



Ville de Mougins
Aménagement du territoire

Conseil Municipal

Séance du **jeudi 3 octobre 2019**

Délibération
N° DEL-2019-070

Bilan règlementaire d'application du PLU (2010-2019)

Le trois octobre à dix-neuf heures et trente minutes le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Richard GALY, Maire.

Convocation – Affichage :

Date de la Convocation : 26 septembre 2019
Date d'affichage convocation : 26 septembre 2019
Affichage du conseil après la séance : 11 octobre 2019

Nombre de membres :

En exercice : **33**
Présents : **28**
Représentés : **4**
Absents : **1**
Votants : **32**

Membres présents :

GALY Richard	IMBERT Maryse	PETITPREZ Véronique
RUSSO Jean-Claude	BEAUGEOIS Pierre	TOURETTE Christophe
BIANCHI Michel	HICKMORE Brian	MARTIN Sonia
ALFONSI Bernard	REJOU Christian	GAUME-CORNU Axelle
FRISON-ROCHE Fleur	FOLANT Joëlle	MERCIER Corine
LAURENT Denise	RANC Jean-Michel	REY Nicolas
PELLISSIER Marie-Claudine	COMBES Martine	MANAUTHON-BARBAGELATA
MENCAGLIA Norbert	LANTERI Jean-Louis	Anne
POMARES Christiane	DUHALDE-GUIGNARD Françoise	BREGEAUT Jean-Jacques.
DURST Marc	FARCIS Edwige	

Membres absents :

VALIERGUE Michel.	LOPINTO André-Guy donne procuration à PELLISSIER Marie-Claudine
	BARNATHAN Hélène donne procuration à LAURENT Denise
	NAMOUR Jean donne procuration à RUSSO Jean-Claude
	BARBARO Camille donne procuration à MARTIN Sonia

M. REY est nommé secrétaire de séance, conformément aux dispositions de l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Rapporteur : Monsieur Richard GALY

Objet : **Bilan réglementaire d'application du PLU (2010-2019)**

VU la loi portant engagement national pour l'environnement dite Grenelle 2 du 12 juillet 2010,

VU la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite ALUR du 24 mars 2014,

VU la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté du 27 janvier 2017,

VU l'article L. 153-27 du code de l'urbanisme,

VU l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme,

VU l'article L. 153-49 et L. 153-50 du code de l'urbanisme

VU le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (S.R.A.D.D.E.T.) approuvé le 26 juin 2019,

VU le projet de Schéma de Cohérence Territoriale pour l'Ouest du Département (S.C.O.T.) arrêté le 13 septembre 2019,

VU le Plan Local de l'Habitat (P.L.H.) de la Communauté d'agglomération Cannes Pays de Lérins pour la période 2020-2025, approuvé le 21 juin 2019,

VU le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la Commune de Mougins approuvé le 28 octobre 2010,

VU le Projet d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D.) approuvé le 23 juin 2004,

VU la modification simplifiée n° 1 du P.L.U. approuvée le 27 juin 2013,

VU la modification simplifiée n° 2 du P.L.U. approuvée le 23 septembre 2013,

VU la révision simplifiée n° 1 du P.L.U. approuvée le 23 septembre 2013,

VU la modification n° 1 du P.L.U. approuvée le 24 février 2014,

VU la modification n° 2 du P.L.U. approuvée le 19 février 2015,

VU la modification n° 3 du P.L.U. approuvée le 26 novembre 2015,

VU la modification n° 4 du P.L.U. approuvée le 30 mars 2017,

VU la modification simplifiée n° 3 du P.L.U. approuvée le 28 septembre 2017,

VU la déclaration de projet n° 1 du P.L.U. approuvée le 4 octobre 2018,

VU le bilan réglementaire du P.L.U. et ses annexes joints à la présente délibération,

CONSIDERANT ce qui suit,

Le 25 février 2002, le Conseil Municipal de la Commune a prescrit la révision partielle du Plan d'Occupation des Sols (POS) ainsi que l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme. Le PADD a été approuvé après débat du Conseil Municipal le 23 juin 2004. L'arrêt du projet de PLU a eu lieu lors de la séance du Conseil Municipal du 27 juillet 2006 et l'approbation de ce dernier est intervenue le 26 mars 2007.

Par jugements en date des 12 et 26 novembre 2009, le Tribunal Administratif de Nice a annulé cette délibération pour vice de forme au seul motif que le Commissaire Enquêteur n'avait pas consigné dans un document distinct ses conclusions motivées l'ayant conduit à émettre un avis favorable.

Le 28 janvier 2010, le Conseil Municipal a décidé de reprendre la procédure d'approbation du PLU au stade de la formalité viciée. L'intégralité du PLU a été approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 28 octobre 2010. Depuis son approbation, le document d'urbanisme a été complété par 3 modifications simplifiées, 4 modifications, une révision simplifiée et une déclaration de projet.

La loi ALUR du 24 mars 2014 a introduit de nouvelles dispositions aujourd'hui codifiées à l'article L. 153-27 du code de l'urbanisme issu de l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 :

« Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, [...] le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports. [...] L'analyse des résultats donne lieu à une délibération [...] du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan. »

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la Commune de Mougins ayant été approuvé le 28 octobre 2010, cette analyse doit donc être réalisée avant le 28 octobre 2019. Il est rappelé au Conseil Municipal que le dossier du P.L.U., élaboré avant l'entrée en vigueur de la loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010, ne contient pas les indicateurs introduits par ladite loi et utiles à l'évaluation requise. Aussi, cette évaluation a été faite au regard des objectifs communaux définis au P.A.D.D., et des éléments d'analyse contenus dans le rapport de présentation.

Les orientations principales retenues par le P.A.D.D. de 2004 pour structurer le développement urbain du territoire jusqu'en 2028 se déclinent en 8 grands objectifs. Pour chacun des objectifs, le Conseil Municipal pourra utilement se référer au bilan réglementaire joint en annexe.

En premier lieu, protéger l'environnement naturel et les paysages (*Cf. page 7 à 10 du bilan réglementaire*).

Des dispositions réglementaires ont été adoptées *« afin de préserver le paysage spécifique et identitaire de la Commune et assurer ainsi le maintien de son attractivité liée à la qualité du cadre de vie »*. Ainsi, sans être exhaustif, le P.L.U. en vigueur a connu :

- Une diminution des coefficients d'emprise au sol dans les zones d'habitat pavillonnaire,
- Une augmentation de la surface minimale des espaces verts en pleine terre,
- La mise en place d'une protection pour les arbres existants et les murs de restanques en pierres,
- La mise en place d'un coefficient maximal d'imperméabilisation dans les zones d'habitat pavillonnaire,
- La réglementation de la marge de recul le long des vallons,
- Le redimensionnement des ouvrages de rétention des eaux pluviales,
- La mise en place de deux nouveaux outils d'urbanisme, l'espace naturel à protéger et l'espace végétalisé à mettre en valeur.

Il ressort pour ce premier objectif que les espaces paysagers de la Commune de Mougins en 2019, d'une surface de 18 926 716 m² couvrent environ 72,5 % du territoire, en augmentation de 15 % depuis l'approbation du P.L.U. de 2010.

En second lieu, maîtriser un développement urbain équilibré (*Cf. page 11 à 26 du bilan réglementaire*)

Le P.A.D.D. dispose que *« le développement urbain équilibré de Mougins se fera par le confortement du centre ancien et le renouveau des pôles de proximité, d'une part, et par la préservation du caractère de « commune-jardin », d'autre part »*.

Pour assurer le renouvellement du centre urbain, le P.A.D.D. retient d'une part la préservation et la mise en valeur du centre ancien et d'autre part l'organisation d'un pôle structuré (Cœur de Mougins).

Le centre ancien a fait l'objet de dispositions réglementaires restrictives au P.L.U. afin d'assurer la conservation et la valorisation du patrimoine naturel et historique du vieux village. Pour conforter sa

destination de pôle culturel et touristique, le village a été ~~piétonnisé avec des stationnements~~ supplémentaires mis à disposition des habitants et touristes, les manifestations culturelles y ont été développées, et de nombreux équipements publics ont été réalisés (ascenseur extérieur, office de tourisme, centre de la photographie de Mougins,...).

L'organisation du pôle structuré de Tournamy, « Cœur de Mougins » répond aux principaux objectifs arrêtés par le P.A.D.D., à savoir une requalification de cette entrée de ville et quartier en réalisant et offrant de nouveaux espaces et équipements publics. Il prévoit également une liaison forte à réaliser entre les quartiers existants du Val de Mougins et de Tournamy. C'est pourquoi, après avoir délimité le quartier en secteur d'étude lors de l'approbation du P.L.U. de 2010, ce secteur a fait l'objet de règles d'urbanisme spécifiquement définies dans le cadre d'Orientations d'Aménagement et de programmation approuvées à l'occasion de la modification n° 2 de 2015 et de la modification simplifiée n° 3 de 2017.

Pour restructurer les pôles de proximité, le P.A.D.D. a fixé les principales orientations par secteur (Mougins-le-Haut, secteur Sud et secteur Saint-Martin). Pour Mougins-le-Haut, la totalité du programme d'équipements publics de la ZAC a été réalisée et celle-ci a été supprimée le 7 juillet 2016 par le Conseil Municipal. Le secteur Sud a quant à lui connu l'implantation de nombreux équipements publics (Centre de secours SDIS, Dojo municipal, gendarmerie, Scène 55 et école de musique, IME, ...). Pour le secteur Saint-Martin, le P.A.D.D. a principalement envisagé d'affirmer cette entrée de ville par la requalification de l'avenue Saint-Martin en boulevard Urbain, de conforter la destination d'accueil d'activités artisanales sur l'avenue de la Plaine et d'améliorer la qualité architecturale des bâtiments d'activité.

Au regard de l'application du P.L.U. en vigueur, les principales orientations du P.A.D.D. en termes de restructuration des pôles de proximité ont toutes bien été mises en œuvres.

Pour conclure sur ce deuxième objectif du P.A.D.D., des dispositions réglementaires ont été adoptées durant ces neuf années pour la « *préservation de la « commune-jardin* » :

- Augmentation de la marge de recul des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques,
- Augmentation de l'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives,
- Augmentation des distances d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres,
- Diminution des coefficients d'emprise au sol,
- Création d'un coefficient maximum d'imperméabilisation,
- Augmentation de la surface des espaces verts en pleine terre.

En troisième lieu, satisfaire aux besoins présents et futurs en matière d'habitat (*Cf. page 27 à 34 du bilan réglementaire*).

Le P.A.D.D. de 2004 a arrêté un potentiel global de 2 400 nouveaux logements sur 24 ans (jusqu'en 2028) soit un rythme moyen d'environ 100 logements par an.

Depuis l'approbation du PLU, le 28 octobre 2010, de nombreux textes législatifs ont été adoptés ayant des conséquences directes sur l'application des règles initialement définies. Ainsi, la loi du 18 janvier 2013 a relevé le seuil minimal de logements locatifs sociaux à 25 % des résidences principales (contre 20% auparavant) et la loi du 24 mars 2014 (ALUR) a supprimé de nombreux verrous urbanistiques pour développer un choc de l'offre (suppression des tailles minimales de terrain et des COS).

Malgré ces nouveaux dispositifs législatifs, l'analyse du nombre de logements réalisés entre le 1^{er} janvier 2011 et le 1^{er} janvier 2018 montre une moyenne annuelle de production de 84 logements, inférieure de 16 % aux objectifs initiaux arrêtés au P.A.D.D. De même, la population n'a évolué que de 532 habitants en 5 ans, soit une moyenne de 106 nouveaux habitants par an, inférieure de 43 % au scénario de croissance retenu au P.L.U.

En quatrième lieu, protéger et mettre en valeur le patrimoine historique (*Cf. page 33 à 37 du bilan réglementaire*).

La Commune de Mougins compte trois sites inscrits au registre des monuments historiques, la Chapelle Notre-Dame de Vie et ses abords, qui ont été entièrement restaurés en 2012, la Chapelle

Saint-Barthélémy qui fait actuellement l'objet d'une étude de restauration et de mise en valeur et la Porte Sarrazine qui est en excellent état de conservation.

Par ailleurs, le P.L.U. comprend une annexe 4.1 qui identifie et protège 414 arbres, bosquets ou groupes d'arbres remarquables, 114 sites bâtis (bâtiments, terrains, oratoires, fontaines, etc.). Une étude patrimoniale du centre historique réalisée en 2005 vient compléter cette annexe du document d'urbanisme.

En cinquième lieu, développer les activités économiques (*Cf. page 38 à 42*)

Le bilan réglementaire du PLU recense de manière non exhaustive les principales implantations des secteurs d'activités de la Commune. Ainsi, cette analyse porte sur le centre ancien, le quartier de Tournamy / Val de Mougins, Saint-Martin / La Plaine, Font Graissan, la Technopole de Sophia-Antipolis et le quartier des Campelières.

Au regard de cet objectif, les dispositions réglementaires spécifiques arrêtées au P.L.U. permettent une implantation de commerces, services de proximité et d'immeubles de bureaux dans les différents secteurs identifiés pour l'accueil des activités économiques.

A noter cependant que depuis l'approbation du P.L.U. en 2010, deux zones initialement identifiées comme espaces d'accueil d'activités économiques ne seront pas aménagées. Il s'agit de la zone à urbaniser AUc dite Font de l'Orme II qui sera déclassée en zone naturelle stricte lors d'une prochaine modification du P.L.U. et le secteur de l'ancienne ZAD du Coudouron.

En sixième lieu, répondre aux besoins en déplacements (*Cf. page 43 à 46*)

Dans le cadre de la création de l'intercommunalité en 2014, avec le réseau Palm Bus, ce sont 4 lignes régulières (Palm express B, 24, 25/27 et Palm Sophia) et 9 lignes à la demande (200 à 208) qui ont été développées sur Mougins. Les données statistiques de la Régie de Transports de la CACPL montrent une progression globale des voyages de 30,6 % entre 2017 et 2018 avec un total de 771 675 voyages.

L'offre de l'intercommunalité est également complétée par le réseau régional ZOU qui comprend les lignes 600, 630 et 650 mettant en connexion Mougins avec les territoires grassois et sophilopolitain. En complément de cette offre intercommunale, le transport scolaire vers les établissements du primaire et du secondaire est toujours assuré en régie communale.

Par ailleurs, et conformément au P.A.D.D., la commune de Mougins a développé de nombreux aménagements d'espaces protégés pour les piétons et les vélos.

En septième lieu, créer des équipements publics de quartier (*Cf. page 47 à 52*)

Pour chaque secteur du territoire, le P.A.D.D. a énuméré une liste non exhaustive des principaux équipements publics de quartier à réaliser. Au regard du bilan réglementaire, il apparaît que de très nombreux équipements ont été réalisés ou sont en cours de réalisation.

Ainsi, le P.A.D.D. prévoyait la réalisation d'un parking public et d'un nouvel office de tourisme pour le village (tous deux réalisés) et différents équipements pour le quartier du Val / Tournamy (réalisés ou en cours de réalisation avec le projet Cœur de Mougins). Pour le quartier de Mougins-le-Haut, tous les équipements publics mentionnés au P.A.D.D. ont été réalisés et livrés (antenne administrative, agence postale et mairie annexe, deux crèches, une médiathèque/espace de jeux, un groupe scolaire, des équipements de sports et de loisirs en milieu naturel.)

En huitième lieu, assurer la prévention des risques (*Cf. page 53*)

Cet objectif est une compétence de l'Etat, qui a notamment en charge l'élaboration des plans de prévention des risques majeurs. A noter que depuis l'approbation du P.L.U. en 2010, le Préfet a approuvé le plan de prévention risque mouvement de terrain le 17 juillet 2019 et a prescrit l'élaboration d'un plan de prévention du risque inondation par arrêté du 5 décembre 2017.

Néanmoins, la Commune a participé également à cet objectif. ~~Les mesures réglementaires de la~~ modification n° 4 du P.L.U., à la suite des inondations du 3 octobre 2015, ont renforcé la lutte contre le risque de débordement des vallons et le ruissellement des eaux pluviales :

- Augmentation de la marge de recul à 10 m et 15 m de l'axe de certains vallons identifiés ;
- Augmentation de la capacité des ouvrages de rétention des eaux pluviales ;
- Création d'un coefficient maximal d'imperméabilisation des sols ;
- Augmentation des surfaces minimales d'espaces verts en pleine terre.

Du seul point de vue de la Commune et de son P.L.U. actuel, les motifs d'une révision telle que les liste l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme (changement des orientations définies par le P.A.D.D., réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière ou réduction d'une protection nécessaire) ne sont pas réunis : l'essentiel des objectifs demeurent et si des ajustements devaient être nécessaires, ils pourraient être opérés sans recours à une révision globale du document.

