



**MOUGINS**

**DEPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES**

**MODIFICATION N° 2 DU PLU**

**SECTEUR TOURNAMY**  
**CŒUR DE MOUGINS**

**COMPLEMENT AU RAPPORT DE  
PRESENTATION – EXPOSE DES MOTIFS  
DES CHANGEMENTS APPORTES**

P.L.U. approuvé par délibération du Conseil Municipal du 28 octobre 2010

Modification simplifiée n° 1 approuvée  
par délibération du Conseil Municipal du  
27 juin 2013

Révision simplifiée n° 1 approuvée  
par délibération du Conseil Municipal  
du 23 septembre 2013

Modification simplifiée n° 2 approuvée  
par délibération du Conseil Municipal du  
23 septembre 2013

Modification n° 1 approuvée par délibération  
du Conseil Municipal du 24 février 2014

Enquête publique sur le projet de  
Modification n° 2 du 15 janvier  
2014 au 14 février 2014

**Modification n°2 approuvée par  
délibération du Conseil Municipal  
en date du 19 février 2015**

**Vu pour être annexé à la délibération  
Du Conseil Municipal  
du 19 février 2015**

**Le Maire**



## SOMMAIRE

<b>1. OBJET DE LA MODIFICATION – ENJEUX .....</b>	<b>2</b>
<b>1.1. OBJECTIF POURSUIVI PAR LA COMMUNE .....</b>	<b>2</b>
<b>1.2. UN SITE STRATEGIQUE .....</b>	<b>5</b>
<b>1.3. DES CONTRAINTES REGLEMENTAIRES .....</b>	<b>15</b>
 <b>2. LE PROJET COMMUNAL .....</b>	 <b>21</b>
<b>2.1. LES OBJECTIFS POURSUIVIS .....</b>	<b>21</b>
<b>2.2. CHOIX DES PERIMETRES RETENUS .....</b>	<b>22</b>
<b>2.3. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT RETENUS .....</b>	<b>27</b>
 <b>3. LES CONSEQUENCES DU PROJET .....</b>	 <b>33</b>
<b>3.1. L'IMPACT SOCIO-DEMOGRAPHIQUE .....</b>	<b>33</b>
<b>3.2. L'IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT.....</b>	<b>36</b>
<b>3.3. L'IMPACT REGLEMENTAIRE (PIECES PLU MODIFIEES) .....</b>	<b>42</b>



## 1. OBJET DE LA MODIFICATION – ENJEUX

### 1.1. OBJECTIF POURSUIVI PAR LA COMMUNE

#### LE PROJET URBAIN

La Commune de Mougins s'étend sur 2 564 ha et compte aujourd'hui plus de 18 000 habitants. Au regard de sa qualité de vie et sa localisation stratégique, la commune fait l'objet d'une forte demande immobilière. Si Mougins s'est développé telle une cité jardin (présence importante du végétal), la commune a vu se juxtaposer plusieurs quartiers résidentiels sans centre ville réel.

Ainsi, le village originel est peu accessible (étroitesse des rues, stationnements limités, etc.) et demeure, aux yeux des habitants, comme un atout touristique, un faire valoir du passé communal. Il ne peut répondre à l'ensemble de leurs besoins.

De même, le quartier Val Mougins (2<sup>e</sup> phase d'extension urbaine de Mougins) reste un espace étroit (alignement du bâti sur rue) ne pouvant répondre à l'ensemble des besoins des habitants. Ainsi, les services à la personne sont éclatés sur l'agglomération mouginoise :

- L'hôtel de ville et l'espace culturel sont au sein du village,
- Le Centre Administratif dans le vieux village,
- Les services techniques (dont l'Urbanisme) de la mairie et le centre technique municipal se situent à l'Ouest au chemin de la Plaine,
- Le Centre Communal d'Action Sociale se trouve au Val de Mougins, boulevard Clément Rebuffel,
- La maison de l'Emploi et de l'Entreprise est située sur l'avenue de Tournamy,
- La médiathèque se situe dans le centre commercial de Tournamy,
- La salle des fêtes se trouve à proximité immédiate du village sur le boulevard Courteline,
- Etc.

La municipalité de Mougins a donc décidé de créer **un véritable cœur de ville** au service des Mouginois. L'objectif poursuivi est multiple : regrouper les services administratifs (créer un véritable pôle administratif), créer un pôle social (CCAS, Maison de l'Emploi, etc.), créer un pôle culturel (médiathèque, ludothèque, etc.) intergénérationnel et développer les commerces et services de proximité à l'encontre des actifs.

Ce nouveau centre devra présenter une qualité architecturale et urbaine certaine, être cohérent en terme de stationnements, devenir un lieu de vie de jour comme de nuit, etc.

Or, le quartier de Tournamy occupe une position stratégique sur Mougins : il est proche des pôles urbains que sont le village et le Val Mougins, est traversé par l'axe structurant majeur qu'est l'avenue de Tournamy (ex RN 85), est aisément accessible (proximité de la Pénétrante Cannes-Grasse, rond-point d'entrée de zone, etc.) et présente plusieurs parcelles non construites où une intervention publique paraît aisée.

Au regard de ses nombreux avantages, le quartier apparaît idéal à la Commune pour proposer aux Mouginois un nouveau centre de vie, fonctionnel et de qualité.

## **Modification du Plan Local d'Urbanisme de MOUGINS (06)**

### **Projet d'aménagement global du périmètre de projet quartier Val / Tournamy**

---

#### LE CHOIX DE LA PROCEDURE

Le PLU a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 28 octobre 2010. Un secteur de projet y a été délimité au titre de l'article L. 123-2-a du code de l'urbanisme sur le quartier Val / Tournamy. Un tel périmètre interdit toute évolution (sauf vie de l'existant), pour une durée au plus de cinq ans, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global. Un tel choix avait été fait en raison du caractère stratégique du site et des réflexions engagées par la commune.

Afin de lever cette servitude et définir un projet d'aménagement global il convenait de procéder à une modification du PLU.

Par délibération en date du 29 septembre 2011, le Conseil Municipal de Mougins a lancé la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) pour le projet d'aménagement global du périmètre de projet quartier Val / Tournamy.

Le code de l'urbanisme, en son article L. 123-13, disposait que le plan local d'urbanisme pouvait être modifié par délibération du conseil municipal après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

La dite modification envisagée ne devait pas porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L. 123-1-3, ne pas réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et ne devait pas comporter de graves risques de nuisances.

Le projet du secteur Tournamy – Cœur de Mougins répondait parfaitement à cette procédure de modification de PLU.

Depuis, la législation a évolué. Ainsi, l'article L. 123-13 du Code de l'Urbanisme (modifié par Ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 - art. 3) précise dorénavant que le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une révision lorsque [...] la commune envisage :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Ce n'est pas le cas de l'étude du secteur Tournamy – Cœur de Mougins. Ce projet dépend donc toujours d'une procédure de modification de PLU.

Par ailleurs, l'article L. 123-13-1 précise que [...] le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque [...] la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation.

La procédure de modification est engagée à l'initiative [...] du maire qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées mentionnées au premier alinéa du I et au III de l'article L. 121-4 avant l'ouverture de l'enquête publique ou, lorsqu'il est

## **Modification du Plan Local d'Urbanisme de MOUGINS (06)**

### **Projet d'aménagement global du périmètre de projet quartier Val / Tournamy**

---

fait application des dispositions de l'article L. 123-13-3, avant la mise à disposition du public du projet.

L'article L. 123-13-2 précise que lorsque le projet de modification a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan [c'est le cas du projet de Tournamy] ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

Il est soumis à enquête publique par le Maire.

L'enquête publique est réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. Le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 sont joints au dossier d'enquête.

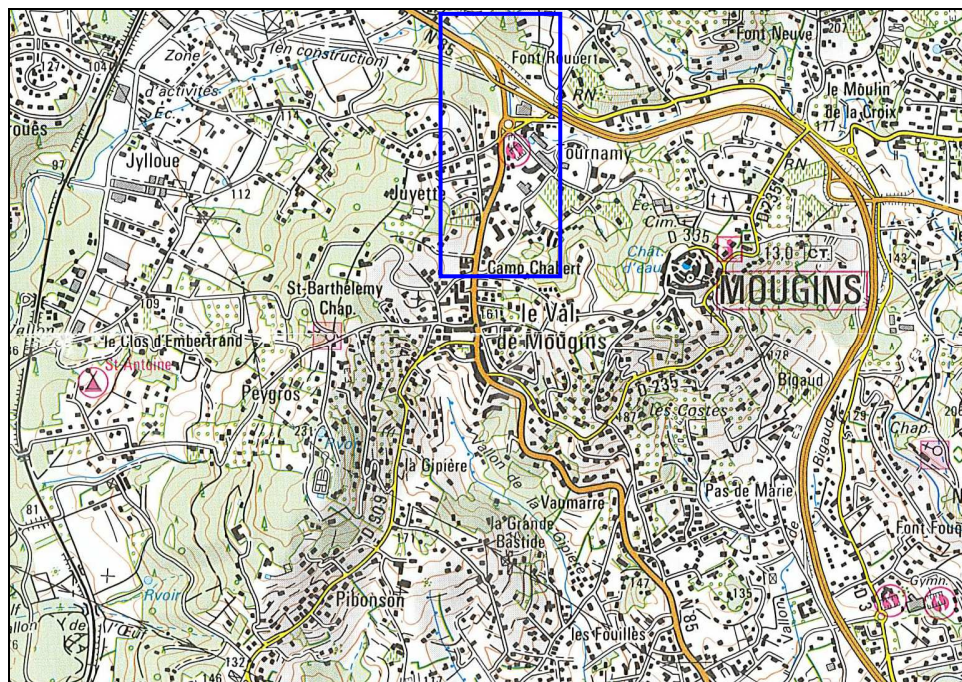
A l'issue de l'enquête publique, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération du conseil municipal.



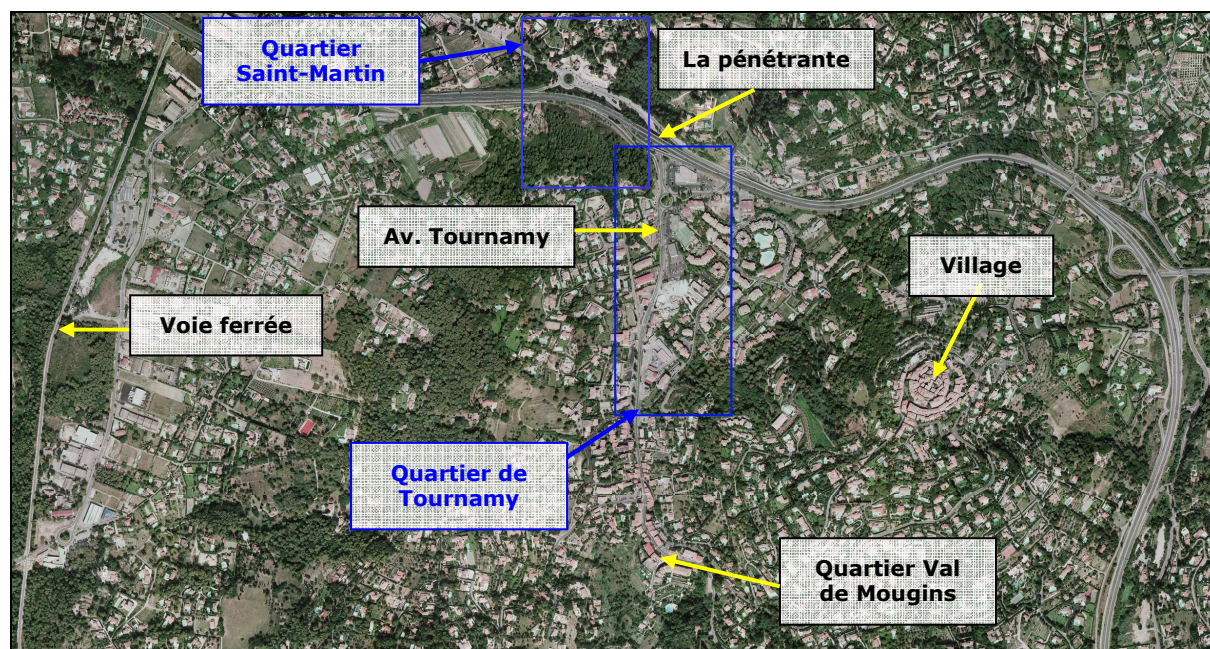
## 1.2. UN SITE STRATEGIQUE

### LOCALISATION

Le secteur d'étude se situe au cœur de la zone urbanisée de Mougins, à l'ouest immédiat du village original, dans le prolongement nord du quartier du Val Mougins. Le site est traversé par l'axe majeur de circulation qu'est l'avenue de Tournamy. Autour de cette avenue s'est constituée peu à peu une zone mixte d'habitat, de services et d'économie.



Extrait de la carte IGN 3643 ET Cannes – Grasse (Echelle : 1/25000e)



Vue aérienne sur le site et les environs (Fond de plan : Mairie de Mougins)





Vue aérienne sur le secteur d'intervention [15,56 hectares]



## Modification du Plan Local d'Urbanisme de MOUGINS (06) Projet d'aménagement global du périmètre de projet quartier Val / Tournamy

---

C'est une zone encaissée de faible pente encadrée par trois collines à dominante boisée. Ce secteur représente la « porte naturelle » de Mougins et constitue une entité urbaine spécifique (il est séparé du vieux village par le socle naturel Nord-Ouest boisé de pins d'Alep et des collines résidentielles au Nord, par rapport à la pénétrante Cannes-Grasse).

Concernant ce quartier, deux constats peuvent être aisément mis en avant aujourd'hui :

- Un fort impact de la voirie, tant au niveau de l'emprise du réseau que de la disposition et de la qualité des voies
- Une diversité importante des bâtiments au niveau, d'une part, de leur fonction (services, activités, logements, etc.) et, d'autre part, de leur volumétrie et aspect (bâtiment en rez-de-chaussée avec cours de tennis sur les toits, bâti en R+3, forme rectangulaire ou circulaire, etc.).



Avenue de Tournamy  
(partie Nord, vue vers le Sud)



Av. de Tournamy  
(partie Sud, vue vers le Nord)



Quelques bâtiments d'activités situés au Sud, à proximité du Val de Mougins



**Quelques bâtiments d'activités situés au centre de l'avenue et du secteur d'intervention**

### L'IMPACT DE LA VOIRIE

Le quartier Tournamy est un lieu d'articulation de plusieurs axes viaires majeurs avec notamment l'avenue de Tournamy (ex RN 85) qui traverse le quartier du nord au sud, la pénétrante Cannes-Grasse qui longe la limite nord du site et la Route Départementale n° 35 qui se connecte à l'ex RN 85 via un giratoire en entrée de quartier (la RD 35 suit la Pénétrante).



**Av. de Tournamy aménagée au Val de Mougins**



**Av. de Tournamy non aménagée sur le site**

A ces voies, il convient d'ajouter un réseau secondaire d'importance avec :

- Le chemin des Peyroues qui permet d'atteindre, depuis le quartier et en traversant une succession de zones pavillonnaires, le chemin de la Plaine avec ses activités, les services techniques et le centre techniques de la mairie, etc.
- L'avenue de l'Hubac qui mène au village depuis le quartier de Tournamy (attention, la réciproque n'est pas possible, la rue étant rapidement en sens unique).
- Le chemin des restanques puis le boulevard Clément Rebuffel qui mènent également au village malgré un parcours bien moins évident.

## Modification du Plan Local d'Urbanisme de MOUGINS (06) Projet d'aménagement global du périmètre de projet quartier Val / Tournamy

---



Arrivée sur le giratoire avec la RD 35



Croisement avenue de l'Hubac / Che. Des Restanques



Avenue de l'Hubac



Chemin des Peyroues

La priorité, dans le quartier, est donc donnée à la voiture au détriment du piéton. Si cet argument peut être justifié si on considère le quartier comme un simple lieu de passage, il faudra néanmoins inverser totalement cette tendance si Tournamy doit devenir un nouveau centre de vie.

