Mougins autrement
LISTE DE GAUCHE, ÉCOLOGISTE ET CITOYENNE

Cœur de Mougins

Concertation 3 avril au 3 mai 2012

Avis des élus de « Mougins autrement »

Résumé

La concertation lancée par la ville de Mougins sur l'opération appelée « cœur de Mougins » a déterminé une contribution des élus de notre liste « Mougins autrement ». Nous avions, depuis 2001, fortement insisté sur la proposition de créer un centre de vie reliant le Val à Tournamy et créant une véritable centralité pour Mougins, attractive par ses commerces, ses équipements, ses services, son lien social et culturel.

Notre critique s'était portée sur l'orientation du Maire et de la majorité à privilégier l'opération Family village Ikea à St. Martin au détriment de l'avancement du centre de vie.

L'enjeu de cette opération va au-delà de la réalisation d'un quartier central, il touche la mise en cohérence du PLU de Mougins au regard des évolutions législatives et des nouveaux documents comme le SCOT Ouest de Alpes Maritimes.

Notre liste propose des objectifs ambitieux pour ce projet dans plusieurs domaines capables de déterminer une évolution positive et durable pour notre commune :

Une ambition de mixité sociale sur le nouveau quartier avec un taux de 50% de logements sociaux permettant de répondre à la demande de nos concitoyens à se loger tout en restant à proximité des commerces des services et des transports.

Une ambition de créer un centre urbain fort et rassembleur, donc nécessairement plus dense que les autres quartiers tout en portant la volonté de traitement des espaces verts urbains mais aussi gage d'une protection des espaces naturels extérieurs.

Une ambition de recentrer les services à l'usager, mais aussi de renforcer l'attractivité culturelle par un pôle culturel et associatif au cœur de Mougins, avec une grande salle de spectacles/cinéma.

Une ambition d'aller encore plus loin dans la ville durable, avec des bâtiments passifs à énergie positive

Une ambition de s'inscrire résolument dans une évolution vers un système de déplacements du futur où la voiture devra laisser la place aux modes alternatifs.

Enfin nous exprimons le souhait que cette concertation soit fructueuse, c'est-à-dire recueille de nombreux avis et aboutisse à un bilan qui fera évoluer le projet et le confortera.

Pierre DESRIAUX, Paul DE CONINCK, Véronique RONOT-DENOIX

Sommaire :

1- Les conditions de la concertation 2
2- Avant propos 2
3- Les enjeux 3
4- Les objectifs du projet 3
5- Les services publics et culturels 3
6- Commerces et activités 4
7- Habitat 4
8- Urbanisme, densité, hauteur… 5
9- Circulations transports 5
10- Traitement paysager, parc urbain… 5
DOCUMENTS ANNEXES 6
Annexe 1 - Texte sur la concertation 6
Annexe 2 - Délibérations du Conseil municipal 29 septembre 2011 et 2 avril 2012 7
Annexe 3 - Le PLU 12
Annexe 4 - Les études 13
Annexe 5 : Commerce de proximité 13
Annexe 6 - Le FISAC 14
Annexe 7 - Le SCOT Ouest 15

1- Les conditions de la concertation

L'article L 300-2 du Code de l'Urbanisme[1] impose à la personne publique d'organiser une concertation pendant toute la durée d'élaboration de projets d'urbanisme et d'aménagement susceptibles de modifier le cadre de vie ou l'activité économique de la commune.

Le lancement de la procédure de modification du PLU sur le secteur d'étude Le val Tournamy a été voté au conseil municipal le 29 septembre 2011[2].

Les modalités de concertation ont été votées le 2 avril 2012[3].

Quelques bons principes pour une concertation réussie :

La concertation est l'application des procédures participatives ; c'est une « co-construction » qui n'est pas une « co-décision ». La décision appartient au conseil municipal dans notre cas.

Ce n'est pas la quantité des opinions émises qui prime mais la pertinence de l'argumentation.

C'est celui qui s'engage et qui est responsable. Le maître d'ouvrage a la nécessité d'avoir une vision globale qui associe aussi bien l'utilité économique et sociale du projet, les conditions de sa réalisation, le montage et l'équilibre financier du dispositif : il doit construire le meilleur projet.

La qualité de la concertation passe par la connaissance et le partage des règles du jeu.

Une concertation c'est un dialogue, un échange. Cela permettra d'améliorer la qualité de la participation de chacun et de faciliter aussi les évolutions substantielles du projet mis en débat.

Notre avis : Sachant que l'étude[4] avait prévu la présentation de 3 scénarii, il est dommageable de ne pas avoir communication des solutions variantes ou alternatives comme hypothèse de travail qui auraient permis d'élargir la réflexion à d'autres idées.

Il aurait été utile de formaliser un planning des étapes administratives de la procédure de modification du PLU sur le secteur d'étude.

2- Avant propos

Le village centre de vie historique est devenu un pôle touristique vidé de ses habitants, de ses commerces et de son artisanat.

Mougins est en manque d'une véritable centralité réellement attractive par ses commerces, ses équipements, son lien social et culturel.

La promesse électorale du Maire pendant les deux dernières campagnes était de structurer l'espace depuis Le Val jusqu'à Tournamy pour en faire un vrai centre de vie. Malheureusement un retard considérable a été pris dans le lancement opérationnel de ce projet pour des raisons qu'il ne faut pas oublier.

Pendant de nombreuses années la priorité a été donnée à l'aménagement de l'opération Family-Village (IKEA) soutenu par le Maire. En poussant obstinément ce projet à St-Martin, le maire a maintenu une concurrence fatale pour un développement du centre de vie Le Val-Tournamy ! C'était une erreur stratégique pour le développement de Mougins. Inadapté et non viable selon la CNAC qui a confirmé son refus, le projet IKEA a fait de l'ombre et a retardé d'autant le lancement de la structuration d'un vrai centre à Mougins.

Aujourd'hui nous pensons qu'il sera difficile de rattraper le retard mais si la page est tournée, il est temps d'élaborer une orientation réaliste et volontariste, capable d'apporter une meilleure cohésion dans le développement d'une centralité « cœur de ville » pour les Mouginois.

---

[1] Voir annexe 1 : texte de l'article L 300-2 du CU

[2] Voir annexe 2-1 : délibération du 29 septembre 2011

[3] Voir annexe 2-2 : délibération du 2 avril 2012

[4] Voir annexe 4 : Les études

3- Les enjeux

Satisfaire les besoins des Mouginois ! Que veut-on voir dans le cœur de Mougins ?
Pour le savoir il faut donner la parole aux Mouginois, aux associations et aux acteurs économiques.
Centre administratif ? Centre culturel ? Salle polyvalente ? Cinéma ? Logements sociaux en mixité ?
Commerces ? Bureaux ? Accessibilité facilitée par les transports en commun ? Voitures ?