Des strictes conclusions du bilan communal à 9 ans, la révision du P.L.U. ne s'impose donc pas. Cependant, depuis 2019, plusieurs modifications du contexte supra-communal sont intervenues et doivent donc être prises en compte dans la présente analyse :

- L'approbation du SRADDET par la Région Sud le 26 juin 2019. Ce document est opposable aux documents infrarégionaux dont les P.L.U., ses objectifs s'imposant dans un rapport de prise en compte et les règles s'imposant dans un rapport de compatibilité.
- L'arrêt du projet de SCOT'Ouest par le syndicat intercommunal le 13 septembre 2019. Ce document est opposable aux P.L.U., ces derniers devant être compatibles avec les orientations et objectifs définis par le S.C.O.T.
- L'approbation du P.L.H. par la Communauté d'Agglomération Cannes Pays de Lérins le 21 juin 2019. La loi prévoit également un rapport de compatibilité entre le P.L.U. et le P.L.H. intercommunal.

Conformément aux dispositions de l'article L. 153-49 du code de l'urbanisme, le Préfet saisira la Commune de Mougins s'il estime que le P.L.U. actuel doit être réglementairement mis en compatibilité avec l'un des documents supra-communaux mentionnés ci-avant.

CONSIDERANT ce qui vient d'être exposé,

Le Conseil Municipal est invité à :

Article 1 :

Prendre acte de l'analyse des résultats de l'application du Plan Local d'Urbanisme de Mougins consigné dans le document intitulé *bilan réglementaire du P.L.U.* annexé à la présente délibération.

Article 2 :

Ne pas engager de procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme de Mougins.

Le Conseil Municipal, prend acte de la présentation du bilan réglementaire du PLU et après en avoir délibéré, adopte à la majorité absolue la décision de ne pas engager de procédure de révision du PLU, par 27 voix pour, 3 voix contre (REJOU Christian, FOLANT Joëlle, DUHALDE-GUIGNARD Françoise) et 2 abstention(s) (MANAUTHON-BARBAGELATA Anne, BREGEAUT Jean-Jacques).

Ainsi fait et délibéré, les jours, mois et an que dessus.

*Pour extrait conforme
Au registre des délibérations
Le Premier Adjoint*



Jean-Claude RUSSO

PLAN LOCAL D'URBANISME



BILAN REGLEMENTAIRE D'APPLICATION DU PLU 2010-2019

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

Déclaration de projet n° 1 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 4 octobre 2018

GLOSSAIRE

A

ALUR : Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

B

BHNS : Bus à Haut niveau de service

C

CACPL : Communauté d'Agglomération Cannes Pays de Lérins

CAPG : Communauté d'Agglomération Pays de Grasse

CASA : Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis

CES : Coefficient d'emprise au sol

COS : Coefficient d'occupation des sols

D

DRAC : Direction Régionale des Affaires Culturelles

E

EBC : Espace boisé classé

O

OAP : Orientation d'aménagement et de programmation

P

PADD : Plan d'Aménagement et de Développement Durable

PLU : Plan Local d'Urbanisme

PLUI : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

POS : Plan d'Occupation des Sols

R

RD : Route départementale

RN : Route nationale

T

TCSP : Transport en commun en site propre

SOMMAIRE

0. PROPOS INTRODUCTIF	3
I. HISTORIQUE DE L'EVOLUTION DU PLU DEPUIS SON APPROBATION	3
II. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD).....	5
① PROTEGER L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET LES PAYSAGES.....	7
② MAITRISER UN DEVELOPPEMENT URBAIN EQUILIBRE	11
2.1. ASSURER LE RENOUELEMENT DU CENTRE URBAIN	11
2.1.1. PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LE CENTRE ANCIEN	11
2.1.2. ORGANISATION D'UN POLE STRUCTURE (CŒUR DE MOUGINS)	14
2.2. RESTRUCTURER LES POLES DE PROXIMITE A TRAVERS LE TERRITOIRE COMMUNAL	20
2.2.1. MOUGINS-LE-HAUT	20
2.2.2. SECTEUR SUD	20
2.2.3. SECTEUR SAINT-MARTIN.....	24
2.3. LA PRESERVATION DE LA « COMMUNE-JARDIN »	25
③ SATISFAIRE AUX BESOINS PRESENTS ET FUTURS EN MATIERE D'HABITAT.....	27
3.1. DEVELOPPER L'ACTION FONCIERE ET LA PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS	27
3.2. INTERVENIR SUR L'EXISTANT	30
3.3. PRENDRE EN COMPTE LA SOLIDARITE URBAINE ET L'INTERCOMMUNALITE	32
3.4. ASSURER DES RESERVES A COURT, MOYEN ET LONG TERME	34
④ PROTEGER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE HISTORIQUE.....	35
⑤ DEVELOPPER LES ACTIVITES ECONOMIQUES	38
5.1. ASSURER LE REDEPLOIEMENT DES ACTIVITES A TRAVERS LES DIFFERENTS POLES	38
5.2. L'ACCUEIL DE NOUVELLES ACTIVITES SUR DE NOUVEAUX ESPACES ECONOMIQUES	40
5.3. PRESERVER ET DEVELOPPER LES ACTIVITES TRADITIONNELLES	42
⑥ REpondre aux besoins en déplacements.....	43
6.1. VALORISER LE RESEAU DE VOIRIE EXISTANT.....	43
6.2. LIMITER LES DEPLACEMENTS INTERQUARTIERS ET DIVERSIFIER LES PRATIQUES DE DEPLACEMENTS.....	44
⑦ CREER DES EQUIPEMENTS PUBLICS DE QUARTIER	47
7.1. LE VILLAGE	47
7.2. TOURNAMY / VAL DE MOUGINS.....	48
7.3. MOUGINS-LE-HAUT.....	49
⑧ ASSURER LA PREVENTION DES RISQUES	53
8.1. RISQUE INONDATION.....	53
8.2. RISQUE INCENDIE.....	53
8.3. RISQUE MOUVEMENT DE TERRAIN	53
8.4. ALEA RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX.....	53
III. INFORMATIONS SUR LES ZAD & ZAC	54
1. ZAC DE MOUGINS LE HAUT	54
2. ZAC FONT DE L'ORME I.....	54
3. ZAC DE LA COLLE	55
4. ZAC VALLON DE L'OEUF.....	55
5. ZAC DE SAINT-MARTIN	55
6. ZAD DES BREGUIERES.....	56
IV. LISTE DES ANNEXES.....	57

0. PROPOS INTRODUCTIF

L'article L. 153-27 du Code de l'urbanisme assujettit tout Plan Local d'Urbanisme (PLU) à une évaluation réglementaire dans les termes suivants :

« Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, [...] le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports. [...] L'analyse des résultats donne lieu à une délibération [...] du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan. »

Le PLU de la Commune de Mougins, approuvé le 28 octobre 2010, doit donc faire l'objet d'une analyse des résultats de son application avant le 28 octobre 2019. Le document d'urbanisme, élaboré avant l'entrée en vigueur de la loi GRENELLE II du 12 juillet 2010, ne contient pas les indicateurs de suivi introduits par celle-ci. Aussi, cette évaluation réglementaire sera faite au regard des objectifs communaux arrêtés au Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU, et des éléments d'analyse contenus dans le rapport de présentation.

I. HISTORIQUE DE L'EVOLUTION DU PLU DEPUIS SON APPROBATION

Le 25 février 2002, le Conseil Municipal de la Commune a prescrit la révision partielle du Plan d'Occupation des Sols (POS) ainsi que l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme. Le PADD a été approuvé après débat du Conseil le 23 juin 2004. S'en est suivie une phase de concertation publique avec l'organisation de huit réunions publiques, trois expositions et la mise à disposition d'un registre tout au long de cette procédure.

L'arrêt du projet de PLU a eu lieu lors de la séance du Conseil Municipal du 27 juillet 2006 et l'approbation de ce dernier est intervenue le 26 mars 2007. Par jugements en date des 12 et 26 novembre 2009, le Tribunal Administratif de Nice a annulé cette délibération pour vice de forme au seul motif que le Commissaire Enquêteur n'avait pas consigné dans un document distinct ses conclusions motivées qui l'ont conduit à émettre un avis favorable.

Le 28 janvier 2010, le Conseil Municipal a décidé de reprendre la procédure d'approbation du PLU au stade de la formalité viciée. Une nouvelle enquête publique sur le projet de PLU s'est déroulée entre le 10 mai et le 15 juin 2010 avec un avis favorable de la part du Commissaire enquêteur rendu le 19 juillet 2010. L'ensemble du PLU a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 28 octobre 2010.

La délibération du 28 octobre 2010 approuvant le PLU a fait l'objet de divers recours devant le Tribunal Administratif de Nice. Par jugement du 11 juillet 2014, les diverses requêtes ont toutes été rejetées. Le 26 juin 2016, la Cour Administrative d'Appel de Marseille a confirmé le jugement du 11 juillet 2014, le document d'urbanisme approuvé en 2010 devenant donc définitif et purgé de tous recours contentieux.

SYNTHESE DES PROCEDURES DU PLU

- 23/06/2004 : Approbation du **PADD** ;
- 26/03/2007 : Approbation du **PLU** ;
- 12 & 26/11/2009 : Annulation de la délibération approuvant le PLU ;
- 10/05/2010 : Nouvelle enquête publique sur le projet de PLU ;
- 19/07/2010 : Avis favorable du Commissaire enquêteur ;
- 28/10/2010 : **Approbation du Plan Local d'Urbanisme** ;
- 27/06/2013 : Approbation de la **modification simplifiée n° 1** relative à la réduction et à la suppression d'emplacements réservés ;
- 23/09/2013 : Approbation de la **modification simplifiée n° 2** relative à la mise en œuvre de la majoration de densité favorisant la diversité de l'habitat au titre de l'article L. 127-1 du Code de l'urbanisme ;
- 23/09/2013 : Approbation de la **révision simplifiée n° 1** relative à la réalisation d'un projet présentant un intérêt général, à savoir la construction de logements pour actifs, de commerces et services de proximité ;
- 24/02/2014 : Approbation de la **modification n° 1** relative à la mise en œuvre de projets dans le but de respecter les obligations légales en matière de logements aidés pour actifs ;
- 19/02/2015 : Approbation de la **modification n° 2** fixant les orientations d'aménagement et de programmation du périmètre de projet du quartier Val / Tournamy (Cœur de Mougins) ;
- 26/11/2015 : Approbation de la **modification n° 3** intégrant de nouvelles dispositions suite au vote de la loi ALUR du 24 mars 2014 ;
- 30/03/2017 : Approbation de la **modification n° 4** arrêtant des dispositions de protection et de prévention contre le risque inondation et ruissellement ;
- 28/09/2017 : Approbation de la **modification simplifiée n° 3** modifiant les orientations d'aménagement et de programmation du périmètre de projet du quartier Val/Tournamy (Cœur de Mougins) ;
- 04/10/2018 : Approbation de la **déclaration de projet n° 1** mettant en compatibilité le PLU avec un projet d'intérêt général (Campus Sport-Santé et logements).

II. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

Le projet d'aménagement et de développement durable¹ (PADD) définit :

« 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. »

Les orientations principales retenues dès juin 2004 par la Commune pour structurer son développement urbain se déclinent comme suit² :

- Permettre une meilleure lecture de la structure urbaine, organisée autour de pôles de centralités et de coupures vertes affirmées ;
- Contenir et compléter l'urbanisation périphérique tout en structurant les pôles de proximité existants et en prenant en compte les besoins en matière d'habitat et d'équipements publics, de développement économique, les besoins en déplacement, la protection des espaces naturels et historiques et la prévention des risques.

Les axes de développement urbain retenus correspondent aux axes inter-quartiers et aux pôles extérieurs constitués ou appelés à se développer, notamment, en raison de leur situation en continuité avec les secteurs urbanisés des communes limitrophes.

Ils prennent appui, d'une part, sur la mise en relation et la structuration de secteurs déjà urbanisés (centre historique, Tournamy, Val de Mougins, Mougins-Le-Haut ...), et d'autre part, sur le renforcement, la création, l'extension ou l'organisation de pôles d'activités économiques existants ou futurs (Saint-Martin, La Plaine, Les Bréguières, Font de l'Orme ...).

¹ Article L. 151-5 du Code de l'urbanisme codifié par l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015.

² Page 4 du PADD

Le PADD a arrêté 8 grands objectifs pour assurer l'aménagement et le développement durable du territoire de Mougins :

1 PROTÉGER l'environnement naturel et les paysages



2 MAITRISER un développement urbain équilibré



3 SATISFAIRE aux besoins présents et futurs en matière d'habitat



4 PROTÉGER et mettre en valeur le patrimoine historique



5 DEVELOPPER les activités économiques



6 REPONDRE aux besoins en déplacements



7 CREER des équipements publics de quartier



8 ASSURER la prévention des risques





1 PROTÉGER L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET LES PAYSAGES

PADD³ : « Protéger l'environnement naturel, préserver et mettre en valeur les paysages. Dans un paysage de moyennes collines entre la mer et le plateau de Calern, Mougins occupe une position dominante qui en fait un territoire perçu en de nombreux points. Deux crêtes boisées participent à deux grands « pôle nature » qui viennent tempérer l'urbanisation : Les Versants Est de la plaine de la Siagne et le plateau de Valbonne. Des massifs boisés sont présents à l'Est (Parc de la Valmasque) et à l'Ouest de la Commune ainsi que sur le socle du vieux village ».

RAPPORT DE PRESENTATION⁴ : « 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. »

PLU (2010) :

- Classement des espaces boisés significatifs et des espaces interstitiels en Espaces Boisés Classés (EBC) ;
- Délimitation des espaces destinés à recevoir une urbanisation ;
- Inventaire des arbres et entités végétales classés (pièce 4.1 du PLU)
- Inscription au règlement de dispositions visant à renforcer les plantations ou jardins privatifs.

MODIFICATION N° 3 DU PLU (2015) : « PROTÉGER L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET LES PAYSAGES »⁵.

Des dispositions réglementaires ont été adoptées « afin de préserver le paysage spécifique et identitaire de la commune et assurer ainsi le maintien de son attractivité liée à la qualité du cadre de vie, il est nécessaire de conserver sur les secteurs de moyenne et faible densité un rapport bâti/végétal équilibré. »⁶

- Diminution des coefficients d'emprise au sol (CES) dans les zones d'habitat pavillonnaire

	PLU 2010	PLU Modification n° 3 (2015)	Synthèse
UD	25 %	15 %	- 10 %
UDa et Uda1	25 %	15 %	- 10 %

- Augmentation de la surface minimale des espaces verts en pleine terre

	PLU 2010	PLU Modification n° 3 (2015)	Synthèse
UC	10 %	20 %	+ 10 %
UDb, UDC	40 %	70 %	+ 30 %

- Réglementation de la hauteur frontale des bâtiments

Cette nouvelle disposition réglementaire est venue compléter l'article UD 10 du PLU pour limiter l'impact des constructions dans les paysages de coteaux en assurant une meilleure adaptation du bâti au relief.

³ Page 6 du PADD

⁴ Page 115 du Rapport de présentation

⁵ II.2 de la notice de présentation de la modification n°3 du PLU

⁶ Page 7 de la notice de présentation de la modification n° 3 du PLU.



- Protection des arbres existants

Dans toutes les zones du PLU, des dispositions de protection des arbres existants ont été mises en place. En effet, ceux-ci ne pourront être abattus sauf si leur état phytosanitaire le justifie et s'ils présentent un risque avéré pour la sécurité des personnes ou des biens (risque de chute). Dans tous les cas, leur abattage ne sera autorisé que s'il constitue l'ultime solution pour pallier tout risque ou dommage.

- Protection des murs de restanques en pierres.

« Les restanques, éléments horizontaux structurant le paysage méditerranéen devront être conservées, réhabilitées ou reconstituées à l'identique lors de l'implantation d'une construction nécessitant leur démolition ».

Une disposition particulière a été insérée à l'article 11 de certaines zones du PLU.

MODIFICATION N° 4 DU PLU (2017) : « LUTTE CONTRE LE RISQUE D'INONDATION »

Cette modification favorise les espaces naturels et paysagers pour diminuer les conséquences du risque d'inondation et lutter contre l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols⁷. A ce titre, diverses dispositions réglementaires ont été arrêtées.

- Nouvelle augmentation de la surface minimale en pleine terre dans les secteurs d'habitat pavillonnaire⁸ ;

	PLU 2010	PLU Modification n° 3 (2015)	PLU Modification n°4 (2017)	Synthèse
UC, UCa, UCb	10 %	20 %	30 %	+ 20 %
UD, UDa, UDa1	40 %	40 %	50 %	+ 10 %

- Mise en place réglementaire d'un coefficient maximal d'imperméabilisation de 30% dans les zones d'habitat pavillonnaire ;

Le PLU de 2010 ne prévoyait pas de dispositif spécifique pour lutter contre l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols.

La modification n° 4 a réglementé, dans les zones urbaines d'habitat pavillonnaire correspondant à un tissu bâti structuré, les surfaces minéralisées ou imperméabilisées qui ne pourront excéder 30 % de la surface de l'unité foncière considérée.

