



Mougins autrement

LISTE DE GAUCHE, ÉCOLOGISTE ET CITOYENNE

Mougins le 14 juin 2010

à Monsieur le Commissaire enquêteur,
Enquête Publique « PLU »
Services techniques municipaux
330 chemin de la Plaine - 06250 Mougins

Objet : Enquête publique sur le PLU

Monsieur,

Les élus de notre liste « Mougins autrement » ont suivi depuis leur lancement les travaux d'élaboration du PLU de Mougins. En 2007, nous avons débattu avec nos colistiers des choix arrêtés par le conseil municipal. Après annulation par le tribunal administratif, ce même PLU est à nouveau soumis à enquête publique. Nous souhaitons porter à votre connaissance les remarques d'ordre général sur ce document.

Sommaire

1 Rappel historique	1
2 Evolutions législatives et règlementaires	1
3 Le logement	2
4 Stopper l'étalement urbain	2
5 Sauver l'agriculture de proximité	5
6 Préserver les espaces naturels	6
7 Restructurer les centres de vie	7
8 Ne plus permettre le projet St-Martin Family-village Ikea	9
9 Développer les transports collectifs et les modes doux	9
10 L'avis du Syndicat Intercommunal Mixte du SCOT Ouest AM	10
Conclusion	11

1 – RAPPEL HISTORIQUE

Le PLU a été annulé par le Tribunal Administratif en novembre 2009, à la suite de plusieurs recours sur le fond et la forme, recours émanant de l'association EVM, des élus de gauche et écologistes, de personnes privées, de l'ADCV et de la commune de Mouans-Sartoux. Si l'arrêt du Tribunal Administratif a été strictement motivé sur la forme, les arguments sur le fond ont été longuement analysés par les magistrats et ont fortement plaidés pour la décision d'annulation.

Au moment de relancer la procédure, les élus de la liste Mougins autrement sont intervenus en Conseil Municipal pour demander que cette procédure soit reprise depuis le stade initial, à savoir la délibération précisant les modalités de concertation avec la population afin de les adapter au cadre juridique actuel et de pouvoir engager un véritable processus démocratique de reprise du PLU.

Le Maire a refusé toute remise en question de ce PLU qu'il reprend à l'identique du dossier arrêté en mars 2007. Les questions posées par divers recours sont écartées tout comme les évolutions du contexte légal et juridique (travaux du SCOT, Grenelle environnement...)

- Nous estimons que ce PLU doit être revu sur plusieurs aspects fondamentaux pour l'avenir de Mougins.

2 - PRISE EN COMPTE DES EVOLUTIONS LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES DEPUIS MARS 2007

- La loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement dite loi « Grenelle 1 » du 3 août 2009.
- Le projet de loi de transition environnementale dite loi « grenelle 2 »
- La loi de Mobilisation pour Le Logement et la Lutte contre l'Exclusion, dite loi « MOLLE » du 25 mars 2009
- Le SCOT Ouest AM en cours d'élaboration
- Le PDU « Sillages » en cours d'élaboration

Les textes généraux déjà applicables lors de l'arrêt du PLU :

- Le code de l'urbanisme reprenant notamment la loi SRU Solidarité Renouvellement Urbain
 - La DTA Directive d'Aménagement Territorial pour les Alpes Maritimes (décembre 2003)
- Nous estimons que le PLU arrêté en 2007 aurait du être repris à la phase de concertation pour permettre de prendre en compte les nouvelles évolutions législatives et réglementaires ainsi que les différentes études initiées depuis cette date.

3 - LE LOGEMENT

Le droit au logement pour tous impose d'atteindre l'objectif de 20 % de logements sociaux fixé par l'article 55 de la loi SRU et de développer une véritable mixité sociale.

Le rapport de présentation manque cruellement de chiffres à jour, ne fait pas ressortir ce quota et ne présente pas le projet de rattrapage sachant que la loi impose aux communes de se fixer des objectifs pour atteindre au moins le chiffre de 20 %.

Le parc actuel de logements sociaux est largement insuffisant au regard des objectifs imposés par la loi SRU. Les chiffres annoncés pour le logement social figurent en page 124 et 131 à 133 du rapport de présentation. La prévision est de créer 566 logement au total sur 20 ans pour arriver à environ 13% du parc actuel sans tenir compte de son évolution. A ce titre, 266 logements prévus au titre de la mixité sociale correspondent aux objectifs de qualité urbaine et sociale, par contre ce n'est pas le cas pour les 300 logements prévus au Font de l'Orme II et aux Bréguières. Ces 300 logements regroupés dans une zone éloignée des centres de vie et des transports en commun sont une négation de la mixité sociale et présentent le risque évident de créer une zone de ghettoïsation.

Il convient de préciser que le quota fixé par la loi se calcule par rapport au nombre de résidences principales.

Le rapport se contente de fournir les chiffres anciens qui peuvent difficilement être rapprochés les uns des autres. Prenons pour exemple à la page 27: le parc de logements pour 1999 est évalué à 8500 dont 1440 résidences secondaires (reste 7040 résidences principales) ; page 30 et 31 le parc de logements sociaux compte 398 unités (statistiques du 23-11-2005).

Par une simple projection pour 2020 au rythme de 100 logements par an (rapport de présentation PLU page 131) il faudrait comparer les 964 logements sociaux prévus au PLU avec un parc de résidences principales d'environ 9000 unités si le développement des résidences secondaires reste très faible ; ainsi le taux de logements sociaux n'atteindra pas les 11%.

Les engagements du PLU ne répondent ni aux besoins ni aux objectifs de la loi.

La commune de Mougins n'a pas souhaité élaborer un PLH (Plan Local d'Habitat), malgré nos propositions réitérées.

- Le projet d'Habitat doit donc être revu et précisé dans le PLU.
- Le PLU devra préciser les conditions de dépassement du COS et les règles de majoration de densité pour la création de logements locatifs sociaux ainsi que pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable (Loi MOLLE et Grenelle 1). Ces conditions devront être confirmées par délibération du Conseil Municipal.
- Nous souhaitons que la commune se fixe des règles d'aménagement durable de l'habitat.