De plus, les déplacements routiers connaissent quelques difficultés liées à un manque de hiérarchie et de maillage parfois :

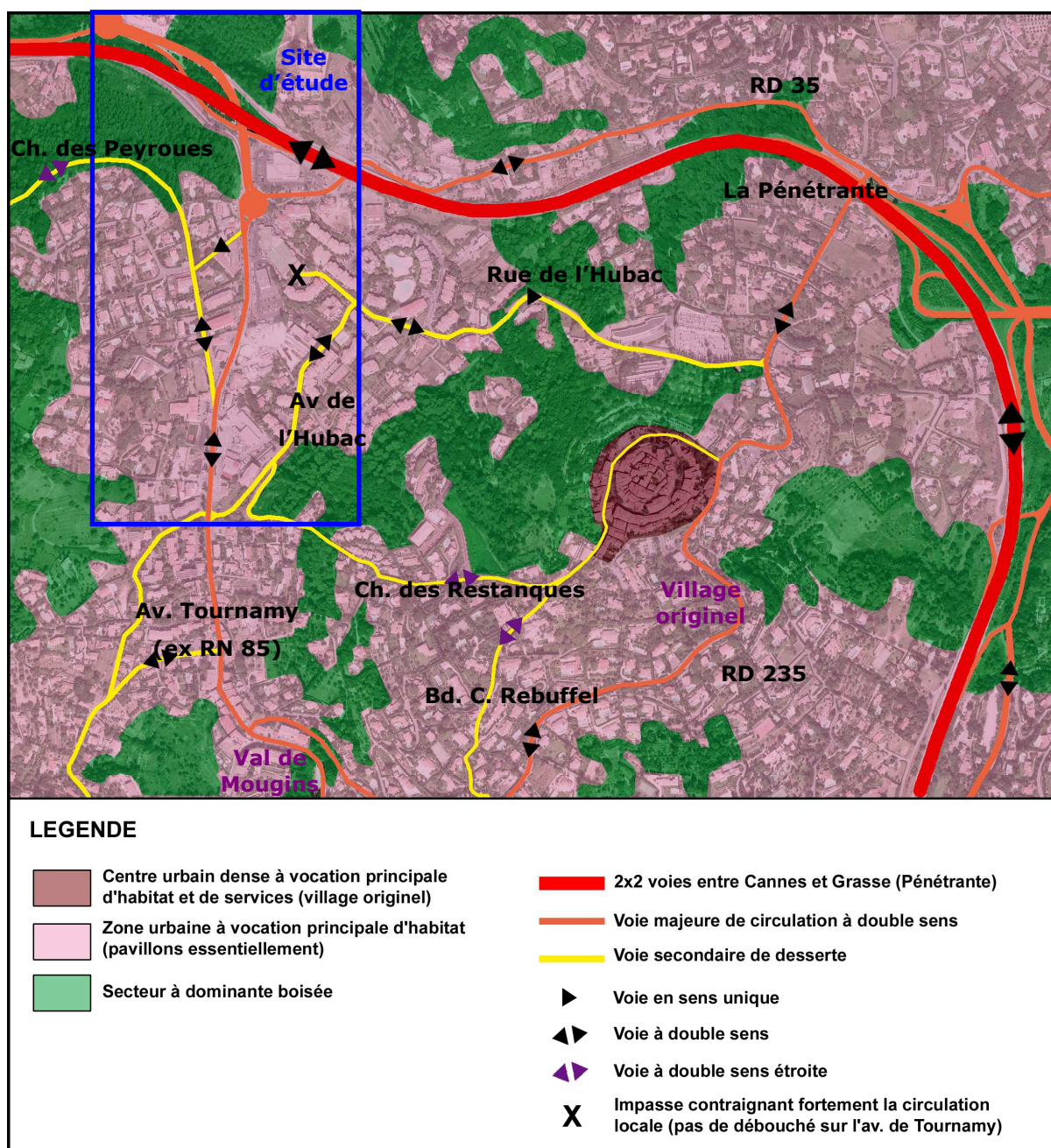
- L'avenue de Tournamy est très large (vitesses élevées) et manque d'aménagements urbains contrairement à son tracé au niveau du Val de Mougins ;
- Le croisement avenue de Tournamy / Chemin des Peyroues pourrait être amélioré (sécurisé) ;
- L'avenue de l'Hubac ne débouche pas directement sur le rond-point ex RN85 – RD 35 obligeant les automobilistes à descendre cette rue vers le sud puis à remonter l'avenue de Tournamy vers le nord pour gagner la Pénétrante Cannes-Grasse (flux de transit)
- La rue de l'Hubac est en sens unique sur une partie de son tracé ne permettant pas d'atteindre aisément le quartier de Tournamy depuis le village (il faut nécessairement emprunter l'avenue C. Rebuffel) ;
- Le croisement rue de l'Hubac / chemin des Restanques pourrait être amélioré ;



## Modification du Plan Local d'Urbanisme de MOUGINS (06)

### Projet d'aménagement global du périmètre de projet quartier Val / Tournamy

- Le chemin des Peyroues est trop étroit au sortir du quartier (vers le chemin des Plaines), le croisement de véhicules étant parfois impossible ;
- Les stationnements dans le quartier (notamment le long de l'avenue) ne sont pas assez signalés et protégés ;
- Les rues et ruelles à usage privatif ont tendance à se fermer (cas du Domaine de Tournamy qui a condamné son accès via une grille) ;
- En règle générale, l'on observe un manque de lisibilité ou l'absence du cheminement piéton.



Axes majeurs de circulation dans le secteur

## Modification du Plan Local d'Urbanisme de MOUGINS (06) Projet d'aménagement global du périmètre de projet quartier Val / Tournamy

Le trafic routier connaît une croissance importante et ce, en particulier sur l'axe nord-sud au cœur de Mougins (ex RN85) et la Pénétrante Cannes-Grasse. Sur cet axe, on observe un taux annuel de croissance de près de 7%<sup>1</sup> lié au fort développement des échanges dans le bassin de vie Grasse – Cannes.

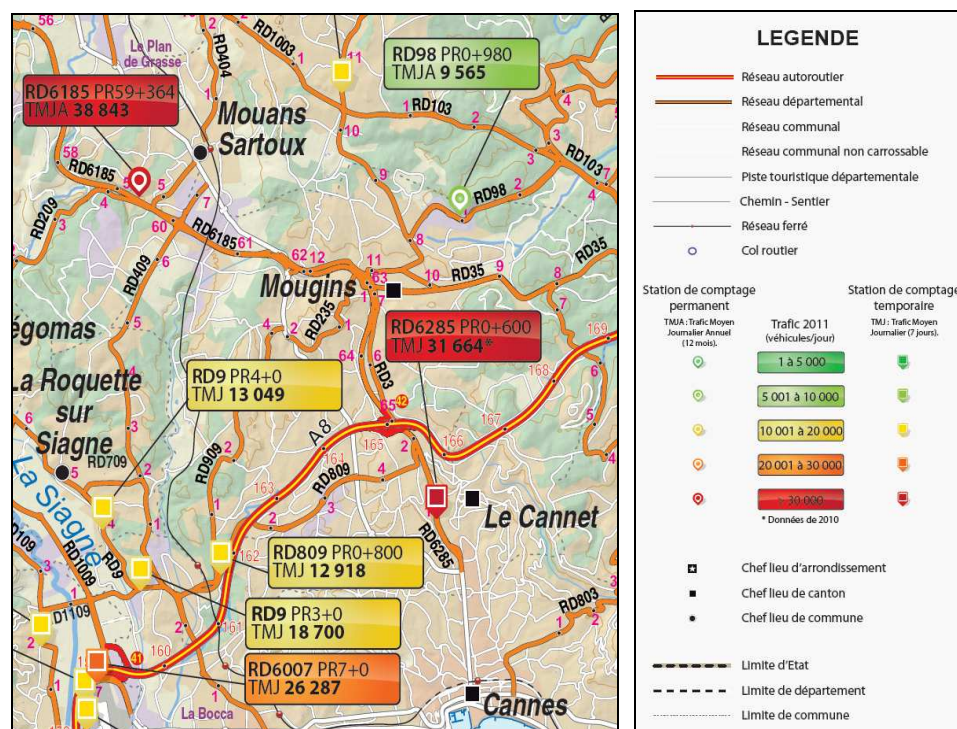
Il convient cependant de noter que le trafic est stable sur l'ex RN85, la croissance s'effectuant sur la pénétrante dont la part dans le trafic global de l'axe est proche de 64% en 2001. La Pénétrante joue parfaitement son rôle de délestage.

La stabilisation des flux dans le quartier est également due à l'interdiction pour les poids lourds d'emprunter cet axe entre Tournamy et Val Mougins. Ne sont autorisés que les camions desservant les activités existantes dans le quartier et les bus et autres transports publics.

A noter que sur la partie sud de l'ex RN 85 (bd Mal Juin), on compte 23 400 véhicules par jour tandis que dans sa partie Nord (bd St Martin), 18 500 véhicules par jour sont recensés. Sur les autres routes départementales de la commune (outre la RD 35 qui avoisine les 23 000 véhicules jours), le trafic est évalué à 11 000 véhicules jours.

L'évolution horaire des trafics<sup>2</sup> indique des variations horaires conformes à celles observées par ailleurs. Les pointes de trafic et les taux correspondants sont les suivants (jours ouvrés) : pointe du matin entre 8h00 et 9h00 (8.5% du trafic journalier) puis pointe du soir entre 17h00 et 18h00 (9 % du trafic journalier)

L'observation des trafics par sens de circulation indique une prédominance le matin en sortie et le soir en entrée. Cela démontre le caractère émissif de la commune : le nombre d'actifs est supérieur au nombre d'emplois.



Carte des trafics 2012- Conseil Général 06 (source : <https://www.cg06.fr/voirie-departementale/le-reseau-routier-departemental-3013.html>)

<sup>1</sup> Données issues du rapport de présentation du PLU selon comptages de la DDE.

<sup>2</sup> Campagne de comptages effectués au mois de juin 2002 sur l'ensemble des voies d'accès à la commune.



En termes de transports en commun, la commune de Mougins est desservie par une offre interurbaine : le quartier de Mougins notamment est desservi par la LR600 (Cannes – Grasse ; toutes les 20 à 30 minutes du lundi au samedi, toutes les heures le dimanche), ainsi que par la LR650 (Mouans-Sartoux – Sophia ; fréquence à 45-60 minutes du lundi au vendredi). La LR630 Cannes – Sophia ne passe pas par cet itinéraire.

De plus, le réseau urbain « Sillages » (Syndicat des Transports Grasse) gère quatre lignes desservant Mougins dont 2 internes à la commune, pour un service assuré du lundi au samedi (hors jours fériés et de 7h à 18h15). La ligne 20 notamment dessert Vicaire, Tournamy, Val de Mougins, Devens et Sophia.

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

Depuis janvier 2014, le réseau de bus a été modifié suite à la création de la Communauté d'Agglomération des Pays de Lérins. Au sein de cette nouvelle intercommunalité, il a été décidé de compléter et de rendre plus performant le réseau de transports collectifs (réseau « Palm bus » de 6 circuits bus contre 4 précédemment, soit un bus toutes les 15 minutes) depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014.

Avec notamment la création de la ligne 23 (Tournamy-Mougins le Haut) et la création de la ligne 30 (Tournamy-Cannes hôtel de Ville) en sus de celles qui existaient déjà et qui évoluent, le quartier de Tournamy est au cœur du système des transports collectifs, avec passage de toutes les lignes.

### MIXITE URBAINE DU SITE

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

- Un tissu pavillonnaire en frange Ouest avec un (ou des) lotissement(s) d'accès privé implanté sur une ancienne oliveraie ;
- Des lieux de dépôts et vente de matériaux et plusieurs bâtiments à vocation tertiaire, commerciale ou d'entrepôt le long de l'avenue de Tournamy et au niveau de l'îlot 7 (architectures hétérogènes, hauteur et densité variables, implantations confuses, etc.) ;
- Des groupements de petits collectifs à vocation d'habitat (hauteur moyenne R+3, R+4) à l'est avec une unique voie de desserte commune (rue de l'Hubac) ;
- Le quartier Juyette au Sud (vers Le Val de Mougins) qui correspond à un espace de transition avec des potentialités d'aménagement importantes ;
- Le quartier du Val de Mougins plus au Sud qui représente un centre de vie important, fortement structuré par l'armature viaire de l'ex RN 85. Sa centralité est renforcée par un tissu commercial important.

A noter que le secteur est entièrement desservi par les réseaux d'assainissement d'eau potable, d'eaux usées, d'eaux pluviales, électriques et de télécommunication.

## Modification du Plan Local d'Urbanisme de MOUGINS (06) Projet d'aménagement global du périmètre de projet quartier Val / Tournamy



### Occupation du site

### L'IMPORTANCE DU VEGETAL

Bien que situé en pleine zone urbaine, le quartier offre plusieurs formations – espaces végétalisés qui permettent de bien identifier l'entité Tournamy (il n'est pas noyé dans la périurbanisation de Mougins).

Deux espaces jouent un rôle particulièrement important ce qui justifie leur préservation :

- Au nord-ouest, longeant la Pénétrante, un reliquat de forêt de pins et de chênes est présent contre le site. Outre la qualité de ce boisement, il est à noter son rôle paysager majeur

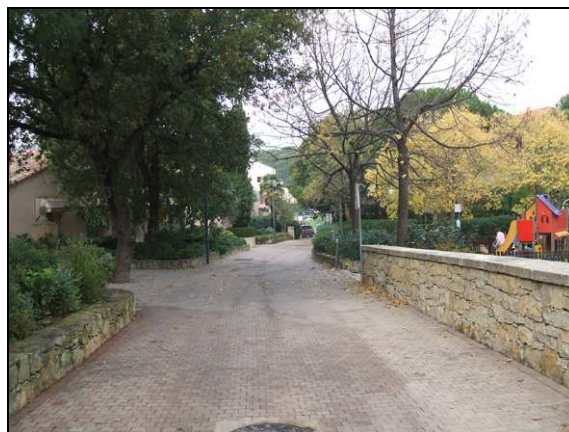


## Modification du Plan Local d'Urbanisme de MOUGINS (06) Projet d'aménagement global du périmètre de projet quartier Val / Tournamy

---

- A l'est, le boisement (qui sera en partie empiété par les futures constructions) permet d'offrir une vue intéressante sur le village et de bien dissocier Tournamy ce qui renforce l'identité même du quartier

Enfin, à noter des arbres remarquables sur la commune : Des pins au Nord, le long de la RD 35 et des platanes au Sud, le long de l'avenue de Tournamy. Eléments identitaires, ils doivent être maintenus.



Espace boisé (reliquat de forêt) au Nord-Ouest du site et le parc public au Nord



L'espace boisé entre Tournamy et le village et l'allée de platanes au Sud

### **1.3. DES CONTRAINTES REGLEMENTAIRES**

Par délibération en date du 28 octobre 2010, le Conseil Municipal de MOUGINS a approuvé le Plan Local d'Urbanisme aujourd'hui en vigueur sur la commune.

Sur ce document, le secteur d'étude est classé en zone UC (secteur discontinu avec une densité moyenne et une organisation structurée). Cette zone organise essentiellement les entrées de ville, le long de l'ancienne Route Nationale n°85 et de la Route Départementale n°809.

Dans le secteur de Tournamy, sont notamment interdites les constructions d'une superficie supérieures à 20 m<sup>2</sup>, les constructions nouvelles destinées à la fonction d'entrepôt et d'industrie, les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne et avec la vocation de la zone, les dépôts de ferrailles, de matériaux de récupération ou de vieux véhicules, etc.