Ainsi, le reste du terrain pourra être constitué soit de 70 % d'espaces verts en pleine terre soit de 50 % d'espaces verts en pleine terre et de 20 % de surfaces drainantes (dalles engazonnées, gravillons, stabilisé, pavés, enrobé ou béton drainant...).

⁷ Page 15 à 18 de la notice de présentation de la modification n° 4 du PLU

⁸ Cf. précédemment le § dédié relatif à la modification n° 3 du PLU



- Réglementation de la marge de recul et de l'artificialisation des berges le long des vallons : la préservation des ripisylves naturelles :

Le long des vallons identifiés dans l'annexe graphique 7.1.4., l'implantation des bâtiments devra être réalisée selon les marges de reculs indiquées sur le plan : 10 et 15 mètres minimum de leur axe. De même, tout ouvrage réduisant le lit des vallons et/ou modifiant les berges est interdit.

	PLU 2010	PLU Modification n° 4 (2017)	Synthèse
Marge de recul de l'axe du vallon	5 m	5 m 10 m 15 m	= + 5 m + 10 m
Lit minimum du vallon	10 m	10 m 20 m 30 m	= + 10 m + 20 m

- Redimensionnement des ouvrages de rétention des eaux pluviales

« Afin de ne pas saturer les réseaux d'eaux pluviales et exutoires naturels lors de fortes pluies, il est indispensable de maîtriser le débit et l'écoulement de ces eaux en limitant leur apport direct au réseau ou au vallon⁹. »

	PLU 2010	PLU Modification n° 4 (2017)	Synthèse
UB, UC, UF, UG, UH, UM, UY, UZ, AUa	70 L/m ² imperméabilisé	120 L/m² imperméabilisé	+ 50 L/m ²
UD, UE, UV	70 L/m ² imperméabilisé	100 L/m² imperméabilisé	+ 30 L/m ²
A, N	0	70 L/m² imperméabilisé	+ 70 L/m ²

DECLARATION DE PROJET N° 1 (2018) : MISE EN COMPATIBILITE DU PLU AVEC UN PROJET D'INTERET GENERAL COMPRENANT UN CAMPUS SPORT-SANTE ET DES LOGEMENTS.

Approuvée le 4 octobre 2018, cette procédure spécifique ne régleme pas tout le territoire mais uniquement une emprise foncière spécifique, située dans la technopole de Sophia-Antipolis. Au regard de l'objectif n° 1 du PADD :

- **308 m²** classés comme « espace naturel à protéger » (zone de l'orchis à fleurs lâches) ;
- **4 174 m²** classés comme « espace végétalisé à mettre en valeur » (pinède existante) ;
- **8 332 m²** d'espaces boisés classés soit **en augmentation de 20 %** ;
- **2,7 ha** en zone naturelle stricte ;
- **5,3 ha** d'espace vert dont 4,5 ha en pleine terre ;

⁹ Page 17 de la notice de présentation de la modification n° 4



	PLU 2010	PLU 2019	SYNTHESE
Surface zones agricoles <i>Zone A</i>	419 935 m ²	419 935 m ²	=
Surface EBC <i>Toutes zones confondues</i>	7 370 000 m ²	7 371 387 m²	+ 1 387 m ²
Surface zones naturelles <i>Zones N, Nc, Ns</i>	9 271 291 m ²	9 219 563 m²	- 0,005%
Surface zones à urbaniser <i>Zones AUa, AUb, AUc</i>	971 217 m ²	971 217 m ²	=
Surface espace naturel à protéger	0 m ²	308 m²	+ 308 m ²
Surface espace végétalisé à mettre en valeur	0 m ²	4 174 m²	+ 4 174 m ²
Entités végétales remarquables	414	414	=
Surface espaces verts « jardins privés » en zone constructible pleine terre ¹⁰ <i>Toutes zones urbaines U</i>	5 805 643 m ²	8 311 519 m²	+ 43 % (2 505 876 m ²)
Coefficient végétalisation			
UC	10%	30%	+ 20 %
UD	40%	50%	+ 10 %
UDa	40%	50%	+ 10 %
UDa1	40%	50%	+ 10 %
UDb	40%	70%	+ 30 %
UDc	40%	70%	+ 30 %
UZ, UZb et UZc	20%	20%	=
UZa	30%	30%	=
Autres zones	Espaces libres ¹¹	Espaces libres	=

Tableau récapitulatif des surfaces

Les espaces paysagers de la Commune ont augmenté de **15 %** entre le PLU de 2010 (*Annexe 1 : Espaces verts au PLU de 2010*) et la dernière modification de ce dernier issue de la déclaration de projet n° 1 du 4 octobre 2018 (*Annexe 2 : Espaces verts au PLU 2019*).

	ESPACES PAYSAGERS ¹²	POURCENTAGE DU TERRITOIRE ¹³	
2010	16 468 086 m ² (1 646,80 ha)	63 %	} 15 %
2019	18 926 716 m ² (1 892,67 ha)	72,5 %	

¹⁰ Calcul théorique réalisé en fonction de la surface de la zone multipliée par le coefficient de végétalisation

¹¹ Espaces libres (EL) : Certaines zones du PLU, le règlement n'impose pas de coefficient de végétalisation en pourcentage. Cependant, il est prévu que « les espaces laissés libres de toute construction à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte et stationnement, doivent être aménagés en espaces verts et comporter au moins un arbre pour 50 m² de terrain »

¹² Il s'agit de la somme des surfaces zones agricoles, naturelles, à urbaniser et jardins privés en pleine terre.

¹³ La superficie totale de la Commune de Mougins est de 26 108 018,54 m² (2610,80 ha).



2 MAITRISER UN DEVELOPPEMENT URBAIN EQUILIBRE

PADD¹⁴ : « Le développement urbain équilibré de Mougins se fera par le confortement du centre ancien et le renouveau des pôles de proximité, d'une part, et par la préservation du caractère de « commune jardin », d'autre part. »

RAPPORT DE PRESENTATION¹⁵ : « 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 et, d'autre part, des objectifs de développement durable et de gestion économe des espaces. [...] 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. »

2.1. ASSURER LE RENOUVELLEMENT DU CENTRE URBAIN

RAPPORT DE PRESENTATION¹⁶ : « 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. »

2.1.1. PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LE CENTRE ANCIEN

PADD¹⁷ : « 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. »

CONSERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE HISTORIQUE.

Le PLU de 2010 a créé un zonage spécifique pour conserver et valoriser le patrimoine historique du village (zone UA¹⁸). L'intégralité du village est par ailleurs classée au titre de la protection des monuments historiques, ce qui permet notamment à la Commune et à l'ABF d'assurer la préservation architecturale du village ancien. Pour compléter ce dispositif de protection du centre ancien, une étude patrimoniale du centre historique a été réalisée en 2005 et a été annexée au PLU¹⁹. Celle-ci décrit l'identité remarquable du vieux village et fournit des recommandations architecturales pour la conservation et la valorisation du patrimoine historique.

¹⁴ Page 7 du PADD

¹⁵ Page 121 et 122 du Rapport de présentation du PLU

¹⁶ Page 123 du rapport de présentation du PLU

¹⁷ Page 8 du PADD

¹⁸ Justification des règles édictées pour le village : page 142 du rapport de présentation

¹⁹ Page 85 à 134 de l'annexe 4.1 du PLU



PRESERVER ET MAINTENIR LE CADRE PAYSAGER DU VILLAGE.

La préservation du cadre paysager du Village a fait l'objet d'une partie documentée²⁰ dans l'étude mentionnée ci-avant. Depuis 2010, de nombreux aménagements ainsi que les règles spécifiques édictées au PLU ont permis de conserver et renforcer le socle paysager du Village.



REALISER DE NOUVEAUX EQUIPEMENTS PUBLICS DE STATIONNEMENT

Actuellement, le village dispose de plus de 300 places de stationnements gratuites et un accès spécialement aménagé pour les personnes à mobilité réduite.

CONFORTER L'ACTIVITE ECONOMIQUE CULTURELLE ET TOURISTIQUE.

- **Renforcement du pôle culturel** existant tant du point de vue des expositions que du point de vue du développement des manifestations ponctuelles (*Exposition Monumental, etc.*)



²⁰ Page 112 à 116 de l'annexe 4.1 du PLU

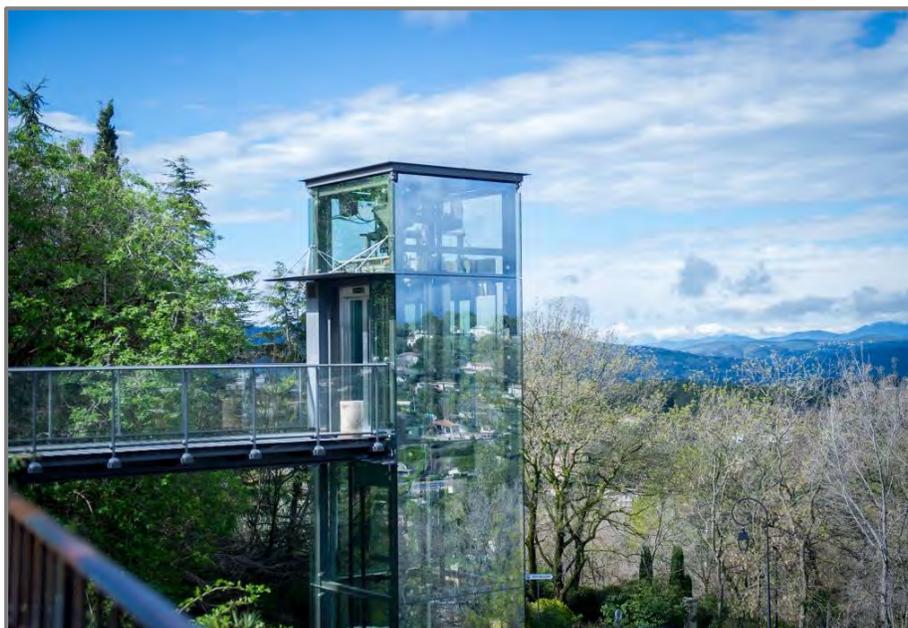


Centre de la photographie

- **Piétonisation du village ancien**

L'accès en véhicule au village est strictement encadré et réservé aux seuls habitants et aux commerçants pour leurs besoins de livraison.

Mise en place d'un ascenseur extérieur pour favoriser l'accès piéton et aux personnes à mobilité réduite au village depuis les parkings situés en contrebas.





- **Réalisation d'un nouvel office de tourisme**



2.1.2. ORGANISATION D'UN POLE STRUCTURE (CŒUR DE MOUGINS)

PADD²¹ : « 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. »

Le PLU de 2010 a défini un périmètre de secteur d'étude dans le quartier du Val / Tournamy afin de penser un aménagement global et structuré de ce quartier conformément aux orientations arrêtées dans le PADD.

Pour ce périmètre d'étude, la ville a désiré mettre en place une concertation publique pour proposer et présenter les principes et les orientations qui guideraient le futur projet « Cœur de Mougins ». Ainsi, toute la population de Mougins a été invitée à s'exprimer sur les propositions et à donner son avis ou ses recommandations. Cette concertation publique s'est déroulée du 3 avril au 3 mai 2012 et il en est ressorti une satisfaction de la population sur les principales orientations proposées.

²¹ Page 9 du PADD



Conformément aux orientations définies dans le PADD, la Commune de Mougins a souhaité créer une « véritable centralité de la ville en réalisant un pôle d'attractivité avec des commerces de proximité, des services à la population, des équipements publics et des logements. Il s'agit de d'offrir aux habitants un centre de vie ouvert à tous, où chacun trouvera en un seul lieu l'ensemble des commodités d'un centre urbain. La convivialité, la proximité et la qualité des services constituent les lignes directrices de ce projet²² ».

Le 19 février 2015, le Conseil Municipal a approuvé la modification n° 2 du PLU qui a fixé les premières orientations générales d'aménagement et de programmation (OAP) du périmètre de projet du quartier Val / Tournamy (Cœur de Mougins).

Le 28 septembre 2017, le Conseil Municipal a approuvé la modification simplifiée n° 3 du PLU qui a pour objet de faire évoluer les premières orientations d'aménagement et de programmation du projet « Cœur de Mougins » en rendant autonomes, dans leurs fonctionnements et leurs caractéristiques, les îlots dédiés aux équipements publics.

RELIER LE VAL DE MOUGINS ET TOURNAMY.

- ***Création d'une liaison entre le Val et Tournamy***

Les Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP)²³ prévoient la réalisation d'une promenade urbaine arborée le long de l'avenue de Tournamy. Celle-ci démarrera dès le Val de Mougins et s'étendra jusqu'au secteur Saint-Martin. Elle offrira ainsi aux piétons et aux cycles un mode doux de transport en toute sécurité. Des arbres de hautes futaies seront plantés pour créer une véritable allée provençale arborée.

- ***Aménagement de l'espace public au sein du Val de Mougins (Zone de rencontre)***



²² Extrait de la délibération DEL 2017-107 du 28 septembre 2017

²³ OAP : Orientations d'aménagement et de programmation



ORGANISER LE QUARTIER AUTOUR DES ESPACES PUBLICS

Le PADD prévoit l'aménagement d'une place en liaison avec les équipements et l'avenue de Tournamy.



REQUALIFIER L'ENTREE DE VILLE

Le PADD prévoit la requalification de la voirie existante en boulevard urbain. Le projet, en cours d'élaboration par les services de l'agglomération Cannes Pays de Lérins permettra le passage du bus à haut niveau de service en site propre, des voies véhicules légers de part et d'autre de ce nouvel équipement et une promenade mixte arborée à destination des piétons et cyclistes. La modification simplifiée n° 3 a ainsi précisé la surface de l'emplacement réservé n° I.13a destiné à « l'aménagement de voirie pour la réalisation d'un transport en commun en site propre et la création d'une promenade urbaine mixte (piétons et cycles). »

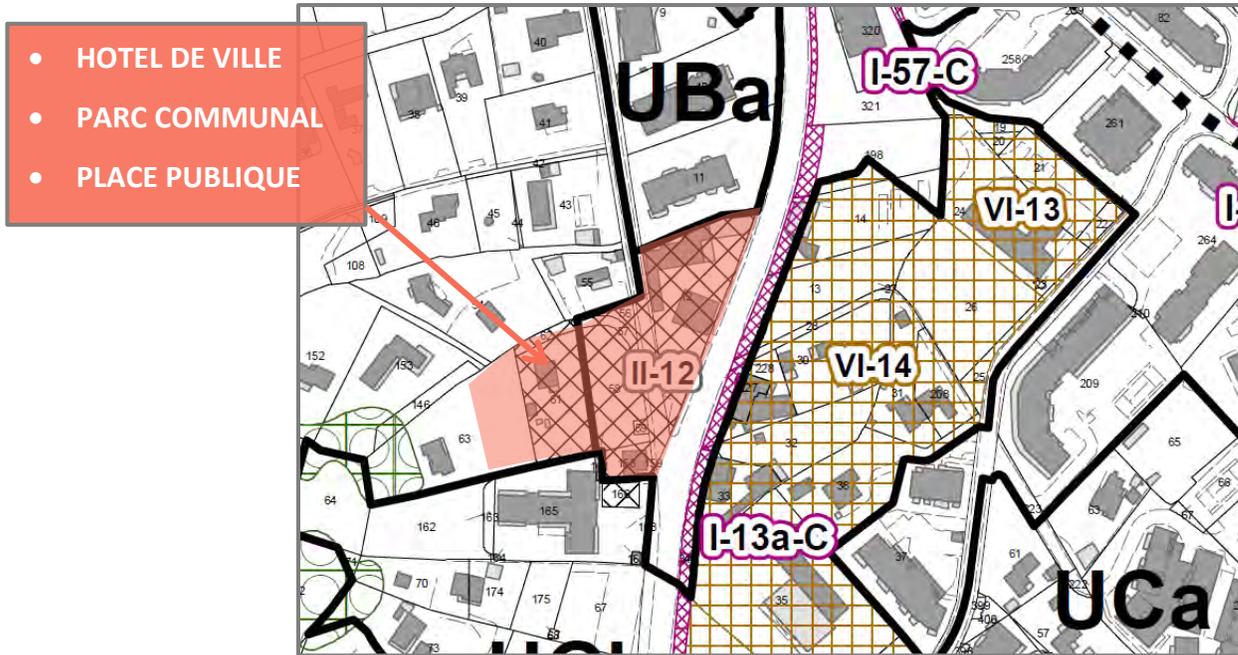




REALISER DE NOUVEAUX EQUIPEMENTS PUBLICS

- *Création d'un pôle administratif regroupant l'ensemble des services de la Mairie localisé entre Tournamy et le Val de Mougins.*

La modification simplifiée n° 3 du PLU a inscrit un emplacement réservé n° II.12 correspondant à l'îlot 4 des OAP²⁴ du quartier Val / Tournamy. Ce foncier, entièrement sous maîtrise publique accueillera prochainement le futur hôtel de ville de Mougins qui regroupera l'ensemble des services municipaux en un seul édifice.