4 - STOPPER L'ETALEMENT URBAIN

L'urbanisation ne doit plus se développer au détriment des zones agricoles et naturelles. L'étalement des constructions sans organisation de centres de vie et de déplacements appropriés, accroît l'utilisation systématique de la voiture et multiplie les nuisances environnementales.

La loi Grenelle I prévoit, en premier lieu, de contenir l'étalement urbain (article 7 ... Lutter contre l'étalement urbain...). Le projet de loi Grenelle 2 « transition environnementale » modifie l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme par des dispositions qui incitent tous les documents d'urbanisme (dont les PLU) à avoir des objectifs renforcés en matière de développement durable, notamment en matière de consommation d'espace. La DTA précise la gestion de l'espace :

« Il-311 - Gérer l'espace de façon économe

Une gestion économe de l'espace implique d'éviter la poursuite d'un étalement urbain coûteux pour les finances locales et générateur de dysfonctionnements. Cet étalement doit être limité par le maintien d'espaces naturels et agricoles qui, en plus de leurs qualités intrinsèques, assurent un rôle de coupure d'urbanisation. »

Quelques Chiffres clés :

Entre 1970 et 2000 :

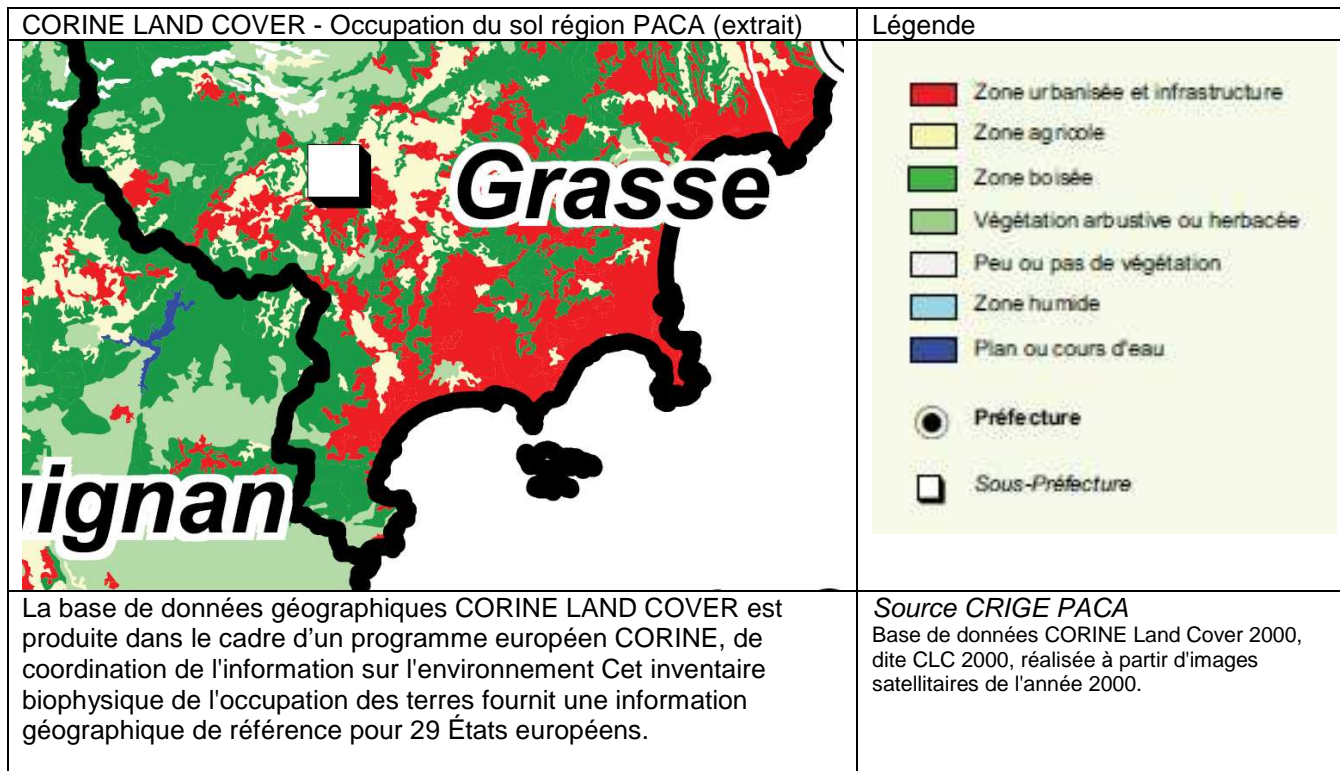
- dans les Alpes Maritimes, la population a augmenté de 52% et la superficie de la tache urbaine de 142%¹,

¹ Source : DTA des Alpes maritimes, p28, décembre 2003.

Entre 1990 et 1999 :

- sur les trois départements littoraux de la Région PACA, la population a crû de 5,6%, tandis que la surface urbanisée a crû de 70%,
- Sur la bande côtière au sein du périmètre de la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Alpes Maritimes (entre Mandelieu La Napoule et Menton), 20 % de la superficie de la bande côtière a été consommée en 20 ans (au cours des années soixante dix et quatre vingt).

La mesure de l'étalement urbain :



La mesure de l'étalement urbain est maintenant possible par l'exploitation et l'interprétation des données cartographiques par satellite. La mesure de l'évolution de la tache rouge figurant l'artificialisation des sols, est possible a une échelle plus fine comme celle du SCOT ou du PLU de Mougins. Ce travail effectué à titre personnel par un universitaire de l'UNICE, nous a été communiqué (voir encadré page 4). Il permet d'apprécier l'ampleur du processus.

Bien évidemment des études restent à faire comme celles prévues dans le SCOT. Toutefois les documents en notre possession montrent l'important développement de l'étalement urbain sur Mougins.

Les nouvelles ouvertures à l'urbanisation ont du être validées par le SCOT Ouest AM dans une délibération du 19 mars 2010 :

Certaines anciennes zones du POS classées NB, ND, NC ou NA sont ouvertes à l'urbanisation.

