



# Ensemble, vivre Mougins

---

Association loi 1901 N°0061018850  
1185 Chemin des Cabrières  
06250 MOUGINS  
Tél. : 04 93 90 09 47

TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
BP 4179  
33, bd Franck Pilatte  
06359 NICE CEDEX 4

Le 20 avril 2011

OBJET : REQUETE

## **RE COURS POUR EXCES DE POUVOIR**

POUR : ENSEMBLE, VIVRE MOUGINS, association loi 1901 no 0061018850,  
Dont le siège est sis 1185 Chemin des Cabrières à 06250 Mougins,  
représenté par son Président en exercice Jean-Jacques BREGEAUT,  
régulièrement habilité aux présentes.

CONTRE : la délibération no URBA-01-09-10 du conseil municipal de Mougins en date du 28 octobre 2010 approuvant le Plan Local d'Urbanisme, et déposée en sous-préfecture de Grasse le 3 novembre 2010, affichée en mairie le 29 octobre 2010 et dont l'avis au public est paru dans la rubrique « annonces légales » du journal Nice Matin du 6 novembre 2010.

L'exposant défère à la censure de la juridiction de céans la décision susvisée en tous chefs qui lui font grief. Elle demande l'annulation pour les motifs de fait et les moyens de droit exposé ci-après.

## I. EXPOSE DES FAITS

Le projet de PLU a été arrêté le 27 juillet 2006.

Il a été approuvé une première fois le 26 mars 2007 puis par jugements du tribunal administratif de Nice (des 26 novembre et 12 novembre 2009), la délibération du conseil municipal du 26 mars 2007 a été annulée.

Par délibération du conseil municipal le 28 janvier 2010, la commune a décidé de reprendre la procédure d'approbation du PLU, le projet soumis à une nouvelle enquête publique étant celui arrêté le 27 juillet 2006.

Le Conseil Municipal de Mougins a approuvé le 28 octobre 2010 le Plan Local d'Urbanisme.

Cette délibération a été publiée pour avis au public dans la rubrique annonces légales du journal Nice-Matin le 6 novembre 2010.

Le 24 décembre 2010, l'association « Ensemble, Vivre Mougins » a formé recours gracieux auprès de Monsieur le Maire de Mougins visant au retrait, pour illégalité, de ladite délibération.

Le 4 janvier, Monsieur le Maire de Mougins accuse réception de ce recours, indique qu'il a été enregistré le 27 décembre 2010 et que, si dans un délai de deux mois, il n'a pas fait connaître sa décision, la demande sera réputée rejetée le 28 février 2011 et que dans ce cas, l'association dispose d'un délai de deux mois à compter du 28 février 2011 pour se pourvoir contre cette décision implicite.

Notre association a pour objet la défense des intérêts des habitants de Mougins comme l'expriment ses statuts et notamment :

« ...Art. 2

Cette association a pour but de rassembler les personnes physiques ou morales qui veulent agir pour que la gestion de la commune soit l'affaire de tous.

L'association a la volonté d'agir pour

- Favoriser l'expression des besoins de la population et les initiatives aussi bien pour les personnes de Mougins que pour les groupements et associations.
- Favoriser l'information des habitants sur tous les aspects de la vie de leur commune
- Favoriser le développement et la pratique de l'esprit civique, de la démocratie et des droits de l'homme
- Contribuer au développement culturel et social de la commune
- Accompagner le travail des élus municipaux de la liste de gauche, écologiste et citoyenne
- Avoir une réflexion sur les orientations majeures prises par la Municipalité de Mougins

- Défendre dans le respect de la loi, avec efficience ce qui est de l'intérêt collectif des Mouginois, dans les domaines de l'urbanisme, l'environnement, l'action sociale, les finances, les transports, etc...

...

#### Art. 13

Les moyens de communication et d'action de l'association sont :

- La publication d'une lettre périodique.
- L'envoi de circulaires, documents à ses adhérents et sympathisants
- Le site internet de Ensemble, vivre Mougins
- L'organisation de manifestations, conférences, colloques,...
- D'ester en justice , se porter partie civile, ou exercer l'action en représentation conjointe, pour toute décision ayant un rapport direct avec les activités statutaires : déferer devant les tribunaux administratifs et judiciaires tous les contrats, conventions, délibérations, arrêtés et autres dispositions mettant en cause la qualité de la vie, l'environnement, l'aménagement durable du territoire et d'une manière générale pour toute décision ressortissant à l'objet de l'association.