Sur le plan de zonage du PLU apparaissent également deux emplacements réservés au sein du secteur d'intervention :

- ER n°I.13.a pour élargissement de voirie à 18 m (avenue de Tournamy entre Font Roubert et Juyette) dont le bénéficiaire est la commune et dont la superficie est de 1 815 m<sup>2</sup>
- ER n°I-48 pour élargissement de voirie à 6 m (traverse des Peyroues) dont le bénéficiaire est la commune et dont la superficie est de 47 m<sup>2</sup>

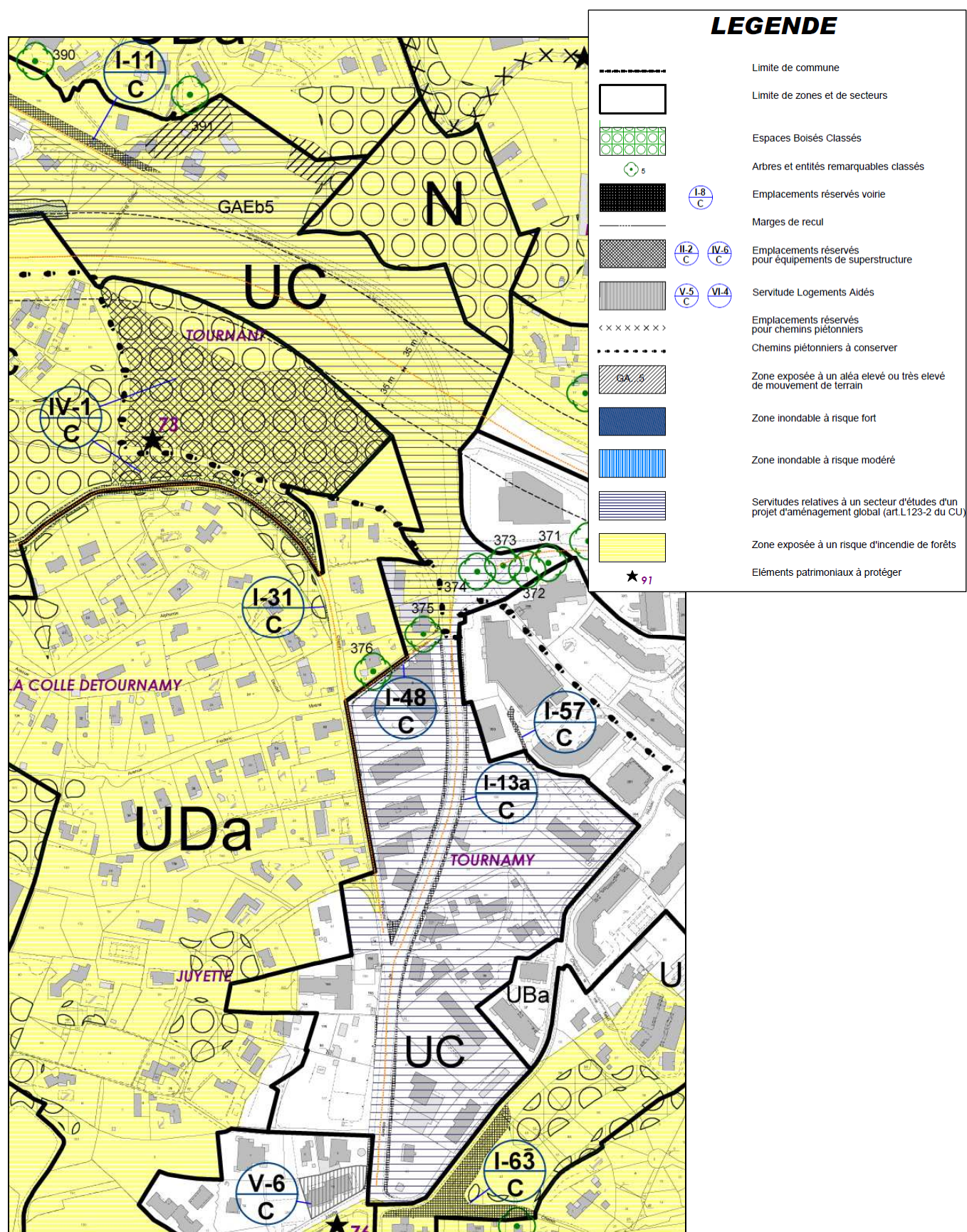
Les arbres situés au nord, contre le rond-point d'accès à l'avenue, sont repérés comme remarquables classés.

Le secteur Tournamy est essentiellement concerné par deux servitudes d'utilité publique :

- ♦ La servitude AC2 de protection des sites inscrits concernant la « partie de la commune comprise à l'Est du CD3, au Sud du CD35 et à l'Est du CD909 » selon l'arrêté du 10 octobre 1974 ;
- ♦ La servitude PT3 attachée aux réseaux de télécommunications.

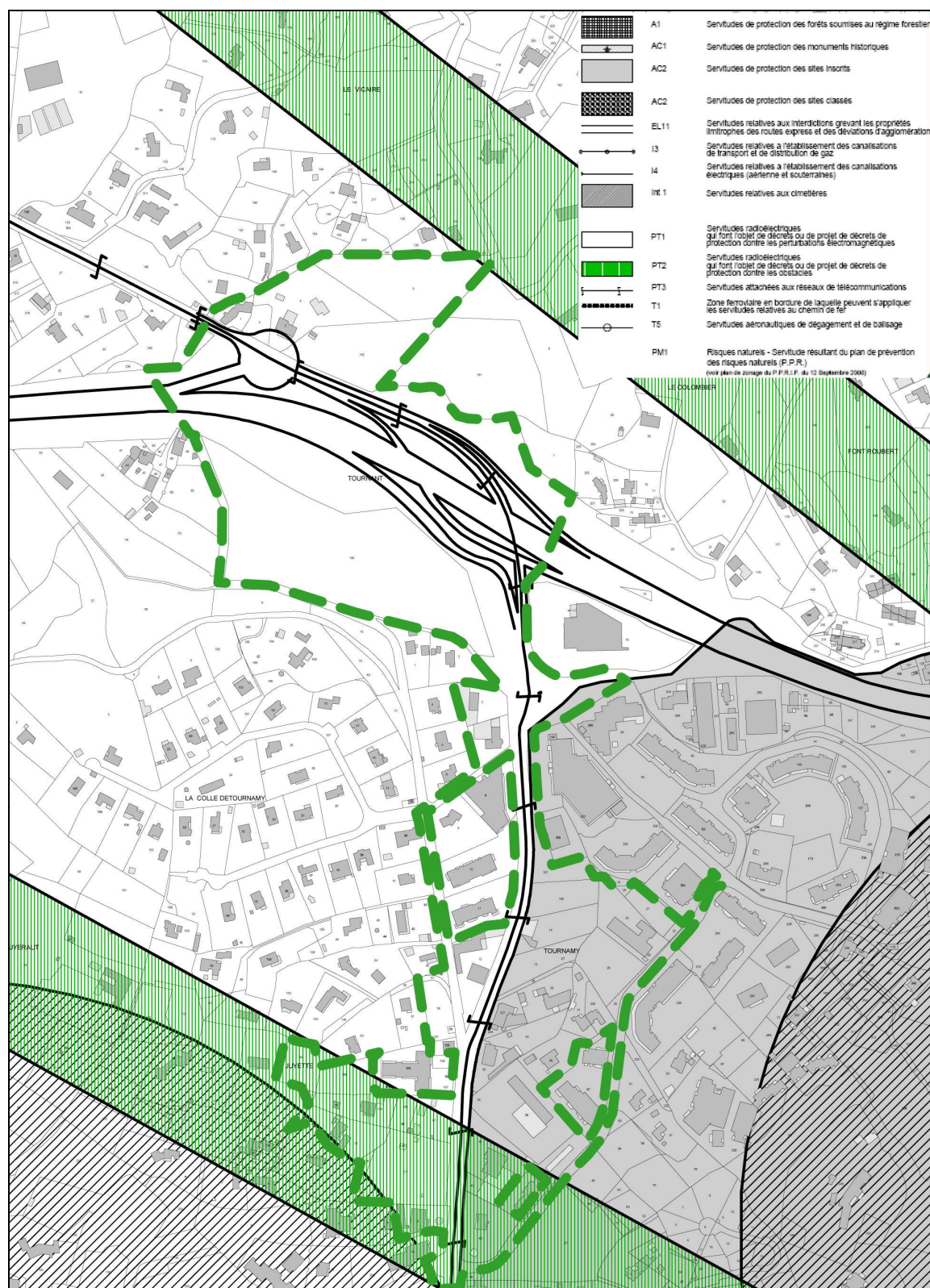


Modification du Plan Local d'Urbanisme de MOUGINS (06)  
Projet d'aménagement global du périmètre de projet quartier Val / Tournamy





# Modification du Plan Local d'Urbanisme de MOUGINS (06) Projet d'aménagement global du périmètre de projet quartier Val / Tournamy



Extrait de la carte des servitudes d'utilité publique (Fond de plan : Ville de MOUGINS) – **En vert** : le périmètre d'intervention

## **Modification du Plan Local d'Urbanisme de MOUGINS (06)**

### **Projet d'aménagement global du périmètre de projet quartier Val / Tournamy**

---

Le site d'étude est concerné par les dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 aux abords des infrastructures de transport terrestre, précisées dans l'arrêté préfectoral du 17 décembre 1999.

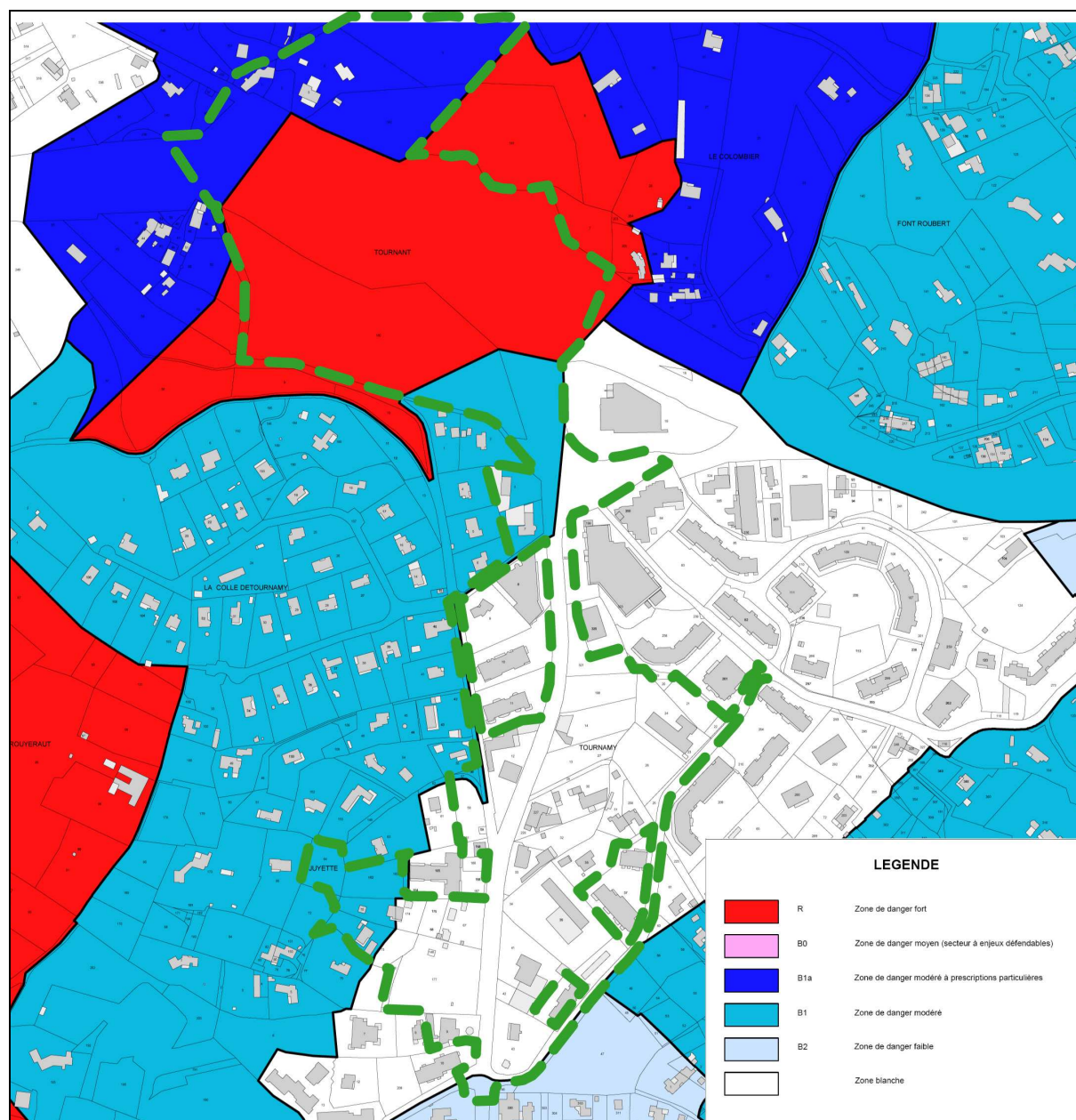
A noter que la parcelle n°3 section BH est concernée par un lotissement dont les règles d'urbanisme ont été maintenues.

Au règlement local de publicité, le quartier de Tournamy se situe pour partie en territoire interdit de publicité (pour les parcelles situées à l'Est de l'avenue Tournamy) et pour partie en zone ZPR3 de publicité restreinte (parcelles situées à l'Ouest de l'avenue Tournamy).

Le quartier, situé en zone urbaine, n'est concerné par aucune Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique et autres inventaires ou protection liés à l'environnement (sites Natura 2000, sites classés, etc.).

Le secteur d'étude n'est pas concerné par le risque inondation. Seule son extrémité nord-ouest est concernée par l'aléa modéré du risque feu de forêt (zone B1 du PPRIF approuvé le 12 septembre 2008).

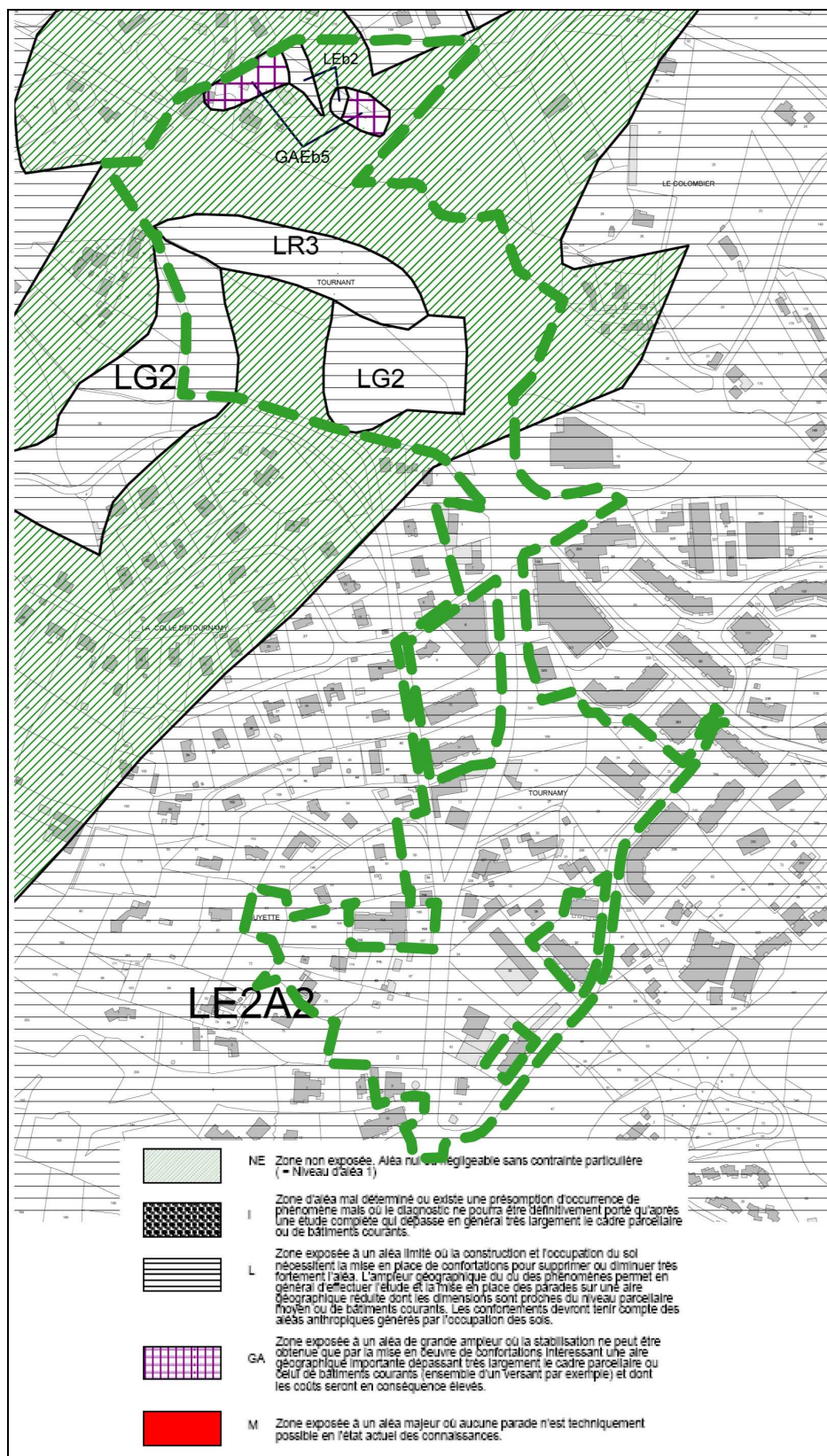
Le secteur d'étude est par ailleurs exposé à un aléa mouvement de terrain limité, où la construction et l'occupation du sol nécessitent la mise en place de confortements pour supprimer ou diminuer très fortement l'aléa. L'ampleur géographique du ou des phénomènes permet en général d'effectuer l'étude et la mise en place des parades sur une aire géographique réduite dont les dimensions sont proches du niveau parcellaire moyen ou de bâtiments courants. Les confortements devront tenir compte des aléas anthropiques générés par l'occupation des sols.