Les Argelas – La Colle : 28.9 ha (zones UDb et UM)

L'Étang – Notre Dame de Vie – Font de l'Orme : 9ha (zones UDb et UDC)

Val de Mougins – Le Village – Tournamy : 45.5 ha (zones UB, UBa, UC, UCa, UDA, UDC)

La Lovière Le Miracle, La Borde : 17.85 ha (zones UCb, UD, Uda, UDC, UE et UZb)

Clos Embertrand – Le Vicaire : 21 ha (zones AUa, Uda, UDb)

Les zones citées dans cette délibération, pour certaines, supportent déjà de l'urbanisation résultant des anciennes zones NB. Par contre les zones AUc Font de l'Orme 2 (16,9ha) et AUb Les Bréguières (69,9ha) ne sont pas indiquées alors qu'elles sont bien ouvertes à l'urbanisation par leur zonage même si l'établissement de leur règlement fera l'objet d'une révision ultérieure du PLU (ces zones classées AU consacrent l'abandon du classement N zones naturelles).

On peut noter dans cette délibération du SCOT qu'une étude « Grenelle » portant sur la mesure de la consommation de l'espace est en cours et ne permet pas d'apprécier le projet communal de Mougins.

Il paraît tout à fait opportun, en l'état de l'avancement du SCOT, de suspendre dans ce PLU les nouvelles ouvertures à l'urbanisation qui conduisent à permettre à court ou moyen terme l'artificialisation des sols et donc dans ces conditions de ne pas classer les nouvelles zones d'ouverture à l'urbanisation.

Evolution de l'occupation du sol sur Mougins entre 1990 – 2000 et 2006

Sources : base de données Corine Land Cover

La base de données CLC 2000 a été réalisée à partir d'images satellitaires de l'année 1990, 2000 et 2006. C'est un véritable référentiel d'occupation du sol, mieux « calé » sur la BD Cartographique de l'IGN, et proche par la date des recensements de la population (1990-1999-2006) et de l'agriculture (2000).

Année	Territoires artificialisés	territoires agricoles	Forêts et milieux naturels
2006	1573,18	178,06	854,32
2000	1530,48	218,04	857,04
1990	1339,41	354,21	911,94
2006-1990	17,45 %	-49,73 %	-6,32 %
2006-2000	2,79 %	-18,34 %	-0,32 %

Tableau 1 : Evolution de l'occupation du sol entre 1990 et 2006

Depuis 1990, Mougins a perdu la moitié de ses terres agricoles. Nous pouvons constater que l'urbanisation de Mougins ne s'est faite que par croissance de la surface du tissu urbain discontinu. En résumé, Mougins est soumis à une croissance induite par une pression urbaine qui se traduit par un étalement urbain.

Année	Tissu urbain continu	Tissu urbain discontinu	Zones industrielles et commerciales	Espaces verts urbains	espaces verts artificialisés non agricoles	équipements sportifs
2006	0,00 *	1319,80	101,76	46,16	151,62	105,46
2000	0,00 *	1284,04	65,74	75,24	180,70	105,46
1990	0,00*	1184,20	45,00	75,24	110,20	34,96
2006-1990	-	11,45%	126,12%	-38,65%	37,58%	201,65%
2006-2000	-	2,79%	54,80%	-38,65%	-16,09%	0,00%

Tableau 2 : Evolution de l'occupation des artificialisés entre 1990 et 2006

** il n'existe pas de données sur le tissu urbain continu car la base de données CLC ne comptabilise pas les types d'occupation inférieurs à 25ha.*

Année	prairies	Zones agricoles hétérogènes	Fôrets
2006	29,04	148,94	854,32
2000	29,04	188,92	857,04
1990	29,04	325,10	911,94
2006-1990	0,00%	-54,19%	-6,32%
2006-2000	0,00%	-21,16%	-0,32%

Tableau 3 : Evolution de l'occupation des sols agricoles et naturels entre 1990 et 2006

- **En conclusion** nous constatons qu'à Mougins le PLU ne stoppe pas l'étalement urbain. Il poursuit l'œuvre du passé en méconnaissant les règles du développement durable. Des modifications s'imposent pour corriger cette tendance : d'une part l'arrêt de nouvelles constructions sur les espaces agricoles ou naturels, d'autre part des mesures pour densifier les centralités principales et secondaires. Ces points seront développés dans les chapitres suivants.

5 - SAUVER L'AGRICULTURE DE PROXIMITE

L'histoire de Mougins est agricole et le PLU fait disparaître 54 ha de zones agricoles alors que la production agricole de proximité évite les transports consommateurs d'énergie et constitue une option de sécurité alimentaire pour les populations locales. Dans le même temps, des jeunes agriculteurs sont à la recherche de terres agricoles pour s'installer.

Le PLU prévoit l'urbanisation de la zone du Vicaire, d'une superficie de 20 ha, actuellement zone Agricole à l'exploitation, faisant partie des paysages sensibles et d'une des deux coulées vertes de la commune. La superficie totale des zones agricoles de la commune passe de 96 ha lors du POS à 41,38 ha avec le PLU.

Or, le rapport de présentation du PLU stipule, page 95 : « ...il est regrettable de constater que certaines zones à l'exploitation encore aujourd'hui évidente ont été supprimées (Vicaire)... Outre leur intérêt productif, ces terrains représentent une valeur paysagère évidente par » .

Le PADD, page 6, stipule : «...deux secteurs agricoles, les grandes parcelles du secteur du Vicaire et le vallon des Faïsses, présentent un intérêt paysager remarquable qui doivent bénéficier d'une protection totale ou partielle dans le PLU ». Et page 13 : « ...les espaces agricoles qui sont en mesure d'assurer une pérennité de production ou bien qui jouent un rôle effectif dans le maintien et la gestion des espaces naturels, seront préservés... ». Et encore, page 22 : « L'image de la commune est fortement liée à son passé agricole dont les empreintes sont une composante essentielle du grand paysage....Leur traduction dans le PLU doit permettre le maintien de ces secteurs dont la valeur paysagère ajoute au potentiel économique. »

l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme stipule: « Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales..... ». Cet article n'est pas respecté.