Et d'une manière générale, toute initiative visant à la mise en œuvre des buts de l'Association... »

Or, le Plan Local d'Urbanisme en question va à l'encontre de ces intérêts, puisqu'il diminue la surface agricole de la commune, il ne prévoit pas le nombre de logements sociaux nécessaire pour répondre à la demande de la population active à faible revenu, il persiste à favoriser l'habitat diffus ce qui augmente la circulation automobile et diminue l'usage des transports en commun provoquant ainsi plus de pollution et d'embouteillages, il prévoit l'urbanisation des peu de forêts qui restent et permet l'aménagement d'une zone commerciale disproportionnée par rapport au réseau routier qui l'entoure.

L'intérêt de l'association à agir en faveur d'une organisation harmonieuse du territoire communal à Mougins est motivé par toutes ces raisons.

Dans ces conditions son Conseil d'Administration réuni le 17 mars 2011 a décidé d'ester en justice devant le Tribunal Administratif.

## II. DISCUSSION

### 1. ILLEGALITE EXTERNE : VICE DE PROCEDURE

#### 1-1 – PROCEDURE D'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE.

##### **Non respect des articles**

L121-10 du Code de l'Urbanisme, Créé par Ordinance n°2004-489 du 3 juin 2004 – art.3.

R121-14 du code de l'urbanisme Créé par Décret n°2005-608 du 27 mai 2005 – art. 2.

Le PLU de Mougins doit être soumis à la procédure d'évaluation environnementale telle qu'elle est définie par les articles L121-10 et R121-14 du code de l'urbanisme.

En effet, le PLU de Mougins 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 la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés.

- D'une part l'urbanisation prévue se fait à proximité ou à l'intérieur de ZNIEFF, zone qui révèle l'intérêt et la sensibilité écologique du milieu (pièces n°5a et 5b).
- D'autre part le PLU prévoit la création, dans des secteurs agricoles ou naturels, de zones U ou AU d'une superficie totale supérieure à 200 hectares (209ha dans le PLU de Mougins).

Ces surfaces résultent de l'ouverture à l'urbanisation de certaines anciennes zones naturelles du POS classées NB, ND, NC ou NA pour un total de 122.25 ha tel que décrit dans la délibération du SCOT du 19-03-2010, suite à la demande de dérogation de la ville de Mougins. A cette première liste de zones naturelles s'ajoutent les zones AUb et AUC que le PLU ouvre à l'urbanisation par leur zonage tandis que l'établissement de leur règlement fera lui, l'objet d'une révision ultérieure du PLU (le zonage AU consacrant l'abandon du classement N de ces zones naturelles).

Calcul des superficies :

Les Argelas, La Colle : (zones UDb et UM)	28.9 ha
L'Etang, Notre Dame de Vie, Font de l'Orme : (zones UDb et UDC)	9ha
Val de Mougins, Le Village, Tournamy : (zones UB, UBA, UC, UCA, UDA, UDC)	45.5 ha

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

Clos Embertrand, Le Vicaire : (zones AUa, Uda, UDb) 21 ha  
 Font de l'Orme 2 : (zone AUC) 16,9ha  
 Les Bréguières : (zone AUb) 69,9ha

Nous avons donc bien un total de **209.05 ha** classés par les dispositions du nouveau PLU de Mougins en zone U et AU c'est à dire ouvertes ou à ouvrir à l'urbanisation.

➤ **Le PLU n'a pas été soumis à la procédure d'évaluation environnementale, donc il ne respecte pas les articles L121-10 et R121-14 du Code de l'Urbanisme.**

## 1-2 – APPLICATION DES LOIS « GRENELLE » ET MOLLE

Le PLU aurait du faire l'objet d'une étude complémentaire pour le mettre en conformité avec les textes généraux applicables depuis son approbation en mars 2007 :

S'agissant d'une enquête publique effectuée en 2010, de nombreux textes de lois ont été promulgués depuis juillet 2006, date de l'arrêt du projet de PLU (document mis à l'enquête), en particulier :

- La loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement dite loi « Grenelle 1 » du 3 aout 2009.
- La loi de transition environnementale dite loi « Grenelle 2 » du 13 juillet 2010
- La loi de Mobilisation pour Le Logement et la Lutte contre l'Exclusion, dite loi « MOLLE » du 25 mars 2009

Le PLU approuvé en 2007 aurait du être repris à la phase de concertation pour permettre la prise en compte des évolutions législatives et réglementaires. Ces nouveaux textes ne font que confirmer, renforcer ou préciser les textes législatifs et réglementaires en vigueur au moment de l'arrêt du projet de PLU ce qui ne change en rien l'illégalité interne développée ci après. Cela aurait permis formellement la mise à jour légale du PLU, mise à jour indispensable eu égard à l'importance des textes promulgués.