Que peut-on faire ? Que veut-on faire ? Quels efforts financiers la commune peut-elle accorder à cette mutation ?

Quelle maîtrise opérationnelle la ville pourra et devra exercer sur cette opération ?

La réflexion sur le cœur de Mougins implique une réflexion sur l'ensemble de la commune d'autant que les études du PLU ont plus de dix ans et ne prennent pas en compte de nombreuses nouvelles lois ni les orientations imposées par le Schéma de Cohérence et d'Organisation territoriale dit SCOT Ouest.

Les enjeux du PLU doivent être revus dans leur cohérence. Des révisions sont à engager à partir des idées du Grenelle environnement et des lois qui en ressortent ; restructuration et densification des centres urbains en corolaire avec le blocage de l'étalement urbain ; le positionnement des pôles d'urbanisation sur les axes de transport.

4- Les objectifs du projet

Un lieu à vivre pour les habitants du quartier qu'ils soient nouveaux habitants mais aussi pour ceux qui résident au Val et à Tournamy.

Un centre ou cœur qui soit **attractif et attrayant** pour tous les habitants de Mougins. Qui dit cœur dit artères ; il faut relier les quartiers au cœur.

Comment donner l'envie d'y aller, l'envie de s'y arrêter et l'envie d'y vivre ? **La convivialité** n'est pas automatique elle a besoin de bonnes raisons pour se développer. Le lieu ne suffit pas. Les liens sont indispensables.

Solidarité : Oui pour le lien intergénérationnel, oui pour le lien social mais il faut se donner les moyens de réussir ces 2 pistes :

- Créer de la mixité sociale sur l'habitat.
- Créer des lieux d'activités sociales, associatives et culturelles regroupant tous les habitants.

Durabilité : Durabilité pour le quartier en développant la notion d'éco-quartier mais aussi durabilité pour l'ensemble de la commune dans le sens où le développement du centre peut avoir une incidence sur l'orientation de l'ensemble du territoire communal.

Un traitement du bâti en bâtiments passifs à énergie positive pour les économies d'énergie.

Un système de déplacement à développer pour limiter l'usage inconditionnel de la voiture. Le traitement des espaces urbains en instaurant un partage où la voiture cède de la place aux autres modes qui disposent d'espaces réservés aux piétons et 2 roues et aux transports en commun.

Vivre à Mougins c'est vivre près des **espaces verts** et des espaces naturels, un privilège à préserver absolument dans le centre comme à la périphérie.

Une place publique est à notre avis un point fort pour structurer l'ensemble. Il convient d'écarter tout principe de construction linéaire en bordure d'un axe routier qui ne doit pas être l'élément structurant. La place est un point de rencontre une zone de convergence des circulations douces et des passages donnant accès aux services commerces et lieux de culture. La place doit être ouverte pour permettre des activités temporaires comme un marché, les fêtes et manifestations.

5- Les services publics et culturels

La création d'un centre administratif municipal permettant de regrouper toutes les relations du public avec les divers services de la mairie, des écoles, des services sociaux, des sports et de la culture… Mais aussi le contact avec les autres administrations des impôts, de la poste… Et un certain nombre de services privés de type médicaux, bancaires ou profession libérales.

L'attractivité culturelle est indispensable à un véritable cœur pour les Mouginois. Des équipements culturels devraient exister dans le centre :

Une grande salle mixte de spectacles/cinéma et une salle de cinéma ouverte aux activités associatives comme « Arts et essais ». Ainsi, ces salles seront vivantes en semaine comme le week-end, le jour comme le soir, feront battre le cœur de Mougins et « rentabiliseront » le parking public.

La médiathèque à développer.

Une maison des associations avec salles de réunion et des lieux de rencontres et de travail.

La création de cet espace culturel et associatif regroupera des locaux prévus initialement au pôle culturel des Cabriéres pour l'accueil de l'Ecole de Musique de Mougins et des ateliers des Beaux Arts.

Ecole : la proposition d'une nouvelle école est à examiner en fonction d'une étude prospective de l'évolution démographique des quartiers et l'apport de population lié à la création de logements nouveaux.

L'ouverture de place de crèche, proches du centre de ville, est un service nécessaire à l'équilibre social de la population active.

6- Commerces et activités

La présence de commerces de proximité sera le moteur d'une dynamique commerciale elle-même génératrice de lien social.

Il conviendra particulièrement de veiller à ce que le centre ne soit pas gagné par la multiplication excessive des agences bancaires ou immobilières au détriment des commerces de proximité. Un droit de préemption renforcé a été crée et pourra être exercé pour favoriser le bon équilibre commercial.

Le commerce de proximité est un facteur pour une « ville plus humaine » selon les dernières études publiées par le Centre d'études sur les réseaux, les transports, l'urbanisme et les constructions publiques (CERTU)[5].

L'opération **FISAC** (Fonds d'Intervention pour les Services, l'Artisanat et le Commerce) avait été engagée sur le quartier du Val et après mise en œuvre des deux premières tranches, la troisième tranche concernant la structuration du centre de vie a été abandonnée[6].

Une étude particulière d'installation et de consolidation du tissu commercial de proximité serait utile pour orienter le développement du commerce et des services au cœur de Mougins.

7- Habitat

Les bâtiments auront pour ceux situés en façade publique, un rez-de-chaussée réservé aux locaux commerciaux ou publics ; les logements seront situés aux étages.

Une ambition de mixité sociale devrait permettre de fixer à **50%** la part des logements sociaux sur le total des logements à créer dans le cœur de Mougins. Des mesures incitatives sont à mettre en place pour favoriser l'installation systématique de résidences principales, seul moyen de soutenir l'activité commerciale et la vie sociale du centre avec ses habitants formant le noyau central.

Nous avons là une opportunité de rattraper le retard de Mougins dans le domaine du logement social et de ne pas repousser cet objectif vers des projets lointains dans le temps et vers des secteurs éloignés géographiquement et mal desservis par les transports collectifs.

Préconisations du SCOT (PADD p38) :
« Adapter l'offre de logements à la demande sociale
Pour poursuivre l'accueil résidentiel des actifs indispensables au fonctionnement de l'économie locale, le rythme de production de logements sociaux sera accéléré dans l'ensemble des communes. Celles qui, au titre de l'article 55 de la Loi SRU, sont dans l'obligation des 20% de logement social, s'engagent à assurer un rythme de construction suffisant pour atteindre et maintenir cet objectif le plus rapidement possible. »

[5] Voir en annexe 5 : Commerce de proximité

[6] Voir en annexe 6 : le FISAC

8- Urbanisme, densité, hauteur…

Les moyens d'une politique réellement conforme aux avancées du Grenelle de l'environnement passe par une densification plus importante du centre cœur de Mougins et un abandon de projets de développement dans des zones relevant de trames vertes à préserver.

