est reclassé en zone UDa avec le maintien du COS à 0,15 en raison du caractère desservi de la zone (réseau collectif) et l'instauration d'une superficie minimale de 1500m<sup>2</sup>, afin de maintenir l'équilibre végétal / bâti de la zone.

### **Evolution des zones d'accueil des activités commerciales, d'entrepôts, d'équipements et de services – zone UE et secteur UEa du POS 2001**

Le secteur UE est localisé :

- au Nord-Ouest du territoire communal, le long du chemin de la Plaine et de la voie SNCF Cannes Grasse.
- au Sud, en limite avec la commune du Cannet

Il s'agit de zones qui accueillent essentiellement des activités industrielles, artisanales, commerciales, d'entrepôts, d'équipements et de services. En raison du caractère de la zone et de sa desserte, les superficies minimales des terrains constructibles sont supprimées. Afin de renforcer la vocation de la zone, l'emprise au sol des constructions à usage d'habitation est limitée (25%).

Sur le secteur UZ les hauteurs maximales des constructions sont portées de 12 mètres (POS 2001) à 15 mètres et à 18 mètres pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général

Le secteur UEa est localisé au Nord, le long de la voie SNCF Cannes Grasse et au Nord de la zone d'activités de la Plaine, qui est reclassé en zone UZa intégrant la partie de la Z.A.C. Saint-Martin destinée à l'accueil d'activités. Sur le secteur UZa les hauteurs maximales des constructions sont portées de 12 mètres (POS 2001) à 15 mètres et à 18 mètres pour les constructions à usage hôtelier.

En raison de la localisation du secteur plus proche des secteurs d'habitat, le COS est porté de 1 (POS 2001) à 0,65.

### **Evolution des zones d'activités de densité moyenne aérée– zone UF et secteur UFa du POS 2001**

La zone UF est localisée sur le secteur du quartier de Tournamy. Afin d'assurer une structuration globale de ce secteur stratégique, elle est reclassée en partie en zone UB et en partie en secteur d'étude au titre de l'article L123-2 du Code de l'Urbanisme.

En raison, d'une part, de la vocation de pôle de centralité de la zone et, d'autre part, de son caractère urbain et desservi :

- la superficie minimale des terrains constructibles (500 m<sup>2</sup>) est supprimée,
- l'emprise au sol des constructions est augmentée à 80%,
- la hauteur maximale des constructions passe de 9 mètres à 10 mètres et R+2 et à 13 mètres et R+3 pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- le COS n'est pas réglementé.

Le secteur UFa est destiné au POS 2001 à recevoir des activités commerciales, artisanales et d'entrepôts. Il est situé :

- au quartier de la Puade, de part et d'autre de la RN85. Ce secteur est reclassé en zone UZ conformément à la vocation de la zone.

En raison de la vocation, de la situation et de la desserte de la zone :

- la superficie minimale des terrains constructibles (500m<sup>2</sup>) est supprimée,
- la hauteur des constructions est augmentée,
- le COS est posté à 1.

- au quartier de Tournamy (partie Est). Ce secteur est reclassé en zones UBa, UCa et en partie en secteur d'étude au titre de l'article L 123-2 du code de l'Urbanisme (voir ci-dessus).

### **Evolution de la ZAC de Font de l'Orme**

La ZAC de Font de l'Orme est intégrée au PLU sous la dénomination zone UF et comporte 3 secteurs UFa, UFb et UFc qui se distinguent par la destination des constructions autorisées.

La règle du PLU tient compte des capacités fixées dans la ZAC.

### **Evolution de la ZAC des Trois Collines**

La ZAC des Trois Collines est intégrée au PLU sous la dénomination zone UM.

La règle du PLU reprend les règles de la ZAC.

Le périmètre de la la zone UM est ajusté aux constructions existantes de la ZAC.

Les espaces périphériques non bâtis sont classés en zone naturelle et en Espaces Boisés.

### **Evolution de la ZAC du Vallon de l'œuf**

La ZAC du vallon de l'œuf est intégrée au PLU sous la dénomination zone UV et comporte cinq secteurs UVa, UVb, UVc, UVd et UVz, qui se distinguent par les densités des constructions qui y sont admises.

La règle du PLU reprend les règles de la ZAC.