### ➤ **En conséquence, la procédure d'enquête et d'approbation est entachée d'illégalité**

Ces nouveaux textes apportent des précisions et confirment le sens de nos observations sur les points que nous soulevons dans le chapitre de l'illégalité interne :

- **Dans le domaine de l'Habitat et du logement**

Le PLU doit 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'énergies renouvelables (Loi MOLLE et Grenelle 1).

La commune doit fixer des règles d'aménagement durable de l'habitat.

- **En ce qui concerne l'étalement urbain.**

La loi Grenelle 1 renforce l'obligation de contenir l'étalement urbain (article 7 ... Lutter contre l'étalement urbain...). La 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. Le PLU ne respecte pas ces prescriptions.

- **Pour les zones agricoles**, la loi Grenelle 1 confirme la lutte contre la diminution des surfaces agricoles. (article 7-II-a de la loi Grenelle 1) : « Lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles, les collectivités territoriales fixant des objectifs chiffrés en la matière après que des indicateurs de consommation d'espace auront été définis. »
- **La protection des espaces naturels** a été fortement renforcée par les lois résultant du Grenelle environnement, notamment en ce qui concerne la création des trames vertes et des corridors écologiques :  
Au titre des lois du Grenelle, 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 doivent être prises en compte dans les documents d'urbanisme. La définition de ces trames vertes et les corridors écologiques doivent figurer dans le PLU de Mougins (Loi Grenelle 1 article 21 – loi Grenelle 2 article 45)  
La trame verte, zone nodale écologique en tant qu'espace patrimonial avec rôle écologique majeur, doit être entièrement reportée, au moins, sur l'ensemble des espaces classés ZNIEFF des forêts de la Brague, de Sartoux et de la Valmasque (ZNIEFF N° 06124100).  
La répartition des zones niales, zones tampon et corridors écologiques, nécessite une étude détaillée identifiant les milieux. Le SCOT OUEST conduit actuellement ces études et il serait nécessaire d'en connaître le résultat avant d'ouvrir à l'urbanisation des zones concernées par cette étude.
- Les lois « Grenelle » renforcent l'objectif de **revitalisation des centres villes**. Elles précisent que l'urbanisme doit se concevoir de façon globale et « créer un lien entre densité et niveau de desserte par les transports en commun » (article 7-II-g de la loi Grenelle 1).
- La loi Grenelle 2 fixe l'objectif de la **répartition équilibrée des commerces et des services** (Article 6 de la loi). L'urbanisation commerciale prévue sur la zone St-Martin UZa doit tenir compte de ces orientations.

## 2. ILLEGALITE INTERNE :

Les illégalités internes reposent avant tout sur des erreurs manifestes d'appréciation.

Les textes cités sont ceux en vigueur à la date de l'arrêt du projet de PLU le 27 juillet 2006.

Le Plan Local d'Urbanisme, dans sa globalité, ne respecte pas l'article L 121.1 du Code de l'Urbanisme, dans le sens où il ne permet pas d'assurer les équilibres, la diversité et l'utilisation économe des espaces prévus par le législateur. Plusieurs points confirment ce non-respect :

### 2-1 – ZONES AGRICOLES

#### Non respect de :

- La Directive Territoriale d'Aménagement ;
- L'article L 111-1-1 du Code de l'Urbanisme ;
- L'article 123-1 du Code de l'Urbanisme (cohérence PADD - règlement) ;
- L'article L121-1 qui précise : « ... les plans locaux d'urbanisme... déterminent les conditions permettant d'assurer : ... la préservation des espaces affectés aux activités agricoles... »
- La délibération du Syndicat mixte du SCOT Ouest des Alpes Maritimes en date du 19 mars 2010.

Le PLU fait disparaître 54 ha de zones agricoles.