Une densification plus importante que les autres quartiers est possible dans la mesure où il existe une possibilité de desserte par transports en commun, des services de proximité et donc un cœur de Mougins résolument orienté vers la durabilité de son fonctionnement.

Le relèvement de la densité est réalisable en acceptant une hauteur des bâtiments légèrement plus importante que les quartiers voisins le Val et Tournamy (zone UB à R+2, R+3) en fixant la hauteur à R+4 ou R+5 selon une étude architecturale d'insertion urbaine à mener.

Cette option est en complète cohérence avec les orientations du SCOT Ouest en cours d'étude[7].

9- Circulations transports

Rappelons que le Grenelle de l'environnement impacte l'aménagement futur des agglomérations en mettant en avant la nécessité de :

- Limiter les besoins en déplacement
- Construire la ville des courtes distances.

1) Le traitement urbain du cœur doit privilégier les circulations douces des piétons et des deux roues légers ainsi que les transports en commun. La voiture doit être limitée à une circulation apaisée.
2) Le cœur de Mougins doit être au centre d'un système de déplacements :
   - A l'échelle de la commune avec les lignes de transports en commun de rabattement à partir des quartiers, mais aussi une liaison avec la future gare de Mougins devant se situer de préférence au quartier de la Plaine ;
   - A la croisée des grands axes de transport à développer entre Cannes, Grasse, Sophia et la gare TER de Mouans-Sartoux. L'aménagement urbain devra réserver les possibilités de développement des transports en commun tels que le PDU Sillages et le SCOT Ouest en ont tracé les grands principes. Pour cela une concertation en amont avec ces organismes est indispensable.
3) La place de la voiture doit être prise en compte de manière à en contrôler les accès, à contraindre sa circulation et à créer un stationnement facilitant l'accès et les déplacements internes des piétons dans le centre.
   Le parking visiteurs s'il est payant devra permettre une heure de gratuité obligatoire ; notre souhait est de traiter l'opération en gestion municipale.
4) Dans ce sens le partage de la voirie doit être clair et doit favoriser les déplacements doux à partir des points d'arrêt transports en commun et des parcs de stationnement sans oublier les parkings relais nécessaires au rabattement vers les lignes de transport existantes ou à créer.

10- Traitement paysager, parc urbain…

Comment préserver les espaces verts naturels et créer des espaces verts urbains ? :

- En profitant de la création du centre cœur de ville pour recentrer et regrouper le développement de l'habitat et des activités commerciales dans une zone plus dense et cela en contrepartie d'une préservation des espaces naturels et d'un frein à l'étalement urbain. Profitons de l'occasion pour prendre l'engagement de ne pas urbaniser le Font de l'Orme et les Bréguières zones AUb et AUc prévues au PLU et de les conserver comme poumon vert de la commune.
- En créant près du centre urbain un parc urbain proche, accessible à pied et aménagé comme point fort d'une promenade urbaine sur les terrains déjà acquis par la ville entre le chemin des Peyroues et la pénétrante. Par ailleurs le traitement paysager urbain, avec des plantations d'arbres d'alignement et d'arbres d'ombrage, permettra une continuité verte jusque dans la zone urbaine.

[7] Voir en annexe 7 : documents sur le SCOT

DOCUMENTS ANNEXES

Annexe 1 - Texte sur la concertation

Article L300-2 du code de l'urbanisme

I - Le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale délibère sur les objectifs poursuivis et sur les modalités d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole, avant :

a) Toute élaboration ou révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme ;

b) Toute création, à son initiative, d'une zone d'aménagement concerté ;

c) Toute opération d'aménagement réalisée par la commune ou pour son compte lorsque, par son importance ou sa nature, cette opération modifie de façon substantielle le cadre de vie ou l'activité économique de la commune et qu'elle n'est pas située dans un secteur qui a déjà fait l'objet de cette délibération au titre du a) ou du b) ci-dessus. Un décret en Conseil d'Etat détermine les caractéristiques des opérations d'aménagement soumises aux obligations du présent alinéa.

Les documents d'urbanisme et les opérations mentionnées aux a, b et c ne sont pas illégaux du seul fait des vices susceptibles d'entacher la concertation, dès lors que les modalités définies par la délibération prévue au premier alinéa ont été respectées. Les autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol ne sont pas illégales du seul fait des vices susceptibles d'entacher cette délibération ou les modalités de son exécution.

A l'issue de cette concertation, le maire en présente le bilan devant le conseil municipal qui en délibère. Le dossier définitif du projet est alors arrêté par le conseil municipal et tenu à la disposition du public.

Lorsqu'une opération d'aménagement doit faire l'objet d'une concertation en application des b ou c et nécessite une révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme, la révision du document d'urbanisme et l'opération peuvent, à l'initiative de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, faire l'objet d'une concertation unique. Dans ce cas, la délibération prévue aux premier et sixième alinéas est prise par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale.

II - Les autres personnes publiques ayant l'initiative d'opérations d'aménagement sont tenues aux mêmes obligations. Elles organisent la concertation dans des conditions fixées après avis de la commune.

Annexe 2 - Délibérations du Conseil municipal 29 septembre 2011 et 2 avril 2012

DIRECTION GENERALE DES SERVICES **URBA-01-03-12**

DELIBERATION

Séance du Conseil Municipal du 2 avril 2012

OBJET : MODALITES DE CONCERTATION SUR LES ORIENTATIONS DU PROJET "COEUR DE MOUGINS".

Résumé

La commune de Mougins a adopté en 2011 le principe d'une modification du PLU pour réaliser un véritable centre ville entre le Val et Tournamy. Compte tenu de l'importance de ce projet d'avenir pour l'ensemble de la commune, il est proposé au Conseil municipal d'organiser une concertation publique sur les objectifs et les orientations du projet, auprès de l'ensemble des Mouginois. L'objectif est que ce centre de vie facilite la vie des citoyens, leurs démarches administratives et participe à leur épanouissement. Il est ainsi proposé au Conseil municipal d'organiser une concertation sur le projet "cœur de Mougins" et d'en fixer les modalités d'organisation : une réunion d'information le 3 avril 2012, des réunions thématiques avec les commerçants, les riverains etc…, une exposition avec un registre à la disposition du public pendant toute la durée de la concertation, du 3 avril au 3 mai 2012, au sein de Mougins Economie Emploi, la parution d'un Mougins Infos spécial, la mise en ligne des propositions sur le site internet de la ville.

Par délibération en date du 29 septembre 2011, le conseil municipal a adopté le principe d'une modification du PLU pour réaliser un véritable centre ville entre le Val et Tournamy.
Ce projet ne se limitant pas à un aménagement de quartier, mais étant réellement un projet d'avenir pour l'ensemble de la commune, il est proposé au Conseil municipal d'organiser une concertation publique sur les objectifs et les orientations du projet.