- *Bike parc de Priganel*



²⁴ Orientations d'aménagement et de programmation



- **Cinéma de quartier de 300 places**

Le projet « Cours des Arts » prévoit la réalisation d'un cinéma de quartier de 300 places pour diversifier l'offre socio-culturelle pour les habitants de la Commune.



- **Création d'un parking public**

Au-delà des 353 places prévues pour les clients des commerces du projet « Cours des Arts », la Commune de Mougins développe également des infrastructures de stationnements publics et gratuits dans le périmètre du quartier Val / Tournamy.

Parking des Juyettes





Parking Rond-Point de Tournamy (en cours de réalisation)



FAVORISER LA MIXITE URBAINE

La mixité urbaine et fonctionnelle du projet « Cœur de Mougins » répond totalement aux attentes fixées par le PADD, à savoir :

- Des commerces et services de proximité ;
- Des logements en accession ;
- Des logements locatifs intermédiaires ;
- Des logements pour actifs ;
- Des logements pour séniors.

MAITRISER LA FORME URBAINE

Le PADD précise que le PLU devait limiter les hauteurs du bâti et fixer des alignements en bordure des espaces publics. Les OAP arrêtées ont réglementé la hauteur du bâti en fonction de chaque îlot de constructibilité et les alignements de voirie ont été inscrits en emplacements réservés.



2.2. RESTRUCTURER LES POLES DE PROXIMITE A TRAVERS LE TERRITOIRE COMMUNAL

PADD²⁵ : «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 majeur est de renforcer la structure urbaine de ces pôles, dans le respect de leur caractère dominant, en favorisant une plus grande mixité des fonctions.»

2.2.1. MOUGINS-LE-HAUT

PADD²⁶ : «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 particulier. En raison de l'ancienneté de la ZAC et de son règlement, les équipements publics existants (dimensionnement et organisation des voiries et des stationnements notamment), doivent être adaptés aux besoins actuels.»

La zone d'aménagement concertée des Trois Collines de Mougins-Le-Haut a été supprimée en séance du Conseil Municipal du 7 juillet 2016, la totalité du programme d'équipements publics de la ZAC ayant été entièrement réalisée et rétrocédée à la Commune de Mougins.

2.2.2. SECTEUR SUD

PADD²⁷ : « Ce secteur (les Fades, Campana, 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 sera d'accompagner la mutation du tissu existant, en confortant la structuration du tissu bâti et en renforçant la mixité urbaine.»

DEVELOPPER DES RESEAUX CORRESPONDANTS AU DEVELOPPEMENT ATTENDU

Actuellement, les services de la communauté d'agglomération étudient un projet de tracés de bus à haut niveau de services en site propre sur l'avenue Maréchal Juin. Cette offre en transports en commun viendra répondre aux attentes du secteur en termes de développement des modes alternatifs de transports.

GERER LES FONCTIONS, LES IMPLANTATIONS, LA LISIBILITE DE LA FORME URBAINE DE CE QUARTIER D'ENTREE DE VILLE

Les règles actuelles du PLU permettent de maîtriser la forme urbaine de ce quartier d'entrée de ville. Par ailleurs, la Commune de Mougins a conclu avec l'établissement public foncier PACA une convention permettant d'anticiper foncièrement les mutations de propriétés situées sur cet axe. Pour conclure, une étude d'aménagement est en cours de réalisation pour cette entrée de ville et devrait aboutir à une modification de certaines règles d'urbanisme applicables au secteur.

²⁵ Page 10 du PADD

²⁶ Page 10 du PADD

²⁷ Page 11 du PADD

**PRESERVER LES ESPACES FONCIERS NECESSAIRES A LA REALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS**

- **Centre de secours – SDIS**



- **Dojo municipal**





- **Gendarmerie**



- **Scène 55 & Ecole de Musique municipale**





- **IME**



RENFORCER LA PROTECTION DE LA CHAPELLE NOTRE DAME DE VIE

Inscrit au registre des monuments historiques depuis 1927, le site a été restauré en 2012 par la Ville de Mougins, grâce aux soutiens de la DRAC, de la Région, du Département et de nombreux donateurs ayant participé à la souscription publique de la fondation du patrimoine.





2.2.3. SECTEUR SAINT-MARTIN

PADD²⁸ : « 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 à l'échelle intercommunale. »

AFFIRMER L'ENTREE DE VILLE PAR LA REQUALIFICATION DE L'EX RN 85 EN BOULEVARD URBAIN

Les règles actuelles du PLU permettent de maîtriser et d'anticiper la requalification de ce quartier d'entrée de ville. Par ailleurs, la Commune de Mougins a conclu avec l'établissement public foncier PACA une convention lui permettant d'anticiper foncièrement les mutations éventuelles de propriétés situées le long de cet axe. Pour conclure, une étude d'aménagement est en cours de réalisation pour cette entrée de ville et devrait aboutir à une modification des règles d'urbanisme applicable au secteur à l'horizon 2021. Le passage actuel de la PALM Express B, en connexion avec la Communauté d'Agglomération Pays de Grasse assure déjà aux résidents actuels et à venir une offre complète de transports publics de proximité sur cet axe.

REQUALIFIER L'AVENUE DE LA PLAINE ET CONFORTER LA DESTINATION D'ACCUEIL D'ACTIVITES ARTISANALES

Depuis l'approbation du PLU en 2010, la zone d'activité de la Plaine est confortée dans sa destination d'accueil d'activités. En effet, des immeubles de bureaux, un centre de services et commerces de proximité, des restaurants, une crèche privée, et des projets innovants ont été implantés dans ce secteur.

AMELIORER LA QUALITE ARCHITECTURALE DES BATIMENTS D'ACTIVITES

Les dispositions de l'article 11 du règlement du PLU ont eu pour effet d'améliorer significativement la qualité architecturale des nouveaux bâtiments d'activités autorisés depuis l'approbation du PLU.



²⁸ Page 12 du PADD



AMELIORER LA SECURITE ROUTIERE EN AMENAGEANT LES DEBOUCHES DE L'AVENUE DE LA PLAINE ET DU CHEMIN DES ROMAINS

Depuis l'approbation du PLU, la municipalité a mis en place une interdiction de tourner à gauche vers l'avenue de la Plaine en venant de Tournamy. Cette interdiction a permis d'améliorer la sécurité routière à cet endroit. Concernant le Chemin des Romains, sa sortie sur l'Avenue Saint-Martin est actuellement sécurisée par des feux tricolores.

AMENAGER LA ZAD DU COUDOURON

La ZAD du Coudouron a été instaurée par arrêté préfectoral du 24 avril 1993 pour une période de 14 ans dans la perspective de doter la Commune d'un équipement sportif à vocation pluridisciplinaire. Cet arrêté préfectoral n'a pas été renouvelé et la ZAD est désormais caduque.

Le PLU a inscrit réglementairement sur le même périmètre que celui retenu par la ZAD, un emplacement réservé n° II-7 correspondant à la réalisation d'équipements sportifs et de loisirs en milieu naturel poursuivant ainsi un objectif similaire à celui qui avait motivé, à l'époque, la création de la ZAD.

2.3. LA PRESERVATION DE LA « COMMUNE-JARDIN »

PADD²⁹ : « En dehors des pôles urbains de centralité et de proximité, l'urbanisation s'est développée sous une forme de « 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 de la commune ; elle 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. »

MAINTENIR LES DENSITES EXISTANTES ASSURANT UNE PREDOMINANCE DU VEGETAL A L'ECHELLE DU GRAND PAYSAGE.

Le PLU de 2010 a fixé des règles de densité, de recul, d'emprise, de volumétrie et de superficie minimale des terrains. Depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, le législateur a supprimé les notions de COS³⁰ et de superficie minimale pour la constructibilité des terrains. En conséquence, le PLU a arrêté à l'occasion de la modification n° 3 du PLU, du 26 novembre 2015, de nouvelles règles pour maintenir les densités existantes et ainsi préserver la notion de « Commune-Jardin ».

Depuis la disparition légale de la notion de COS, la densité pour chaque zone est déterminée en fonction de l'emprise au sol admissible pour les constructions (CES³¹) que multiplie la hauteur admissible. Dans le cadre de ce bilan du PLU, il est proposé d'analyser l'évolution du CES³² et de la hauteur admissible pour les immeubles d'habitation³³. Il est dès à présent précisé qu'une hauteur et un coefficient d'emprise au sol incitatif ont été mis en place dès 2010 dans certaines zones du PLU pour favoriser l'implantation d'hôtels et d'équipements publics.

²⁹ Page 13 du PADD

³⁰ COS : Coefficient d'occupation des sols

³¹ CES : Coefficient d'emprise au sol

³² Article 9 de chaque règlement de zone

³³ Article 10 de chaque règlement de zone. Une hauteur et un CES incitatif ont été prévus dès 2010 dans certaines zones du PLU pour favoriser l'implantation d'hôtel et d'équipements publics.



Les principales modifications ont été apportées par les modifications n° 3 (2015) et n° 4 (2017) du PLU.

- **Augmentation de la marge de recul** par rapport aux voies et emprises publiques de 5 m à **7 m** pour les secteurs UDb et UDC ;
- **Augmentation de l'implantation** par rapport aux limites séparatives de 5 m à **7 m** pour les secteurs UDb et UDC ;
- **Augmentation des règles d'implantation des constructions** les unes par rapport aux autres sur une même propriété. Il est imposé une distance minimale de **6 m** dans les secteurs UD, UDa et UDa1 et de **10m** dans les secteurs UDb et UDC ;
- **Diminution des coefficients d'emprise au sol** (CES) dans les zones d'habitat pavillonnaire de 25 % à **15 %** pour les secteurs UD, UDa, UDa1 et UDb et maintien à **10 %** en zone UDC.
- **Création d'un coefficient maximum d'imperméabilisation** à **30 %** de l'unité foncière pour toutes les zones UD.
- **Augmentation de la surface des espaces verts** en pleine terre en zone UC de 10 % à **30 %** ;
- **Augmentation de la surface des espaces verts** en pleine terre en zone UD, UDa, UDa1 de 40 % à **50 %**.
- **Augmentation de la surface des espaces verts** en pleine terre en zone UDb et UDC de 40 % à **70%**.

PRESERVER LES ESPACES BOISES OU NATURELS DE QUALITE AINSI QUE LES ESPACES AGRICOLES QUI SONT EN MESURE D'ETRE EXPLOITES.

Le PLU de 2010 a mis en place différentes protections réglementaires. Sur l'identification, le renforcement et la préservation de ces espaces, il est proposé de se référer utilement aux développements exposés ci-avant à l'objectif n° 1 du PADD³⁴.

INTEGRER LES ELEMENTS IDENTITAIRES DE LA « COMMUNE-JARDIN » DANS LE TRAITEMENT DES VOIRIES ET RENFORCER LES LIAISONS PIETONNES ET CYCLABLES.



³⁴ 1 PROTEGER L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET LES PAYSAGES



3 SATISFAIRE AUX BESOINS PRESENTS ET FUTURS EN MATIERE D'HABITAT

PADD³⁵ : « L'ensemble des dispositions du PLU devra tendre à 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. Les grandes orientations sont :

- Rééquilibrer l'offre en matière de logement pour actifs avec le renforcement de l'accueil des activités économiques ;
- Poursuivre les programmes de ZAC ou opérations ayant eu des effets positifs sur l'habitat ;
- Equilibrer l'offre dans les secteurs à enjeu de Tournamy et Val-de-Mougins en veillant à la mixité fonctionnelle et sociale ;
- Renforcer les équipements et hiérarchiser la voirie.»

Extrait du rapport de présentation³⁶ : « Conformément aux objectifs des lois SRU et UH, d'une part, et de la DTA 06 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. »

3.1. DEVELOPPER L'ACTION FONCIERE ET LA PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS

ORIENTER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS

PADD³⁷ : « La production de logements neufs sera orientée vers le logement pour actif et la résidence principale. Les perspectives retenues envisagent la réalisation d'une moyenne de 100 logements par an, dont 80 résidences principales.»

Le PLU a délimité 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 PLU en 2010, sur la base du PADD arrêté en 2004 faisait ressortir un potentiel global de plus de 2 400 logements sur 24 ans, ce qui satisfaisait au besoin des objectifs de croissance définis par la Commune avec un rythme moyen de production d'environ 100 logements par an. Depuis l'approbation du PLU le 28 octobre 2010, de nombreux textes législatifs ont été adoptés et ont eu des conséquences directes sur l'application des règles initialement définies.

La loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social a relevé le seuil minimal de logements locatifs sociaux à 25 % des résidences principales pour les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU. Cette loi prévoit également la majoration possible du prélèvement SRU en cas de carence de la commune (multiplier jusqu'à cinq fois le montant des prélèvements), la limitation de la production des logements financés en PLS³⁸ et une part plus significative de PLAI³⁹.

³⁵ Page 14 du PADD

³⁶ Page 125 du Rapport de présentation

³⁷ Page 15 du PADD

³⁸ PLS : Prêt Locatif Social

³⁹ PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration



La loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a souhaité moderniser les documents de planification et d'urbanisme en favorisant la mise en place de Plans Locaux d'Urbanisme Intercommunaux (PLUI) et en facilitant le développement de l'offre de construction (suppression du caractère opposable des tailles minimales de terrain et des COS dans les PLU, renforcement du Droit de Prémption Urbain, etc.)

La loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté a modifié les règles de calcul du prélèvement SRU, organise la possibilité pour le Préfet, en cas de carence de la Commune, de verser une contribution obligatoire par logement construit par l'état et de récupérer l'ensemble des droits de réservation existants et à venir.

La Commune de Mougins a souhaité adapter rapidement son PLU à la disparition de l'ensemble des verrous urbanistiques initialement compris dans le PLU et ce pour maintenir les prévisions initialement arrêtées au PADD. La Modification n° 3 du PLU, approuvée le 26 novembre 2015 comportait un volet spécifique sur l'habitat, afin de maîtriser la constructibilité et la capacité d'accueil résiduelle du territoire.

- Sur le nombre de logements⁴⁰ :

	2011	2018	Evolution	Objectif PADD
Ensemble	10 346	10 935	+ 589	700
Résidences principales	7 824	8 548	+ 724	560
Résidences secondaires	1 907	1 829	- 78	140
Logements vacants	615	558	-57	0

Le PADD prévoyait la réalisation d'une moyenne de 100 logements par an dont a minima 80 en résidences principales. Entre le 1^{er} janvier 2011 et le 1^{er} janvier 2018, 589 logements ont été enregistrés en 7 ans soit une moyenne annuelle de **84** logements, inférieure de **16 %** aux objectifs initiaux arrêtés au PADD arrêté en 2004.

- Sur l'évolution de la population⁴¹ :

	2011	2016	Evolution
Ensemble	18 515	19 047	+ 532
0 à 14 ans	3 272	3 158	- 114
15 à 29 ans	3 073	2 849	- 224
30 à 44 ans	4 159	3 848	- 311
45 à 59 ans	3 720	4 010	+ 290
60 à 74 ans	2 839	3 212	+ 373
75 ans ou plus	1 452	1 970	+ 518

Le diagnostic du territoire, établi en 2004 et annexé au rapport de présentation, prévoyait une croissance démographique d'environ 5 909 personnes sur une durée estimée d'environ 24 ans (soit un accueil de 246 habitants par an).

L'évolution de la population constatée par l'INSEE enregistre une croissance de 532 habitants en 5 ans soit **106 habitants** par an, inférieure de **43 %** au scénario de croissance retenu au PLU.

⁴⁰ Sources Fichier fiscaux au 01/01/2018 et sources INSEE [LOG T2]

⁴¹ Sources INSEE, [POP T0] RP 2011 et RP 2016, exploitations principales, géographie au 01/01/2019



PERMETTRE LA CONSTITUTION DE RESERVES FONCIERES

PADD⁴² : « Le Droit de préemption urbain sera étendu sur la totalité des zones éligibles du territoire communal. Le PLU prévoira des emplacements réservés pour la réalisation des équipements et aménagements publics sur chaque secteur de la Commune. »

Par délibération du 28 octobre 2010, concomitante à l'approbation du PLU, le Conseil Municipal de la Commune de Mougins a décidé d'instituer le droit de préemption urbain (D.P.U.) simple sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser. Par ailleurs, un droit de préemption urbain renforcé a été décidé sur les zones urbaines de Tournamy et du Val de Mougins, dans la zone du Village et dans la zone de « Mougins le Haut ».

Par délibération du Conseil Municipal en date du 10 mars 2011, un droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux a été institué. Ce dernier a fait l'objet d'une extension de son application par délibération en date du 7 juillet 2016. Ce droit de préemption permet notamment à la commune de préserver et pérenniser les commerces de proximité afin d'assurer aux habitants une offre locale et de proximité.

