



MOUGINS

DEPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES

2

**PROJET D'AMENAGEMENT  
ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

Projet arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du 27 JUILLET 2006

Enquête Publique du 10 mai 2010 au 15 juin 2010

**Approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 28 OCTOBRE 2010**

Modifications :

Mises à jour :



Département des Alpes-Maritimes

---

Ville de MOUGINS

Révision du Plan Local d'Urbanisme  
Projet D'aménagement et de développement Durable (PADD)  
Avril 2004



## Introduction

***Le projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1 du Code de l'Urbanisme.***

***« Le PADD doit être l'expression claire et accessible d'une vision stratégique du développement et de la mise en valeur du territoire de la commune, à long terme. »***

Le présent PADD découle des objectifs communaux définis dans la délibération de prescription de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme adoptée par le Conseil Municipal en date du 25 février 2002.

Les objectifs communaux sont :

- la prise en compte du recensement général de la population de 1999 et les nouvelles tendances apparues notamment en ce qui concerne les équilibres à établir au plan local sur les équilibres futurs entre développement spatial, économie, emploi et habitat ;

- la prise en compte des récentes législations promulguées et notamment la loi Solidarité et Renouvellement Urbain et la loi Urbanisme et Habitat ;

- le renforcement des protections résultant de la prise en compte des risques naturels majeurs et de la mise en application des lois environnement concernant l'air, l'eau et les déchets ;

- le renforcement des mesures en faveur de la protection, la préservation et la mise en valeur des paysages, des sites et des espaces naturels,

- le renforcement de la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti des quartiers et tout particulièrement celui du vieux village ;

- la promotion d'un projet d'urbanisme dont l'objectif est de favoriser un développement harmonieux du cadre de vie, conciliant, en les équilibrant, les impératifs d'expansion économique locale, de protection des espaces naturels, de maîtrise d'ouverture de nouveaux espaces à l'urbanisation et de reconquête des espaces urbanisés afin de les requalifier en accord avec les orientations définies par la loi S.R.U.

***Le PADD expose les orientations générales du projet communal, lesquelles s'inscrivent parfaitement dans le respect des principes qui fondent le développement durable dans le domaine de l'urbanisme, à savoir :***

***- le respect du principe d'équilibre entre renouvellement urbain et de développement urbain maîtrisé, d'une part, et la préservation des espaces naturels ou agricoles et des paysages, d'autre part.***

***- le maintien de la diversité des fonctions urbaines et de la mixité sociale, d'une part, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités et d'équipements, et d'autre part, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux.***

***- une utilisation économe et équilibrée des espaces*** intégrant :

- la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile,
- la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels et urbains,
- la réduction des nuisances sonores,
- la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti,
- la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

La circulaire ministérielle du 21 janvier 2003 précise :  
« L'objet du projet d'aménagement et de développement durable est de présenter en conseil municipal, à travers un débat spécifique, les orientations en matière d'urbanisme. En ce sens, il constitue un débat d'orientation d'urbanisme qui peut être comparé au débat d'orientation budgétaire qui précède le budget. Il ne s'agit en aucune façon d'un document technique détaillé ».

Le PADD n'est pas opposable aux permis de construire.

## Les conclusions du diagnostic territorial

### ***Les principaux enjeux***

Le diagnostic réalisé en première phase d'étude d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, enrichi par la concertation publique, a permis de mettre en évidence de grandes problématiques liées à la gestion, au développement et à la mise en valeur du territoire communal :

- la préservation des espaces naturels et des espaces agricoles productifs,
- la restructuration et la mise en valeur des espaces urbains, du patrimoine architectural et paysager,
- l'équilibre des fonctions habitat / emploi, notamment le rééquilibrage au profit de l'accueil des activités économiques.