En effet, bien que cette opération ne s'inscrive pas dans le cadre stricto sensu de l'article 300-2 du code de l'urbanisme, il est cependant important de mener une concertation pour que l'ensemble des Mouginois puisse prendre connaissance et émettre des avis sur les orientations proposées.

La volonté de la municipalité est de créer une place publique de type provençal entre le Val et Tournamy pour permettre aux Mouginois de se rassembler. Autour de cette place, des habitations ainsi que des commerces de proximité (boulangerie, café, restaurants…) participeront à l'animation du lieu. Des équipements culturels (de type médiathèque, ludothèque et salles de cinéma), administratifs (regroupant l'ensemble des services) et éducatifs (école) seront également implantés dans le secteur pour favoriser son attractivité. Ainsi, l'ensemble des Mouginois sera intéressé et concerné par ce projet qui doit être conçu avec et pour tous les habitants. L'objectif est que ce centre de vie facilite la vie des citoyens, leurs démarches administratives et participe à leur épanouissement.

A travers ce projet, la volonté est bien de promouvoir la qualité de vie des Mouginois. Cette qualité de vie se décline en 4 maîtres mots : Proximité, Solidarité, Convivialité et Durabilité.

- **Proximité** en offrant toutes sortes de produits et de services accessibles au plus grand nombre avec facilité d'accès et de parking (aller à l'école à pied, faire ses courses et regrouper les démarches administratives).

- **Solidarité** en proposant des logements résidentiels mais également pour actifs, en étant accessibles aux PMR et en proposant des équipements intergénérationnels (terrain de boule, skate park, jeux pour enfants).

- **Convivialité** en favorisant les échanges notamment culturels autour de la place publique et des équipements culturels et de loisirs.

- **Durabilité** en laissant une belle place aux espaces verts, à la végétalisation et en mettant le piéton au cœur du projet ainsi qu'en réalisant des constructions BBC

De par sa qualité, ce projet, qui revêt le caractère d'un véritable projet de ville, deviendra le cœur de Mougins.

De fait, il convient de déterminer les modalités de la concertation.
Vu le Code général des Collectivités territoriales,
Vu le Code de l'Urbanisme,
Vu la délibération N° DGS -03-07-11 en date du 29 septembre 2011,
Considérant l'importance de ce projet pour l'ensemble de la population mouginoise, Considérant l'intérêt pour la population mouginoise de se prononcer sur les orientations du projet,
Le Conseil municipal est invité à :

Article 1 :
Organiser une concertation sur le projet "cœur de Mougins" du 3 avril au 3 mai 2012.
Article 2 :
Fixer les modalités d'organisation suivantes :
- Une réunion d'information le 3 avril 2012, salle Courteline
- Des réunions thématiques avec les commerçants, les riverains etc…,
- Une exposition sur les propositions au sein de Mougins Economie Emploi, sis au 599 av de Tournamy à Mougins (ouverte de 8h à 12h et de 13h à 16h30)
- la mise à disposition d'un registre pour le public pendant toute la durée de la concertation, également à la maison Mougins Economie emploi aux mêmes horaires.
- des permanences d'élus et de techniciens à la maison Mougins Economie Emploi les mardis 10 et 24 avril de 10 h à 12h et les jeudis 19 avril et 3 mai de 16h à 18h.
- La parution d'un Mougins Infos spécial
- La mise en ligne des propositions sur le site internet de la ville.

Le public sera informé de ces modalités de concertation par voie de presse et sur le site internet de la ville.
Délibération votée à l'unanimité.

DIRECTION GENERALE DES SERVICES

DELIBERATION *(procès verbal)*

Séance du 29 septembre 2011

6 : LANCEMENT DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) : PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL DU PERIMETRE DE PROJET QUARTIER VAL/TOURNAMY

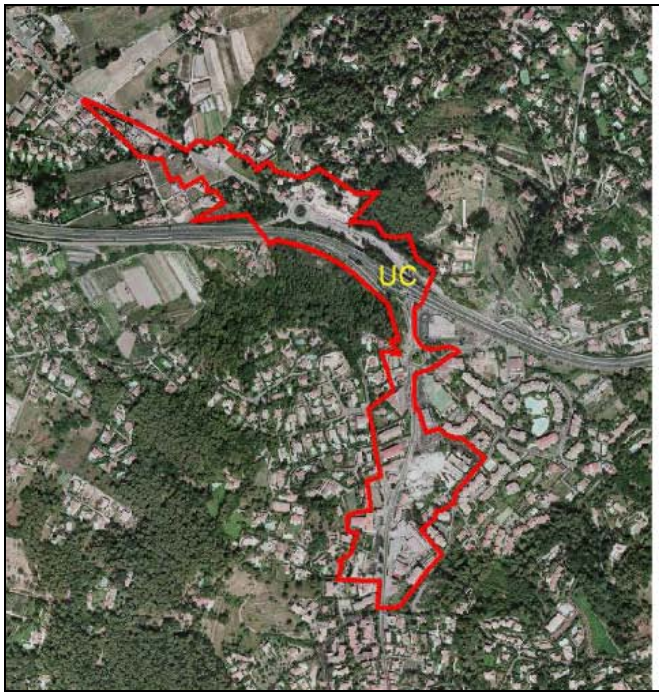
M. le Maire prend la parole,

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 L123-2-a du code de l'urbanisme 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 convient de procéder à une modification du PLU.

Présentation du secteur
Ce secteur s'étend du giratoire d'entrée de la pénétrante, au giratoire du Val de Mougins. (cf. plan annexé).
Il a une physionomie hétéroclite : terrain bâtis et non bâti, logements collectifs et individuels, locaux d'activité et commerces.
En matière de zonage, ce secteur d'étude est entièrement inclus dans la zone urbaine UC du PLU et a donc vocation à poursuivre son urbanisation conformément au rapport de présentation.

Extrait du rapport de présentation (page 146) du PLU définissant la Zone UC



- au Nord, la zone UC correspond au secteur de Tournamy et à son prolongement (à son accroche) sur l'ancienne RN85. En raison du caractère stratégique de ce secteur urbain et des réflexions engagées par la commune, le secteur est inscrit, en grande partie, en secteur d'étude au titre de l'article L 123-2 du code de l'Urbanisme. Ce secteur est délimité par les zones UB, UBa et UC au Sud, et à l'Ouest ainsi que par le tissu bâti plus aéré de la Colle de Peygros à l'Ouest classé en UDa.