La Modification n° 3 du PLU, approuvée le 26 novembre 2015 a créé deux nouvelles annexes cartographiques pour améliorer la compréhension et l'information des citoyens sur ces droits de préemption :

- Annexe 7-6 Est Droit de préemption urbain, droit de préemption commercial et droit de préemption ZAD ;
- Annexe 7-6 Est Droit de préemption urbain, droit de préemption commercial et droit de préemption ZAD ;

Le PLU de 2010 et les modifications suivantes ont inscrit et complété, conformément aux objectifs du PADD, des emplacements réservés pour équipements de superstructures, regroupés sous la numérotation ER II⁴³.

⁴² Page 15 du PADD

⁴³ Annexe du PLU : Liste des emplacements réservés et servitudes d'urbanisme



3.2. INTERVENIR SUR L'EXISTANT

POURSUIVRE LA REVALORISATION DU CENTRE ANCIEN

PADD⁴⁴ : « le programme communal de réhabilitation des façades sera poursuivi. De même, la commune veillera à pérenniser les commerces de proximité dans le centre ancien afin d'assurer les conditions d'un maintien des populations résidentes. »



Chaque modification ou rénovation de façades dans le centre ancien fait l'objet d'une attention particulière par les services de l'urbanisme et par l'Architecte des Bâtiments de France.

Le PLU de 2010 a prévu, dans l'article UA 11, une série de dispositions architecturales et techniques permettant d'assurer une cohérence d'ensemble pour le vieux village de Mougins et notamment en ce qui concerne les enduits extérieurs (conservation et rénovation de la pierre de taille, enduits au mortier de chaux et de sable taloché fin, prohibition des enduits rustiques, grossiers ou tyroliens, conservation de toute modénature existante).



⁴⁴ Page 15 du PADD



AMELIORER ET EQUILIBRER GEOGRAPHIQUEMENT LE PARC DE LOGEMENTS SOCIAUX

PADD⁴⁵ : « [...] des opérations spécifiques de logements sociaux seront réalisées notamment sur les secteurs suivants : Val de Mougins, Tournamy, Cabrières. »

Le PLU de 2010 et les modifications suivantes ont intégré, à la demande des services de l'Etat, des emplacements réservés dédiés à la réalisation de programmes de logements aidés pour actifs identifiés sous les numéros V et VI dans la liste des emplacements réservés et servitudes de mixité sociale.

Au 1^{er} janvier 2011, la Commune de Mougins comptabilisait 477 logements aidés pour actifs pour 8 100 résidences principales, soit un taux de 5,89 %.

Le 21 juillet 2011, le Préfet a prononcé la carence à l'encontre de la Commune de Mougins par arrêté préfectoral pour une durée de 3 ans. Le 6 août 2014, après avis favorable du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement, le Préfet a abrogé cet arrêté de carence⁴⁶.

Le dernier inventaire provisoire des logements sociaux arrêté au 1^{er} janvier 2019⁴⁷ fait état de 866 logements aidés pour actifs soit un taux SRU d'environ 9,76 %⁴⁸ des résidences principales.

Une cartographie de la répartition des logements locatifs sociaux existants sur le territoire au 01/01/2019 est jointe en annexe du présent bilan (*Annexe 3*).

VALORISER ET EQUILIBRER LE QUARTIER TOURNAMY / VAL DE MOUGINS

PADD⁴⁹ : « Un programme global de restructuration et de mise en valeur du secteur Tournamy / Val de Mougins sera mis en œuvre dans le cadre du PLU. Ce programme assurera un principe de mixité associant services, équipements commerces et logements. Le PLU prévoira des emplacements réservés sur les espaces stratégiques appelés à recevoir des équipements ou des aménagements publics ; de même, il précisera les conditions de gestion de la forme urbaine (alignements, volumétries ... »

Le PLU de 2010 a inscrit le secteur du Val / Tournamy en périmètre d'étude permettant de refuser toute demande d'urbanisme en attente d'un projet d'aménagement global. La modification n° 2 du PLU en 2015 puis la modification simplifiée n° 3 en 2017 ont arrêté les orientations d'aménagement et de programmation du projet « Cœur de Mougins » qui est actuellement en phase de construction. Un développement du quartier a déjà été fait dans l'analyse de l'objectif n° 2 du PADD⁵⁰.

PREVOIR DES LOGEMENTS EN ACCOMPAGNEMENT DE L'OUVERTURE A URBANISATION DES BREGUIERES

Depuis l'approbation du PLU, le secteur des Bréguières est classé en zone à urbaniser. Le PADD y prévoit a minima la réalisation d'environ 200 logements aidés pour actifs. Depuis 2015, le secteur est compris dans un périmètre de ZAD (Zone d'aménagement différé) qui permet de lancer des études de faisabilité et d'opportunité pour l'aménagement du quartier qui sera réalisé en mixité fonctionnelle.

⁴⁵ Page 15 du PADD

⁴⁶ Pour mémoire, au titre du bilan SRU 2014-2016, les villes de Cannes, Le Cannet et Mandelieu ont été carencées.

⁴⁷ Inventaire notifié par les services de l'Etat conformément à l'article L. 302-5 du CCH.

⁴⁸ En comparaison des autres collectivités du bassin de Vie : Cannes (16,87 %), Mandelieu (8,16 %), Le Cannet (7,32 %), Grasse (13,93 %), Vallauris (8,84 %), Valbonne (+ de 25 %).

⁴⁹ Page 15 du PADD

⁵⁰ § 2.1.2. Organisation d'un pôle structuré (Cœur de Mougins)



3.3. PRENDRE EN COMPTE LA SOLIDARITE URBAINE ET L'INTERCOMMUNALITE

RECHERCHER LA COHERENCE INTERCOMMUNALE EN MATIERE D'HABITAT ET D'ACCUEIL DES ACTIFS

Depuis la création de la Communauté d'Agglomération Cannes Pays de Lérins au 1^{er} janvier 2014, celle-ci est compétente en matière d' « Equilibre social de l'Habitat ».

Cette compétence se formalise notamment par l'élaboration, à l'échelle du territoire de la communauté d'agglomération, d'un programme local de l'habitat (PLH⁵¹). La procédure d'élaboration de ce dernier est actuellement en cours après une première approbation lors du Conseil Communautaire du 21 juin 2019. Ce document s'imposera au PLU de la Commune qui devra donc se mettre en compatibilité avec les principales orientations arrêtées dans le PLH⁵².

FAVORISER L'ACCES AUX SERVICES PUBLICS

PADD⁵³ : « La Commune confortera les services au niveau de chaque pôle de centralité : un nouveau centre administratif, regroupant une partie des services communaux sera réalisé sur le secteur de Tournamy et du Val-de-Mougins. Des centres secondaires seront réalisés ou confortés dans les autres pôles. De plus, la commune développera les services sur internet. »

Concernant la réalisation du futur hôtel de ville nous pouvons utilement nous référer aux précédents développements du bilan, à savoir le paragraphe 2.1.2. Organisation d'un pôle structuré (Cœur de Mougins) ci-avant.

Pour le confortement des services publics dans les autres pôles de centralité, il en sera fait référence plus en détail dans le développement de l'objectif n° 7 du PADD (Créer des équipements publics de quartier) ci-après.

A noter la mise en place d'un guichet unique, situé au complexe Roger Duhalde, qui permet aux administrés de compléter un dossier unifié en un lieu unique pour l'inscription des enfants à l'école, la garderie, les temps d'activités périscolaires et la cantine.

Sur la question du numérique et notamment des services sur internet, la ville de Mougins dispose d'un site internet d'information www.mougins.fr mais aussi d'un espace citoyen pour faciliter toutes les démarches administratives avec les services de la ville⁵⁴. En matière d'urbanisme, un logiciel dédié à destination des administrés a également été mis en place (GEOPLU)⁵⁵.

⁵¹ Article L.302-1 et suivant du code de la construction et de l'habitation

⁵² Article L. 123-1-9 du Code de l'urbanisme qui dispose que lorsque le PLH est approuvé après l'approbation d'un PLU, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans.

⁵³ Page 16 du PADD

⁵⁴ <https://www.espace-citoyens.net/mougins/espace-citoyens/>

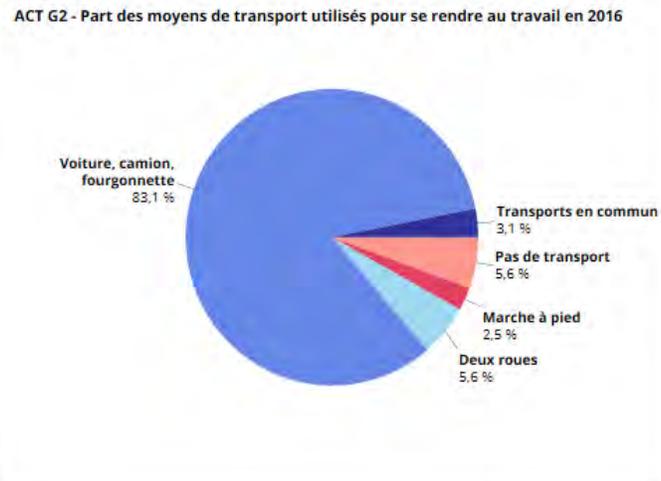
⁵⁵



DEVELOPPER UNE POLITIQUE GLOBALE DE DEPLACEMENTS

PADD⁵⁶ : « [...] pour objectif d'une part, le renforcement des lignes urbaines reliant les principaux pôles de centralité et, d'autre part, la mise en place d'un transport en site propre. [...] Les aménagements favorisant les circulations douces sécurisées (pistes cyclables et piétonnes) seront réalisés. »

ACT G2 - Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2016



Cette thématique sera plus amplement développée ci-après dans l'analyse de l'objectif n° 6 du PADD : « Répondre aux besoins en déplacements ».

La statistique de l'INSEE⁵⁷ met en évidence une propension importante des habitants de la Commune à utiliser leurs voitures individuelles pour le déplacement domicile / travail.

Deux principales orientations mises en place répondent à cette problématique posée par le PADD en 2010 :

- Renforcer l'offre de transports en commun⁵⁸ pour permettre un report modal du véhicule individuel vers les transports collectifs et réaliser des aménagements favorisant les circulations douces sécurisées⁵⁹ ;
- Offrir des solutions d'habitat diversifié au plus proche des bassins d'emploi et des zones d'activités ; (Collecteur 1% patronal : Campus Sport-Santé avec la Technopole Sophia-Antipolis, la résidence Terre des Hommes avec la zone d'activité de la Plaine).

⁵⁶ Page 16 du PADD

⁵⁷ Source INSEE, [ACT G2] RP 2016 exploitation principale, géographie au 01/01/2019

⁵⁸ Se référer au § II.2.6. Objectif n° 6 : Répondre aux besoins en déplacements ci-après

⁵⁹ Se référer au § II.2.2.3. La préservation de la « Commune-jardin » ci-avant



ASSURER LA MISE EN ŒUVRE D'UNE POLITIQUE FONCIERE

PADD⁶⁰ : « assurer la mise en œuvre d'une politique foncière, notamment sur les secteurs de Font de l'Orme et des Bréguières par le biais notamment des structures intercommunales compétentes et de l'établissement Public Foncier Régional.»

Le 26 juillet 2013, la Commune de Mougins et l'établissement public foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur (EPF PACA) ont conclu une première convention habitat à caractère multi-sites qui a fait l'objet d'un avenant le 16 décembre 2014. Le 14 décembre 2017, le partenariat entre la Commune de Mougins et l'EPF PACA a été renouvelé par la signature d'une seconde convention habitat multi-sites et d'un avenant le 27 juillet 2018.

Cette convention à caractère multi-sites permet à l'EPF PACA d'intervenir, à la demande de la Commune sur l'ensemble du territoire communal pour acquérir à l'amiable, par voie de préemption ou d'expropriation, du foncier susceptible d'accueillir de l'habitat ou une mixité habitat / commerce.

Pour le quartier des Bréguières, la Commune de Mougins et l'EPF PACA ont signé une convention d'intervention foncière en décembre 2013. Celle-ci a fait l'objet d'un premier avenant le 17 décembre 2015. Depuis la création de la ZAD des Bréguières, l'EPF PACA a été désigné comme titulaire du droit de préemption.

3.4. ASSURER DES RESERVES A COURT, MOYEN ET LONG TERME

PADD⁶¹ : « Les besoins futurs, à court et moyen terme, pourront être satisfaits, d'une part, dans les zones urbanisées à restructurer ou à réhabiliter, d'autre part, par l'ouverture à l'urbanisation de secteurs identifiés comme urbanisables, situés soit en périphérie immédiate des pôles de centralité, soit dans les secteurs identifiés comme stratégiques (Font de l'Orme, Les Bréguières). A long terme certaines zones auront vocation de réserves foncières affectées à l'habitat. Elles concernent des secteurs actuellement en périphérie urbaine éloignée et pas ou insuffisamment équipés.»

Le PLU actuel a identifié divers emplacements réservés concernés par une servitude imposant la réalisation de logements aidés pour actifs. Ces derniers assurent une réserve foncière mobilisable potentiellement à moyen terme pour la production d'un habitat diversifié dans le strict respect du P.A.D.D. arrêté.

⁶⁰ Page 16 du PADD

⁶¹ Page 16 du PADD



4 PROTÉGER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE HISTORIQUE

PADD⁶² : « Le règlement du PLU précisera les règles et les préconisations pour favoriser la pérennité de la protection des monuments et sites. De plus, le PLU visera à une mise en valeur et à une gestion de ces monuments et sites dans leur environnement naturel. Il s'agit notamment de : La Chapelle Notre Dame de Vie, la Villa Picasso, le parcours de découverte via le canal de la Siagne et l'étang de Font Merle, la chapelle Saint-Barthélemy, le village ...»

« Le patrimoine historique et culturel constitue un atout économique pour la commune qu'il est essentiel de préserver et mettre en valeur

- Les monuments feront l'objet de programmes spécifiques de mise en valeur ;
- Les éléments bâtis et paysagers du village et de son socle feront l'objet de mesure de mise en valeur au travers de dispositions spécifiques (article 11 du règlement du PLU) ;
- Le développement d'une politique de tourisme culturel sera affirmé ;
- Une politique de mise en valeur des espaces publics et un plan lumière seront mis en œuvre ;
- Le PLU fixera des règles et des préconisations visant à la préservation et à la mise en valeur des éléments identitaires du paysage (restanques, bassins, végétaux, chemins d'exploitation). »

LE PATRIMOINE INSCRIT AU TITRE DES MONUMENTS HISTORIQUES

- **La Chapelle Notre-Dame de Vie**⁶³

La chapelle, dont la construction remonte au XVIème siècle a été inscrite au registre des monuments historiques par arrêté du 24 janvier 1927. Le site a été restauré en 2012 par la Ville de Mougins. La restauration a été développée ci-avant dans le cadre du bilan (cf. § 2.2.2. Secteur Sud).



⁶² Page 18 du PADD

⁶³ <https://www.pop.culture.gouv.fr/notice/merimee/PA00080770>



- **La Chapelle Saint-Barthélémy**⁶⁴

La chapelle, dont la construction remonte au X^{ème} siècle a été inscrite au registre des monuments historiques par arrêté du 22 décembre 1941. Le site fait actuellement l'objet d'une étude de restauration et de mise en valeur par la Ville de Mougins.



- **La Porte Sarrazine**⁶⁵

La porte Sarrazine, qui faisait partie intégrante des anciens remparts de Mougins a été inscrite au registre des monuments historiques par arrêté du 20 juillet 1942. Actuellement, elle est en excellent état de conservation et ne nécessite donc pas de rénovation.



⁶⁴ <https://www.pop.culture.gouv.fr/notice/merimee//PA00080771>

⁶⁵ <https://www.pop.culture.gouv.fr/notice/merimee//PA00080772>



LE PATRIMOINE PAYSAGER, HISTORIQUE ET CULTUREL PROTEGE PAR LE PLU.

Le PLU de 2010 a recensé, identifié et protégé dans l'annexe 4.1 :

- Les entités végétales remarquables classées ;
414 arbres, bosquets ou groupes d'arbres
- Les immeubles, espaces publics, monuments et sites à protéger pour des motifs d'ordre culturel et historique ;
114 sites protégés (Bâtiments, terrains, oratoires, fontaine, etc.)
- Les conditions de préservation et la mise en valeur du vieux village à l'issue d'une étude patrimoniale du centre historique. Une étude patrimoniale du centre historique réalisée en 2005 par l'atelier Alain PHILIP, architecte urbaniste a décrit l'identité remarquable du vieux village et fournit des recommandations architecturales pour sa conservation et sa valorisation.

La modification n° 3 du PLU, approuvée le 26 novembre 2015 contient également des dispositions réglementaires venant renforcer la préservation et la protection du patrimoine naturel et notamment :

- Stricte protection des arbres existants non compris dans l'emprise des aménagements permis par une autorisation d'urbanisme⁶⁶ ;
- Protection des anciens murs de restanques en pierres, éléments structurants du paysage méditerranéen⁶⁷.