Extrait de la carte d'aléa du risque feu de forêt (annexe 7-3 du PLU – Source : Ville de MOUGINS) – **En vert** : le périmètre d'intervention



Modification du Plan Local d'Urbanisme de MOUGINS (06)  
Projet d'aménagement global du périmètre de projet quartier Val / Tournamy



Extrait de la carte d'aléas de mouvements de terrain (fond de plan : Ville de MOUGINS) – **En vert** : le périmètre d'intervention

## 2. LE PROJET COMMUNAL

### 2.1. LES OBJECTIFS POURSUIVIS

Pour établir le nouveau cœur de Mougins, la municipalité a étendu son analyse aux sites voisins et notamment les secteurs situés au nord du secteur d'étude initial. Ce projet doit en effet parfaitement **s'articuler avec les quartiers voisins**.

Il ne s'agit pas d'aménager un quartier mais réellement de créer un réel lieu attractif pour l'ensemble des Mouginois.

L'objectif est ainsi de créer un véritable pôle d'attractivité avec des commerces de proximité, des services à la population, des équipements publics et des logements.

Il s'agit de disposer d'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 les services sont les axes d'actions de cet aménagement.

Ce nouveau cœur de ville permettra le regroupement et la **création de pôles administratif** (services de l'hôtel de ville), **social** (CCAS, Maison de l'Emploi, etc.) et **culturel** (médiathèque, ludothèque, salles de cinéma de proximité, etc.).

Par ailleurs, **des commerces et services de proximité** doivent compléter ce quartier et apporter une réponse aux besoins des habitants et visiteurs locaux.

Des îlots ont été étudiés pour permettre la création de nombreux logements (densité certaine, en cohérence avec la fonction de centre ville). Ces logements, dont 30% au global seront en locatif social, doivent permettre l'arrivée de nouveaux ménages. Les immeubles devront présenter une qualité architecturale certaine.

Le paragraphe 2.3 expose les motifs du parti retenu et les surfaces de plancher projetées (cf. ce paragraphe).

De même, il est souhaitable que ce nouveau cœur de ville soit **un véritable poumon vert** pour les habitants avec la valorisation du boisement existant au nord, la préservation des espèces plantées majeures et la mise en place de véritables coulées vertes.

Les Mouginois doivent venir avec plaisir dans ce nouveau centre administratif, que ce soit en voiture, en bus, à vélo ou à pied. Il est fondamental que toutes les générations puissent s'y côtoyer en bonne intelligence grâce à des moyens de déplacement adaptés à un centre de vie.



## **2.2. CHOIX DES PERIMETRES RETENUS**

Le secteur d'étude d'un projet d'aménagement global (PAG), tel qu'inscrit au PLU au titre d'une servitude d'urbanisme, a prévalu à l'origine des études comme périmètre de référence.

Il concernait des terrains inscrits en zone UC du PLU, depuis le quartier dit « Saint Martin » au nord jusqu'au quartier dit « Tournamy » au sud, de part et d'autre de l'avenue de Tournamy (avant d'entrer dans le « Val de Mougins »).

Les études et réflexions réalisées dans le cadre de la présente modification du PLU :

- ♦ Ont affiné la connaissance de l'espace concerné et de l'occupation des sols qui y prévaut ;
- ♦ Ont confronté le périmètre du PAG aux besoins d'un pôle de centralité (création d'équipements publics, de services et de commerces, de logements pour tous).

Les choix se sont orientés en fonction des objectifs exprimés par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU, à savoir (extraits) :

- Objectif 1 - MAITRISER UN DEVELOPPEMENT URBAIN STRUCTURE :
  - « 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 ».
- Objectif 3 - SATISFAIRE AUX BESOINS PRESENTS ET FUTURS EN MATIERE D'HABITAT :
  - « Valoriser et équilibrer le quartier Tournamy / Val de Mougins : 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...) ».
- Objectif 5 - DEVELOPPER LES ACTIVITES ECONOMIQUES
  - « Assurer le redéploiement des activités à travers les différents pôles.  
Dans les pôles de centralité, 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 ».

➤ Objectif 6 - REPONDRE AUX BESOINS EN DEPLACEMENTS

- « 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. Il s'agira : - De limiter l'usage de l'automobile pour les déplacements inter quartiers ;  
- De limiter la part modale de la voiture particulière en centre urbain et notamment dans le centre historique ;  
- De réduire l'utilisation de la voiture dans les déplacements de proximité, où les circulations douces sont pertinentes ;  
- De favoriser le développement des transports collectifs dans le cadre de l'intercommunalité (...) ;  
- De faciliter les circulations douces, piétonnières et cyclables, par des itinéraires et des aménagements adéquats ».

➤ Objectif 7 - CREER DES EQUIPEMENTS PUBLICS DE QUARTIER

- « Tournamy / Val de Mougins :
  - Création d'un centre administratif regroupant une partie des services de la Mairie ;
  - Création d'un pôle socioculturel ou éducatif ;
  - Création d'un parking public ;
  - Aménagement d'un mail planté et d'une place urbaine ;
  - Aménagement de l'espace public au Val de Mougins...Ces équipements seront créés le long de l'axe principal de desserte du quartier requalifié en boulevard urbain ».

Afin de répondre aux différents besoins, le terrain d'investigation a été élargi à des terrains contigus correspondant à des disponibilités foncières publiques ou privées, dans l'esprit du renouvellement urbain.

A l'inverse, des terrains non mutables à court ou à moyen terme, parce que récemment bâtis, ont été considérés comme n'ayant aucune vocation à faire partie du projet. Ils sont déjà bâtis dans un gabarit d'immeubles collectifs, densité correspondant à un quartier central.

Le cas particulier de l'îlot situé au nord de la voie pénétrante Cannes-Grasse, quartier « Saint Martin », est celui d'une friche positionnée entre deux quartiers en mutation profonde que sont « Tournamy » au sud, avec le présent projet de CŒUR DE VILLE et, au nord-ouest, « Saint Martin » en cours de mutation depuis plusieurs années (installation progressive d'un tissu commercial et de services à la population). Ce dernier îlot typique de l'ancienne occupation du quartier avant sa mutation (activités artisanales et du BTP, très consommatrices d'espace) relève d'une problématique identique à celle des terrains situés au centre du quartier Tournamy. Leur occupation n'est plus compatible avec l'évolution de la ville sur cet espace.

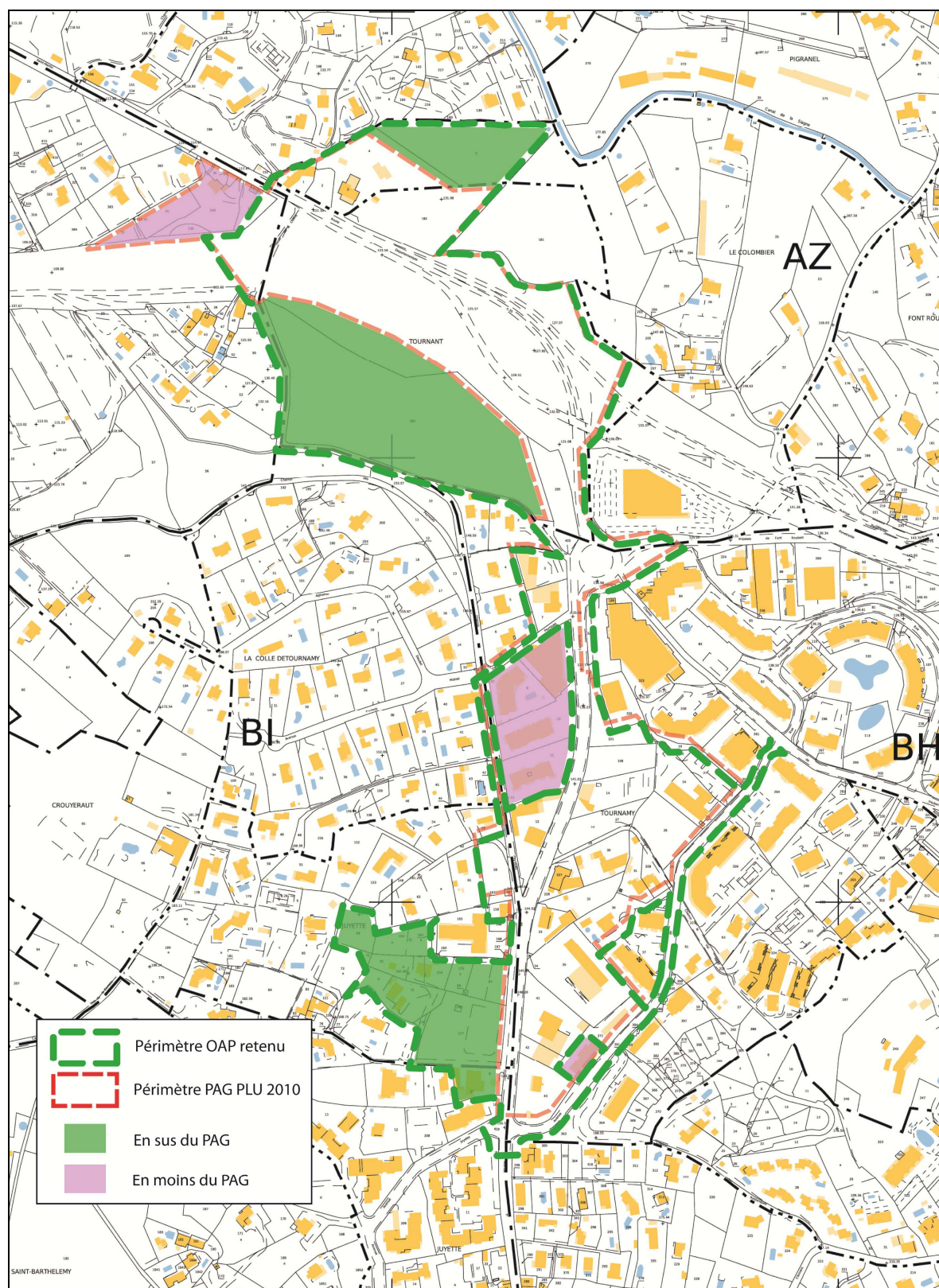


C'est ainsi que le périmètre retenu in fine pour le présent projet, par rapport au PAG du PLU (cf. ci-infra : carte des différents périmètres) :

- Exclut :
  - des parcelles au nord ouest dont la configuration et l'occupation les rattachent au tissu contigu à l'ouest et non au projet ;
  - des parcelles au centre déjà bâties et sans mutation envisageable dans le court et le moyen terme (logements collectifs récents ou commerces récents), pour lesquelles l'existant est pris en compte dans un zonage adapté à la typologie existante ;
  - un bâtiment au sud contenant un bureau de poste et des logements locatifs sociaux, non mutables pour l'heure ;
- Inclut :
  - une parcelle au nord (Saint Martin) pour permettre l'aménagement d'un site en l'état de friche dont l'occupation précédente (ancienne carrière et dépôt de matériaux et d'agrégats) est incompatible avec la future centralité ;
  - une parcelle sous la pénétrante Cannes-Grasse en l'état boisé, afin d'affirmer sa fonction de poumon vert dans le projet et sa préservation à ce titre ;
  - des terrains au sud ouest, mutables et/ou pouvant être densifiés dans l'esprit du renouvellement urbain.

**Modification du Plan Local d'Urbanisme de MOUGINS (06)**  
**Projet d'aménagement global du périmètre de projet quartier Val / Tournamy**

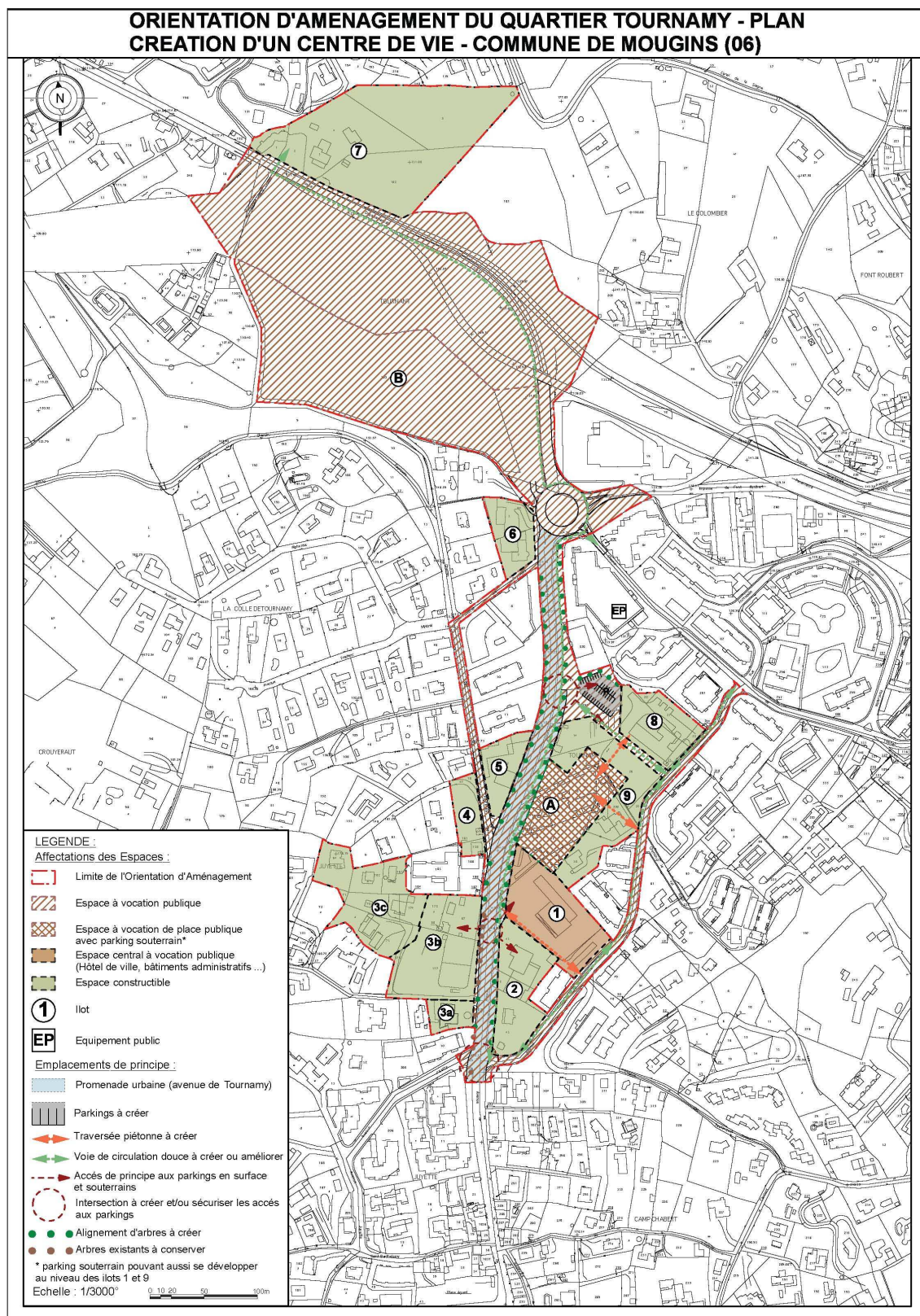
---



**Les différents périmètres : le projet d'aménagement global (PAG) du PLU et le périmètre de projet retenu pour l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP)**



# Modification du Plan Local d'Urbanisme de MOUGINS (06) Projet d'aménagement global du périmètre de projet quartier Val / Tournamy



Principe d'aménagement du quartier et périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP)



## **2.3. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT RETENUS**

### UNE PROMENADE VERTE

Comme précisé précédemment, ce nouveau cœur de ville doit constituer un véritable poumon vert sur la commune. Pour s'en assurer, des espaces totalement inconstructibles sont imposés au PLU. Les arbres remarquables restent protégés comme le boisement existant en entrée nord du site.