Les objectifs :

La présente intention de modification s'inscrit dans les objectifs du PADD[8] du PLU, et notamment les n°2, 3, 6 et 7 :

- *N°2. MAITRISER UN DEVELOPPEMENT URBAIN EQUILIBRE :* « 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. » ;
- *N°3. SATISFAIRE AUX BESOINS PRESENTS ET FUTURS EN MATIERE D'HABITAT ;*
- *N°6. REPONDRE AUX BESOINS EN DEPLACEMENTS* ;
- *N°7. CREER DES EQUIPEMENTS PUBLICS DE QUARTIER.*

La volonté est d'organiser entre le Val et Tournamy un véritable Centre ville et centre de vie qui concilie l'habitat, les commerces et les services publics. En effet, la commune de Mougins à besoin de redynamiser ce quartier avec un aménagement qui s'inscrit dans une politique de développement durable. Les terrains laissés libres par "la Provençale des matériaux" permettront la réalisation d'un projet ambitieux qui préfigurera les futures années de Mougins et servira à tous les Mouginois.

Ainsi, le projet devrait prendre en compte les éléments de programme suivants :

- Un nouveau centre administratif pour Mougins pour une meilleure proximité au cœur de ville
- Une médiathèque, une ludothèque à la dimension de la population de Mougins.
- Des équipements publics pour les familles (école, crèche et lieu intergénérationnel)
- De vastes espaces publics (places, esplanade, espaces verts) permettant l'organisation de marché, manifestations…
- Un vaste parking notamment en souterrain;
- Un programme mixte : commerces et services, habitat, avec notamment des logements pour actif à 33 %.
- La création d'un boulevard urbain avec une priorité aux voies de circulations douces, piétonnières et cyclables (itinéraires et aménagements adéquats).

L'élaboration du dossier de modification du PLU permettra de définir les caractéristiques et d'établir les règles et outils de la maîtrise de l'évolution urbaine du quartier, notamment en termes de :

- Aménagement de l'espace ;

[8] Projet d'Aménagement et de Développement Durables

- Droit de construire ;
- Dispositions architecturales et paysagères.

La procédure :

Le code de l'urbanisme, en son article L123-13, dispose que le plan local d'urbanisme est 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 modification envisagée :
a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné à l'article L. 123-1-3 ;

b) Ne réduit pas 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 ;
c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L. 121-4.

La procédure de modification comprend ainsi plusieurs phases :
- Les études de définition du projet ;
- La phase de notification aux personnes publiques consultées en vertu des dispositions de l'article L123-13, du code de l'urbanisme citées ci-dessus ;
- L'enquête publique organisée par le maire.

L'approbation par le Conseil Municipal.

La volonté est ainsi d'avoir une enquête publique en début d'année, et d'avoir une modification du PLU avant l'été.

Enfin une importante et large concertation des commerçants, des associations, des habitants du quartier et plus largement de l'ensemble des Mouginois sera organisée.

Vu le code Général des Collectivités Territoriales

Vu le code de l'urbanisme et notamment ces articles, L 123-2 a et L 123-13 et suivant,

Vu la délibération du conseil Municipal en date du 28 octobre 2010 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mougins.

Considérant la nécessité de modifier le PLU afin d'adopter un projet d'aménagement global pour sortir de la zone d'étude,

Considérant les principes et les objectifs précités,

En conséquence, le Conseil Municipal est invité à :
- Adopter l'exposé qui précède,
- Approuver les objectifs de la modification du PLU portant sur l'étude et l'intégration du projet d'aménagement global du quartier de TOURNAMY,
- Mettre en œuvre les études relatives à ladite modification du PLU, sur la base des objectifs approuvés en vertu de l'alinéa qui précède,
- Autoriser le Maire à engager toutes les démarches permettant la mise en œuvre de ladite modification,
- Autoriser le Maire à signer tous documents y afférents,

M. le Maire souhaite avoir un accord de principe sur l'avancement des travaux du centre de vie.
M. DESRIAUX rappelle sa position et souligne l'importance d'une concertation réelle et réussie. Il rappelle qu'il a toujours demandé l'aménagement du centre de vie au Val Tournamy et émet son accord pour le lancement des procédures de modification