Les objectifs généraux de la Directive Territoriale d'Aménagement (D.T.A.) visent notamment à préserver et valoriser l'environnement et à maîtriser le développement afin de gérer l'espace de façon économe. La commune de Mougins fait partie de la « bande côtière » identifiée par la D.T.A. Les territoires à protéger sont notamment les espaces paysagers sensibles, les espaces agricoles et forestiers. Elle fait également partie du Moyen-Pays, où il est essentiel de mettre en valeur des espaces naturels dans leurs diverses fonctions qu'elles soient forestières, agricoles,

Dans son application de la loi SRU, la DTA préconise un scénario de développement durable où les objectifs de protection des espaces naturels forestiers et agricoles ont un rôle à la fois environnementale et économique. « En ce qui concerne les espaces agricoles, leur destination doit être stable, à l'horizon de la DTA, afin que les activités agricoles puissent effectivement se maintenir. » A six reprises, aux pages 20,21,49,51,88 et 139, la DTA répète l'impérieuse nécessité de maintenir les zones agricoles. Le PLU n'est ni conforme, ni compatible à la DTA.

La Chambre d'Agriculture des Alpes Maritimes, dans son courrier du 8 novembre 2006 au Maire de Mougins, écrit au sujet du PLU: « il a été décidé en l'état actuel de ne pas émettre un avis favorable...Nous ne pouvons que relever la contradiction du classement en zone d'urbanisation future de la majorité des terrains agricoles ».

Le SCOT ouest, auquel le PLU de Mougins doit se conformer, impose le maintien des zones agricoles et donne un avis favorable au PLU sous réserve de la confirmation du développement des zones agricoles.

La loi Grenelle 1 impose la lutte contre la régression des surfaces agricoles et la réduction d'au moins 20 % des gaz à effet de serre. Or, la disparition des terres agricoles à Mougins nous obligera à « importer » nos produits agricoles ce qui augmentera forcément le transport et donc la production de gaz à effet de serre.

Nous voulons privilégier l'agriculture de proximité. Les jeunes agriculteurs (200 candidats par an dans les alpes maritimes) ne trouvent plus de terres agricoles en raison de la pression foncière, et la transformation de zones agricoles dans le POS en zones à urbaniser dans le PLU ne fait qu'aggraver cette situation. Une simple demande parmi des candidats potentiels a provoqué, dans les 24 heures, 3 candidatures pour l'installation d'une activité agricole à Mougins.

Nous joignons à la présente une pétition pour la sauvegarde des terres agricoles, signé par 250 habitants de Mougins et environs.

- En conclusion, nous proposons d'abandonner les projets d'urbanisation au Vicaire et aux Bréguières pour y développer des pôles agricoles. Ces espaces devront être reclassés en zone A et être protégés d'un droit de préemption au bénéfice d'un Etablissement Public Foncier.

Pour Les Bréguières la zone A devra recouvrir l'espace situé au Nord de l'autoroute A8. (Pour l'ensemble du devenir des Bréguières voir le chapitre qui y est consacré)

6 - PRESERVER LES ESPACES NATURELS

L'emprise de l'urbanisation sur les espaces naturels a été fortement rejetée par le Grenelle environnement.

Font de l'Orme 2

Le PLU classe le Font de l'Orme II en zone à urbaniser AUc.

Cette zone se situe au cœur du massif forestier de la Valmasque classé pour l'essentiel en Parc Départemental. Elle se trouve en continuité avec les massifs boisés constituant le Parc de la Brague au nord. Cette possibilité d'urbanisation portera atteinte à un espace naturel et forestier, faisant partie d'une trame verte, qu'il convient de protéger selon la DTA. De plus elle contribue au gaspillage d'espace et à son utilisation extensive.

Le Font de l'Orme est à l'origine destiné à l'extension du parc d'activités de Sophia Antipolis. Quarante ans après la création de ce parc, nous constatons l'échec du modèle d'étalement de l'immobilier d'entreprise, consommateur d'espaces et à l'origine de l'utilisation du véhicule particulier comme presque unique moyen de déplacement pour les employés du parc, provoquant une asphyxie routière dans tout le bassin Cannes Grasse Antibes.

Il convient donc de procéder en priorité à la densification du parc d'activités avant éventuellement de penser son extension. Il reste 600 000 m² d'espace disponible à l'intérieur du périmètre actuel du parc. En conséquence, il est urgent de préserver la zone naturelle, espace boisé, du Font de l'Orme 2.

Font de l'Orme 2

Le PLU classe le Font de l'Orme II en zone à urbaniser AUc.

Cette zone se situe au cœur du massif forestier de la Valmasque classé pour l'essentiel en Parc Départemental. Elle se trouve en continuité avec les massifs boisés constituant le Parc de la Brague au nord. Cette possibilité d'urbanisation portera atteinte à un espace naturel et forestier, faisant partie d'une zone verte, qu'il convient de protéger selon la DTA. De plus elle contribue au gaspillage d'espace et à son utilisation extensive. Une trame verte au sens du Grenelle 1 doit être établie sur l'ensemble de la ZNIEFF pour créer la continuité écologique de l'espace naturel des forêts de la Brague, de Sartoux et de la Valmasque, ce qui signifie l'abandon de l'urbanisation sur Font de l'Orme 2.

Le Font de l'Orme est à l'origine destiné à l'extension du parc d'activités de Sophia Antipolis. Quarante ans après la création de ce parc, nous constatons l'échec du modèle d'étalement de l'immobilier d'entreprise, consommateur d'espaces et à l'origine de l'utilisation du véhicule particulier comme presque unique moyen de déplacement pour les employés du parc, provoquant une asphyxie routière dans tout le bassin Cannes Grasse Antibes.

Il convient donc de procéder en priorité à la densification du parc d'activités déjà urbanisé.

- En conséquence, il est urgent de préserver la zone naturelle, espace boisé, du Font de l'Orme 2.