La superficie totale des zones agricoles de la commune passe de 96 ha au POS à 41,99 ha au PLU selon les chiffres indiqués à la page 207 du rapport de présentation. S'y ajoute l'urbanisation de la zone du Vicaire, d'une superficie de 12,50 ha, actuellement zone agricole de fait en exploitation classée NA au POS, faisant partie des paysages sensibles et d'une des deux coulées vertes de la commune.

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. ».

Il est évident que l'art L123-1 du Code de l'Urbanisme : « Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales..... », 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 environnemental 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.

En conséquence la DTA n'est pas respectée.

Dans son rapport page 56, Monsieur le Commissaire Enquêteur précise : « le PLU est un document qui n'est pas figé, mais la suppression de zones agricoles peut être considérée comme irréversible ! »

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 PLU n'est pas compatible avec la DTA et n'est pas conforme au code de l'urbanisme en particulier l'article L123-1.**

Le SCOT ouest, avec lequel le PLU de Mougins doit être compatible, s'attache au maintien des zones agricoles et donne un avis favorable au PLU sous réserve de la « confirmation du développement des zones agricoles sur le territoire de la commune ». Or les zones agricoles sont réduites de 96 ha à 41,99 ha ce qui n'est pas un développement mais une diminution.

➤ **Le PLU n'est pas compatible avec la délibération du syndicat intercommunal mixte du SCOT OUEST AM.**

## 2-2 - LOGEMENT SOCIAL

### Non-respect de :

- l'article L 302-8 du Code de la Construction et de l'Habitation
- l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13/12/2000 :

Le rapport de présentation indique que le nombre actuel de logements sociaux est largement insuffisant au regard des objectifs imposés par la loi SRU : 398 logements conventionnés pour un parc de 6577 résidences principales, soit un taux de 6.05 % à voir page 56 et 131 du rapport de présentation.

L'article 55 de la loi SRU impose 20 % de logements sociaux. Le nombre de logements à créer (sans prise en compte de l'évolution) pour atteindre ce taux est de  $6577 \times 20\% = 1315$  logements.

Il est prévu de créer 566 logements sociaux au total sur 20 ans, dont 266 logements au titre de la mixité sociale correspondent aux objectifs de qualité urbaine et sociale, et 300 logements aux quartiers de Font de l'Orme II et 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 (la mixité sociale est un des objectifs fixé par article 55 de la loi SRU).

Pour prendre en compte l'évolution à venir par une simple projection des taux et chiffres actuels reportés ainsi jusqu'en 2020, c'est à dire, en construisant 80 résidences principales par an à partir de 1999 (objectif énoncé dans le rapport de présentation PLU page 131), la ville de Mougins comptera en 2020, 8257 résidences principales et 982 logements sociaux (page 133); soit un taux de logements sociaux d'environ 12%.

Dans son avis, la ville de Cannes note que le programme de logements sociaux envisagé est essentiellement situé dans les zones AU du projet de PLU (les Bréguières et Font de l'Orme), c'est-à-dire à une échéance lointaine, ce qui rend ce programme très hypothétique. M. le commissaire enquêteur estime que cette remarque est pertinente, et doit être prise en compte par la commune de Mougins.

➤ **Le PLU ne respecte pas l'article 55 de la loi SRU.**

## 2-3 – ESPACES NATURELS

### Non-respect

- des articles L110 et L121-1 du Code de l'Urbanisme qui précisent : « ... les plans locaux d'urbanisme... déterminent les conditions permettant d'assurer : ... la protection des espaces naturels et des paysages... »
- de la Directive Territoriale d'Aménagement §II-22, §II-23-3, §II 24, §II-311 et §III 131.

Le PLU est caractérisé par l'emprise de l'urbanisation sur les espaces naturels.

#### 2-3-1 Font de l'Orme II

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, que la DTA veut protéger. De plus elle contribue au gaspillage d'espace et à son utilisation extensive.

Une zone N naturelle doit être mise en place pour respecter la continuité écologique constituée par la ZNIEFF 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 II.

En conséquence, il est impératif de préserver la zone naturelle, espace boisé, du Font de l'Orme II.

#### 2-3-2 Les Bréguières.

Le classement en zone AUB des Bréguières n'est pas compatible avec les orientations de la DTA.

L'urbanisation de la zone des Bréguières constitue un étalement urbain contraire aux textes de loi et aux principes d'aménagement durable.