### **Evolution de la ZAC Saint Martin**

La partie nord de la ZAC Saint Martin est intégrée au PLU sous la dénomination zone UY. Elle correspond aux anciennes zones UY et UZ de la Z.A.C. Saint-Martin approuvée le 29 juillet 1993. Située à l'extrémité Nord-Ouest de la Commune en limite de la ville voisine de Mouans-Sartoux, elle comprend trois secteurs UYa, UYb et UYc qui se distinguent par la destination des constructions. De même, une partie de la ZAC Saint Martin est intégrée sous la dénomination zone UZa correspondant à la partie de la Z.A.C. Saint-Martin destinée à l'accueil d'activités, localisée entre la Route de La Roquette et la voie ferrée Cannes-Grasse. Les dispositions du PLU s'appuient ainsi sur les règles issues de la ZAC.

### **Evolution des zones d'urbanisation future – zones NA du POS 2001**

3 zones d'urbanisation future étaient portées au POS 2001. Leurs évolutions dans le PLU sont les suivantes :

**Zone INA – secteur du Coudouron**, destiné à la construction et à l'aménagement à usage de tourisme et de loisirs (POS 2001). Classée au PLU en zone Ns et en emplacement réservé (n°17 C) « Equipements de sports et de loisirs en milieu naturel ».

**Zone IINA du Vicaire – NA strict** – Classée au PLU en zones UDa et AUa avec règlement en raison de la proximité des réseaux. Le secteur AUa fait l'objet d'orientations particulières d'aménagement qui fixent les conditions de son aménagement.

**Zone II NA du quartier des Cistes « Font de l'Orme 2 » – NA strict** – Classée en zone AUc, en prolongement de la Z.A.C. de Font de l'Orme, destiné à l'accueil d'activités tertiaires, d'habitat et d'équipements en liaison avec le parc d'activités de Sophia-Antipolis.

Toutefois, à la date d'approbation du P.L.U., les conditions de desserte et d'équipements ainsi que le parti d'aménagement d'ensemble, ne sont pas suffisamment connus.

Dans l'attente d'une réflexion d'ensemble sur ce secteur, la zone est considérée comme inconstructible à l'exception des ouvrages techniques.

### **Evolution des zones NB du POS 2001**

Au POS 2001, on distingue quatre secteurs principalement destinés à l'accueil de l'habitat individuel :

Secteurs NBa, NBb, NBc et NBd, secteurs résidentiels à faible ou à très faible densité, différenciés en fonction de la qualité des sites et des paysages.

Le secteur NBc et le sous secteur NBc1, correspondant à l'urbanisation de la propriété des Bois de Font Merle.

#### **Secteur NBa (superficie minimale de 2500 m<sup>2</sup>) :**

- au Nord-Ouest de la commune, en limite de la ZAC Saint-Martin, classé au PLU en zone UDa1, avec intégration de l'ancien secteur pavillonnaire UCa, situé à proximité.

- à l'Ouest, secteur en pointe et en limite avec la commune de la Roquette-sur-Siagne, classé au PLU en zone UDb, avec reprise des limites de l'ancienne zone NBa.

- coteaux Ouest, en partie arrière de la zone d'activités de la Plaine, classé au PLU en zone UDb, avec reprise des limites.

- au Sud-Ouest, secteur classé au PLU en zone UDb avec réduction de la zone, au Nord au profit de la zone naturelle et à l'Est au profit de la zone UD, en fonction de la nature et de la densité du tissu bâti existant.

- au centre du territoire communal et au nord de la pénétrante Cannes Grasse, classé au PLU, en secteur UDb.

- au centre et au sud du village, classé au PLU en zone UDa, en cohérence avec le tissu bâti environnant.

- au centre et à l'est de la pénétrante Cannes Grasse, classé au PLU, en zone UD. La partie la plus à l'Est et la plus sensible du point de vue paysager est classée en UDe.

- au Sud-Est, au nord de l'autoroute A8, classé au PLU, en zone UDb, avec réduction des limites côté pénétrante (Ouest) en cohérence avec le tissu bâti et la topographie.

**Secteur NBb** (*superficie minimale de 4 500m<sup>2</sup>*) ; en raison de leur sensibilité paysagère les secteur NBb ont été classés en zones UDC.

**Secteur NBc** (*superficie minimale de 3 000m<sup>2</sup>*) :

- à l'Est du territoire communal, secteur des Bois de Font Merle (NBc et NBC1), classement en UDb, avec report des limites fixées à l'urbanisation existante.

**Secteur NBd** (*superficie minimale de 10 000m<sup>2</sup>*):

- au Nord, secteur très sensible du point de vue paysager, classé en UDb pour les parties bâties et en Nc pour les parties non bâties (avec EBC).