⁶⁶ Page 8 de la notice de présentation de la modification n° 3 du PLU

⁶⁷ Page 9 de la notice de présentation de la modification n° 3 du PLU



5 DEVELOPPER LES ACTIVITES ECONOMIQUES

PADD⁶⁸ : « Le développement économique du territoire représente un enjeu essentiel pour la commune. Mougins est une commune qui présente le caractère d'une commune active, jeune et moderne avec une croissance démographique soutenue et qui exerce une forte attractivité résidentielle.

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 de :

- Répartir les activités à travers les différents pôles ;
- Accueillir de nouvelles activités économiques ;
- Préserver et de développer les activités traditionnelles »

5.1. ASSURER LE REDEPLOIEMENT DES ACTIVITES A TRAVERS LES DIFFERENTS POLES

PADD⁶⁹ : « Les dispositions retenues, tant dans le centre ancien que dans les autres pôles de centralité existants à développer ou à créer (Tournamy / Val de Mougins, Mougins-le-Haut, Font de l'Orme,...) permettront une valorisation et une dynamisation des activités de proximité. Les actions d'accompagnement, analysées par ailleurs, telles que la requalification urbaine ou l'amélioration de la desserte contribueront à cette dynamique. »

Le PLU de 2010 a traduit cet objectif de renforcement de l'accueil des activités économiques par la délimitation de zones d'accueil spécifiques (UZ, UF, UE, UV) et de zones mixtes habitat-activités (UA, UB, UC et UGb).

CENTRE ANCIEN (Zone UA)

Les règles édictées dans le PLU ont permis l'installation depuis 2010 des commerces de proximité, de salons de thé, le maintien d'une restauration de qualité assurant ainsi l'attractivité touristique du vieux Village.

QUARTIER DE TOURNAMY / VAL DE MOUGINS (Zones UB et UGb)

Le quartier de Tournamy accueillera de nombreux commerçants et services dans le cadre du projet « Cœur de Mougins ». De même, il est programmé l'installation d'un cinéma de quartier de 300 places.

QUARTIER DE SAINT-MARTIN / LA PLAINE (UC, UZ)

Le quartier de Saint-Martin a fait l'objet depuis l'approbation du PLU d'une mutation profonde. En effet, les friches existantes le long de l'avenue ont commencé à muter vers de nouveaux commerces de proximité, des services à la personne et des artisans des métiers de bouche (Grand Frais, Plaine Avenue, Drive Leclerc, Restaurants, Crèche, Pharmacie, Gamm Vert,...). Les règles édictées au PLU de 2010 ont donc permis de redéployer les activités dans ce pôle.

Par ailleurs, la zone d'activité Acti'Parc Mougins a été orientée essentiellement vers une zone d'activités/loisirs avec de nombreuses activités ludiques pour les enfants et les adultes mais comprend également le showroom de la Provençale des matériaux, des espaces de stockages, une concession automobile AUDI.

⁶⁸ Page 19 du PADD

⁶⁹ Page 20 du PADD



QUARTIER FONT GRAISSAN (UZ)

Le quartier de Font Graissan a connu de nouvelles installations. Ainsi, une nouvelle activité de restauration rapide avec drive (Steak N Shake), le changement d'enseigne de Quick vers Burger King et la création d'une concession moto Honda. L'activité principale de cette zone est orientée vers la vente de voitures automobiles et motos avec de nombreux concessionnaires présents (Honda, Volvo, Volkswagen, Peugeot, Citroën, Harley Davidson). A noter le déménagement de la concession BMW dans le quartier de Saint-Martin. La réglementation de 2010 permet donc le maintien et le développement de ces activités.

TECHNOPOLE SOPHIA-ANTIPOLIS / FONT DE L'ORME (Zone UF)

En 2018, les 3 cliniques Arnault TZANCK de Mougins ont fusionné pour devenir l'hôpital privé Arnault TZANCK Mougins – Sophia-Antipolis. Cet établissement de santé, qui dispose également d'un EHPAD, réalise une nouvelle extension pour développer ses domaines de compétences et d'expertise. Actuellement, les 260 entreprises sophilopolitaines installées sur Mougins représentent 11,5 % des sociétés de la Technopole. Depuis 2010, ce ne sont pas moins de 104 créations d'entreprise qui ont été recensées dans la Technopole de Font de l'Orme.

QUARTIER DES CAMPELIERES (ZONE UC)

Le quartier des Campelières a accueilli depuis 2010 de nombreux commerces de proximité et de services à la personne. Ainsi, nous pouvons notamment citer une banque avec un distributeur automatique de billet, une pharmacie, une boulangerie, un boucher, des agences immobilières, etc.



5.2. L'ACCUEIL DE NOUVELLES ACTIVITES SUR DE NOUVEAUX ESPACES ECONOMIQUES

PADD⁷⁰ : « Au-delà des capacités d'accueil sur les secteurs indiqués précédemment et qui devraient permettre de répondre aux besoins locaux, la commune, en raison de sa localisation (à proximité immédiate du Parc International d'Activités de Sophia-Antipolis et de l'autoroute A8) constitue un enjeu territorial majeur en termes de développement économique. »

« AMENAGER A MOYEN TERME LE SECTEUR DE FONT DE L'ORME II »

PADD⁷¹ : « Ce secteur fait partie des projets d'extension du Parc d'Activités de Sophia-Antipolis ; il présente un pôle important d'accueil d'activités, à dominante tertiaire, qu'il s'agira de mettre en œuvre dans le cadre des principes d'aménagement et d'équilibre bâti / paysage qui organisent le parc dans son ensemble. Le maillage routier et l'aménagement de voies piétonnes et cyclables permettront la mise en cohérence du fonctionnement de ce quartier. Le programme prévoit la réalisation de 20 000 m² de SHON et la création de nombreux emplois. »

Le secteur du Font de l'Orme II a été classé, en 2010, en zone à urbaniser AUc. Le programme initial rappelé ci-avant dans le PADD comprenait, outre la réalisation de 20 000 m² de SHON commerciale, la réalisation d'environ 100 logements aidés pour actifs. L'ouverture à urbanisation de cet espace était également conditionnée, par les services de l'Etat, au développement du secteur des Cistes, situé sur le territoire de Valbonne.

Une étude environnementale, engagée par le SYMISA a analysé le potentiel développement de ce secteur au regard des besoins du bassin de vie et de la qualité faunistique et floristique de la zone. Il en est ressorti que le secteur des Cistes et de Font de l'Orme II, permettait actuellement une continuité écologique entre la forêt de la Brague et celle de la Valmasque. En conséquence, sur demande de la Ville de Mougins, les services de la Préfecture ont accepté de déclasser cette zone AUc en zone naturelle stricte lors d'une prochaine modification et/ou révision du PLU ce qui augmentera la surface des zones naturelles de la Commune de 169 754 m².

« PREVOIR L'AMENAGEMENT DU SECTEUR DU COUDOURON EN ESPACE D'ACCUEIL D'ACTIVITES ECONOMIQUES »

La ZAD du Coudouron a été instaurée par arrêté préfectoral du 24 avril 1993 pour une période de 14 ans dans la perspective notamment de doter la Commune d'un équipement sportif à vocation pluridisciplinaire. Dès 2010, le périmètre de la ZAD a finalement été classé en zone naturelle à vocation sportive pour la réalisation d'équipements sportifs et de loisirs en milieu naturel tout en excluant la possibilité d'un aménagement en activités économiques.

⁷⁰ Page 21 du PADD

⁷¹ Page 21 du PADD



« ENVISAGER L'OUVERTURE, A PLUS LONG TERME, DU SECTEUR DES BREGUIERES. »

PADD⁷² : «Secteur stratégique de 100 ha, qui représente un enjeu à l'échelon régional. Zone de mixité fonctionnelle et sociale, complémentaire du Parc d'activités de Sophia-Antipolis et du pôle d'accueil d'habitat de Mougins le Haut. Dans le cadre du présent PLU, et dans l'attente d'une programmation adaptée, il s'agira de préserver les capacités et les potentialités du site en assurant la maîtrise foncière et en limitant les occupations. Il s'agira également de réserver les espaces nécessaires à la création d'un échangeur autoroutier ou d'une desserte, entrée/sortie simple, de l'autoroute A8.»

Depuis l'approbation du PLU, le secteur des Bréguières est classé en zone AUb (à urbaniser) au PLU. Depuis 2015, il est compris dans un périmètre de ZAD (Zone d'aménagement différé) qui permet de lancer des études de faisabilité et d'opportunité pour l'aménagement du quartier. La maîtrise foncière du quartier est assurée par l'établissement public foncier PACA titulaire du droit de préemption ZAD.

⁷² Page 21 du PADD



5.3. PRESERVER ET DEVELOPPER LES ACTIVITES TRADITIONNELLES

LE TOURISME

PADD⁷³ : «La qualité du site, historique et paysager attire un nombre important de touristes toute l'année. Certains équipements comme les golfs ou le parc de la Valmasque sont vecteurs d'un tourisme de loisirs local régulier. Ils génèrent des activités connexes en matière de restauration notamment. [...] L'objectif de la commune est de conforter la qualité de l'accueil touristique.»

Le PLU de 2010 a prévu un coefficient d'emprise au sol et une hauteur incitative pour l'implantation d'équipements hôteliers.

Au 1^{er} janvier 2015, la Commune de Mougins disposait de 278 chambres dont 20 % en 5*, réparties sur 8 hôtels et l'offre en résidences de tourisme et hôtelières était de 372 lits, répartie en deux structures⁷⁴.

La déclaration de projet n° 1 du PLU, adoptée le 4 octobre 2018 prévoit également la réalisation d'un campus sport-santé avec une résidence de tourisme de 114 chambres pour développer notamment un tourisme sportif actuellement en plein essor.

L'AGRICULTURE

PADD⁷⁵ : «L'image de la commune est fortement liée à son passé agricole dont les empreintes sont une composante essentielle du grand paysage. Aujourd'hui les zones agricoles, essentiellement tournées vers le maraîchage, les vergers et quelques rares oliveraies n'occupent plus que 4 % du territoire communal [...] Il importera de valider l'adéquation des zonages avec la réalité de l'occupation des sols. Certaines zones ont vocation à être préservées et d'autres à faire l'objet d'un reclassement au PLU.»

Le PLU approuvé en 2010 a classé plus de 41,99 ha en zones agricoles (A) en fonction de leurs exploitations effectives et de leurs potentiels agronomes. Les principaux secteurs concernés sont une partie des Bréguières, la Borde, Faïsses, une partie du Vicaire, Peygros, Argeville, Viane et Miracle.

Toutes les zones agricoles classées ont été préservées par les dispositions réglementaires arrêtées au PLU. A noter également que certains terrains situés en zone urbaine accueillent aussi des activités de maraîchage (secteur de la Plaine et de Jylloue).

La mise en place de la régie agricole communale viendra conforter la préservation et la valorisation de l'agriculture de proximité comme activité traditionnelle du territoire Mouginois.

⁷³ Page 22 du PADD

⁷⁴ Source <http://www.cotedazur-touriscope.com/v2/home/>

⁷⁵ Page 22 du PADD



6 REPONDRE AUX BESOINS EN DEPLACEMENTS

RAPPORT DE PRESENTATION⁷⁶ : « 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.»

« [...] Pour 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. »⁷⁷

6.1. VALORISER LE RESEAU DE VOIRIE EXISTANT

PADD⁷⁸ : « Il convient d'assurer la mise en valeur du réseau secondaire qui assure la liaison interquartiers afin que celui-ci participe à la lecture de la « commune-jardin. Sa mise en valeur par une trame verte a pour vocation de relier les principaux espaces naturels et paysagers répartis sur le territoire communal et supra communal.»

PRIVILEGIER LES CIRCULATIONS DOUCES EN REDUISANT LA VITESSE DES AUTOMOBILES

La limitation de vitesse permet de pacifier les secteurs pavillonnaires en termes de flux routier et de nuisances sonores.

En effet, la réalisation de voies limitées à 30 km/h dans ces quartiers favorise et privilégie la desserte locale en encourageant les usagers de passage à un report du transit routier sur les voies principales de communication que sont l'ex RN et les voies départementales.

Annexe 4 : Cartographie des voiries avec limitation de vitesse.

AMENAGEMENTS DE VOIRIES

Le diagnostic du PLU de 2010 a recensé les voies urbaines de la Commune et conclut à la nécessité de renforcer, par le biais d'emplacements réservés, le maillage voirie afin de concilier la fluidité de la circulation automobile et la protection des autres usagers (Piétons et cyclistes).

Les emplacements réservés pour voies publiques ont été intégrés au PLU. Une mise à jour de ces derniers est devenue nécessaire et sera proposée à l'occasion d'une prochaine modification / révision de PLU.

⁷⁶ Page 126 du rapport de présentation

⁷⁷ Page 134 du rapport de présentation

⁷⁸ Page 24 du PADD



6.2. LIMITER LES DEPLACEMENTS INTERQUARTIERS ET DIVERSIFIER LES PRATIQUES DE DEPLACEMENTS.

PADD⁷⁹ : « La prééminence des déplacements en voiture particulière est très forte. Cet état de fait est générateur de nombreux dysfonctionnements et de nuisances notamment dans la traversée des différents pôles urbanisés de la commune ; de plus, il engendre une relative perte d'urbanité des espaces publics qui va à l'encontre du caractère de la commune. »

LE RENFORCEMENT DES TRANSPORTS EN COMMUN

- **Réseau PALM BUS**⁸⁰

Dans le cadre de la création de l'intercommunalité en 2014, avec le réseau Palm Bus, ce sont 5 lignes régulières (Palm Express B, 24, 25, 27 et Palm Sophia) et 9 lignes à la demande (200 à 208) qui ont été développées sur Mougins.

Les données statistiques de la Régie de Transports de la CACPL⁸¹ font apparaître une progression globale des voyages de **30,6 %** entre 2017 et 2018 avec un total de **771 675 voyages**.

La ligne Palm Express B, opérationnelle depuis juillet 2017, dessert le territoire mouginois par l'axe Cannes-Grasse avec un bus à haut niveau de service, à terme en TCSP⁸². Elle affiche une progression de 37,6 % entre 2017 et 2018. L'utilisation de la Palm Sophia qui répond aux besoins des scolaires mouginois et des actifs de la technopole a également augmenté de 34,1 %.



⁷⁹ Page 24 du PADD

⁸⁰ <https://www.palmbus.fr/ftp/document/plan-reseau-palm-bus-au-18-juin-2018.pdf>

⁸¹ CACPL : Communauté d'Agglomération Cannes Pays de Lérins

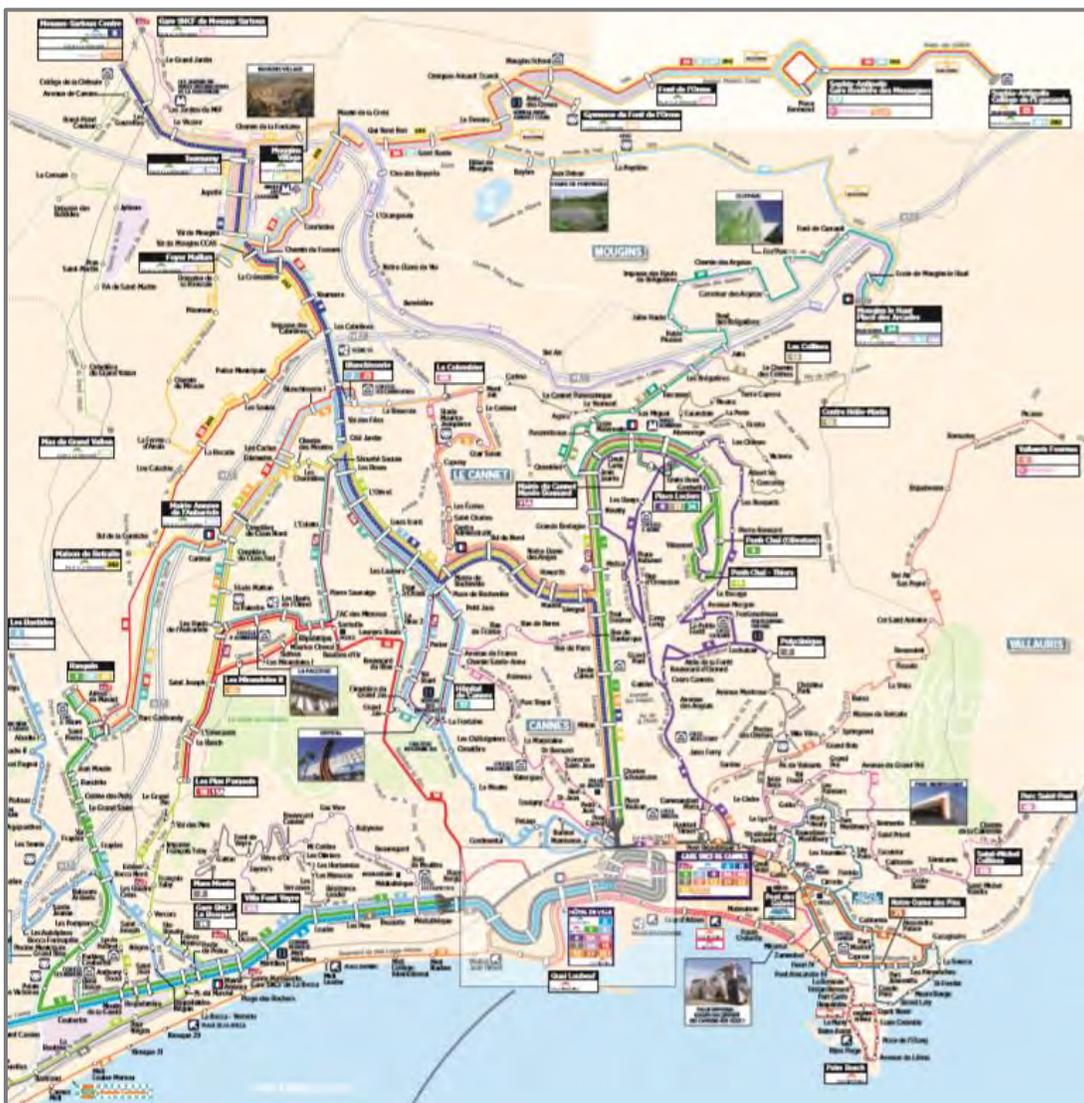
⁸² TCSP : Transport commun en site propre



La fréquentation accrue de ces lignes repose sur l'augmentation de l'offre et la fréquence proposée qui correspond aux attentes des usagers. En parallèle, le système d'information aux voyageurs s'est perfectionné avec la création de l'application Palm Bus étendue aux réseaux des agglomérations voisines (CASA⁸³ et CAPG⁸⁴) et la simplification de l'achat des titres de transports via un smartphone et la boutique en ligne.