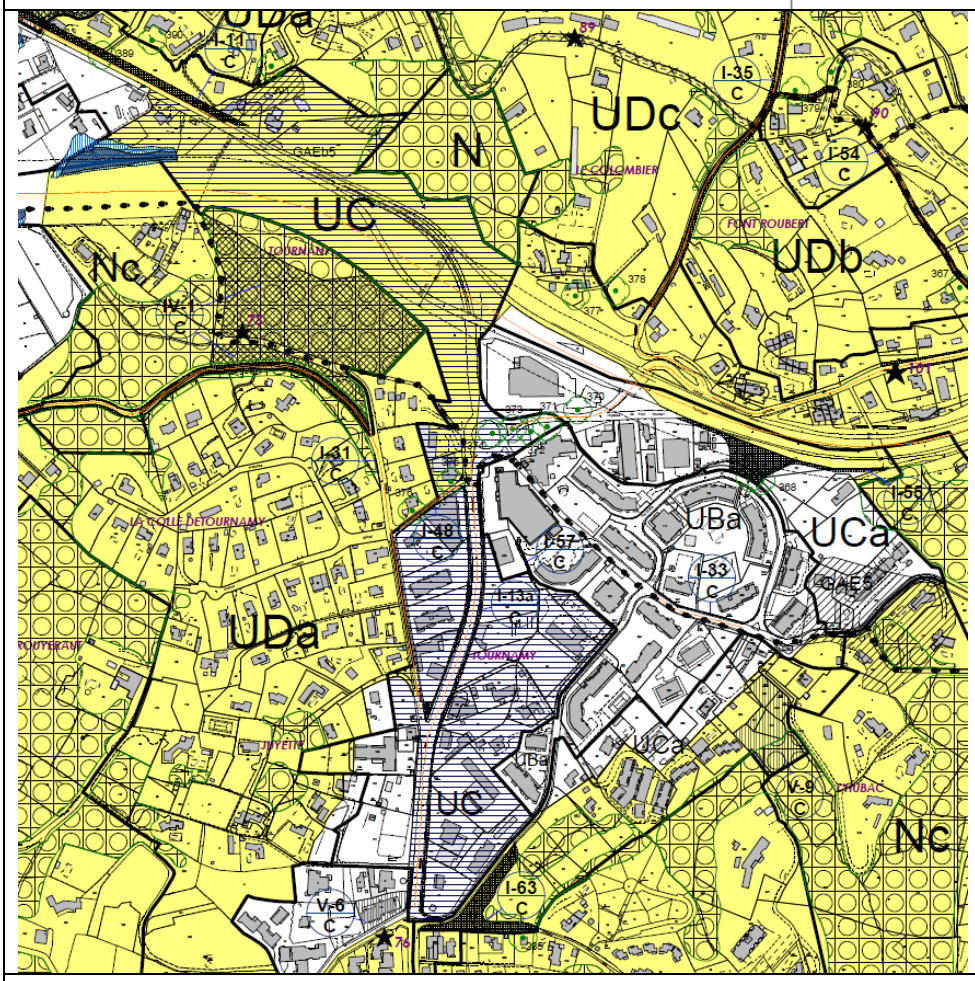
du PLU permettant ainsi la mise en place des nouvelles règles de construction et d'aménagement de la zone. Les objectifs du PADD doivent permettre de justifier la mise en place d'une zone plus dense constituant un véritable centre ville avec des équipements publics, des services et des logements dont une proportion de logements sociaux capables de redresser la situation en faiblesse et de respecter une mixité sociale indispensable à la vie du quartier. A l'échelle du PLU, M. DESRIAUX confirme son point de vue sur la densification des centres et de quelques quartiers comme étant une alternative à l'étalement urbain et à la préservation des espaces naturels et agricoles. Il souligne que les éléments cités pour le programme paraissent répondre aux attentes. Toutefois, l'idée « d'un pôle culturel à la dimension de la population de Mougins » est très bonne mais risque d'être concurrencée par les autres équipements culturels prévus sur la commune.
M. le Maire intervient et précise qu'il n'y aura pas de concurrence. M. DESRIAUX précise qu'il semble nécessaire d'associer une phase de concertation à la phase d'étude du projet de définition, et de prévoir une réunion avec des personnes publiques associées juste avant l'enquête publique ce qui permettrait d'avoir une validation du projet. M. DESRIAUX suggère qu'une concertation soit organisée avec des participants provenant des habitants, des commerçants, des associations et des comités de quartiers, afin de produire une réelle information aux participants et à la population par la communication de documents. Par exemple la connaissance des études d'urbanisme et des études de contexte juridique faites dans le passé proche serait utile. M. DESRIAUX sollicite M. le Maire afin de mettre en place un programme exemplaire pour la concertation de cette opération et souhaite que ce projet devienne réellement opérationnel.
M. le Maire remercie M. DESRIAUX pour son intervention qui va tout à fait dans le sens du projet prévu. M. le Maire commente que c'est une réelle opportunité de pouvoir créer un véritable centre de vie. M. le Maire préfère appeler ce projet centre de vie et non centre ville étant donné qu'il s'agit d'améliorer la proximité des services administratifs. M. le Maire souhaite proposer à la population un lieu où les personnes pourront aller d'un service à un autre facilement plutôt que de sillonner la ville pour avoir les mêmes résultats. M. le Maire énumère les objectifs à atteindre : le 1er étant de regrouper les services, améliorer leur efficacité, leur proximité, leur accès avec des stationnements. M. le Maire rappelle la vraie volonté d'améliorer le service public. Le 2ème objectif étant d'améliorer l'offre culturelle et le 3ème étant l'offre de logements sociaux à hauteur de 33%. M. le Maire insiste sur l'importance de l'esthétique, de l'architecture, de la fonctionnalité des commerces, les accès, l'idée étant de construire un projet pour de nombreuses années. Aujourd'hui, il s'agit d'avancer sur le principe de modification du PLU d'où la nécessité d'organiser plusieurs réunions de principe.
M. DESRIAUX trouve regrettable, que souvent, l'enquête publique arrive trop tardivement pour faire de la concertation. M. le Maire précise à M. DESRIAUX que concomitamment à l'enquête publique du PLU la ville avancera sur la présentation, les principes du projet.
M. DE CONNINCK demande si la ville a avancé dans les négociations avec la société La Provençale des Matériaux. M. le Maire répond qu'effectivement des accords ont été pris. M. le Maire souhaite que tout le monde puisse s'exprimer ; le projet étant magnifique. Il insiste sur le fait que c'est une chance de pouvoir élaborer ce projet dans les 3 ou 4 années à venir. Il faut donc être le plus en accord possible sur les différentes étapes.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, adopte à l'unanimité.

Annexe 3 - Le PLU

Le PLU défini un secteur d'études

Servitudes relatives à un secteur d'études d'un projet d'aménagement global (art.L123-2 du CU)



Les caractéristiques

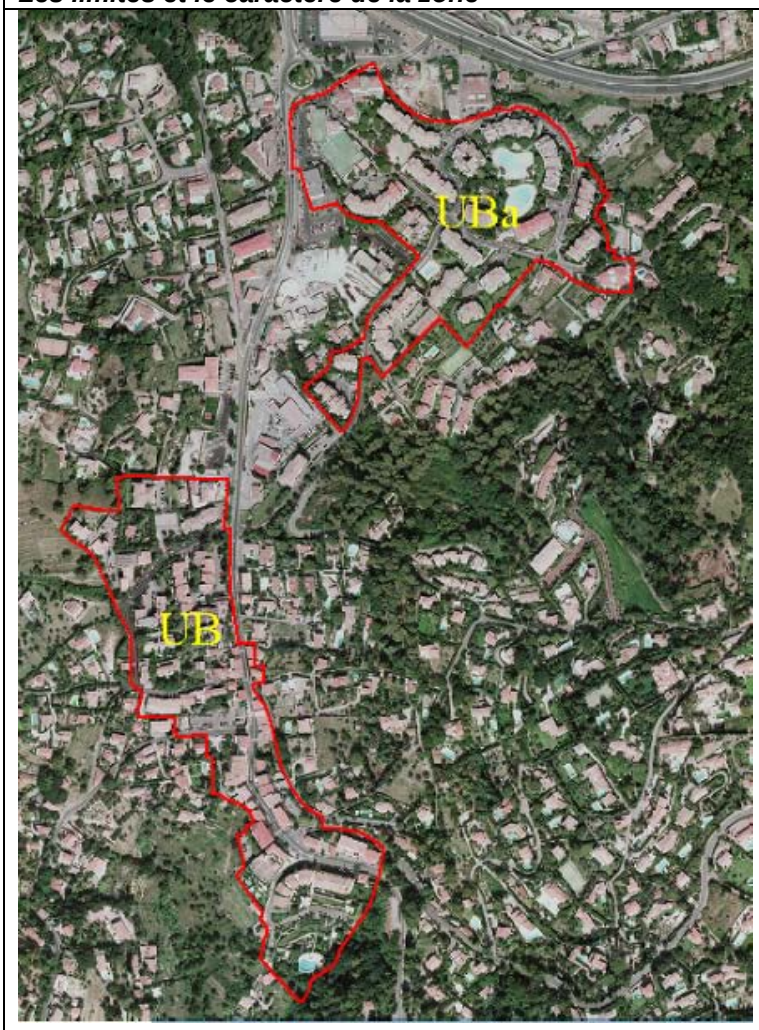
Le noyau patrimonial à forte densité :
Le vieux village sur un mamelon dominant, emblème patrimonial de Mougins qui génère une « image de marque » et une renommée médiatique.