Les Bréguières

Le projet de zone AUb des Bréguières n'est ni réaliste ni conforme aux orientations de la DTA et des lois du Grenelle. Le zonage doit être entièrement modifié sur la base d'un nouveau projet.

Le projet n'est pas réaliste économiquement : sachant que l'opération Sophia Antipolis est loin d'être aboutie et alors que les conditions de la crise économique et financière et ses conséquences sur l'emploi et les entreprises ne paraissent pas définir un besoin actuel d'extension de Sophia, il n'est pas réaliste de vouloir lancer une opération du même type.

La zone des Bréguières est enclavée en ce qui concerne les transports en commun et très peu accessible par le réseau routier déjà saturé. L'idée avancée d'un échangeur sur l'autoroute A8 pour une desserte directe ou une desserte combinée avec la CASA est une pure hypothèse qui reçoit un avis défavorable de l'Etat. Le seul accès prévu sur A8 par la DTA, confirmé par le Ministère, est celui du futur échangeur de Biot. Dans ces conditions, l'ouverture à l'urbanisation ne pourra pas être suivie de projet.

Le développement urbain des Bréguières serait un exemple parfait d'étalement urbain contraire aux textes et aux principes d'aménagement durable. De plus ce zonage est créé en supprimant une zone classée agricole au POS.

- Nous proposons de traiter cet espace en créant au nord de l'autoroute une zone agricole pouvant constituer un pôle d'agriculture de proximité avec trame verte tampon. Au sud de l'autoroute la zone d'activité devrait être traitée par un zonage contraignant permettant de restructurer cette zone en limitant les nuisances et en imposant des règles efficaces d'aménagement paysager.

Manque une procédure d'évaluation environnementale.

- Nous pensons que le PLU de Mougins doit être soumis à la nouvelle procédure d'évaluation environnementale telle qu'elle est définie en dernier lieu par le projet de loi Grenelle 2 article 8. En effet

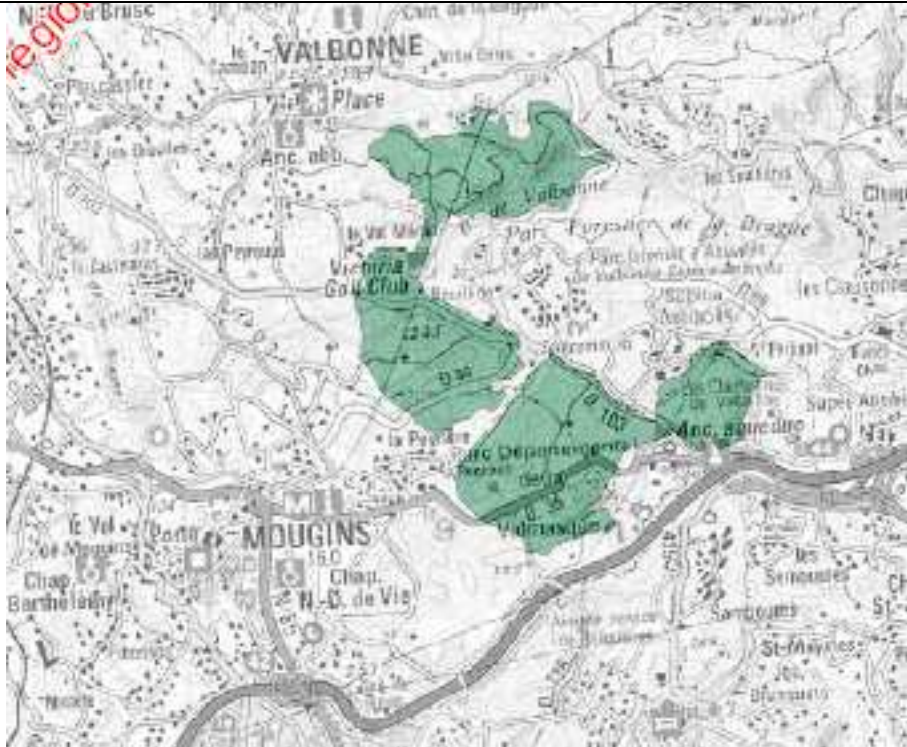
ce PLU est de nature à avoir des effets notables sur l'environnement en raison de l'importance des travaux et aménagements sur les zones d'urbanisation nouvelles ainsi que de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés. L'urbanisation prévue se fait à proximité ou à l'intérieur de ZNIEFF ou bien sur des secteurs classés agricoles au POS.

Trames vertes et bleues, corridors écologiques

Les documents d'urbanisme, y compris les Plans Locaux d'Urbanisme doivent prévoir la préservation, la restauration ou encore la création de continuités écologiques.

- Les trames vertes et bleues doivent être prises en compte dans les documents d'urbanisme. La définition de ces trames vertes et bleues et les corridors écologiques devraient figurer dans le PLU de Mougins (Loi Grenelle 1 article 21 – projet de loi Grenelle 2 article 45)
La trame verte, zone nodale écologique en tant qu'espace patrimonial avec rôle écologique majeur, doit être entièrement reportée sur les espaces classés ZNIEFF.
La répartition des zones nodales, zones tampon et corridors écologiques, nécessite une étude détaillée identifiant les milieux.

Note sur les ZNIEFF

<p>ZNIEFF N°06124100 – FORÊTS DE LA BRAGUE, DE SARTOUX ET DE LA VALMASQUE</p>	<p>Source <i>DIREN</i></p>
 <p>The map shows a topographic view of the area around Mougins and Valbonne. Several irregular green-shaded regions are highlighted, representing the ZNIEFF sites. The map includes labels for various locations like Valbonne, Mougins, and the Bague river area.</p>	<p>L'inventaire des ZNIEFF identifie, localise et décrit les sites d'intérêt patrimonial pour les espèces vivantes et les habitats. Il rationalise le recueil et la gestion de nombreuses données sur les milieux naturels, la faune et la flore. Etabli pour le compte du Ministère de l'environnement, il constitue l'outil principal de la connaissance scientifique du patrimoine naturel et sert de base à la définition de la politique de protection de la nature. Il n'a pas de valeur juridique directe mais permet une meilleure prise en compte de la richesse patrimoniale dans l'élaboration des projets susceptibles d'avoir un impact sur le milieu naturel. Ainsi, l'absence de prise en compte d'une Znieff lors d'une opération d'aménagement relèverait d'une erreur manifeste d'appréciation susceptible de faire l'objet d'un recours.</p>

7 - RESTRUCTURER LES CENTRES DE VIE

Mougins a besoin de centres de vie, d'abord au Val Tournamy mais aussi dans les quartiers avec un développement à échelle humaine, profitant à la vie locale et bien desservie par les transports.