Les réflexions sur ces enjeux ont permis d'identifier huit grands objectifs pour le développement communal qui fondent le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de MOUGINS

## 8 grands objectifs pour assurer l'aménagement et le développement durable du territoire de Mougins

Les orientations principales retenues par la commune pour structurer le développement urbain se déclinent comme suit :

- 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 – Protéger l'environnement naturel et les paysages**

**2 - Maîtriser 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 – Développer les activités économiques**

**6 – Répondre aux besoins en déplacements**

**7 – Créer des équipements publics de quartier**

**8 – Assurer la prévention des risques**

Objectif n°1  
PROTEGER L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET LES PAYSAGES



## Les principaux objectifs

### **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 « pôles 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 sur le socle du vieux village.*

## Les principaux moyens

*Les espaces naturels et paysagers significatifs bénéficieront d'une protection réglementaire.*

- Certains espaces « sensibles » qui dotent la commune d'une réelle qualité paysagère : la petite colline du vieux Mougins et le coteau Notre Dame de Vie ainsi que le petit plateau de l'étang de Fond Merle méritent qu'une protection réglementaire vienne les préserver.
- La dominante paysagère et boisée des deux grandes coupures vertes constituées, d'une part, par la crête à dominante boisée allant de Ranguin à Pigranel et, d'autre part, par l'axe Notre Dame de vie – Font Merle – La Valmasque sera préservée.
- De même, deux secteurs agricoles, les grandes parcelles du secteur du Vicaire et le vallon des Faisses, présentent un intérêt paysager remarquable qui doivent bénéficier d'une protection totale ou partielle dans le PLU.
- D'autres éléments à valeur patrimoniale réelle ponctuent le territoire, ce sont les témoins des pratiques passées. On peut citer les murs de pierres, les bassins agricoles, le canal de la Siagne, les modelés de pente en restanques et certains jardins particulièrement complantés. Les dispositions du PLU permettront de préserver ces éléments identitaires.
- Les jardins publics ou privés remarquables seront répertoriés et préservés au même titre que les arbres remarquables.
- Des espaces verts interstitiels ou de proximité seront réalisés dans chaque quartier.
- Des plantations d'arbres d'alignement seront réalisées ou renforcées le long des voies ou des pistes cyclables.
- Pour les secteurs situés le long de voies classées à grande circulation et recensés au titre des entrées de ville, un certain nombre d'actions et orientations d'aménagement seront mises en œuvre.

## Objectifs n°2 MAITRISER UN DEVELOPPEMENT URBAIN EQUILIBRE

**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.**

## Les principaux objectifs

### **1 - Assurer le renouvellement du centre urbain**

#### Préserver et mettre en valeur le centre ancien

*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.*

## Les principaux moyens

**Conserver et valoriser le patrimoine historique** : les dispositions du PLU, en particulier son règlement répondront aux impératifs de préservation et de valorisation du patrimoine. La commune envisage de mettre en œuvre des actions spécifiques afin de renforcer la préservation des caractéristiques patrimoniales du centre historique.

**Préserver et maintenir le cadre paysager du village** : le PLU édictera les conditions de protection du socle du village ainsi que celles liées au maintien des principales vues significatives existantes. Le développement de l'urbanisation sur le socle sera limité.

**Réaliser de nouveaux équipements publics de stationnement** : la commune poursuivra son action visant à renforcer l'offre de stationnement en périphérie du cœur du village. La réalisation d'un nouveau parking de 400 places environ est envisagé dans le secteur du bureau de poste, sur des terrains maîtrisés par la commune. Ces mesures contribueront à préserver le centre de la circulation automobile tout en confortant l'offre aux habitants et aux visiteurs.

**Conforter l'activité économique culturelle et touristique** : le pôle culturel existant sera renforcé, tant du point de vue des expositions que du point de vue du développement des manifestations ponctuelles. Le village ancien sera piétonnisé. Un nouvel office de tourisme sera réalisé.