Il est par ailleurs imposé dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation une véritable promenade urbaine le long de l'avenue de Tournamy. La chaussée roulante est réduite au maximum en tenant compte des besoins des bus tandis que les plantations et espaces piétonniers et/ou cyclistes bordent la voie.

De plus, une vaste place piétonne s'insère entre l'avenue de Tournamy, l'hôtel de ville et les immeubles les plus imposants du quartier. Cette place est au cœur du quartier pour redonner sa place au piéton.

Enfin, l'espace boisé situé au nord-ouest de l'avenue de Tournamy a été récemment acheté par la Ville de Mougins afin d'y créer en grande partie un lieu de promenade boisé. Une partie assez restreinte, en pente, est dévolue à accueillir des activités type VTT. L'objectif est de donner du sens à la promenade en menant les habitants et visiteurs d'un site de d'échanges et de rencontre à un autre (équipement public, place, allées commerciales, parc, etc.).

### UN CARACTERE URBAIN AFFIRME

#### *Le futur cœur de Mougins*

Si la coulée verte est indispensable au projet, le quartier doit néanmoins devenir un véritable centre ville ce qui implique des densités assez importantes pour accueillir à la fois équipements collectifs, logements, commerces et services.

Ainsi, le projet proposé est résolument urbain avec des vastes fronts d'immeuble encadrant la place centrale par exemple. Les hauteurs varient du R+2 au R+4 avec des derniers étages traités en attique.

Les choix urbanistiques et architecturaux sont le résultat d'une étude préalable qui a examiné la capacité maximale d'accueil du site puis l'a mise en parallèle avec ce qui se passe dans l'environnement du quartier. Et ceci tant pour les densités que pour les hauteurs maximales.

#### *Une densité de centre ville*

Le parti d'aménagement retenu et les surfaces de plancher envisagées résultent :

- De la prise en compte de l'esprit des Lois « Grenelle » 1 et 2<sup>3</sup> qui imposent la densification urbaine au titre du développement durable ;
- De l'application des orientations générales du PADD du PLU (projet d'aménagement et de développement durables) rappelées au paragraphe 2.2 (cf. supra) et notamment de la

---

<sup>3</sup> LOI n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement (1) ; LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (2)

**Modification du Plan Local d'Urbanisme de MOUGINS (06)**  
**Projet d'aménagement global du périmètre de projet quartier Val / Tournamy**

prise en compte de l'objectif n°3 (satisfaire aux besoins présents et futurs en matière d'habitat, dans un principe de mixité associant services, équipements, commerces et logements). Les perspectives retenues pour la production de logements neufs envisagent la réalisation d'une moyenne de 100 logements par an, dont 80 résidences principales. ;

- D'une étude préalable qui a examiné la capacité maximale d'accueil du site puis l'a mise en parallèle avec ce qui se passe dans l'environnement du quartier, et ceci tant pour les densités que pour les hauteurs maximales du futur bâti.

Le droit de construire maximal admis correspond à un coefficient d'occupation des sols tout à fait admissible en hyper-centre urbain, de :

- 80% si l'on rapport la surface de plancher admise à la surface totale des îlots constructibles (de 1 à 9)
- 46% si l'on rapporte la surface de plancher admise à la surface totale du périmètre de l'OAP.

DESTINATION	SURFACE DE PLANCHER (M2)
EQUIPEMENTS PUBLICS	8 200
COMMERCE / SERVICES	15 715
RESIDENCE SENIORS	3 100
LOGEMENTS	44 600
<b>TOTAL PROJET</b>	<b>71 615</b>

N° ILOT	SURFACE ILOT (M2)	TOTAL SP* PROJET (M2)	Dont :	SP HABITAT (M2)	SP COMMERCE & SERVICES (M2)	SP RESIDENCE SENIOR (M2)	SP EQU. PUBLICS (M2)
1	5 831	8 200		0	0		8 200
2	4 645	7 300		4 200	0	3 100	
3a	1 152	2 015		1 500	515		
3b	6 529	9 600		9 600	0		
3c	6 424	6 000		6 000	0		
4	1 763	3 200		3 200	0		
5	2 109	3 700		2 500	1 200		
6	2 475	4 000		0	4 000		
7	17 712	11 500		5 500	6 000		
8	3 677	2 600		2 600	0		
9	6 075	13 500		9 500	4 000		
A	5 995	-					
B	24 930	-					
Autres	66 287	-					
<b>TOTAUX</b>	<b>155 604</b>	<b>71 615</b>		<b>44 600</b>	<b>15 715</b>	<b>3 100</b>	<b>8 200</b>

\* SP : surface de plancher (en m2).

*Une vaste place publique*

Point phare de l'aménagement, une vaste place publique est prévue, dont les dimensions sont à la taille du futur cœur de ville de MOUGINS.

« La grandeur des places publiques doit être proportionnée au nombre du peuple... la largeur doit être telle qu'ayant divisé la longueur en trois parties, on lui en donne deux... Cette disposition donnera plus de commodité pour les spectacles » (*Viruve, architecte de Jules César et d'Auguste*).

La place jouera un rôle vital dans le fonctionnement du nouveau centre urbain, elle sera bordée de bâtiments sur trois de ses cotés, avec commerces et services en rez-de-chaussée et donnera également sur le nouveau centre administratif (contenant la nouvelle mairie). Des terrasses pourront se développer au droit des commerces, en lien avec ce vaste espace public paysager exempt de stationnement (qui sera réalisé en souterrain).

*Des commerces et services pour la vie du quartier*

Les commerces seront limités en surface et disposés en rez-de-chaussée à proximité de l'hôtel de ville. Il est prévu par ailleurs un parking souterrain comportant le nombre de places de stationnement adapté.

Les commerces admis dans le futur cœur de vie seront tous les commerces de proximité nécessaires à la vie du quartier.

*Des volumétries urbaines*

Les hauteurs maximales admises résultent d'une étude préalable qui a examiné la capacité maximale d'accueil du site puis l'a mise en parallèle avec ce qui se passe dans l'environnement du quartier, en termes de hauteur.

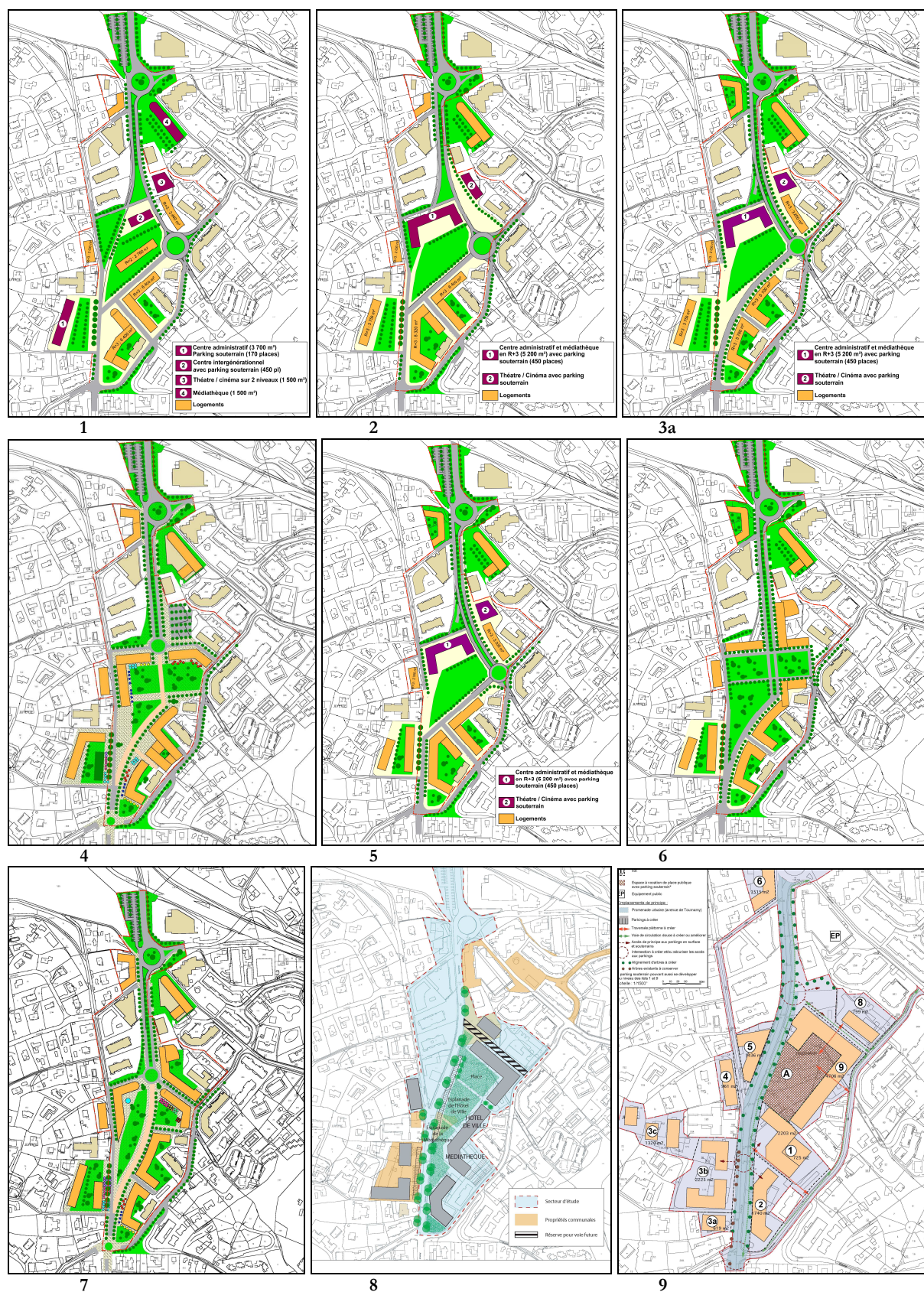
Divers immeubles résidentiels collectifs existent dans le quartier, de hauteur variant entre 4 et 5 niveaux.

L'îlot 9 a fait l'objet d'une réflexion particulière afin de préserver le voisinage de hauteurs excessives (cf. OAP - schéma « Règlementation des hauteurs et des alignements du bâti »). Dans cet îlot, les bâtiments suivront un plan d'épannelage (enveloppe des volumes susceptibles d'être construits) permettant d'éviter l'effet de « barre » : ils comporteront pour partie R+3 niveaux + 1 niveau partiel et, pour partie, R+2 niveaux + 1 niveau partiel.

Dans l'ensemble du projet, pour les immeubles comportant plus de R+2 niveaux, le niveau partiel supérieur sera édifié en retrait (en « attique ») pour laisser passer la lumière et réduire l'impact volumétrique dans le paysage urbain.



# Modification du Plan Local d'Urbanisme de MOUGINS (06) Projet d'aménagement global du périmètre de projet quartier Val / Tournamy



Les scénarios schématiques étudiés autour de la requalification de l'avenue de Tournamy et de la création d'une place publique de centre-ville.

Complément du rapport de présentation - Exposé des motifs des changements apportés  
Dossier approbation

## Modification du Plan Local d'Urbanisme de MOUGINS (06)

### Projet d'aménagement global du périmètre de projet quartier Val / Tournamy

---

#### *Des logements pour tous*

La Loi « Duflot »<sup>4</sup> de 2013 fait obligation, pour les communes de plus de 3 500 habitants de porter à 25% d'ici à 2025, contre 20% précédemment, la proportion de logements sociaux sur leur territoire. Or la Ville de Mougins avait déjà un retard en cours de rattrapage par rapport aux exigences antérieures (20%).

C'est pourquoi le projet prévoit une part moyenne de 30% de logement locatif social (LLS).

N° ILOT	N°SMS*	Nbre LLS**	Part LLS du projet
2	VI.8	36	14,69%
3b	VI.9	48	19,59%
4	VI.10	11	4,49%
5	VI.11	8	3,27%
7	VI.12	82	33,47%
8	VI.13	13	5,31%
9	VI.14	47	19,18%
<b>Total LLS</b>		<b>245</b>	<b>100,00%</b>

\* SMS= *servitudes de mixité sociale*

\*\* LLS= *logement locatif social*

Un effort plus important sera consenti au nord (îlot n°7 du projet) car le cœur même du projet présente déjà plusieurs logements sociaux. Or, il ne s'agit pas de concentrer à outrance les logements sociaux mais bien de définir une véritable mixité sociale équilibrée à l'échelle du quartier.

En effet, Le quartier de Tournamy possède déjà de nombreux logements locatifs sociaux (LLS) : 287 en périphérie immédiate de la future centralité, sur les 545 présents à Mougins (soit 53% du parc locatif social de la commune).

A noter que l'îlot 7 est distant de quelques centaines de mètres de Tournamy et qu'il est situé en continuité du quartier St Martin, avec tous commerces de proximité alentours, le long d'un boulevard urbain aménagé et sécurisé. Il n'est donc aucunement en rupture avec la ville.

Afin de garantir la réalisation des logements locatifs sociaux (LLS), des servitudes de mixité sociales sont inscrites sous la forme d'emplacements réservés dans le PLU : cf. infra § 3.3 (Impact règlementaire / pièces du PLU modifiées).