La DTA indique § II-311

« ...Parallèlement l'espace déjà urbanisé doit être renforcé et requalifié... »

La loi SRU préconise pour limiter l'étalement urbain de restructurer les zones urbaines, de densifier l'habitat sur le centre ville et sur certains quartiers à vocation urbaine.

Les lois « Grenelle » renforcent l'objectif de revitalisation des centres villes. Elles lancent l'idée nouvelle que l'urbanisme doit se concevoir de façon globale et créer un lien entre les zones densifiées et le niveau de desserte par les transports en commun.

A Mougins l'idée a été admise dans le PADD mais ne se traduit pas dans le PLU par un dispositif suffisamment efficace. Les secteurs répondant à ces critères sont Le Val Tournamy, le quartier proche du Cannet (Bd MI Juin Carimai et Campelières), le quartier St-Martin, Le Campon.

- On peut constater une incohérence entre les orientations du PADD et le règlement du PLU.

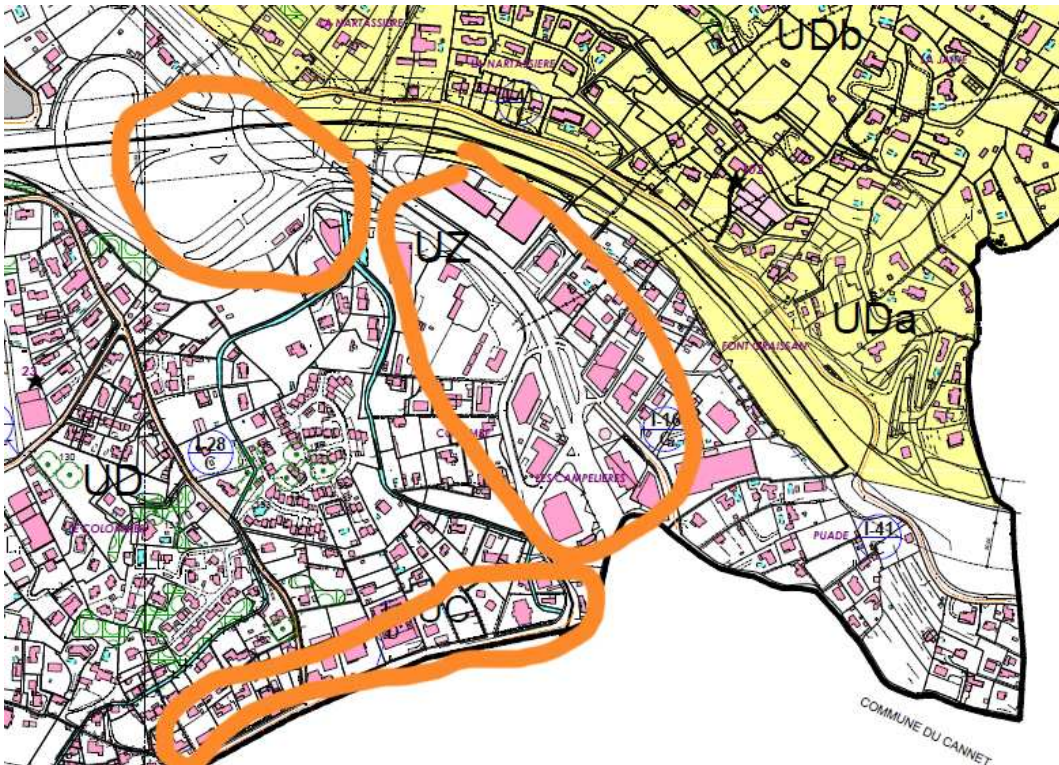
La restructuration du centre Le Val Tournamy est inscrite en zone d'étude. Il s'avère que les études lancées n'ont pas abouti faute de vouloir à la fois construire un projet d'urbanisme et un projet opérationnel. Le projet opérationnel est en échec en raison de la situation générale de crise mais aussi en raison du projet Family Village qui constitue une concurrence fatale. La recherche d'un mode d'aménagement à base de maîtrise publique permettrait de ne pas rester à la merci de l'initiative privée.

- Il est regrettable que le travail sur ce secteur ne soit pas associé au débat sur le PLU sous la forme d'un plan cadre voir en plusieurs variantes pour faciliter la concertation. Ce travail devrait s'accompagner d'un objectif de densification de ce futur centre ville.
- **La zone des quartiers Sud Ouest en entrée de ville proche du Cannet** mérite d'être plus fortement densifiée que ne le permettent les règles du PLU pour favoriser une véritable restructuration (au minimum R+3 et augmentation des règles de densité).

Le quartier St-Martin et l'Avenue de la plaine bénéficient d'une urbanisation existante constituant une entrée de ville proche de Mouans-Sartoux. Ce quartier serait totalement perturbé par un hyper centre commercial. La présence de la ligne ferroviaire Cannes Grasse est un atout à exploiter par la création d'une halte de proximité.

- Nous proposons de réorienter l'avenir du quartier en le revitalisant par l'abandon d'un projet commercial de grande taille et en le remplaçant par un éco-quartier capable de redynamiser l'ensemble de la zone sans l'asphyxier

Le secteur Campon Campelières



Cette zone d'entrée de ville pour Le Cannet et Mougins mais aussi d'accès principal à Cannes demande à être restructurée (zone UZ et UC).