## ***Conforter le centre par l'organisation d'un pôle structuré autour du centre historique***

*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.*

**Il s'agit de conforter les activités existantes qui participent à la vie du quartier autour d'espaces et d'équipements publics**

***Relier le Val-de-Mougins et Tournamy*** : la restructuration du tissu existant se fera autour de l'axe principal de desserte du quartier afin de favoriser la constitution d'un axe urbain continu. De même, cette liaison sera renforcée par l'aménagement de l'espace public au sein du Val-de-Mougins.

***Organiser le quartier autour des espaces publics*** : Le PLU prévoit l'aménagement d'une place urbaine en liaison avec les équipements et le boulevard urbain.

***Requalifier l'entrée de ville*** : requalification de la voirie existante en boulevard urbain.

***Réaliser de nouveaux équipements publics*** :

- création d'un pôle administratif regroupant une partie des services de la Mairie localisé entre Tournamy et le Val-de-Mougins
- création d'un équipement socio-culturel ou éducatif
- création d'un parking public

***Favoriser la mixité urbaine*** : réalisation d'opérations comprenant de l'habitat, du commerce et des services.

***Maitriser la forme urbaine*** : limiter les hauteurs du bâti et fixer des alignements en bordure des espaces publics.

## **2 – Restructurer les pôles de proximité à travers le territoire communal**

*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.**

### **Mougins le Haut**

*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.*

**Améliorer les caractéristiques des infrastructures des dessertes secondaires et tertiaires ainsi que l'offre en matière de stationnement** : le PLU prévoira une redéfinition des caractéristiques des espaces publics ; la requalification de voies existantes, l'aménagement de trottoirs piétons et l'intégration de pistes cyclables renforceront les conditions de déplacement dans le quartier et notamment des liaisons douces sécurisées avec le parc de la Valmasque. De même, le PLU renforcera les conditions liées à la réalisation d'aires de stationnement pour les opérations qui restent à réaliser ; les voies d'accès aux bâtiments restant à construire devront prévoir des espaces de stationnement venant compléter l'offre de stationnement souterrain.

**Compléter les programme initial de la ZAC par la réalisation d'équipements publics de quartier** (administratifs, culturels, sociaux et sportifs) **et par la réalisation de commerces de proximité**. Un centre administratif, un bureau de poste, un crèche/halte garderie, un second groupe scolaire, un plateau sportif ainsi que la possibilité d'une voie supplémentaire de sortie du hameau, distincte de l'avenue Saint-Antoine seront programmés.

**Préserver les ouvertures et les perspectives existantes sur le paysage** : le PLU définira des servitudes de vues.

## Le secteur sud, limitrophe du Cannet

*Ce secteur (les Fades, Campane, 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.

***Développer des réseaux correspondant au développement attendu*** (requalification et maillage de voiries). L'amélioration des voies existantes, la sécurisation de la circulation, le développement de pistes cyclables et piétonnes amélioreront les conditions de circulation sur ce secteur et réguleront les flux inter-quartiers.

***Gérer les fonctions, les implantations, la lisibilité de la forme urbaine de ce quartier d'entrée de ville***: le PLU précisera dans le règlement les conditions nécessaires (alignements, marges de recul...).

***Préserver les espaces nécessaires à la réalisation des équipements***. En particulier, seront programmés et réalisés les équipements suivants : un centre de secours localisé à l'angle du Chemin de Campane et de l'avenue du Maréchal JUIN, un dojo avenue ND de Vie, en complément du complexe existant des Oiseaux, un nouveau groupe scolaire Sud ainsi qu'une crèche ...

***Renforcer les protections de la Chapelle Notre Dame de Vie.***

## Le secteur Saint-Martin

*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 inter communale.

***Affirmer l'entrée de ville par la requalification de la Route nationale 85 en boulevard urbain*** : Il s'agira de favoriser la requalification de la RN 85 en boulevard urbain d'entrée de ville. Cet aménagement intégrera les circulations douces.