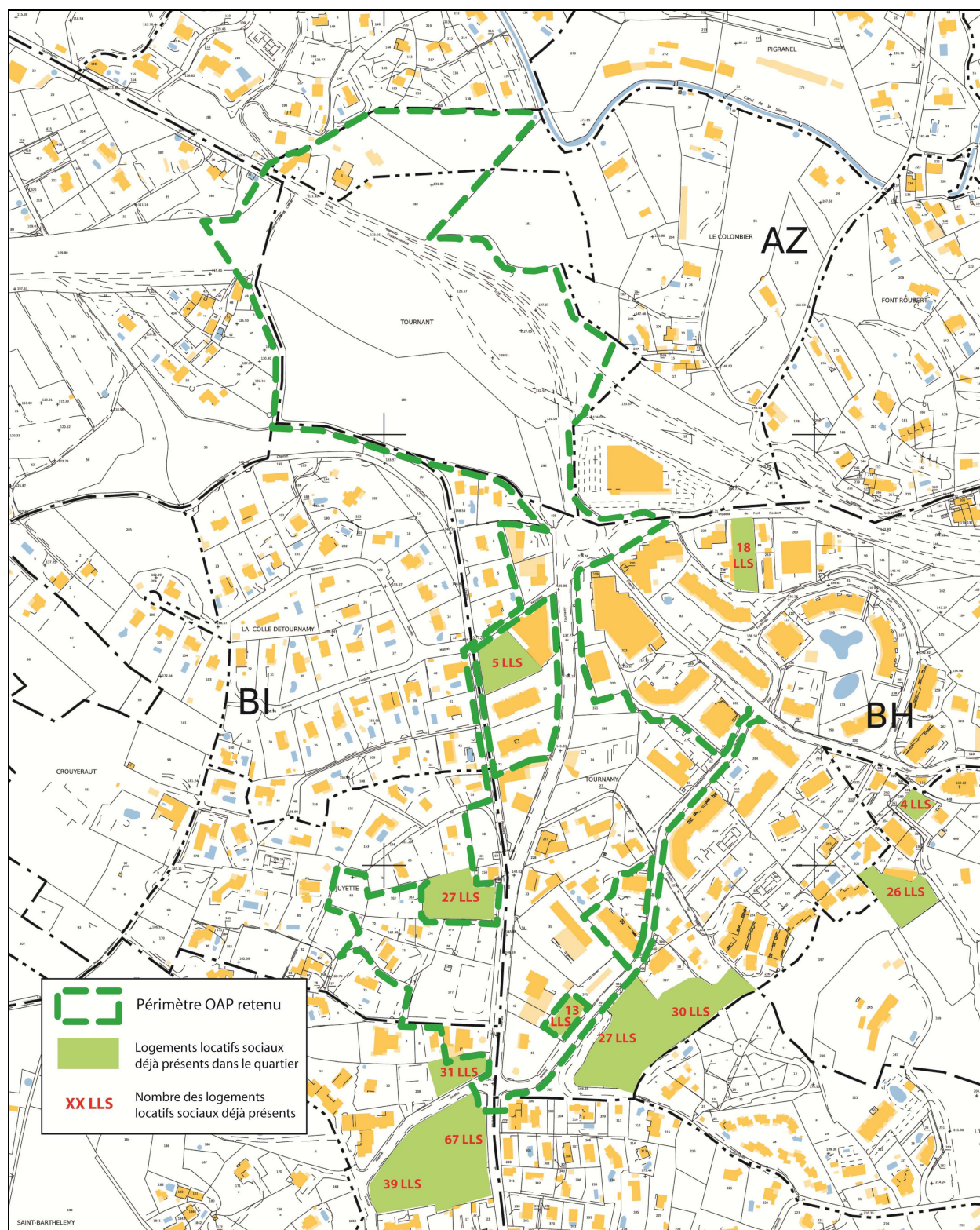
La clé de répartition des types de LLS à chacune des servitudes de mixité sociale a été définie en fonction de son secteur et des besoins identifiés par les études. Le projet, pris dans son ensemble, comportera 20% de PLS, 48 % de PLUS et 32 % de PLAI.

---

<sup>4</sup> LOI n° 2013-61 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.



**Modification du Plan Local d'Urbanisme de MOUGINS (06)**  
**Projet d'aménagement global du périmètre de projet quartier Val / Tournamy**



**Les nombreux logements locatifs sociaux (LLS) déjà présents quartier de Tournamy : 287 en périphérie immédiate de la future centralité, sur les 515 présents à Mougins (soit 56% du parc locatif social de la commune)**



### **3. LES CONSEQUENCES DU PROJET**

#### **3.1. L'IMPACT SOCIO-DEMOGRAPHIQUE**

##### **➡** *Les équipements collectifs et la vie publique*

L'impact sociodémographique de ce quartier va être important pour les Mouginois. En premier lieu, il va devenir un lieu d'échanges privilégié avec sa mairie, ses équipements publics annexes, son parc, ses circulations piétonnes et cyclistes, ses commerces, etc.

Au total, la capacité maximale du secteur est estimée à 71 615 m<sup>2</sup> de surface de plancher parmi lesquels 8 200 m<sup>2</sup> sont dédiés aux équipements collectifs (hôtel de ville, CCAS, etc.) pour l'îlot 1.

Le parc existant au nord-ouest du site est intégralement maintenu et sera valorisé pour un usage accru des habitants. Ces derniers profiteront également de l'amélioration des dessertes viaires, de la création de pistes cyclables et de places publiques piétonnes.

A noter que la Ville de Mougins envisage, à termes, d'agrandir la médiathèque présente sur le site, de créer trois petites salles de cinéma (type art et essai) ou encore d'établir une école et une crèche de proximité adaptées aux besoins.

##### **➡** *Les commerces et services*

Environ 15 715 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher dédiées au commerces et services sont attendus en rez-de-chaussée de plusieurs bâtiments (avec 6 000 m<sup>2</sup> potentiels en îlot 7).

Dans les îlots 5, 8 et 9 sont prévus de petits commerces ou services de proximité. A l'inverse, l'îlot 7 pourra accueillir des établissements commerciaux plus importants en superficie. Pour sa part, l'îlot 6 est actuellement occupé par des commerces et pourra se restructurer et se développer.

La volonté de la Commune est d'avoir une cohérence d'ensemble avec les commerces à créer et ceux existants, le tout générant une offre commerciale nouvelle.

Des arcades seront disposées autour de la place centrale du projet (îlot 9) afin de protéger le chaland des intempéries ou des fortes chaleurs. Les commerces en rez-de-chaussée des bâtiments seront ainsi valorisés et mis en avant.

La Ville de Mougins a à cœur d'apporter une dynamique nouvelle dans le quartier en recherchant la complémentarité avec les activités et les commerces de proximité présents et/ou en permettant à ceux qui le souhaitent de se réimplanter au cœur du projet, dans les nouveaux locaux. La Ville de Mougins est favorable à la réimplantation des commerces nécessaires à la vie du quartier, au cœur du projet.

Pour ce faire, une réflexion approfondie sur la programmation sera engagée.

Par ailleurs, la Ville de Mougins fera son possible pour accompagner la relocalisation des activités de terrassement, matériaux, agrégats dont la présence n'est plus compatible avec la vocation du quartier, vers des sites plus adaptés.

##### **➡** *Les logements et les nouveaux ménages*

Au maximum, il est prévu 47 700 m<sup>2</sup> de surface de plancher dédiés à l'habitat, soit au maximum 852 nouveaux logements (dont résidences seniors, logements locatifs sociaux, etc.).

## Modification du Plan Local d'Urbanisme de MOUGINS (06)

### Projet d'aménagement global du périmètre de projet quartier Val / Tournamy

---

Comparé aux 8 260 résidences principales dénombrées en 2010, la croissance attendue du parc sera donc de +10,3% sur ce secteur.

Avec 2,3 personnes par logement en moyenne, l'évolution démographique attendue est de + 1 959 personnes, soit une croissance démographique de +10,2% pour ce secteur comparé aux 19 267 habitants recensés en 2010 sur la commune.

Une mixité sociale est affirmée à travers les servitudes de mixité. Globalement, le secteur aura 30% de nouveaux logements locatifs sociaux par rapport à la production à venir. Ainsi, ce projet permettra à la Commune de rattraper son retard en la matière.

Les logements sont généralement situés aux étages dans les îlots les plus denses puisque les rez-de-chaussée seront occupés par des commerces et services (rôle de centralité, mixité des fonctions).

Au contraire, dans les îlots 3b et 3c, le devenir se veut plus résidentiel pour respecter les secteurs voisins et les constructions existantes.

#### ➡ *Les réseaux et infrastructures propres au quartier*

Le quartier dispose des réseaux d'adduction d'eau potable, d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales suffisants pour les constructions attendues. Par ailleurs, la ressource en eau est satisfaisante et la station d'épuration suffisamment dimensionnée. Les réseaux de télécommunication, de gaz et électriques sont convenablement dimensionnés.

Les travaux les plus impactant pour la population concernent donc les aménagements de surface : redimensionnement de la voirie, création de parkings (dont une grande partie en souterrain), aménagement de places publiques et cheminements piétons, etc.

Ce parking devrait être géré en régie direct afin que la Ville de Mougins puisse adapter l'offre à tous les usagers, et notamment les habitants des futurs logements créés sur site.

#### ➡ *Financement des équipements publics*

Pour financer les équipements publics, un ou plusieurs outils seront mis en place.

L'évaluation des coûts d'aménagement publics a été réalisée. Le coût des travaux et frais d'études et divers sera mis à la charge des futurs constructeurs, proportionnellement aux besoins et usages des futurs habitants, au moyen d'un outil de participation (par exemple le PUP, Projet Urbain Partenarial, qui est une méthode de financement contractualisée ou encore la taxe d'aménagement majorée...).

Le conseil municipal de MOUGINS délibèrera pour mettre en place cet (ou ces) outil(s).

**Modification du Plan Local d'Urbanisme de MOUGINS (06)**  
**Projet d'aménagement global du périmètre de projet quartier Val / Tournamy**

---

*Programme d'équipements publics pressenti (infra et superstructures) [le programme définitif et l'évaluation des coûts figureront dans les documents relatifs à l'outil de participation qui sera mis en place] :*

AMENAGEMENT AVENUE DE TOURNAMY (env. 500ml)
AMENAGEMENT DE LA VOIE TCSP (env. 300ml)
AMELIORATION CARREFOUR N°1 (Nord)
AMELIORATION CARREFOUR N°2 (Sud)
CREATION CARREFOUR N°1 sur l'av de Tournamy (débouché îlot 9 / ave de l'Hubac)
AMENAGEMENTS PAYSAGERS
CREATION PARKING PUBLIC ENTERRE (450 places)
CREATION DE LA PLACE PUBLIQUE (env. 8100 m <sup>2</sup> )
CONSTRUCTION D'UN BATIMENT ADMINISTRATIF ET AUTRE PUBLIC (4500 m <sup>2</sup> )
CONSTRUCTION D'UN GROUPE SCOLAIRE PRIMAIRE ET MATERNELLE (environ 7 classes)
CREATION D'UNE LIAISON DOUCE (entre Tournamy et place du marché neuf)
CREATION D'UNE LIAISON VLAIRE TOURNAMY/HUBAC
CREATION D'UNE LIAISON DOUCE (entre Tournamy et Saint Martin)
CREATION D'UN AMENAGEMENT PAYSAGER (entre Tournamy et Saint Martin)
RÉAMÉNAGEMENT DU PARKING TOURNAMY 700 (1300m <sup>2</sup> )
CREATION D'UN ÉQUIPEMENT PUBLIC CULTUREL (Tournamy)



### **3.2. L'IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT**

#### **➡** *Les inventaires et protections réglementaires*

Le projet, de part sa localisation et les nuisances attendues, n'impactera aucun inventaire ou protection réglementaire existant tel un site Natura 2000.

La protection la plus proche se situe ainsi plus au sud, sur la commune du Cannet avec l'Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope « Vallon et Rocher de Roquebillière ». L'inventaire le plus proche se trouve plus à l'est. Il s'agit de la ZNIEFF de type II « Etang de Fontmerle ».

#### **➡** *L'environnement local*

Le projet se tenant en zone déjà urbanisée, l'impact sur la biodiversité locale est nul. De même, les sols, sous-sols et eaux ne seront pas pollués par le projet.

En créant un nouveau cœur de ville avec ses équipements, commerces et environ 850 logements, la municipalité va totalement transformer et valoriser le quartier de Tournamy.

Aujourd'hui disparate, ce quartier va connaître un développement important et une fréquentation accrue avec un impact largement bénéfique. Ainsi, une véritable trame verte paysagère va voir le jour avec des plantations, des cheminements piétons et cyclistes, etc. La desserte en transport en commun va être améliorée tandis que la vitesse des voitures va diminuer (réduction de la chaussée, priorité donnée au piéton et aux transports en commun, etc.).

De plus, la destination projetée des lieux (services publics, logements et commerces) n'est pas de natures à émettre des pollutions particulières.

L'emprise totale des bâtiments est estimée à 19 920 m<sup>2</sup>

Le seul impact potentiellement néfaste résulterait de l'usage quotidien de la voiture si rien n'est entrepris avec environ 850 nouveaux logements (soit environ 1 700 voitures au quotidien) et des équipements d'importance tels l'hôtel de ville et les commerces (stationnements à prévoir pour les employés et visiteurs).

C'est pourquoi, plusieurs mesures compensatoires seront mises en place :

- Création de cheminements piétons et cyclistes à partir du site et amélioration de la desserte en transport en commun pour encourager les usagers à délaisser leur voiture quand ils se rendent au nouveau centre de Mougins ;
- Réduction des largeurs de chaussées, mise en place de ralentisseurs, valorisation des espaces de traversée piétonne et cycliste pour ralentir les véhicules (diminution des pollutions sonores et olfactives) ;
- Création de places de stationnement aériennes avec durée limitée pour un turn-over important (éviter les « voitures ventouses » qui contraignent les usagers à un stationnement anarchique sur les espaces publics non dévolus à cet effet) ;
- Création d'un vaste parking souterrain avec des emplacements spécifiques aux employés du secteur et des emplacements réservés aux visiteurs. La voiture ne doit pas occuper l'ensemble du domaine public visible (coulée verte piétonne) ;
- Réserve d'un espace central pour la réalisation d'un Transport en Commun en Site Propre (TCSP).

Trois points majeurs doivent être précisés ici, à l'issue de l'enquête publique sur la présente modification :

1. La desserte du futur cœur de ville par les divers modes de déplacement ;
2. La desserte de l'îlot 7, notamment la sécurité des piétons (au nord de la pénétrante Cannes-Grasse) ;
3. Les stationnements projetés dans le futur cœur de ville.

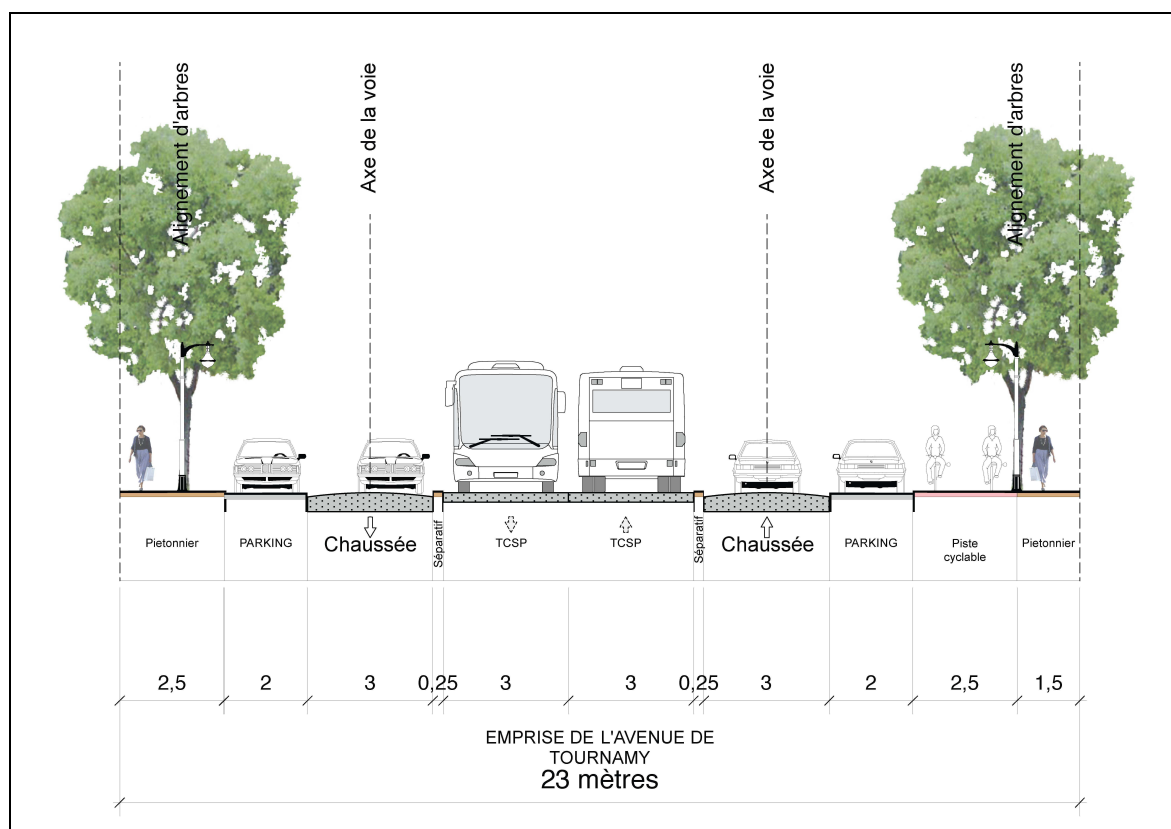
Concernant le point n°1 (la desserte du futur cœur de ville par les divers modes de déplacement) :

Les réflexions en matière de transport et déplacements ont eu lieu au niveau de la nouvelle intercommunalité (Communauté d'Agglomération « Pays de Lérins », composée de Mougins, Mandelieu-la-Napoule, Cannes, Le Cannet et Théoule-sur-Mer).