Ce quartier donne une image d'incohérence entre l'urbanisation commerciale et un réseau routier de conception ancienne et particulièrement mal adapté à la situation actuelle. Le réseau routier ne hiérarchise pas les trafics de transit, de distribution et de desserte imbriqués dans une anarchie résultant des aménagements passés ; La saturation de l'échangeur avec l'A8 augmente les difficultés de circulation de l'ensemble du système.

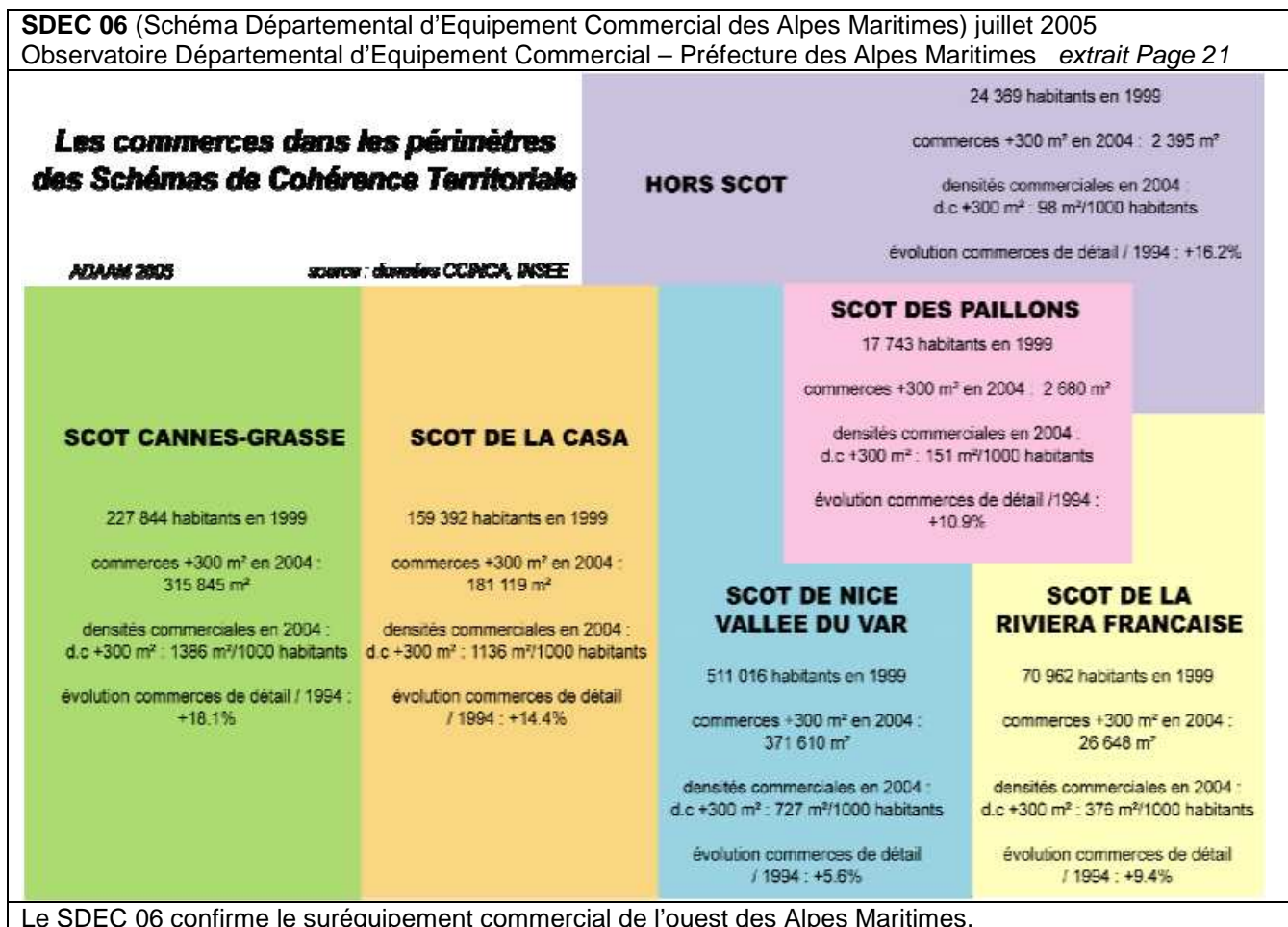
- Nous pensons qu'à travers le PLU un projet devrait s'esquisser pour donner une meilleure image de cette zone d'entrée de ville. Le but serait de permettre une opération de restructuration urbaine et paysagère, intégrant les études de transports et déplacements de manière à mettre à niveau le réseau routier et faire les réservations nécessaires aux projets de transports en commun et parking de dissuasion ; l'ensemble du quartier pourrait bénéficier dans ce cadre d'une densification et des emplacements réservés nécessaires. Un tel projet a une dimension intercommunale qui nécessite l'intervention du Scot et une zone d'étude dans le PLU.

8 – NE PLUS PERMETTRE LE PROJET ST MARTIN FAMILY VILLAGE IKEA

Le projet de loi Grenelle 2 fixe l'objectif de la répartition équilibrée des commerces et des services (Article 6 du projet de loi).

L'Etat a retenu le SCOT Ouest AM comme SCOT exemplaire en assignant notamment l'objectif de conduire une étude d'équipement commercial sur son aire particulièrement sollicitée et soumise à la pression des aménageurs. Dans ce cadre, il serait un non sens de laisser faire une opération de type Family Village accentuant le déséquilibre déjà fort de l'équipement commercial des Alpes Maritimes. Nous pensons que le SCOT aura à revoir la politique d'urbanisme commercial sur la zone Ouest Alpes Maritimes par la diminution de l'importance des projets en recherchant un nouvel équilibre et une cohérence.

Le Schéma Départemental d'Equipement Commercial des Alpes Maritimes.



La décision de la CNAC (Commission Nationale d'Aménagement Commercial) en date du 9 juin 2010 refusant d'autoriser le dossier présenté par l'aménageur ALTAREA vient de ce point de vue confirmer notre position.