Ce zonage est créé en supprimant une zone classée agricole au POS.

La coupure verte constituée par les parcs départementaux au nord et se prolongeant au sud par un espace vert remarquable, ne doit pas être interrompue.

La DTA indique: l'étalement urbain « 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. »

➤ **Les zonages AUC et AUB du PLU ne sont pas compatibles avec la DTA et ne respectent pas le code de l'urbanisme.**

### **2-3-3 Espaces paysagers sensibles**

Monsieur le Préfet des Alpes Maritimes observe, dans son courrier du 2 novembre 2006, que « la DTA a identifié de nombreux secteurs du territoire communal comme faisant partie des espaces paysagers sensibles, qui ont pour une bonne part été classés en secteur UDa. Si l'on peut admettre que dans ces espaces les terrains déjà fortement bâties soient classés en secteur UDa sans aucune prescription particulière concernant d'éventuelles structures paysagères à préserver, il ne peut pas en être de même pour les terrains non bâties. Il conviendrait donc de réexaminer les règles fixées pour ces espaces paysagers sensibles lorsqu'ils concernent des espaces non bâties. »

Le Commissaire Enquêteur, dans ses conclusions du 19 juillet 2010 émet deux réserves, dont celle de « prendre en compte les espaces protégés (espaces naturels et espaces paysagers sensibles) contenus dans la Directive territoriale d'aménagement (DTA) »

Or, dans la délibération du conseil municipal du 28 octobre 2010 approuvant le Plan local d'urbanisme, la commune de Mougins décide : « les zones Uda concernées par les espaces paysagers sensibles de la DTA ont été maintenues telles que prévues au projet de PLU arrêté le 27 juillet 2006, et notamment celle du socle du village, malgré les observations des services de l'Etat qui estiment que les terrains non bâties des zones Uda ne faisaient l'objet d'aucune prescription particulière pour préserver le paysage. »

#### **➤ le PLU n'est pas compatible avec la DTA**

### **2-3-4 Risques naturels**

Monsieur le Préfet des Alpes Maritimes observe, dans son courrier du 2 novembre 2006, que « concernant la prise en compte du risque modéré d'incendie de forêt (zones BO, B1 et B1a du projet de PPRIF), il apparaît que la règle de superficie minimale de 4500 m<sup>2</sup> fixée dans le secteur UDc est contradictoire avec les dispositions du projet de PPRIF relatives à l'implantation des bâtiments et à la distance à respecter entre les bâtiments (100 m), ou avec la densité minimale imposée (4 bâtiments à l'hectare). Il conviendra donc de revoir le bien fondé de cette disposition qui tend à la réalisation d'un habitat dispersé alors que le PPRIF incite au regroupement des constructions, le cumul de ces règles contradictoires pouvant conduire à l'inconstructibilité d'une grande part des terrains concernés. »

Or, dans la délibération du conseil municipal du 28 octobre 2010 approuvant le Plan local d'urbanisme, la commune de Mougins décide « la Commune estime que les zones UDc, assujetties à une superficie minimale de 4500 m<sup>2</sup> ne sont pas en contradiction avec certaines dispositions du PPRIF (distance cumulée maximale de 100 mètres entre trois bâtiments et densité minimale de 4 bâtiments à l'hectare). »

#### **➤ Le PLU ne respecte pas le PPRIF.**

## 2-4 – ETALEMENT URBAIN

### Non-respect de

L'article L121-1 du code de l'urbanisme qui précise : « ...les plans locaux d'urbanisme... déterminent les conditions permettant d'assurer :... Une utilisation économique et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux,... »

La DTA page 51 qui précise (Les objectifs généraux – Maitriser le développement) : « ...Une gestion économique 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... »

L'urbanisation prévue au PLU va se développer au détriment des zones agricoles et naturelles.

### Les nouvelles ouvertures à l'urbanisation consacrent la poursuite de l'étalement urbain:

Le PLU valide l'ouverture à l'urbanisation de certaines anciennes zones du POS classées NB, ND, NC ou NA pour un total de 122.25 ha :

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

L'Etang – 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)

Il convient d'y ajouter les zones AUc Font de l'Orme 2 (16,9ha) et AUb Les Bréguières (69,9ha) qui s'ouvrent également 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 de zones naturelles). C'est un total de **209.05 ha** qui sont classés en zone U ouvertes ou à ouvrir à l'urbanisation.