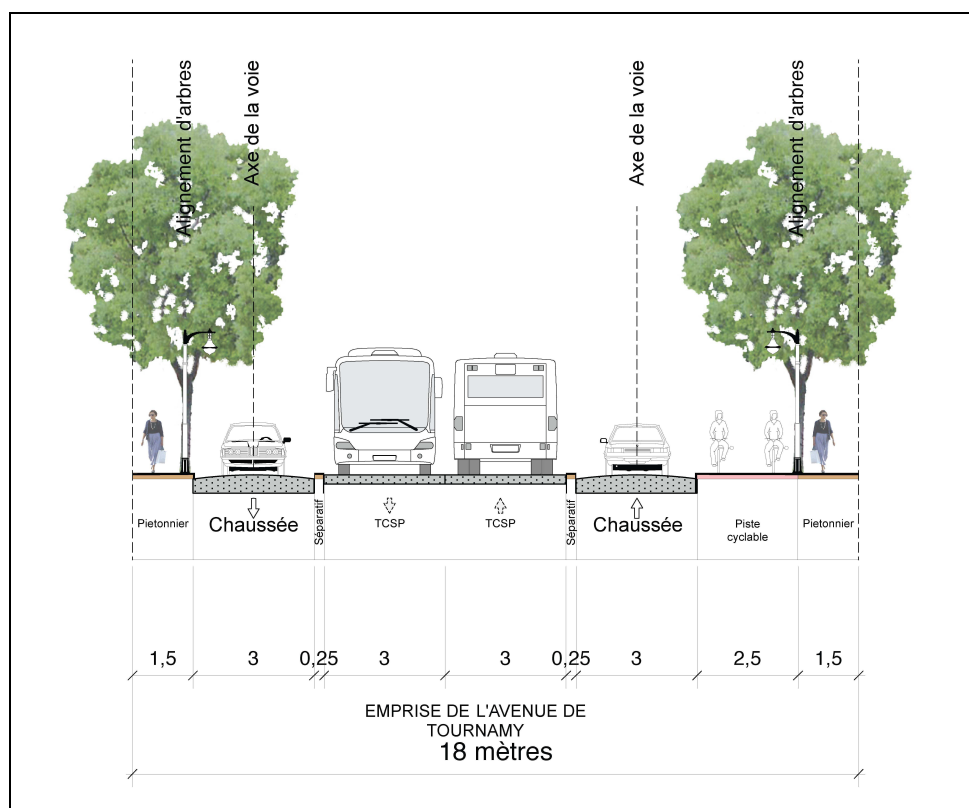
Ainsi afin d'améliorer les conditions de circulation :

- Il a été décidé de compléter et de rendre plus performant le réseau de transports collectifs (réseau « Palm bus » de 6 circuits bus contre 4 précédemment, soit un bus tous les 15 minutes).  
Avec notamment la création de la ligne 23 -Tournamy-Mougins le Haut- et la création de la ligne 30 -Tournamy-Cannes hôtel de Ville- en sus de celles qui existaient déjà et qui évoluent, **le quartier de Tournamy est au cœur du système des transports collectifs**, avec passage de toutes les lignes et création d'une voie de transports en commune en site propre (TCSP) ;  
La voie TCSP projetée (transport en commune en site propre) devrait être prolongée vers le nord-ouest (en direction de MOUANS SARTOUX) et vers le sud, avec adaptation (systèmes de priorité aux bus) dans les goulots d'étranglement où la place manque pour les TCSP. Les transports collectifs sont évolutifs.
- Les **circulations douces** seront grandement améliorées (création d'une voie cyclable bidirectionnelle ; création ou amélioration de liaisons douces nord-sud jusqu'à Saint Martin et Est-ouest vers l'avenue de l'Hubac).
- De nombreux aménagements contribueront à **sécuriser, ralentir et fluidifier le trafic routier** :
  - élargissement conséquent de l'avenue de Tournamy, au bénéfice de la voie TCSP et de la voie verte (piétons, vélos) ;
  - amélioration des deux carrefours existants nord et sud ;
  - création d'un carrefour routier supplémentaire, au droit du cœur du projet (afin de les desservir et également de ralentir le flux) ;
  - réflexions à venir sur la mise en place d'une « zone 30 » ;
  - réflexions à venir sur les sens de circulation les plus appropriés.

**Modification du Plan Local d'Urbanisme de MOUGINS (06)**  
**Projet d'aménagement global du périmètre de projet quartier Val / Tournamy**



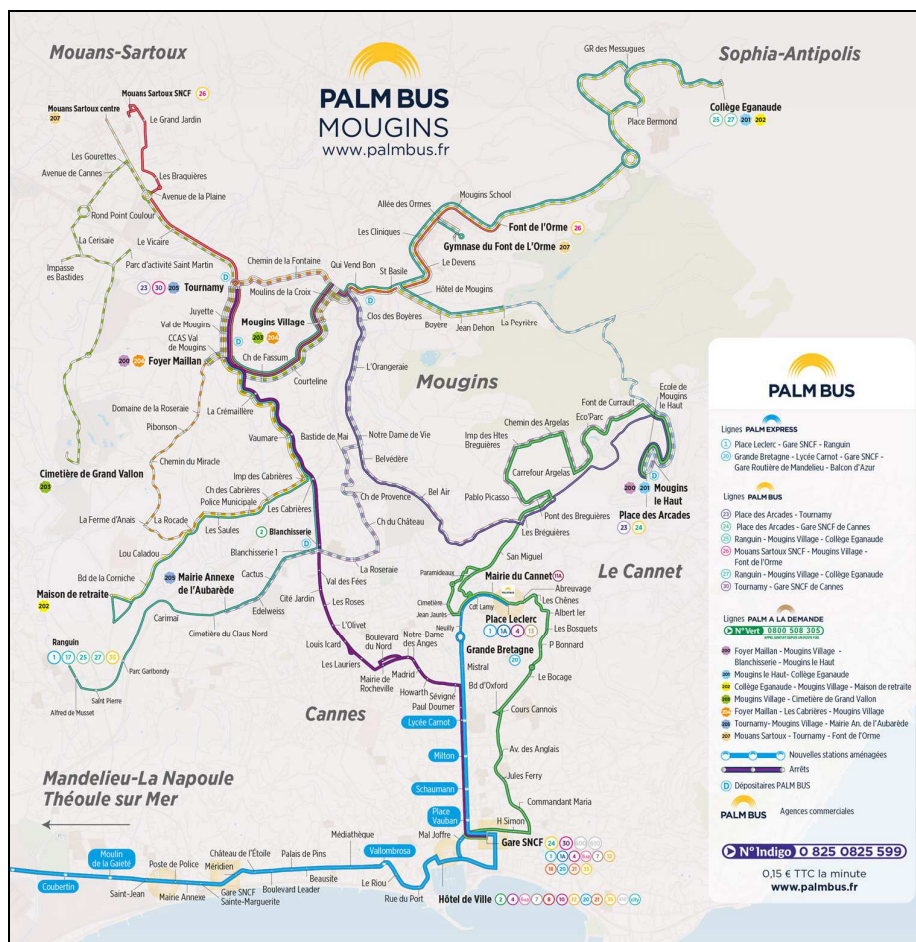
Coupe de principe sur l'avenue de Tournamy : section dimensionnée à 23 mètres de large



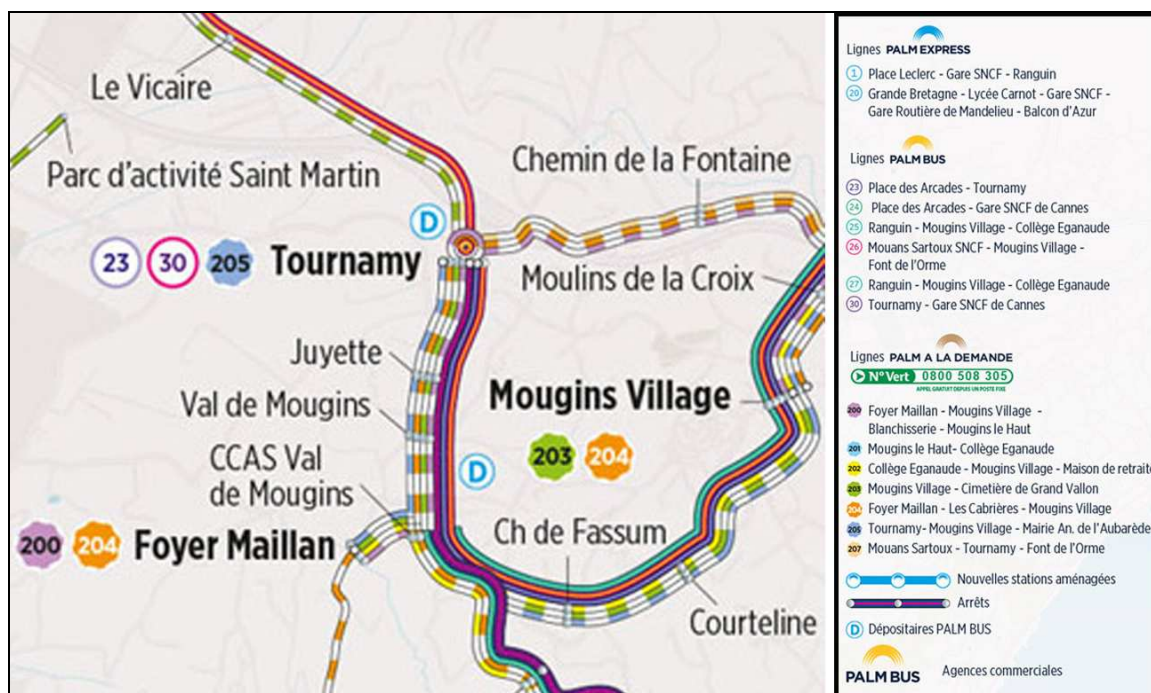
Coupe de principe sur l'avenue de Tournamy : section dimensionnée à 18 mètres de large



# Modification du Plan Local d'Urbanisme de MOUGINS (06) Projet d'aménagement global du périmètre de projet quartier Val / Tournamy



La desserte en transports en commun en 2014 (Communauté d'Agglomération « Pays de Lérins »)



Zoom sur Tournamy (la desserte en transports en commun en 2014)

## **Modification du Plan Local d'Urbanisme de MOUGINS (06)**

### **Projet d'aménagement global du périmètre de projet quartier Val / Tournamy**

---

Concernant le point n°2 (la desserte de l'îlot 7, notamment la sécurité des piétons) :

La desserte de l'îlot 7 (au droit du giratoire, avenue Saint-Martin) est prévue de manière à sécuriser les déplacements dans ce secteur très routier (boulevard urbain doublé de la sortie de la pénétrante Cannes-Grasse).

Sur la portion de voirie reliant l'avenue de Tournamy à l'avenue Saint-Martin (entre les deux giratoires, cf. carte infra), la sécurité des piétons sera assurée par un cheminement piéton parfaitement sécurisé et adapté (élargissement des trottoirs, séparation physique entre les piétons et les voitures, aménagement d'une voie pour les cycles, rétrécissement des voies afin de ralentir la circulation, possibilité de mettre des feux).

Il longera la voie routière qui franchit le pénétrante Cannes-Grasse par un passage inférieur et rejoindra le giratoire sur l'avenue Saint-Martin où l'accès à l'îlot 7 sera aménagé.

Les divers aménagements contribueront à sécuriser les modes doux et à ralentir le trafic routier.

A noter que les futurs résidents pourront aussi aisément s'orienter vers l'avenue Saint-Martin, vers l'ouest, avenue et quartier dotés de tous les commerces et services nécessaires à la vie quotidienne et également aux achats dits hebdomadaires. Il s'agit en effet de l'espace commercial principal de Mougins, en devenir.

Concernant le point n°3 (les stationnements projetés dans le futur cœur de ville) :

Le stationnement public est envisagé à la dimension d'un futur cœur de ville, avec de nombreux parkings publics au service des usagers du centre administratif et des commerces et services :

- environ 450 places de stationnement en souterrain (sous la future place publique),
- environ 150 places de stationnement aérien (parking aérien au nord de l'îlot 9 et parkings le long de l'avenue de Tournamy après recalibrage).

Parmi ces stationnements publics de surface, des « arrêts minutes » à écrans digitaux sont prévus, afin de favoriser la desserte des commerces de proximité.

Les immeubles créés dans le cadre du projet seront tous dotés de stationnements propres, indépendamment des stationnements publics évoqués ci-dessus.





Desserte de l'îlot 7 (au droit du giratoire sur l'avenue Saint-Martin)



### **3.3. L'IMPACT REGLEMENTAIRE (PIECES PLU MODIFIEES)**

#### LES PIECES MODIFIEES

##### **➡** *Le présent exposé*

Le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé est complété par le présent exposé des motifs des changements apportés.

##### **➡** *Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)*

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont ajoutées à la pièce n°3 du PLU en vigueur. Elles concernent ce quartier de Tournamy et permettent d'imposer la destination des îlots, la surface de plancher maximale par îlot ou encore la hauteur des constructions.

Chaque caractéristique d'îlot (surface de plancher, destination, hauteur, etc.) a été déterminée pour répondre à la volonté de la Commune de mettre en œuvre un projet d'ensemble cohérent, fonctionnel et équilibré, en compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU. De plus, il était indispensable de prendre en considération les constructions environnantes et leurs activités.

On distingue plusieurs planches :

- Un plan présentant la délimitation et la surface de chaque îlot (échelle 1/3000°) ;
- Deux plans présentant la destination globale des îlots (échelles 1/3000° et 1/1500°) ;
- Un plan présentant les alignements à respecter dans l'îlot n°9 (échelle : 1/1500°) ;
- Deux profils en travers de principe sur l'avenue de Tournamy (section à 23 mètres d'emprise incluant la voie de transports en communs en site propre et section à 18 mètres d'emprise) ;
- Un tableau précisant par îlot la hauteur maximale à ne pas dépasser, la vocation de chaque îlot et la Surface de Plancher maximale par îlot et globale.

##### **➡** *Le règlement écrit*

Le règlement du PLU de Mougins (prescriptions écrites) est complété de dispositions applicables à la zone UG.

Le caractère de cette zone précise :

La zone UG correspond au nouveau centre de vie, cœur de Mougins, développé sur la commune (ancien secteur à projet au PLU). Le quartier à vocation principale d'accueillir des équipements collectifs et des immeubles de logements ainsi que les services et commerces liés à la vie du quartier.

Cette zone est divisée en deux secteurs :

- UGa à vocation d'équipement public ou collectif (place publique, hôtel de ville, etc.), de commerces, de bureaux et services
- UGb à usage d'habitation (notamment résidence seniors et logements sociaux), d'hébergement hôtelier, de commerces, de services, de bureaux et d'équipement public ou collectif

## Modification du Plan Local d'Urbanisme de MOUGINS (06) Projet d'aménagement global du périmètre de projet quartier Val / Tournamy

---

Les constructions y sont autorisées, soit dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3A du PLU).

Plusieurs dispositions sont imposées dans cette zone dont le pourcentage de logements sociaux à atteindre, a minima, par îlot. De nombreux articles font référence aux orientations d'aménagement et de programmation qui complètent le règlement.