***Requalifier le Chemin de la Plaine et conforter la destination d'accueil d'activités industrielles et artisanales*** sur ce secteur : le PLU précisera les conditions d'aménagement et fixera des emplacements réservés, si nécessaire, pour assurer la réalisation des aménagements. La restructuration du tissu sera réalisée notamment à partir du traitement des emprises publiques. Il s'agira également de renforcer la sécurisation des déplacements sur ce secteur qui accueille de nombreux équipements publics (services techniques, écoles primaire et maternelle...). Une halte sur la ligne ferrée Cannes-Grasse est envisagée sur ce secteur, les abords devront être restructurés afin de faciliter l'utilisation de ce mode de transport.

***Améliorer la qualité architecturale des bâtiments d'activités*** : le règlement du PLU (article 11) édictera les prescriptions concernant le traitement architectural des bâtiments. De même, il donnera des prescriptions en matières de traitement paysager.

***Améliorer la sécurité routière en aménageant les débouchés du Chemin de la Plaine et du Chemin des Romains*** : un aménagement au droit des espaces occupés par l'entreprise de matériaux sera réalisé afin d'aménager le débouché. Un emplacement réservé sera prévu pour la réalisation des aménagements.

***Aménager la ZAD du Coudouron***

### **3 – La préservation de la « commune-jardin »**

*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, à 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.*

**Cette spécificité locale doit être préservée au titre de l'équilibre des espaces naturels et urbanisés. Il s'agira de maintenir les espaces naturels et l'esprit de « commune-jardin » des quartiers intermédiaires et de contenir l'urbanisation dans ses limites existantes.**

**Maintenir les densités existantes assurant une prédominance du végétal à l'échelle du grand paysage :** le PLU fixera des règles notamment de densité, de recul, d'emprise, de volumétrie et de superficie minimale des terrains..., qui favoriseront la maintien d'une densité cohérente avec la préservation de l'image de la « commune-jardin », en particulier sur les secteurs de Pigranel, Pibonson, Font Fouquier, Saint-Basile, Le Devens, la Peyrière. Des dispositions seront prises pour assurer la mise en valeur du Canal de la Siagne.

**Préserver les espaces boisés ou naturels de qualité ainsi que les espaces agricoles qui sont en mesure d'être exploités :** les espaces boisés ou naturels de qualité inclus ou non dans les zones urbanisées existantes, feront l'objet de protections spécifiques. Le PLU prévoira les dispositions nécessaires pour assurer la continuité des principaux espaces boisés. De même, les espaces agricoles qui sont en mesure d'assurer une pérennité de production ou bien qui jouent un rôle effectif dans le maintien et la gestion des espaces naturels, seront préservés (Peygros, Viane et Miracle, Argeville, Vallon Bigaud...). Enfin, la préservation de l'étang de Font Merle sera renforcée.

**Intégrer les éléments identitaires de la « commune-jardin » dans le traitement des voiries :** le traitement des voies de desserte des quartiers visera à favoriser la cohérence avec l'identité de la « commune-jardin » (mobilière, revêtements, plantations...).

**Renforcer les liaisons piétonnes et cyclables :** l'aménagement de cheminements piétons et de pistes cyclables sera privilégiée sur les axes à grande circulation. De même, des aménagements de voiries sont envisagés sur les dessertes du Parc de la Valmasque. La mise en œuvre du plan de circulation en cours d'étude permettra de répondre à cet objectif.



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

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
- équilibrer 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.

## Les principaux objectifs

### ***Développer l'action foncière et la production de logements neufs***

### ***Intervenir sur l'existant***

## Les principaux moyens

***orienter la production de logements neufs*** : 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.

***permettre la constitution de réserves foncières et maîtriser le portefeuille foncier*** en partenariat avec les investisseurs, les aménageurs et les constructeurs. 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.

***poursuivre la revalorisation du centre ancien*** : 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. Les actions envisagées par la commune, en relation avec la DRAC et le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine permettront de conforter et d'orienter les actions sur le centre ancien.

