

PLAN LOCAL **D'URBANISME**



3 ORIENTATIONS SPECIFIQUES D'AMENAGEMENT

Approuvé par délibération du Conseil Municipal du 28 octobre 2010
Révision simplifiée n° 1 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 23 septembre 2013
Modification n° 1 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 24 février 2014 Modification n° 2 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 19 février 2015 Modification n° 3 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 26 novembre 2015 Modification n° 4 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 30 mars 2017
Modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 27 juin 2013 Modification simplifiée n°2 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 23 septembre 2013 Modification simplifiée n°3 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 28 septembre 2017 Modification simplifiée n° 4 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 17 février 2021
Déclaration de projet n° 1 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 4 octobre 2018
Mise à jour du plan et de la liste des servitudes d'utilité publique par arrêté du Maire du 4 janvier 2017 Mise à jour de la liste des servitudes d'utilité publique par arrêté du Maire du 22 mars 2019 Mise à jour des annexes avec intégration du Plan de Prévention des Risques Naturels Mouvements de terrain et suppression de la ZAC de la Colle par arrêté du Maire du 25 juin 2020 Mise à jour de la liste des servitudes d'utilité publique et des annexes avec intégration du Règlement Local de Publicité par arrêté du Maire du 7 février 2022 Mise à jour du plan et de la liste des servitudes d'utilité publique par arrêté du Maire du 26 janvier 2023
Projet de Modification n° 5 – Enquête publique du 10 octobre 2025 au 10 novembre 2025

PREAMBULE

Au titre de l'article [L 151-2 \(ancien article R.123-1\)](#) du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme peut comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs.

Dans ce cadre, et afin de poursuivre les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de protéger l'environnement naturel et les paysages et de maîtriser un développement urbain équilibré,

le Plan Local d'Urbanisme, à travers le présent document,

précise les orientations d'aménagement de la zone à urbaniser du Vicaire, afin de maîtriser le développement de ce quartier.

ORIENTATIONS SPECIFIQUES D'AMENAGEMENT

AMENAGEMENT DU QUARTIER DU VICAIRE

I – Situation

- Le quartier du Vicair est classé au P.O.S. en vigueur en zone IINA à caractère strict.
- D'une surface de quasiment 20 hectares, ce quartier est situé au Nord de l'avenue Saint-Martin, ancienne R.N. 85, qui constitue sa desserte principale, et en aval du Canal de la Siagne et du chemin du Vallon d'Aussel formant la limite entre les communes de Mouans-Sartoux et de Mougins

II – Présentation

L'analyse ci-après a permis, d'une part, de mettre en exergue la grande qualité paysagère du site et la nécessité de préserver le pied du coteau en confortant sa vocation agricole par le classement en zone A d'un peu plus de 5 hectares, et d'autre part, de confirmer la possibilité d'ouvrir à l'urbanisation les autres quinze hectares.

Pour ce qui concerne la partie médiane de la frange du chemin du Vallon d'Aussel, et compte tenu du bon niveau d'équipement, tant au niveau voirie que des réseaux, il a été décidé de la classer en zone UDa à l'instar de l'urbanisation existante sur Mouans-Sartoux.

La partie centrale enfin, d'une superficie de l'ordre de 12,7 hectares, a été classée en zone à urbaniser alternative AUa.

Elle fait l'objet, à ce titre, des présentes orientations spécifiques d'aménagement qui précisent, à l'appui de l'étude réalisée, le concept retenu par la Commune dans le P.A.D.D. pour le développement de l'urbanisation de ce quartier.

III – Principes d'aménagements

L'aménagement du quartier du Vicaire retient le principe d'organisation suivante :

- Accès par l'avenue Saint-Martin par le biais de l'un au moins des deux carrefours giratoires prévus en emplacements réservés sous les n° I.11 bis et I.11 ter.
- Voies de desserte internes permettant d'irriguer le secteur constructible avec possibilités d'éventuelles dessertes annexes par le chemin du Vallon d'Aussel.
- Structuration de l'avenue Saint-Martin en boulevard urbain par la construction de petits collectifs de type R+2 à usage de commerces, bureaux, services et habitations en retrait de 15 mètres à compter de l'alignement.
- Organisation du retrait en espaces paysagers, cheminements piétons, pistes cyclables et contre-allée.
- Préservation des bosquets existants et création d'une zone verte intégrant un cheminement piétonnier reliant l'avenue à la zone agricole et au Canal de la Siagne.
- Création d'un bassin de rétention à ciel ouvert et paysager en limite Sud-Ouest du secteur.
- Implantation de constructions (villas individuelles, ~~pôle hôtelier et de service~~) dans le sens des courbes de niveau et sur des unités foncières de plus de 1 500 m² de façon à privilégier la prédominance du végétal sur le bâti.
- Reconstitution d'une destination agricole de la partie centrale et Ouest du secteur, notamment dans le cadre d'une régie municipale avec l'implantation de bâtiments et de structures légères nécessaires aux activités agricoles dans le sens des courbes de niveau et dans le respect des restanques existantes, et comportant un renforcement des espaces végétalisés et naturels par la création d'un parc paysager, tels que définis par l'ER n° IV-5.

La Commune privilégiera un aménagement respectueux des principes précités afin d'œuvrer à la mise en valeur du site.