Le règlement de la zone St Martin UZa doit être revu pour interdire l'installation d'un centre commercial démesuré comme Family village Ikea créateur de nuisances importantes en raison d'un trafic routier induit inadapté à la capacité du réseau.

- Nous proposons que la zone UZa soit entièrement revue avec un plan directeur orienté vers la réalisation d'un éco-quartier. Les règles et la nature de cette zone doivent être revues pour limiter la constructibilité globale et diminuer la surface commerciale à une valeur maximale pour l'ensemble de la zone de 5 000 m².

9 - DEVELOPPER LES TRANSPORTS COLLECTIFS ET LES MODES DOUX

Transports en commun

Les lignes de bus sont insuffisantes et aucun projet de transports en commun performant n'est développé à Mougins alors que les déplacements vers Sophia, Cannes ou Grasse saturent nos routes de voitures. Pour les petits déplacements et le loisir l'encouragement à utiliser le vélo et faciliter la marche à pied en toute sécurité devrait être une priorité.

Le fait que le PDU Sillages soit en cours d'étude ne permet pas d'avoir une vision claire du traitement des problèmes de déplacement à Mougins. Le PLU n'apporte pas d'avancées sur ce sujet.

Les transports en commun restent limités aux lignes de bus dont le développement est rendu difficile par la présence de plusieurs AOT et les difficultés de mise en cohérence des lignes.

Pas d'information sur la ligne ferroviaire Cannes Grasse et les possibilités de créer une halte à Mougins (St-Martin).

Aucune réservation ni étude pour le prolongement de la ligne TCSP Antibes Sophia vers Mougins Mouans-Sartoux. Le principe de ce tracé figure dans la DTA.

Rien n'est dit sur la future ligne LGV et ses conséquences sur la restructuration du réseau de rabattement vers une gare nouvelle.

- Une cohérence entre l'habitat et les transports doit maintenant être un enjeu de qualité du PLU et tel n'est pas le cas. Un certain nombre de propositions novatrices dans le domaine des transports sont indispensables pour valoriser le projet de PLU.

Modes doux

Le PDU Sillages en cours d'étude, dont Mougins fait partie, ne prévoit rien pour les déplacements doux.

- Dans le PLU, pour le développement des modes doux une étude plus fine s'impose ; les propositions du rapport de présentation se contentent de rapprocher des cheminements cyclable des routes principales alors qu'une recherche de schéma vélo devrait prendre en compte les principaux pôles d'intérêt scolaire, sportif, habitat travail et concevoir un réseau spécifique à développer.
- Les cheminements piétons bien que tracés au plan du PLU manquent d'ambition et d'une recherche plus axée sur les besoins de liaisons facilitées et la sécurité dans le cadre de l'aménagement de la voirie urbaine.

10 - L'AVIS DU SYNDICAT MIXTE INTERCOMMUNAL DU SCOT OUEST AM

Le dossier d'enquête contient deux délibérations du Syndicat mixte intercommunal du SCOT Ouest AM.

Il est surprenant de voir un « avis favorable » du ScoT sous réserve de deux points majeurs :

1 - Etude approfondie sur le développement de la zone St-Martin (ce sont à notre connaissance les deux projets Altarea, Family-village déjà largement exposés) ; de toute évidence ces projets conformes au PLU compromettent totalement l'équilibre du schéma commercial de la zone Ouest AM.

2 – Réserve pour demander le développement des zones agricoles alors que le PLU fait disparaître 54 ha de zones classées NC au POS.

Les délibérations favorables du Syndicat du SCOT paraissent largement anticiper les études et les orientations générales qu'il reste à prendre pour achever le document. Sachant que le SCOT est le document hiérarchiquement majeur, Il serait désolant que le document final du ScoT Ouest AM se construise par la juxtaposition de décisions prises pour chaque PLU.

- La logique voudrait que les points litigieux ayant une incidence sur les orientations du ScoT comme l'urbanisme commercial (zone St-Martin), la suppression de zones agricoles et l'ouverture à l'urbanisation de zones naturelles et agricoles fassent l'objet d'un sursis à statuer dans le PLU.

.../...

CONCLUSION GENERALE

Le règlement du PLU ne reflète pas une vision d'aménagement durable pour la commune. Si le discours officiel et le PADD vantent des actions partielles et ponctuelles dans le domaine du développement durable, aucune réflexion globale et concertée n'a été construite. L'absence d'Agenda 21 local confirme le pilotage à vue, voir l'improvisation. La volonté ne paraît pas y être sachant qu'à la proposition des élus de la liste « Mougins autrement », le Maire n'a pas retenu l'idée d'une procédure d'Agenda 21 local qui aurait pu, outre la concertation démocratique, permettre de restructurer la cohérence des actions de développement durable dans tous les domaines habituels : développement, environnement et social. Ce document même en phase d'étude aurait permis de valider ou de remettre en question certaines orientations du PLU. Cette insuffisance de travail de fond et d'actualisation des études du PLU nous ont conduit à présenter une série de critiques et de propositions constructives.

En tant que conseillers municipaux, notre intérêt à agir en faveur des Mouginois est bien de soulever les questions de fond pour que le PLU soit un bon projet et permette un développement harmonieux de notre commune.

Nous souhaitons que toute la place soit faite à l'Homme et à la qualité de vie des habitants sur un territoire dont l'aménagement doit être maîtrisé durablement.

C'est dans ce sens que nous vous demandons d'étudier nos propositions avec toute la rigueur nécessaire et de proposer des modifications sur les points que nous évoquons afin de permettre un nouvel examen sur le fond de ce PLU.

Nous vous prions de recevoir, Monsieur le commissaire enquêteur l'expression de notre profond respect.

Signataires :

Pour la liste Mougins autrement
Les conseillers municipaux

Pierre DESRIAUX

Paul DE CONINCK

Véronique RONOT-DESNOIX

Liste Mougins autrement, chez M Pierre DESRIAUX
1206 chemin du Belvédère 06250 Mougins
Tél. 04 93 45 60 64 ; courriel : mougins.autrement@orange.fr
blog : mouginsautrement.over-blog.com/