***améliorer et équilibrer géographiquement le parc de logements sociaux*** : Des petites unités de logements sociaux, intégrées aux quartiers, seront réalisées sur les différents pôles de centralité de la commune ou intégrés dans les franges. Ainsi, des opérations spécifiques de logements sociaux seront réalisées notamment sur les secteurs suivants : Val-de-Mougins (projet Darmus) – Tournamy (chemin de l'Ubac) – Tournamy (immeuble Louisiane) – Cabrière (Impasse Font Roubert)... Il est envisagé une production moyenne d'une vingtaine de logements sociaux par an sur les quinze prochaines années.

***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...).

***prévoir des logements en accompagnement de l'ouverture à l'urbanisation des Bréguières***

**Prendre en compte la solidarité urbaine et l'intercommunalité**

*rechercher la cohérence intercommunale en matière d'habitat et d'accueil des actifs* : Mougins et plus particulièrement le quartier de Mougins-le-Haut, joue un rôle important d'accueil pour actifs au sein du bassin de vie Cannes / Grasse. Dans le cadre de l'intercommunalité, il s'agira de prendre en compte cette offre existante. En matière d'accueil des activités, le territoire communal dispose, soit de zones d'accueil d'activités existantes qui ont un bassin de chalandise à l'échelle de l'intercommunalité (Saint-Martin notamment), soit de capacités futures en cohérence avec les besoins liés aux extensions du Parc de Sophia-Antipolis (Font de l'Orme, Bréguières).

*favoriser l'accès aux services publics* : 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.

*développer une politique globale de déplacements* : La commune mettra en œuvre son plan de déplacements en cours d'étude. Un rapprochement des structures organisatrices des transports en commun est en cours, avec pour objectif, d'une part, le renforcement des lignes urbaines reliant les principaux pôles de centralité et, d'autre part, la mise en place de transport en site propre, conformément au PDU STGA. Les aménagements favorisant les circulations douces sécurisées (pistes cyclables et piétonnes) seront réalisés. De même, des aménagements d'entrées de ville seront réalisés afin, notamment, d'inciter le renvoi du trafic de transit sur les axes principaux (pénétrante Cannes – Grasse et Autoroute).

*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'Etablissement Public Foncier Régional.

**Assurer des réserves à court, moyen et long terme**

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.

Objectif n°4  
PROTEGER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE HISTORIQUE

## Les principaux objectifs

### ***Protéger les monuments et les sites***

### ***Mettre en valeur le patrimoine historique***

## Les principaux moyens

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 des 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 de 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...)
- 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...).

## Objectif n°5 DEVELOPPER LES ACTIVITES ECONOMIQUES

*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.*

*Toutefois, il existe une certaine hétérogénéité dans la croissance des différentes entités qui composent le territoire ainsi qu'un déséquilibre entre les actifs et les emplois (la population active résidente exerce pour 70 % des cas une activité professionnelle à l'extérieur de Mougins).*

***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***

## Les principaux objectifs

### **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.*

## Les principaux moyens

*dans le centre ancien* : confirmation du rôle d'accueil touristique et développement des infrastructures nécessaires. Le maintien et la dynamisation des commerces de proximité seront assurés notamment par le biais d'acquisition de locaux par la commune.

*dans le quartier de Tournamy / Val-de-Mougins* : délocalisation des activités fortement consommatrices d'espace, non adaptées aux caractéristiques du quartier et création d'un axe commercial avec notamment des commerces et des bureaux.

*dans le quartier de Saint-Martin / La Plaine* : confirmation en tant que pôle d'accueil des activités artisanales, commerciales et industrielles, par la poursuite des opérations engagées et par la requalification des espaces. Sur le secteur de Saint-Martin, sera réalisé un centre commercial d'environ 27.000 m<sup>2</sup>.