En complément des lignes régulières, les 9 lignes Palm à la demande (PAD) viennent mailler la desserte du territoire. Ces lignes desservent les points d'arrêt du réseau « Palm Bus » où des correspondances avec les lignes régulières sont possibles, comme « Tournamy » ou « Val de Mougins » par exemple.

La commune dispose également d'un service de transport à destination des personnes à mobilité réduite afin de faciliter leurs déplacements sur le territoire de la CAPL et les territoires voisins (Grassois et sophilopolitain).



Extrait carte du réseau PALM Bus

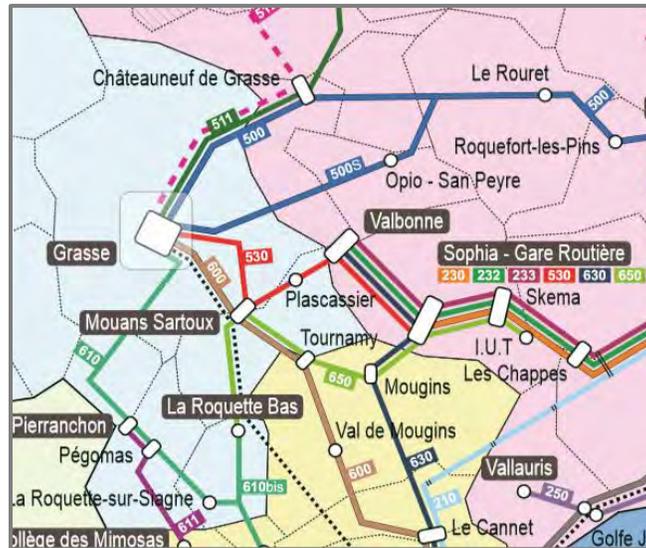
⁸³ CASA : Communauté d'Agglomération Sophia-Antipolis

⁸⁴ CAPG : Communauté d'agglomération Pays de Grasse



- **Réseau Régional ZOU**

La commune est également desservie par le réseau de transports régional Zou (ex réseau départemental jusqu'en septembre 2018) avec les lignes 600, 630 et 650 qui mettent en connexion Mougins avec les territoires Grassois et sophilopolitain.



Extrait carte du réseau Lignes d'Azur

- **Transports scolaires**

En complément de cette offre intercommunale, le transport scolaire vers les établissements du primaire et du secondaire est toujours assuré en régie communale.

- **Covoiturage dynamique**

En complément de l'offre de transports en commun, une étude menée par la Régie Palm Bus et la CCI est en cours pour améliorer la desserte du secteur de font de l'Orme, porte d'entrée ouest de la technopole de Sophia Antipolis, via une application mobile de covoiturage développée par le Réseau Palm Bus.

- **L'aménagement d'espaces protégés pour les piétons et les vélos.**

Le PLU de 2010 a identifié l'usage du vélo comme un moyen efficace de déplacement lorsque la voirie y est adaptée. Une des principales contraintes identifiée dès 2010 était la topographie accidentée et l'étendue de la Commune. Depuis, l'évolution de ce mode de transport avec l'apparition notamment des vélos à assistance électrique (VAE), permet d'envisager un maillage plus important des pistes cyclables.

Le PLU prévoit ainsi d'intégrer aux voies de largeur égale ou supérieure à 10 m, soit des pistes cyclables, soit des espaces communs piétons-vélos. Sans pour autant être exhaustifs, il est possible de souligner que les avenues Saint-Martin, la Borde, Saint-Basile, Général de Gaulle et Notre Dame de Vie ont toutes été équipées de pistes cyclables et piétons lors de leurs réfections. De même, les orientations d'aménagement et de programmation du projet « Cœur de Mougins » ont également prévu la réalisation d'une promenade arborée mixte piétons et cycles tout le long de l'avenue de Tournamy, du rond-point des Juyettes au carrefour de Tournamy.

Des représentations graphiques des principales voies piétonnes et cyclistes sont jointes au bilan pour visualiser les principaux aménagements protégés (*Annexe 5 : cartographie des voies cyclables et annexe 6 : cartographie des cheminements piétons*).



7 CREER DES EQUIPEMENTS PUBLICS DE QUARTIER

PADD⁸⁵ : «L'objectif général est de poursuivre la politique de création d'équipements publics en cohérence avec le développement des quartiers. La caractéristique multipolaire de la commune impliquera la réalisation de services publics de proximité dans chaque quartier. Cette volonté s'inscrit dans l'objectif de réduire les déplacements automobiles inter quartiers.»

Pour chaque secteur du territoire, le PADD a énuméré une liste non exhaustive⁸⁶ des principaux équipements publics de quartier à réaliser.

7.1. LE VILLAGE

REALISATION D'UN PARKING PUBLIC DE 400 PLACES ENVIRON



⁸⁵ Page 26 du PADD

⁸⁶ Page 27 du PADD



CONSTRUCTION D'UN NOUVEL OFFICE DE TOURISME

Le nouvel office de Tourisme a été inauguré en avril 2017. Situé sur la place des Patriotes, à côté de l'ancien lavoir communal, il est visible et immédiatement accessible à la fois depuis l'avenue Jean-Charles Mallet mais aussi depuis l'ascenseur extérieur qui permet aux personnes à mobilité réduite d'accéder au village. Une photographie de ce nouvel équipement public a été présentée précédemment dans le bilan⁸⁷.

7.2. TOURNAMY / VAL DE MOUGINS

Le PADD reprend ici l'ensemble des équipements publics qui seront réalisés dans cadre du projet « Cœur de Mougins ». Cette thématique a d'ores et déjà été traitée dans le bilan du PLU⁸⁸. Les équipements qui seront réalisés peuvent être résumés dans la carte du quartier présentée ci-après.



⁸⁷ § 1.1.1. Préserver et mettre en valeur le centre ancien

⁸⁸ § 2.1.2. Organisation d'un pôle structuré autour du centre historique



7.3. MOUGINS-LE-HAUT

- *Réalisation d'une antenne administrative*



- *Réalisation d'une agence postale / mairie annexe*





- **Réalisation de deux crèches / halte-garderies**



Crèche Les Bambis



Crèche Les Libellules



- **Réalisation d'une médiathèque / Espace de jeux**



- **Réalisation d'un groupe scolaire**





- *Réalisation d'équipements de sports et de loisirs en milieu naturel tels que parcours de santé, pistes de vélos, etc.*





8 ASSURER LA PREVENTION DES RISQUES

RAPPORT DE PRESENTATION⁸⁹ : «Le PLU 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 PPRIF ou à des aléas de grande ampleur dans la carte d'aléas géologiques, ont été classés en zones naturelles. »

8.1. RISQUE INONDATION

Le 30 mars 2017, la modification n° 4 du PLU a adapté et intégré dans le document d'urbanisme des dispositions réglementaires de nature à limiter les conséquences dommageables de ce risque naturel sur les biens et les personnes en augmentant les surfaces végétalisées en pleine terre, en limitant la capacité d'imperméabilisation des terrains et en augmentant la capacité des bassins de rétention.

Le Plan de Prévention des Risques naturels inondations de Mougins a été prescrit par arrêté préfectoral du 5 décembre 2017. Actuellement, le projet est en phase de concertation publique auprès des personnes publiques associées et de la population.

8.2. RISQUE INCENDIE

Le Plan de Prévention des Risques naturels Incendies de forêts (PPRIF) a été prescrit le 30 janvier 2002 par arrêté préfectoral et a été approuvé le 12 septembre 2008.

8.3. RISQUE MOUVEMENT DE TERRAIN

Le Plan de Prévention des Risques Mouvements de terrain a été prescrit le 27 juillet 2015 par arrêté préfectoral qui a été prorogé le 27 juin 2018. Le projet de plan a été soumis à enquête publique du 01 avril 2019 au 03 mai 2019.

Le PPRMT a été approuvé par arrêté préfectoral du 17 juillet 2019.

8.4. ALEA RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

Les services de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Alpes-Maritimes (DDTM 06) ont transmis le 27 janvier 2012, un porter à connaissance de l'aléa retrait-gonflement des sols argileux pour la Commune de Mougins.

La Commune est classée majoritairement en aléa moyen avec des zones d'aléas faibles. Aucun aléa fort n'a cependant été relevé sur le territoire.

⁸⁹ Page 29 du PADD et Page 139 du Rapport de présentation

III. INFORMATIONS SUR LES ZAD & ZAC

Lors de l'approbation du PLU en 2010, le territoire comptait 5 Zones d'aménagement concerté (ZAC) et une zone d'aménagement différé (ZAD). A titre liminaire, nous rappellerons que la ZAD du Coudouron⁹⁰ est devenue caduque en cours d'application du PLU. Pour une meilleure lisibilité et information du document d'urbanisme, la modification n° 3 du PLU en date du 26 novembre 2015 a intégré deux nouvelles annexes cartographiques :

- L'annexe 7-6 « Droits de préemption et ZAD » qui fait apparaître notamment les périmètres de ZAD ;
- L'annexe 7-11 « Fiscalité de l'aménagement » qui fait apparaître notamment les périmètres de ZAC.

1. ZAC DE MOUGINS LE HAUT

Le 9 novembre 1969, le Conseil Municipal de la Commune de Mougins a demandé la création de la zone d'aménagement concerté des Trois Collines – Mougins Le Haut. Par arrêté préfectoral du 23 octobre 1970, le Préfet a créé la ZAC des Trois Collines – Mougins le Haut en vue principalement de permettre la construction de bâtiments à usage d'habitation.

Le 5 août 1974, une convention d'aménagement a été signée entre la Commune de Mougins et l'aménageur de la zone, la SAI des Trois Collines de Mougins. Au cours de la réalisation et de la commercialisation de la ZAC, il est apparu que la proportion des logements réalisés en résidence principale était sensiblement plus élevée que celle prévue dans le programme initial de la ZAC. Cela a nécessité de modifier le programme initial des équipements publics pour mettre en concordance ce dernier avec le programme de construction effectivement réalisé. Le 8 septembre 2004, la Commune et l'aménageur ont conclu un accord transactionnel pour régler les derniers éléments juridiques de la ZAC. L'ensemble des équipements publics de la ZAC et les rétrocessions de terrains, ont été entièrement réalisés procédant ainsi à l'achèvement matériel de l'opération d'aménagement.

Par délibération du Conseil Municipal en date du 7 juillet 2016, il a été décidé de supprimer la zone d'aménagement concerté des Trois Collines – Mougins le Haut créée par arrêté préfectoral du 23 octobre 1970.

2. ZAC FONT DE L'ORME I

Le 11 septembre 1986, le Conseil Municipal de la Commune de Mougins a approuvé la création de la ZAC, le programme des équipements publics et l'exonération de la taxe locale d'équipement. Le 18 septembre 1986, le comité syndical du SYMIVAL (Syndicat mixte pour l'aménagement et l'équipement du plateau de Valbonne devenu depuis le SYMISA) a également approuvé la création de la ZAC et accepté d'assurer l'aménagement et l'équipement de la zone en régie directe. Par arrêté préfectoral du 8 octobre 1986, le Préfet a approuvé le plan d'aménagement de la ZAC et confié l'aménagement et l'équipement de la zone au SYMIVAL.

L'objectif de la ZAC était de réaliser une nouvelle voie de liaison vers le parc d'activité de Sophia-Antipolis, de développer les activités économiques du quartier, de conforter le pôle santé des cliniques Tzanck et d'implanter des équipements publics dont un établissement d'enseignement (Mougins School). L'ensemble des équipements publics de la ZAC a été entièrement réalisé procédant ainsi à l'achèvement matériel de l'opération d'aménagement.

Par délibération du Conseil Municipal en date du 10 octobre 2016, il a été décidé de supprimer la zone d'aménagement concerté de Font de l'Orme créée par arrêté préfectoral du 8 octobre 1986.

⁹⁰ Cf. développement au § II.2.2.2.3. Secteur Saint-Martin « Aménager la ZAD du Coudouron »

3. ZAC DE LA COLLE

Le 19 janvier 1988, le Conseil Municipal de la Commune de Mougins a approuvé la création de la ZAC de la COLLE. Cette ZAC avait pour objet la réalisation d'un programme immobilier de 20 000 m² de SHON comportant 250 logements environ, un parc de stationnement de 500 places et deux piscines.

La réalisation de la zone a été confiée à la société CAMEVAL par convention du 14 juin 1988. L'ensemble des équipements publics de la ZAC a été réalisé procédant ainsi à l'achèvement matériel de l'opération d'aménagement.

Un rapport de présentation et une délibération proposant la suppression de cette zone seront soumis au Conseil Municipal.

4. ZAC VALLON DE L'OEUF

Le 31 mai 1990, le Conseil Municipal de la Commune de Mougins a approuvé la création de la ZAC du VALLON DE L'ŒUF, le plan d'aménagement de la zone, le programme des équipements publics, la convention relative à l'équipement et à l'aménagement de la ZAC et l'exonération de la taxe local d'équipement (TLE).

Cette ZAC avait pour objet de mettre en valeur un grand domaine rendu à l'état de friche tout en participant au développement des activités économiques, sportives et touristiques. Cette ZAC a permis la création d'un parcours de golf international de 18 trous, d'un programme immobilier comprenant notamment un complexe hôtelier de luxe.

La réalisation de la zone a été confiée à la SARL EUROFRANCE LES GREENS DE MOUGINS par convention en date du 14 août 1990. L'ensemble des équipements publics de la ZAC a été réalisé procédant ainsi à l'achèvement matériel de l'opération d'aménagement.

Par délibération du Conseil Municipal en date du 11 décembre 2017, il a été décidé de supprimer la zone d'aménagement concerté du Vallon de l'Œuf créée par délibération du Conseil Municipal, du 31 mai 1990.

5. ZAC DE SAINT-MARTIN

Le 29 juillet 1993, le Conseil Municipal de la Commune de Mougins a approuvé la création de la ZAC de Saint-Martin. Celle-ci a été créée pour maîtriser l'urbanisation d'un secteur en plein développement. Le programme prévoyait la réalisation de logements en mixité sociale, un équipement public d'enseignement (collège de la Chênaie) et des locaux d'activités et de services.

L'aménagement de la zone a été confié à la SEMCAM (Société d'économie Mixte de conception et d'aménagement de Mougins) par convention en date du 29 juillet 1993. Le 19 février 2015, l'aménageur et la Commune de Mougins ont signé un protocole d'accord mettant fin aux obligations contractuelles de la SEMCAM au titre de la convention d'aménagement de 1993. L'ensemble des équipements publics de la ZAC a été entièrement réalisé procédant ainsi à l'achèvement matériel de l'opération d'aménagement.

Par délibération du Conseil Municipal en date du 7 juillet 2016, il a été décidé de supprimer la zone d'aménagement concerté de Saint-Martin créée par délibération du Conseil Municipal du 29 juillet 1993.