- partie centrale, à l'est de la pénétrante Cannes Grasse, secteur classé en UDC et en zone naturelle, au nord de l'étang. Au Nord-Ouest, un secteur sensible a été classé en UDC et en Nc.

### **Evolution des zones agricoles – zones NC du POS 2001**

3 secteurs étaient identifiés au POS 2001 :

- quartier Viane : maintien de la zone avec extension au Nord (reclassement de l'ancienne zone NDa en zone A). Les constructions existantes n'étant pas liées à l'activité agricole sont sorties des limites de la zone A.

- Camp Lauvas, maintenue en zone A.

- quartier des Bréguières, la zone NC est occupée, en partie (partie Ouest) par de nombreuses constructions d'habitat individuel. Le reste de la zone ne présente aucune activité agricole et est constituée de friches qui sont peu à peu colonisées par des occupations incontrôlées ou par des dépôts sauvages de matériaux. Aujourd'hui cette zone représente un secteur à enjeu en raison de sa proximité avec le parc de Sophia Antipolis, d'une part, et des axes de desserte, d'autre part. Elle fait partie des éléments stratégiques de développement de Sophia Antipolis. Le PLU classe, la partie urbanisée en zone UDb et le reste de la zone en réserve d'urbanisation future (AU). Les limites de l'espace naturel et de l'espace boisé classé ne sont pas modifiées.

Le PLU met à jour la réglementation applicable aux zones agricoles au regard de l'article L.123-1-9° du Code de l'Urbanisme.

### **Evolution des zones naturelles – zones ND du POS 2001**

Le PLU reconfigure une grande partie des zones naturelles du POS de 2001 dont les affectations étaient peu précises et peu hiérarchisées.

4 types de secteurs sont proposés par le PLU :

Secteur N : qui correspond à un objectif de protection des paysages et des espaces naturels forestiers.

Secteur Nc : qui correspond à un objectif de protection admettant cependant des occupations et utilisations des sols sous des conditions très restrictives.

Secteur Ne : qui correspond à un objectif de protection admettant des constructions et des aménagements d'intérêt collectif et général, sur un territoire très limité.

Secteur Ns : qui correspond aux espaces naturels à vocation de tourisme, de sports et de loisirs.

**Les superficies des zones du P.L.U. au regard du P.O.S. approuvé en 2001**

<b>Zones</b>	<b>Superficies (en Ha)</b>		
	<b>P.O.S 2001</b> superficies ** rapport	<b>P.L.U.</b> superficies calculées	<b>Variations**</b>
<b>Zones urbaines (U)</b>	<b>948 Ha</b>	<b>1544,45 Ha</b>	<b>-78,55Ha</b>
<b>Zones NB</b>	<b>520 Ha*</b>		
<b>Z.A.C.</b>	<b>155 Ha</b>		
	<b>1623 Ha*</b>		
<b>Zones à urbaniser (AU)</b>	<b>50 Ha</b>	<b>97,12 Ha</b>	<b>+ 47,12Ha</b>
<b>Zones Agricoles</b>	<b>96 Ha</b>	<b>41,99 Ha</b>	<b>- 54,01 Ha</b>
<b>Zones naturelles</b>	<b>880 Ha</b>	<b>927,24 Ha</b>	<b>+ 47,24 Ha</b>
<b>Dont</b> <b>Espaces Boisés Classés</b>	<b>747 Ha **</b>	<b>756,71 Ha</b>	<b>+ 9,71 Ha</b>

\* Concernant les zones NB, le POS 2001 mentionne 420 ha, après vérification par outil informatique ces zones couvrent environ 520 ha. Ce décalage explique également celui observé quant à la superficie totale des zones.

\*\* Concernant les Espaces Boisés Classés, le POS de 2001 mentionne 775 ha. Après calcul informatique, la surface réelle des ces espaces est de 747 ha. Il en découle que le PLU comporte 10 Ha d'EBC supplémentaires.

Par rapport au POS approuvé de juillet 2001, le P.L.U. induit les évolutions suivantes :

- intégration des zones NB et des ZAC en zones Urbaines U, avec une diminution des zones urbaines (-79 hectares, soit une diminution de 4,9 % par rapport à la somme des zones U, NB et des ZAC du POS) ;
- augmentation des zones à urbaniser qui passent de 50 hectares à 97,12 hectares.
- diminution des zones agricoles qui passent de 96 hectares à 41,99 hectares.
- augmentation des zones naturelles protégées qui passent de 880 hectares à 927 hectares.