*dans le secteur limitrophe avec le Cannet* : développement du commerce de proximité.

La revitalisation du petit commerce en zone urbaine accompagnera l'ensemble des dispositions indiquées ci-dessus.

## ***L'accueil de nouvelles activités sur de nouveaux espaces économiques***

*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 terme de développement économique.*

*Cet atout, conjugué à une forte demande en matière d'espaces d'accueil d'entreprises, a conduit la commune à envisager les dispositions suivantes.*

***Aménager à moyen terme le secteur de Font de l'orme II*** : 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 m<sup>2</sup> de SHON et la création de nombreux emplois.

***Prévoir l'aménagement du secteur du Coudouron en espace d'accueil d'activités économiques***

***Envisager l'ouverture, à plus long terme, du secteur des Bréguières*** : 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.



### *Préserver et développer les activités traditionnelles*

*Le tourisme* : 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, mais aussi d'hôtellerie. Le paysage naturel authentique de Mougins révèle son histoire et son passé agricole. Sa préservation tout comme celle du bâti historique ainsi que la mise en valeur d'éléments forts comme l'étang de Font Merle ou le canal de la Siagne sont les conditions d'une politique touristique à long terme. L'objectif de la commune est de conforter la qualité de l'accueil touristique. Le PLU prévoira des dispositions incitatives afin de renforcer la capacité d'accueil de l'hôtellerie.

*L'agriculture* : 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. Elles sont ceinturées par l'urbanisation, et menacées par la pression foncière. Leur traduction dans le PLU doit permettre le maintien de ces secteurs dont la valeur paysagère ajoute au potentiel économique.

Il importera pour cela de valider l'adéquation des zonages avec la réalité de l'occupation des sols. Certaines zones aujourd'hui classées en NB au POS ont vocation à être préservées.

D'autres, qui figurent en NC on exploitées pourront faire l'objet d'un reclassement dans le cadre du PLU.

Les principaux secteurs concernés sont notamment : une partie des Bréguières, la Borde, Faisses, une partie du Vicair, Peygros, Argeville, Viane et Miracle.

Objectif n°6

REPONDRE AUX BESOINS EN DEPLACEMENTS

## Les principaux objectifs

### ***Valoriser le réseau de voirie existant***

### ***Limiter les déplacements inter quartiers et diversifier les pratiques de déplacements***

## Les principaux moyens

Il convient d'assurer la mise en valeur du réseau secondaire qui assure la liaison inter quartiers 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.

Ce réseau privilégiera les circulations douces en réduisant la vitesse des automobiles.

Des aménagements seront réalisés sur le réseau viaire existant, afin de compléter le maillage du réseau et d'améliorer la desserte des pôles urbanisés communaux et inter-communaux.

Le PLU prendra en compte cette problématique pour chaque quartier.

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 (organisation d'une seule AOTU à l'ouest des Alpes-Maritimes, ouverture de la ligne de chemin de fer Cannes – Grasse...);
- De faciliter les circulations douces, piétonnières et cyclables, par des itinéraires et des aménagements adéquats.

### ***Compléter l'offre de stationnement***

Il s'agira de compléter l'offre de stationnement en périphérie des centres urbanisés. L'effort engagé par la commune sera complété et poursuivi par la création de nouveaux parkings d'accueil (au vieux village, à Tournamy et Val de Mougins, Saint-Martin...) et l'aménagement de stationnements de surface aménagés le long des voiries appelées à être requalifiées (Mougins-le-Haut, Chemin de la Plaine, RN 85...). Ces parkings seront reliés aux lignes de transport en commun, et en particulier un parking relais sera envisagé à proximité de la halte de la voie ferrée Cannes Grasse.

### ***Sécuriser les déplacements piétonniers***

Une politique de sécurisation des franchissements et des déplacements des personnes sera menée, plus particulièrement aux abords des établissements scolaires et des équipements sportifs et culturels, dans chaque quartier. Des itinéraires piétons seront mis en œuvre, notamment le long des axes routiers qui nécessitent une sécurisation. La politique des chemins piétons et des chemins de randonnées dans les sites naturels sera poursuivie et améliorée .