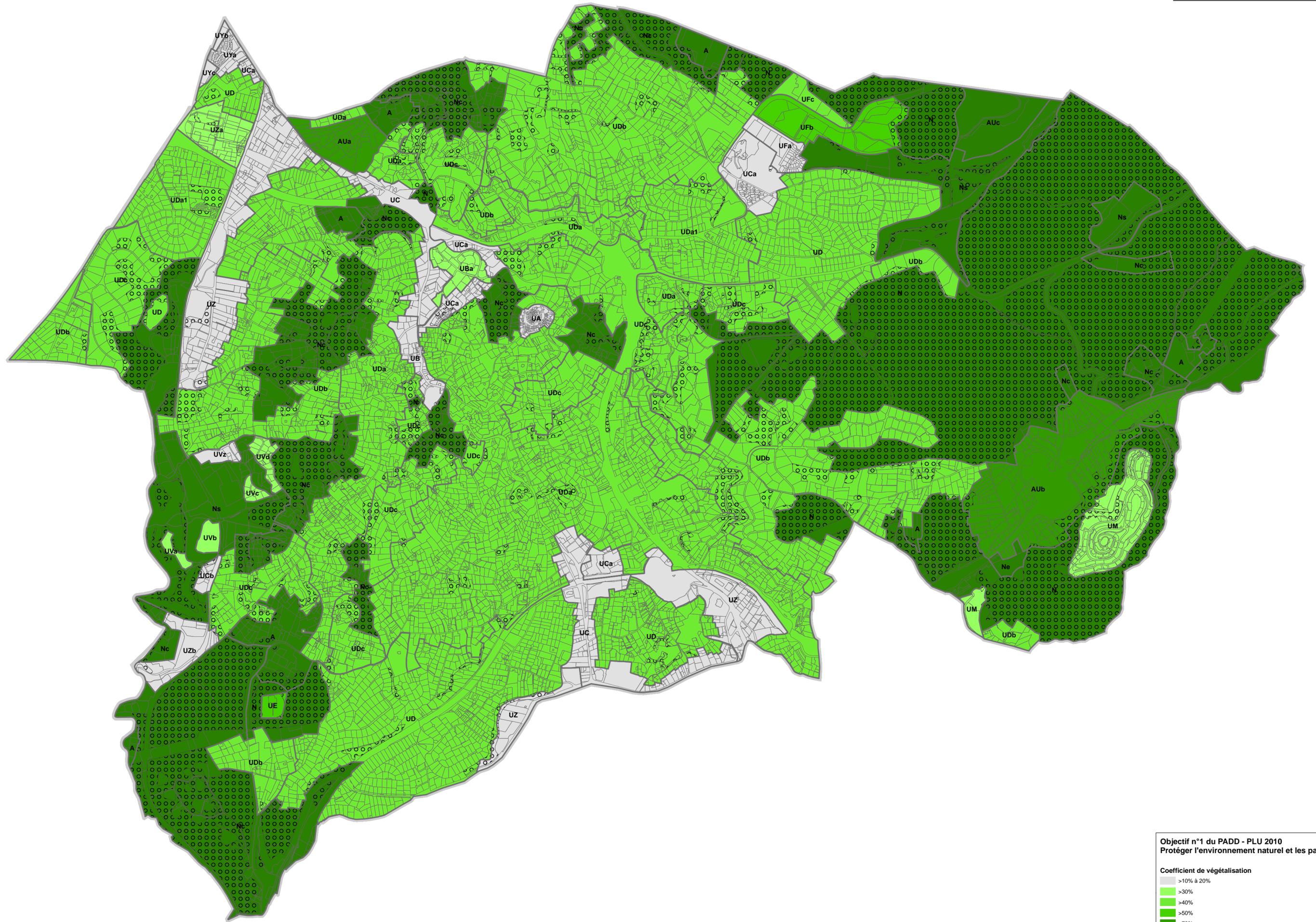
6. ZAD DES BREGUIERES

Le 30 juin 2015, le Conseil Municipal de la Commune de Mougins a sollicité auprès de la Préfecture l'instauration d'une zone d'aménagement différé dans le quartier des Bréguières. Pour rappel, la zone d'aménagement différé est un outil d'aménagement qui permet à la fois de réguler et d'encadrer les prix de vente du secteur et de constituer des réserves foncières par le biais d'un droit de préemption particulier qui prime le droit de préemption urbain et le droit de préemption de la SAFER. Cet outil d'anticipation permet donc d'imaginer un aménagement d'ensemble raisonné, structuré et de qualité tout en limitant la spéculation foncière du quartier.

Le 31 juillet 2015, une ZAD a été créée par arrêté préfectoral pour une durée de 6 ans renouvelable.

IV. LISTE DES ANNEXES

- Annexe 1 : Cartographie des espaces verts au PLU de 2010
- Annexe 2 : Cartographie des espaces verts au PLU de 2018
- Annexe 3 : Cartographie de la répartition des LLS au 01/01/2019
- Annexe 4 : Cartographie des voiries avec limitation de vitesse
- Annexe 5 : Cartographie des voies cyclistes
- Annexe 6 : Cartographie des voies piétonnes

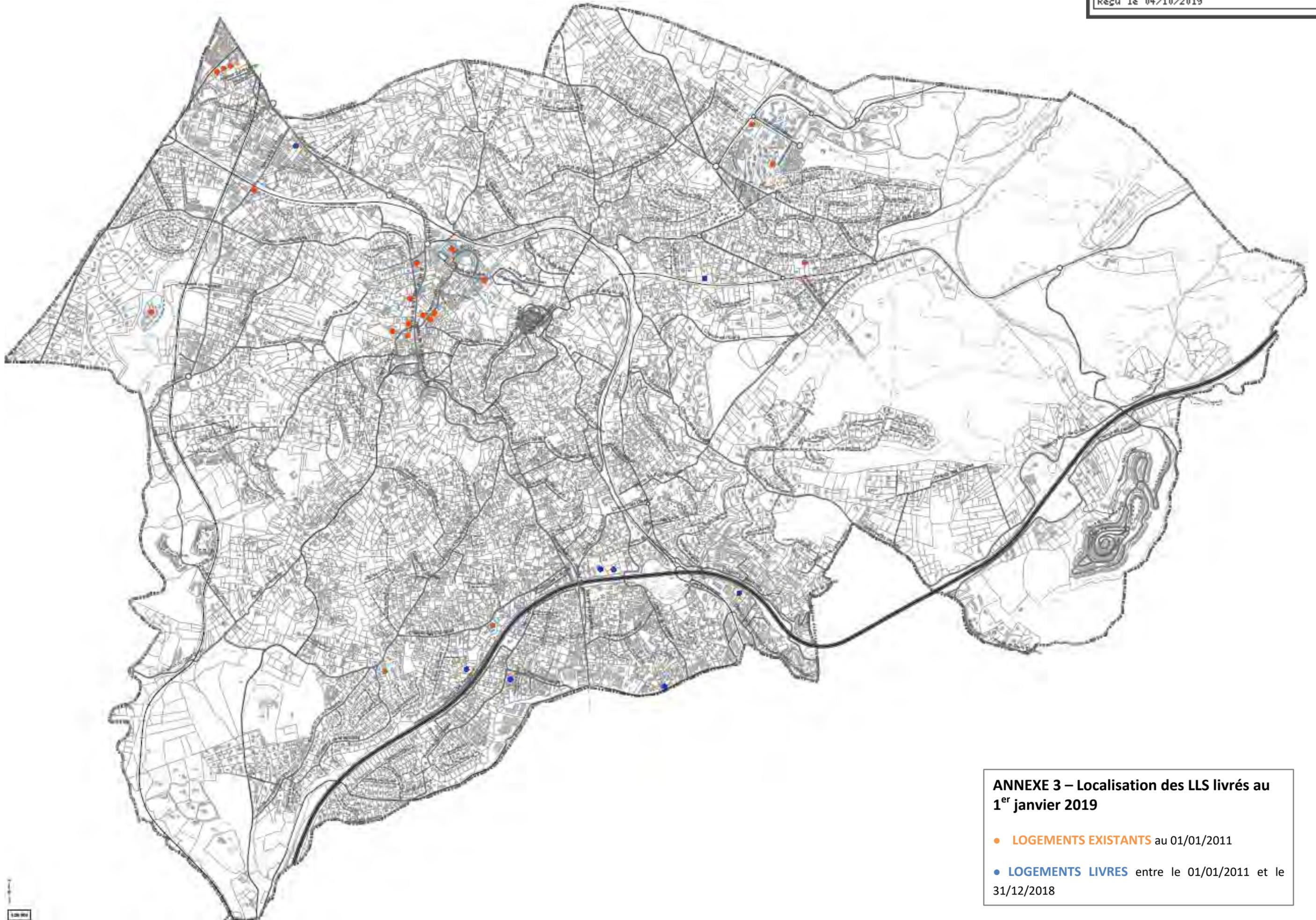


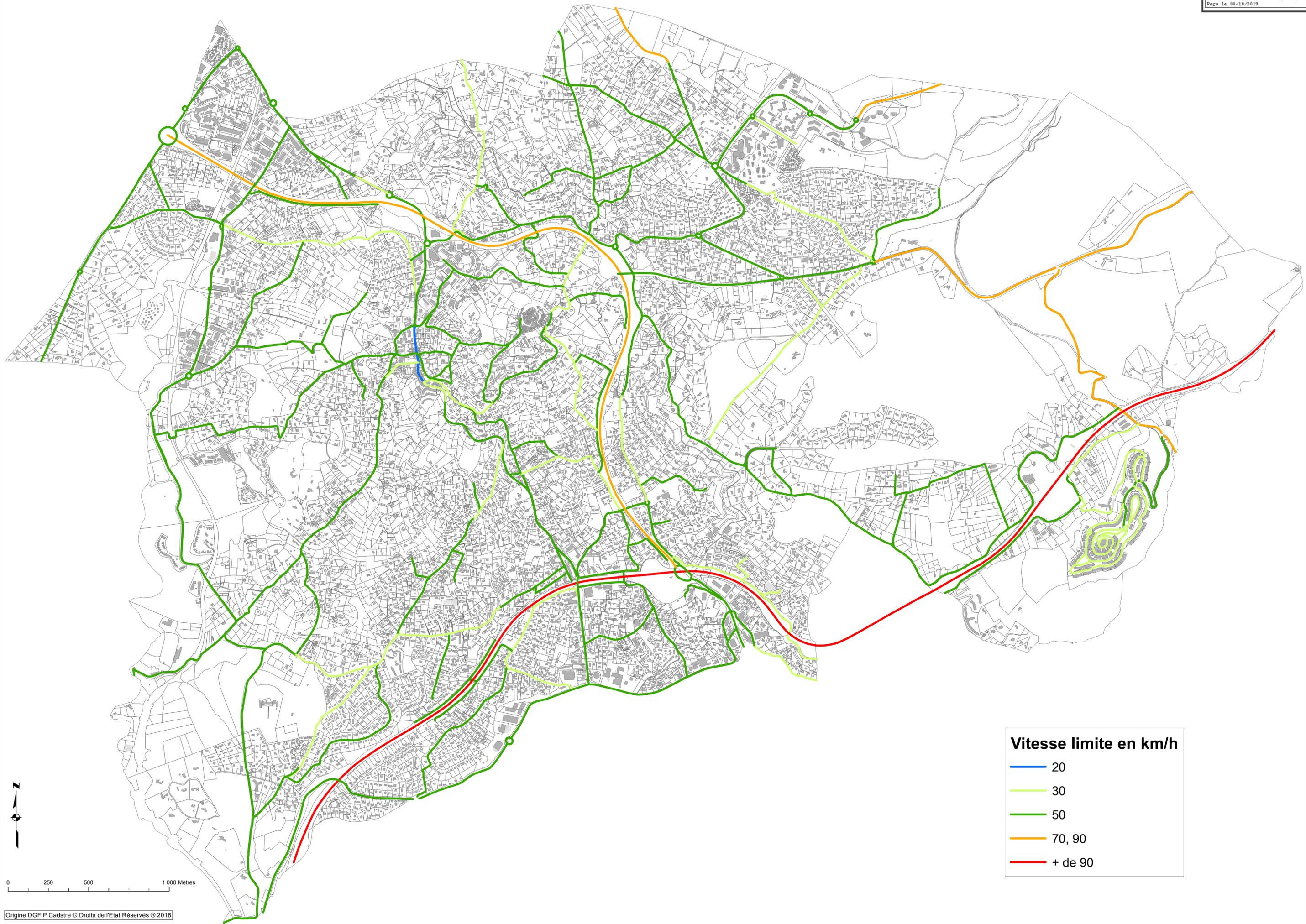
Objectif n°1 du PADD - PLU 2010
Protéger l'environnement naturel et les paysages

Coefficient de végétalisation

- >10% à 20%
- >30%
- >40%
- >50%
- >70%
- >100%

Esspaces Boisés Classés





Vitesse limite en km/h

- 20
- 30
- 50
- 70, 90
- + de 90

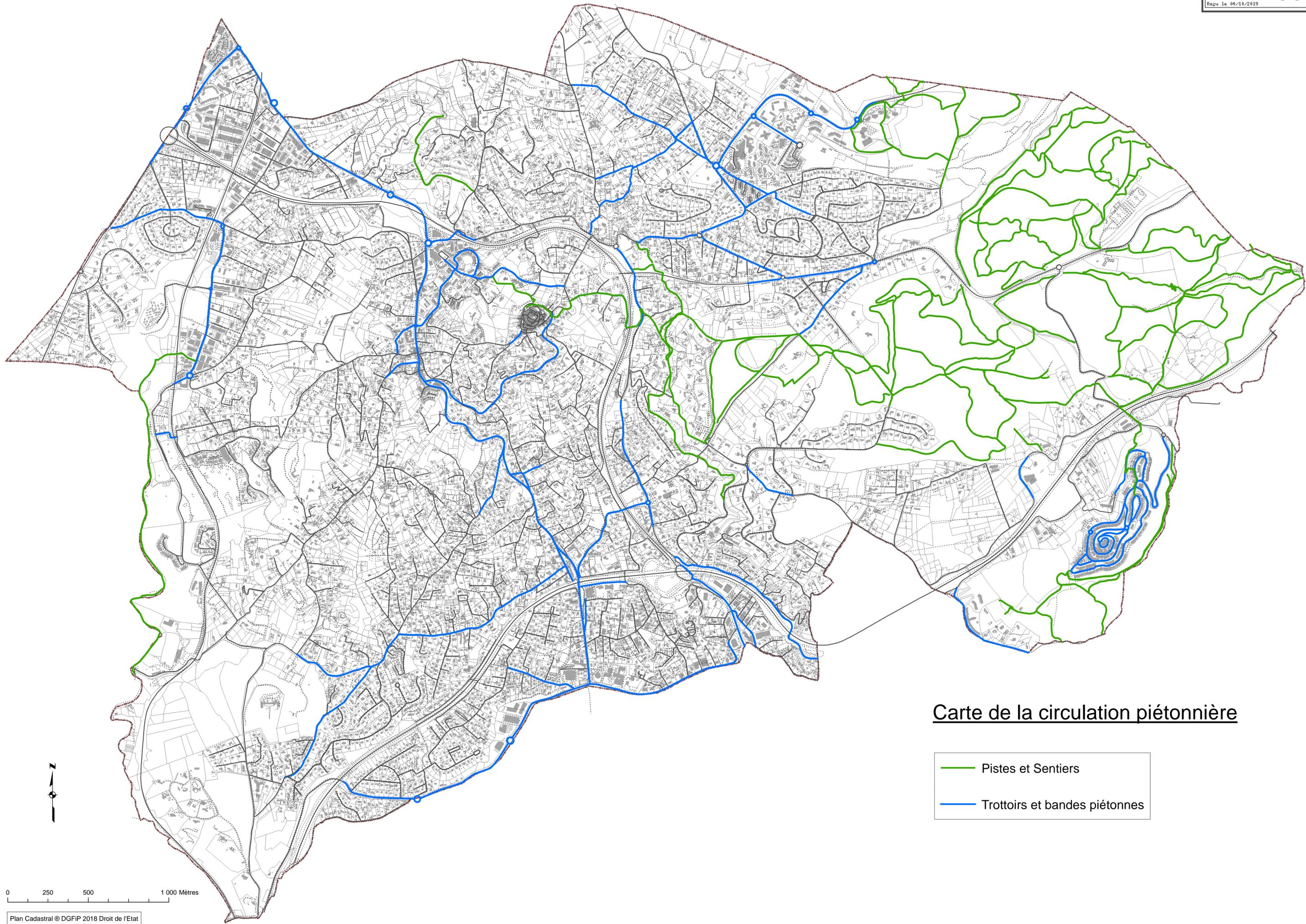


0 250 500 1 000 Mètres

Inventaire des équipements cyclables

- Linéaire voirie
- Voirie aménagée





Carte de la circulation piétonnière

- Pistes et Sentiers
- Trottoirs et bandes piétonnes

0 250 500 1 000 Mètres