Le PLU favorise l'étalement urbain. Il est en contradiction avec la Directive Territoriale d'Aménagement.

➤ **Le PLU ne respecte pas l'article L121-1 du code de l'urbanisme et n'est pas compatible avec la DTA.**

## 2-5 – REVITALISATION URBAINE

### Non-respect de

- L'article L110 et de l'article 123-1 du Code de l'Urbanisme,
- La Directive Territoriale d'Aménagement §II-311 et §III 131.

La DTA II-311 indique :

« ...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.

Le PLU a prévu des modifications sur les zones UB et UC, qui ne permettent pas le confortement des pôles de centralité. Dans ces secteurs la constructibilité et la volumétrie autorisées ne permettent pas de réaliser les orientations de revitalisation urbaine et commerciale annoncées dans le PADD. Le règlement des zones UB et UC va générer un tissu urbain de très faible densité, avec des hauteurs relativement basses et des constructions espacées les unes des autres avec interdiction de continuité (pièce n°19).

Ce règlement ne permettra pas la réalisation de pôles urbains plus denses donnant une réelle fonction de centralité à ces secteurs.

La Chambre de Commerce et d'Industrie des Alpes Maritimes, dans son courrier d'octobre 2006 au Maire de Mougins, écrit en conclusion de son avis sur le PLU : « ... *il est proposé d'augmenter la constructibilité des secteurs les plus urbains. La densification des espaces urbanisés permet de plus de préserver les caractéristiques de la « commune jardin », en évitant une consommation foncière trop importante et en conservant un maximum d'espaces naturels et boisés.* »

- **Le règlement du PLU n'est pas cohérent avec le PADD.**
- **Les directives de la loi SRU traduites dans la DTA ne sont pas respectées.**

## 2-6 RÈGLEMENT DE LA ZONE ST-MARTIN UZA

### Non-respect de :

- L'article L121-1 du Code de l'Urbanisme,
- La Directive Territoriale d'Aménagement §IV-1.

Le règlement de la zone UZA de Saint Martin permet une implantation commerciale disproportionnée par rapport aux infrastructures routières et à son insertion dans le tissu urbain existant. C'est un développement urbain non maîtrisé ; il ne permettra pas l'utilisation équilibrée de l'espace urbain ni la maîtrise des déplacements et de la circulation automobile.

La répartition équilibrée des commerces et des services sur la zone du SCOT Ouest AM est en cours d'étude.

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.

La délibération du Syndicat mixte intercommunal du SCOT Ouest AM a donné un avis favorable au PLU de Mougins sous réserve notamment d'une « *réflexion plus approfondie sur le développement de la zone St-Martin afin que le comité syndical puisse donner un avis formel ultérieurement* ». Cette réflexion n'a pas eu lieu.

Les règles de la zone UZA du PLU permettent la réalisation d'un projet commercial excessif en regard de la capacité de la zone et de l'impact environnemental. La décision de la CNAC (Commission Nationale d'Aménagement Commercial) en date du 9 juin 2010 refusant le dossier d'implantation d'une surface commerciale de 32 000 m<sup>2</sup> présenté par l'aménageur ALTAREA vient de ce point de vue confirmer la capacité excessive de cette zone.

De plus le SDEC 06 (Schéma Départemental d'Equipement Commercial des Alpes Maritimes juillet 2005) confirme le suréquipement commercial de l'ouest des Alpes Maritimes. Dans ce cadre, ce serait un non sens de permettre une opération commerciale de grande envergure, accentuant le déséquilibre de l'équipement commercial des Alpes Maritimes.

Dans son avis du 19 juillet 2010, M le commissaire enquêteur émet une recommandation : « Dans le secteur de Saint Martin, élaborer un programme d'immobilier commercial prenant en compte les aspirations de la population et cohérent avec son environnement. » Cette recommandation vient confirmer que le règlement de la zone St-Martin doit être revu à la baisse.

- **Ce zonage et le règlement de la zone UZA ne respectent pas le code de l'urbanisme et n'est pas compatible avec la DTA**
- **La zone UZA n'est pas compatible avec la réserve formulée dans la délibération du SCOT Ouest en date du 19 mars 2010.**

## 2-7 - TRANSPORTS COLLECTIFS ET MODES DOUX

**Non respect** de l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme qui précise :

« les plans locaux d'urbanisme... déterminent les conditions permettant d'assurer ... la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile,... »

L'absence de développement des transports en commun et des modes doux ne permettent pas une maîtrise des déplacements en cohérence avec la trame urbaine définie par le PLU

### Transports en commun

Les transports collectifs sont insuffisants et aucun projet n'est envisagé à Mougins alors que les déplacements vers Sophia Antipolis, Cannes ou Grasse saturent les routes.