### ➡ *Le plan de zonage*

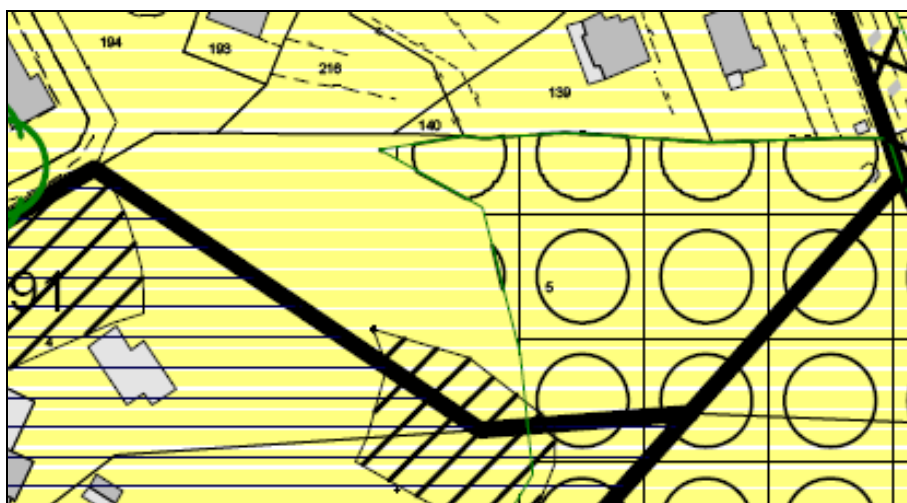
Conséquences du règlement écrit et des Orientations d'Aménagement et de programmation, le règlement graphique est modifié. Ainsi, le plan de zonage 5a partie ouest est modifié puisqu'y apparaissent des secteurs UGa et UGb ainsi que de nouveaux emplacements réservés.

A noter qu'à l'extrémité nord-ouest, les parcelles classées dans le secteur à projet, ont été maintenues en zone UC et ne font pas l'objet d'une orientation d'aménagement ou d'un secteur spécifique dans le zonage.



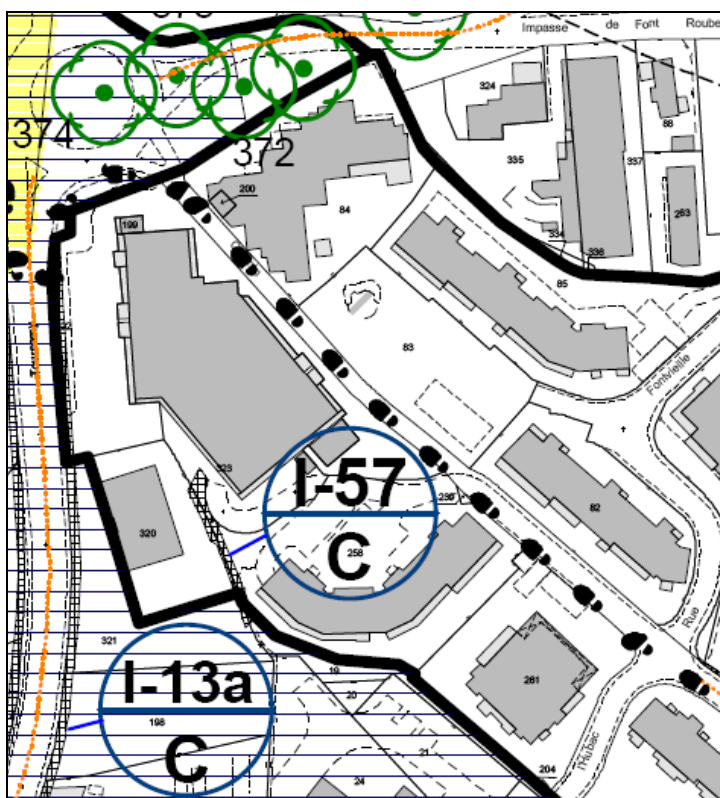
Extrait du PLU en vigueur avant modification - Parcelles non concernées par le projet de Cœur de Ville et maintenues en zone UC

Au contraire, le secteur UGb nouvellement créé est étendu plus au nord pour permettre la réalisation d'un projet de mixité sociale (90% de LLS). Des parcelles inscrites en zone UDa sont donc intégrées au projet.



Extrait du PLU en vigueur avant modification – Limite nord du projet (extension du secteur UGb au dépend du secteur UDa)

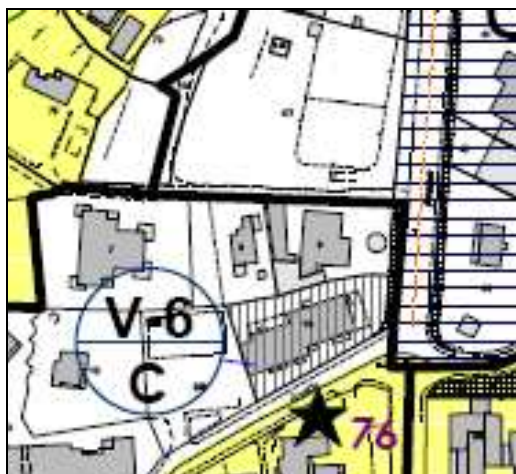
Le secteur UBa au droit du centre commercial existant, au centre du quartier, a également été considéré comme relevant du futur centre de vie (car contenant des commerces de proximité et des équipements publics). Ce pôle change de zone du PLU, bien que non concerné par l'orientation d'aménagement et de programmation, car déjà bâti. Les bâtiments concernés sont inscrits en secteur UGa.



Extrait du PLU en vigueur avant modification – Au centre du quartier (extension du secteur UGa au dépend du secteur UBa)

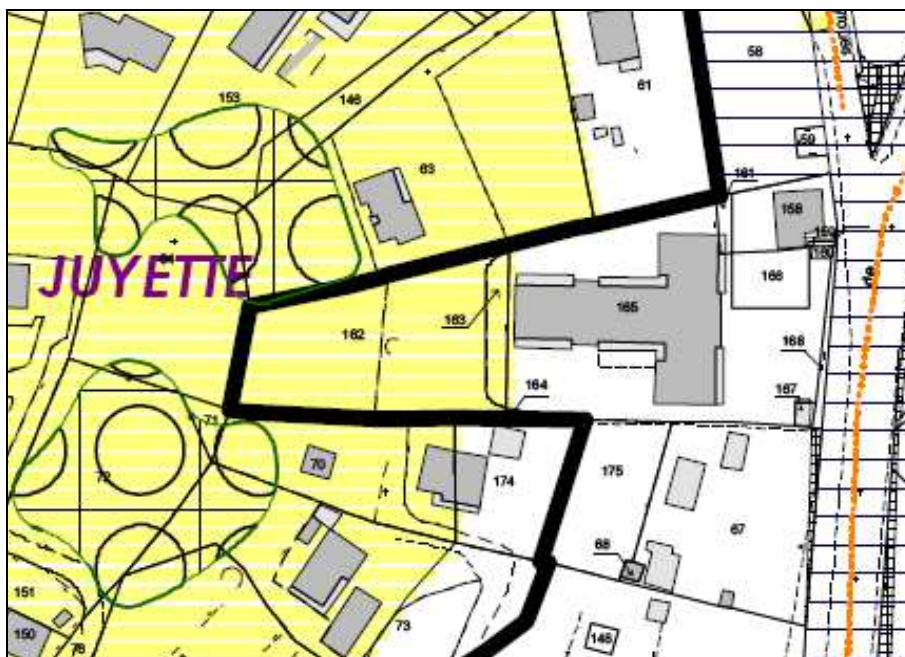
Le secteur UB a également été réduit au sud-ouest de la zone d'étude pour englober un immeuble existant en zone UGb et y permettre l'implantation de commerces.





Extrait du PLU en vigueur avant modification – Au sud-ouest du quartier (extension du secteur UGb au dépend de la zone UB)

Enfin, le secteur UDa est réduit à l'ouest du quartier pour permettre l'implantation de petits collectifs à proximité immédiate de la future cité administrative, dans l'esprit de la Loi, à savoir permettre le renouvellement urbain et la densification.



Extrait du PLU en vigueur avant modification – Limite ouest du projet (extension du secteur UGb au dépend du secteur UDa)

➡ *Liste des emplacements réservés et servitudes d'urbanisme*

Avec une avenue de Tournamy projetée à 23 m (deux voies Transport en Commun en Site Propre) et non plus 18 m dans sa partie centrale, l'emplacement réservé I-13-a est élargi vers les îlots étudiés.

**Modification du Plan Local d'Urbanisme de MOUGINS (06)**  
**Projet d'aménagement global du périmètre de projet quartier Val / Tournamy**

A l'inverse, la traverse des Peyroues n'a plus nécessité à être élargie. L'emplacement réservé n°I-48 est donc supprimé dans sa partie élargissement. Seule l'entrée de la traverse à améliorer est maintenue.

De plus, un vaste emplacement réservé est prévu pour création d'équipements publics administratifs (CCAS, Hôtel de Ville, etc.) et un espace public au cœur du quartier (ER II.12).

Enfin, des servitudes de mixité sociale sont établies comme suit, en sus de celles déjà inscrites dans le PLU :

N° PLAN ZONAGE	N° DES E.R.	DESIGNATION DES OPERATIONS	POURCENTAGE A REALISER (nombre de logements estimé)	LOCALISATION	SURFACE EN m²
5a	VI.8	Logements aidés pour actifs (art. L.123-2 b du C.U.) de type PLS, PLUS, PLAI	30% de la Surface de plancher habitation (36 logements) Clé de répartition : ♦ 20% de PLS au maximum ♦ 30% de PLAI au minimum ♦ le reste en PLUS	Ilot n°2 des orientations d'aménagement du quartier Tournamy	4 025
5a	VI.9	Logements aidés pour actifs (art. L.123-2 b du C.U.) de type PLS, PLUS	30% de la Surface de plancher habitation (48 logements) Clé de répartition : ♦ 50% de PLS au maximum ♦ 50% de PLUS au minimum	Ilot n°3b des orientations d'aménagement du quartier Tournamy	6 529
5a	VI.10	Logements aidés pour actifs (art. L.123-2 b du C.U.) de type PLUS, PLAI	20% de la Surface de plancher habitation (10 logements) Clé de répartition : ♦ 30% de PLUS au maximum ♦ 70% de PLAI au minimum	Ilot n°4 des orientations d'aménagement du quartier Tournamy	1 763
5a	VI.11	Logements aidés pour actifs (art. L.123-2 b du C.U.) de type PLUS, PLAI	20% de la Surface de plancher habitation (8 logements) Clé de répartition : ♦ 50% de PLUS au maximum ♦ 50% de PLAI au minimum	Ilot n°5 des orientations d'aménagement du quartier Tournamy	2 109
5a	VI.12	Logements aidés pour actifs (art. L.123-2 b du C.U.) de type PLS, PLUS, PLAI	90% de la Surface de plancher habitation (82 logements) Clé de répartition : ♦ 10% de PLS au maximum ♦ 40% de PLAI au minimum ♦ le reste en PLUS	Ilot n°7 des orientations d'aménagement du quartier Tournamy.	13 151
5a	VI.13	Logements aidés pour actifs (art. L.123-2 b du C.U.) de type PLUS, PLAI	30% de la Surface de plancher habitation (13 logements) Clé de répartition : ♦ 30% de PLS au maximum ♦ 70% de PLAI au minimum	Ilot n°8 des orientations d'aménagement du quartier Tournamy.	3 677
5a	VI.14	Logements aidés pour actifs (art. L.123-2 b du C.U.) de type PLS, PLUS, PLAI	30% de la Surface de plancher habitation (47 logements) Clé de répartition : ♦ 20% de PLS au maximum ♦ 30% de PLAI au minimum ♦ le reste en PLUS	Ilot n°9 des orientations d'aménagement du quartier Tournamy.	6 198

Extrait de la pièce n°6 du PLU modifié

➡ *L'annexe 7.6 Ouest*

La pièce 7.6 Ouest (Périmètres ZAC, DPU, secteurs d'études et lotissements) est modifiée puisque le périmètre « Servitudes relatives à un secteur d'études d'un projet d'aménagement global (art. L123-2 du CU) » (ou « PAG ») a été supprimé sur le quartier. C'est en effet le fil rouge de la présente modification de PLU.

### JUSTIFICATION DES REGLES DEFINIES

A partir du secteur d'études d'un projet d'aménagement global (PAG) initialement inscrit au PLU, un nouveau cœur de ville a été imaginé ce qui implique les alignements, les densités, les constructibilités et les hauteurs relativement importantes, de type « hyper centre-ville », inscrites dans la présente modification du PLU pour accueillir à la fois équipements collectifs, logements, commerces et services (cf. choix urbanistiques exposés au §.2.3).

Le PAG était inscrit en zone UC du PLU (« ... secteur discontinu avec une densité moyenne et une organisation structurée. Elle organise essentiellement les entrées de ville, le long de l'ancienne Route Nationale n° 85 et de la Route Départementale n° 809 »).

Un changement de zonage s'est avéré nécessaire pour inscrire les nouvelles règles de centralité, la zone UC n'étant pas adaptée in fine des études préalables. En effet, l'avenue de Tournamy ne constituera plus à termes une entrée de ville mais est vouée à border la future centralité de Mougins.

C'est pourquoi un nouveau zonage est inscrit à l'occasion des présentes : la zone UG qui correspond au futur cœur de Mougins et comporte deux secteurs :

- UGa à vocation d'équipement public ou collectif (place publique, hôtel de ville, etc.), de commerces, de bureaux et services ;
- UGb à usage d'habitation (notamment résidence seniors et logements sociaux), d'hébergement hôtelier, de commerces, de services, de bureaux et d'équipement public ou collectif.

Ce zonage traduit les scénarios schématiques étudiés autour de la requalification de l'avenue de Tournamy et de la création du futur centre ville (cf. §2.3).

Aux abords de ce périmètre de PAG, des parcelles ont été rattachées ou enlevées du périmètre final (cf. §.2.2 : choix des périmètres). Leur prise en compte est logiquement compatible avec les zonages environnants du PLU.

Pour rappel, le parti d'aménagement retenu et les surfaces de plancher envisagées résultent :

- De la prise en compte de l'esprit des Lois « Grenelle » 1 et 2<sup>5</sup> qui imposent la densification urbaine au titre du développement durable ;
- De l'application des orientations générales du PADD du PLU (projet d'aménagement et de développement durables) rappelées au paragraphe 2.2 (cf. supra) et notamment de la prise en compte de l'objectif n°3 (satisfaire aux besoins présents et futurs en matière

---

<sup>5</sup> LOI n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement (1) ; LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (2)



d'habitat, dans un principe de mixité associant services, équipements, commerces et logements) ;

- D'une étude préalable qui a examiné la capacité maximale d'accueil du site puis l'a mise en parallèle avec ce qui se passe dans l'environnement du quartier, et ceci tant pour les densités que pour les hauteurs maximales du futur bâti.

Le droit de construire maximal admis correspond à un coefficient d'occupation des sols de type centre urbain, de :

- 80% si l'on rapport la surface de plancher admise à la surface totale des îlots constructibles (de 1 à 9)
- 46% si l'on rapporte la surface de plancher admise à la surface totale du périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

Le règlement écrit permet la mixité fonctionnelle et urbaine (en autorisant équipements publics, habitat pour tous, commerce, services, bureaux, installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles soient nécessaires à la vie du secteur), car c'est une évidence en zone de centralité.

Le développement durable est inscrit dans les règles de la zone UG et les orientations d'aménagement et de programmation : voie verte (piéton, vélo), voie TCSP (transports en commun en site propre), toitures terrasses plantées admises sous certaines conditions d'emprise, RT 2012 (réglementation thermique en vigueur) et bientôt RT2015...

Le règlement écrit rappelle et prend en compte le risque feu de forêt en renvoyant au PPRIF (plan de prévention du risque incendie de forêt) en vigueur, qui s'impose au PLU.

Des règles spécifiques sont édictées pour l'îlot n°9, car ce dernier a une position stratégique puisqu'il encadre la future vaste place publique. C'est ainsi que ces règles spécifiques visent à sa bonne intégration et à un rapport cohérent entre le futur espace public et les futures constructions.

Des règles spécifiques aux implantations et au stationnement ont pour but l'organisation fonctionnelle du futur quartier, afin de compenser l'apport de nouveaux résidents et usagers.

Une architecture harmonieuse est exigée via l'article 11 du règlement écrit, afin qu'une harmonie soit trouvée entre les bâtiments pour créer un quartier cohérent.