## Objectif n°7

### CREER DES EQUIPEMENTS PUBLICS DE QUARTIER

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.

## Les principaux objectifs

### ***le Village***

### ***Tournamy / Val de Mougins***

### ***Mougins le Haut***

## Les principaux moyens

- Réalisation d'un parking public de 400 places environ ;
- Construction d'un nouvel office de tourisme.

Création d'un centre administratif regroupant une partie des services de la Mairie ;  
Création d'un pôle socio-culturel 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.

Réalisation :

- d'une antenne administrative ;
- d'un bureau de poste ;
- d'une crèche / halte garderie ;
- d'un groupe scolaire (14 classes envisagées) ;
- d'équipements de sports et de loisirs en milieu naturel tels que parcours de santé, pistes de vélo, etc...

...

**Objectif n°8**

**ASSURER LA PREVENTION DES RISQUES**

## Les principaux objectifs

### ***Risque inondation***

## Les principaux moyens

Le PLU prévoira les dispositions nécessaires pour assurer la protection des biens et des personnes dans les zones soumises aux risques majeurs. De plus, il prévoira :

- l'obligation de réaliser des bassins écrêteurs d'orage ;
- l'obligation de recul des constructions et des murs de limite des propriétés le long des vallons, afin de laisser la place aux écoulements et aux éventuels équipements d'évacuation des eaux pluviales ;
- une mise aux normes des ouvrages sous dimensionnés dans les vallons.
- des dispositions seront prises notamment sur les secteurs de Saint-Martin, de la Plaine et des Bréguières (à plus long terme) ;
- des emplacements réservés seront prévus pour la réalisation d'ouvrages publics de régulation (secteurs du Vicaire, de la Plaine...).

### ***Risque incendie***

La desserte en eau du vieux village devra être améliorée significativement compte tenu des problèmes d'altimétrie, pour arriver à une pression suffisante. Les prescriptions du PPR incendie en cours de réalisation sur l'ensemble des zones concernées, seront traduites réglementairement dans le PLU.

### ***Risque mouvements de terrains***

Les préconisations liées à l'étude géologique et géotechnique qui sera réactualisée par la commune seront prises en compte dans le PLU.

### ***Risque pollution***

La gestion du réseau d'eau potable ainsi que les installations sont gérées par le SICASIL. Les principales alimentations sont :

- Le canal de la Siagne
- Le canal du loup
- Le barrage de Tanneron

Le champ captant dans la nappe alluviale de la Siagne constitue une alimentation de secours.

Les décisions prises dans le PLU devront être compatibles avec les orientations fondamentales du SDAGE approuvé en 1996 et avec le schéma directeur d'assainissement communal.



COMMUNE de MOUANS  
 SARTOUX  
 Zones d'activités des  
 Gourettes, de Tiragon et du  
 Village

COMMUNE de VALBONNE  
 Zone d'activités des Cistes

PIGRANEL

FONT DE L'ORME 2

LE VICAIRE

St BASILE

PEYROUE

NOTRE DAME DE VIE - FONT MERLE - LA VALMASQUE

CRETE A DOMINANTE BOISEE DE RANGUIN A PIGRANEL

FONT FOUQUIER







BREGUIERES

LES FOUILLES

MOUGINS LE HAUT

LES CABRIERES

COMMUNES du CANNET et  
 de CANNES  
 Zone urbaine dense

-  POLE ACCUEIL ACTIVITES
-  SECTEUR DE RESTRUCTURATION URBAINE
-  ZONES SOUS INFLUENCE EXTRA-COMMUNALE
-  ZONE D'HABITAT MIXTE
-  SECTEUR VILLE "PARC"
-  GRANDE COUPURE VERTE