L'urbanisation dense :
la frange sud de la commune et le secteur Tournamy - Val de Mougins.

Le PADD : Assurer le renouvellement du centre urbain
Le renouvellement du centre urbain répond à un des enjeux majeurs identifiés par le diagnostic territorial. Il doit permettre, à la fois, la préservation et la valorisation du centre historique du vieux village de Mougins, mais également du Val de Mougins, tout en constituant un « grand centre » à l'échelle du territoire communal, en assurant une complémentarité entre le village, le Val et Tournamy.
Ce renouvellement contribuera également à assurer un développement et un accueil structuré de l'habitat tout en favorisant une mixité spatiale et fonctionnelle, facilement accessible et dotée d'un bon niveau d'équipements et de services.
La maîtrise d'un développement urbain équilibré
Assurer le renouvellement du centre urbain
Le P.L.U. met en place les dispositions réglementaires et de zonage qui visent à ***conforter le « grand centre » organisé autour du village*** (zone UA), du Val de Mougins et de Tournamy (UB, UBa, UCa, UDa).
En complément de ces dispositions, et compte tenu à la fois :
- de la complexité de l'occupation foncière de part et d'autre de l'avenue Saint-Martin, aux abords de l'échangeur dit de Tournamy, entre la pénétrante et l'ancienne RN85,
- de la nécessité de mener à bien des études complémentaires pour mieux préciser l'aménagement futur de cette entrée de ville, ainsi que son rôle dans l'organisation d'un pôle de centralité structuré, tel qu'affiché dans le P.A.D.D., le P.L.U. inscrit, sur ce secteur, une servitude de secteur d'études, au titre de l'article L. 123.2a du code de l'Urbanisme. Cette servitude interdit pour une durée maximale de cinq ans, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 20m2, afin de ne pas rendre plus difficile l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global intégrant la centralité que la ville souhaite organiser entre le val de Mougins et Tournamy.
Conformément aux dispositions de l'article L123-2 du code de l'urbanisme, l'adaptation, la réfection et l'extension limitée à 20m2 des constructions existantes y sont toutefois autorisées, afin de ne pas contraindre de façon exagérée les propriétaires fonciers dans leurs souhaits d'améliorer ou de moderniser leurs bâtis.
Les dispositions prises en matière de voirie confortent la structure de cette nouvelle centralité autour des espaces

publics tout en favorisant la requalification de l'entrée de ville.

La zone UB
Les limites et le caractère de la zone



La zone UB correspond aux espaces urbanisés et denses, distincts du cœur historique. Elle délimite les quartiers ayant une vocation urbaine, situés le long de l'ancienne Route Nationale n°85, au Val de Mougins. Un sous secteur, intitulé UBa, regroupe l'ensemble d'immeubles collectifs d'habitat du quartier de Tournamy qui présentent une unité urbaine et architecturale.
Ce secteur est caractérisé par un tissu urbain constitué majoritairement d'immeubles collectifs.
En ce qui concerne le secteur UB, il est délimité : - au Nord, par le secteur de Tournamy (zone UC), inscrit en zone d'étude au titre de l'article L123-2 du Code de l'Urbanisme.
- à l'Est et à l'Ouest, à la fois, par le changement de relief et de densité des constructions existantes, inscrites respectivement en zones UDc et Uda. De plus, en partie sud de la zone UB, figurent des espaces boisés, inscrits en espaces boisés classés et en zone UDc.
Ainsi, les limites du secteur UB correspondent principalement au changement de typologie et de densité des constructions existantes et admises.
En ce qui concerne les limites du secteur UBa, celles-ci correspondent aux limites de l'opération de lotissement d'immeubles collectifs à usage principal d'habitation, réalisée à ce jour. Au Nord, on distingue un secteur UCa, correspondant principalement à un secteur d'accueil d'activités commerciales existant. Ce secteur UCa se prolonge, en limite Est du secteur UBa, comprenant un tissu d'habitat collectif et d'équipement moins dense.
Alors que le secteur UBa n'est pas concerné par le projet du PPRIF, la plus grande partie du secteur UB est soumis aux risques naturels incendies et feux de forêts.

Annexe 4 - Les études

Etude d'urbanisme
Fin 2008 une consultation est lancée par la Mairie en vue d'une étude d'urbanisme.
« Etudes en vue de la création d'un secteur d'aménagement et de la modification du plan local d'urbanisme »
Le cabinet d'architecture MARINO Le Muy est chargé de l'étude
L'étude devait comporter 2 phases, la présentation de 3 scenarii et 3 esquisses, la réalisation du dossier d'enquête publique et le suivi de la procédure.
Le cahier des charges de l'étude a été demandé à la mairie dans le cadre de la concertation.

Annexe 5 : Commerce de proximité

Transflash publication du CERTU avril 2012 :

« Dans son dossier **«Commerces de proximité : vers un nouveau modèle»**, la revue « **Les cahiers de la ville responsable »** rappelle également **la place importante que prend la grande distribution en périphérie**, en France, au détriment des commerces de proximité. Elle a été stimulée notamment par le phénomène **d'étalement urbain et l'usage exponentiel de la voiture**. Mais aujourd'hui encore, 87% des surfaces commerciales en projet concernent des opérations de périphérie.
Pourtant, **les consommateurs aspirent à un retour de la proximité et de la qualité**, avec le souhait d'une ville «plus humaine».

Mais les acteurs du commerce sont frileux à sortir du modèle de la grande distribution. Ainsi par exemple, **pour les petits commerçants, le centre ville sans voiture nuit à leur dynamisme**.
Face à ces constats, il convient de convaincre les petits commerçants de **la compatibilité de leurs activités avec une ville plus durable**. Par ailleurs, **le défi des collectivités** est d'œuvrer en faveur du développement des commerces de proximité : par des centres-villes plus attractifs, par l'action sur l'équilibre commercial via les SCoT et PLU, par l'accompagnement de nouveaux commerçants qui s'installent, etc. »

Annexe 6 - Le FISAC

En 2010 au conseil municipal le débat sur le FISAC avait montré que l'opération centre de vie était suspendue !

Voir ci-dessous le compte rendu du débat en conseil municipal du 29 mars 2010. :

« M. DESRIAUX lit le texte rédigé par l'opposition : " La fin du programme FISAC signifie que la 3ème tranche ne sera pas engagée au prétexte que l'opération Le Val-Tournamy est suspendue. Justement cette 3ème tranche aurait dû soutenir l'opération de restructuration urbaine envisagée entre le Val et Tournamy.
L'étude lancée en novembre 2008 n'a jamais été présentée au Conseil municipal, alors que cette étude devait élaborer plusieurs scénarios d'aménagement permettant de lancer une concertation avec la population et la municipalité afin de dégager la solution d'aménagement la plus pertinente. Nous constatons que l'opération reste secrète et nous apprenons qu'elle est ajournée. Nous aurions souhaité connaître les raisons de cet arrêt : est-il dû à la qualité des solutions proposées, à la problématique foncière ou aux études financières prévisionnelles ? Il nous semble que le conseil doit être informé pour décider en connaissance de cause.
Tout cela est regrettable car justement la politique de restructuration des centres villes fait entièrement partie des options urbaines du développement durable et il nous paraît plus important de soutenir le commerce de proximité que les grandes surfaces périphériques.
*Nous **voterons contre** la clôture du FISAC parce qu'elle consacre l'ajournement de l'opération centre de vie Le Val-Tournamy."*
M. DESRIAUX ajoute que l'on évacue le problème du Centre de vie.