Une cohérence entre l'habitat, les activités et les transports doit être un objectif du PLU, tel n'est pas le cas.

### Modes doux

Le PDU Sillages dont Mougins fait partie ne prévoit rien pour les déplacements doux. Dans le PLU, le rapport de présentation se contente de rapprocher les cheminements cyclables 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 tracés au plan du PLU sont insuffisants et une recherche axée sur les besoins de liaisons et la sécurité dans le cadre de l'aménagement de la voirie urbaine est absente.

Dans son avis motivé du 19 juillet 2010, M. le commissaire enquêteur formule une recommandation : « Favoriser l'utilisation de modes de transport alternatifs ainsi que la circulation des piétons, par la réalisation d'aménagement adéquat dans l'emprise des voies existantes (trottoirs, pistes cyclables notamment) offrant de réelles conditions de sécurité aux usagers, en veillant à ce que la largeur des trottoirs assure la sécurité de tous et en particulier des enfants, des personnes à mobilité réduite et des poussettes. ». Cette recommandation confirme que les modes doux sont insuffisamment traités.

Le texte général inséré pour répondre à la recommandation de M. le Commissaire enquêteur, dans la désignation des opérations pour voies publiques dans la liste des emplacements réservés se limite à indiquer : « Aménagement sur une largeur de... » à la place de « élargissement... ». Cette modification est insuffisante pour que le PLU respecte le Code de l'Urbanisme.

➤ **Dans le domaine des déplacements le PLU ne répond pas aux exigences de l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme.**

## PAR CES MOTIFS

Et tous autres à produire, déduire ou suppléer au besoin même d'office, l'exposant conclut à ce qu'il plaise au tribunal administratif de céans :

- annuler la délibération no URBA-01-09-10 du conseil municipal de Mougins en date du 28 octobre 2010 approuvant le Plan Local d'Urbanisme.

-condamner la commune de Mougins à lui payer la somme de 2000 € en application des dispositions de l'article 761 – 1 du Code de justice administrative.

Pour l'association « Ensemble, Vivre Mougins »,

Son Président en exercice,  
Jean-Jacques BREGEAUT

## **Sommaire des pièces jointes au Tribunal administratif**

- 1) délibération du conseil municipal de Mougins du 28 octobre 2010
  - 2) avis au public, Nice-Matin du 6 novembre 2010
  - 3) recours gracieux auprès de Monsieur le Maire en date du 27 décembre 2010
  - 4) réponse de Monsieur le Maire en date du 4 janvier 2011
  - 5) ZNIEFF fiche (5a) et carte (5b)
  - 6) délibération du SCOT du 19-03-2010 (avis sur ouverture à l'urbanisation)
  - 7) délibération du SCOT du 19-03-2010 (avis sur PLU arrêté)
  - 8) Tableau des surfaces POS-PLU - rapport de présentation du PLU p207
  - 9) page 95 du rapport de présentation du PLU
  - 10) pages 6, 13 et 22 du PADD du PLU
  - 11) Avis de la Chambre d'Agriculture en date du 8 novembre 2006
  - 12) page 56 ,131,132 et 133 du rapport de présentation du PLU
  - 13) Avis ville de Cannes en date du 23 octobre 2006
  - 14) Rapport de M. le Commissaire enquêteur page 62 et 63
  - 15) pages 183 du rapport de présentation du PLU (Font de l'Orme2)
  - 16) page 182 du rapport de présentation du PLU (Bréguieres)
  - 17) Avis du Préfet en date du 2 novembre 2006
  - 18) Conclusions et avis du commissaire enquêteur en date du 19 juillet 2010
  - 19) pages 144-145 et 148-149 du rapport de présentation du PLU (règles UB, UC)
  - 20) Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie en date du octobre 2006
  - 21) page 89 et 90 du règlement du PLU (UZa)
  - 22) Statut de l'association « Ensemble Vivre Mougins »
  - 23) Délibération du Conseil d'Administration d'EVM du 17-03-2011
-