Annexe 7 - Le SCOT Ouest

LE SCOT'OUEST

Le Schéma de Cohérence et d'Organisation Territoriale (SCOT) de l'ouest des Alpes Maritimes est un document d'urbanisme applicable aux 29 communes de l'Ouest du département dont Mougins.

Voir le site : http://scotouest.com/
Télécharger la plaquette : http://scotouest.com/wp-content/uploads/2011/09/6pages_20111.pdf
Télécharger le document : http://scotouest.com/wp-content/uploads/2011/09/PADD_5juillet11_v42.pdf
Télécharger l'annexe du PADD :
http://scotouest.com/wp-content/uploads/2011/09/annexePADD_5juillet11.pdf

Présentation de quelques extraits du document en phase d'élaboration du PADD soumis au public

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Les ambitions du PADD.

Le projet présenté aujourd'hui a fédéré les collectivités du territoire qui s'engagent autour de cinq priorités, lesquelles fondent le véritable socle du projet d'aménagement et de développement durables.

Rééquilibrer les valeurs d'un espace rare et contraint

Contenir l'urbanisation dans ses limites actuelles

 Freiner la « minéralisation » des terres en orientant le développement vers les espaces vacants à l'intérieur des ensembles déjà urbanisés.
 Engager une évolution maîtrisée des zones d'habitat diffus selon des critères environnementaux, d'accessibilité, de proximité des centres-villes et de niveau d'équipement.
 Qualifier l'urbanisation diffuse en ville-jardin, cela repose sur un aménagement urbain de qualité qui renouvelle les formes urbaines et prône plus de logements et plus de nature, des densités modérées, des espaces verts privatifs et collectifs.
 Qualifier la ville dense avec des espaces de nature, cela consiste à faire coexister une densité de bâtiments avec la préservation, la valorisation et la création d'espaces verts ordinaires pour les loisirs, l'esthétisme, l'agrément…
 Rééquilibrer la part des usages dans l'espace urbanisé La surface actuellement dédiée à la résidence (90 %) sera réduite pour permettre le développement de l'activité économique, des équipements, des services collectifs et de l'espace public.

Révéler le patrimoine paysager et naturel (carte 2)

 Préserver, gérer et valoriser les éléments naturels, les sites et paysages patrimoniaux, notamment les versants boisés, la vallée et le canal de la Siagne, les restanques et la mer…
 Pérenniser la ressource en eau et sa qualité
 Constituer la trame verte et bleue du territoire comme un véritable réseau écologique de la montagne à la mer permettant le déplacement des espèces.

Une reconquête agricole déployée

 Préserver et identifier les terres agricoles sur le long terme **Faciliter l'accès au foncier agricole** Constitution de réserves foncières, aide à la transmission des exploitations et à l'échange de parcelles.
 Favoriser qualité, diversité et rentabilité des activités (agriculture biologique, agrotourisme, filière des parfums, circuits courts…).
 Développer la formation

Articuler « ville des proximités » et « territoire en réseau »

Vers une ville des courtes distances

 Consolider les centres des villes et des bourgs par l'accueil des équipements publics et de l'offre commerciale autour d'aménagements publics de grande qualité.

 Réinvestir la ville dense, bien desservie par les transports collectifs, par des opérations de requalification, de réhabilitation et d'insertion de programmes neufs.

 Intensifier l'urbanisation (carte 3) à proximité des pôles d'emplois et des pôles d'échanges de transport collectif, de manière simultanée, avec la mise en place d'un réseau de transport en commun cohérent.

 Aménager une « ville passante » en requalifiant les anciennes routes de transit en rue ou avenue et en organisant la cohabitation des différents modes de déplacement (transport en commun, modes doux…).

Hiérarchiser un réseau de transports collectifs (carte 4)

 Structurer des axes forts de transports collectifs pour garantir des liaisons efficaces entre les principaux centres urbains du territoire. Comment ?

• Améliorer l'offre Train Express Régional.

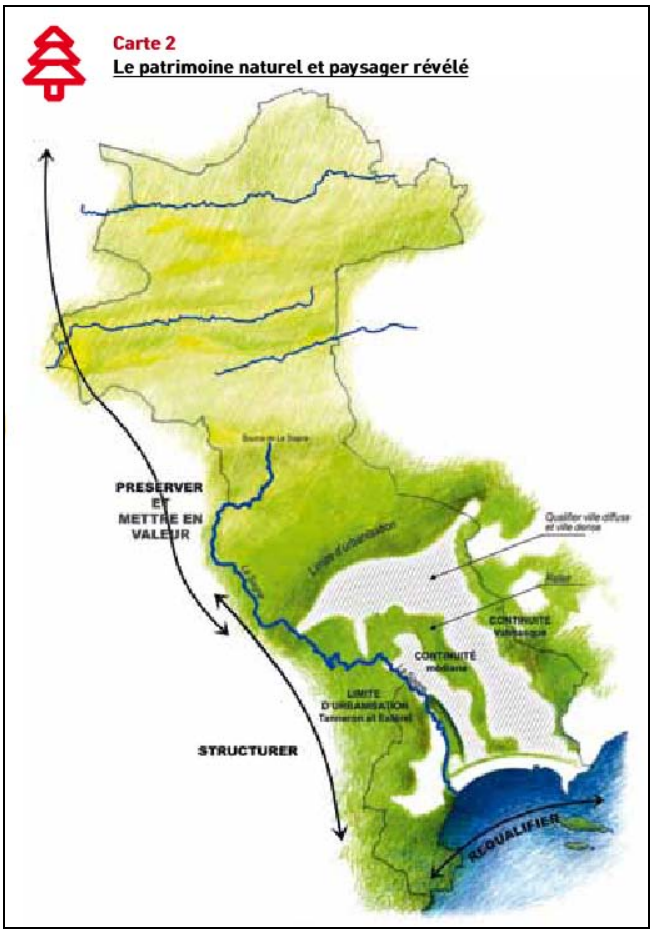
• Développement des lignes urbaines fortes entre les grands pôles du bassin de vie (Grasse – Cannes – Sophia-Antipolis).

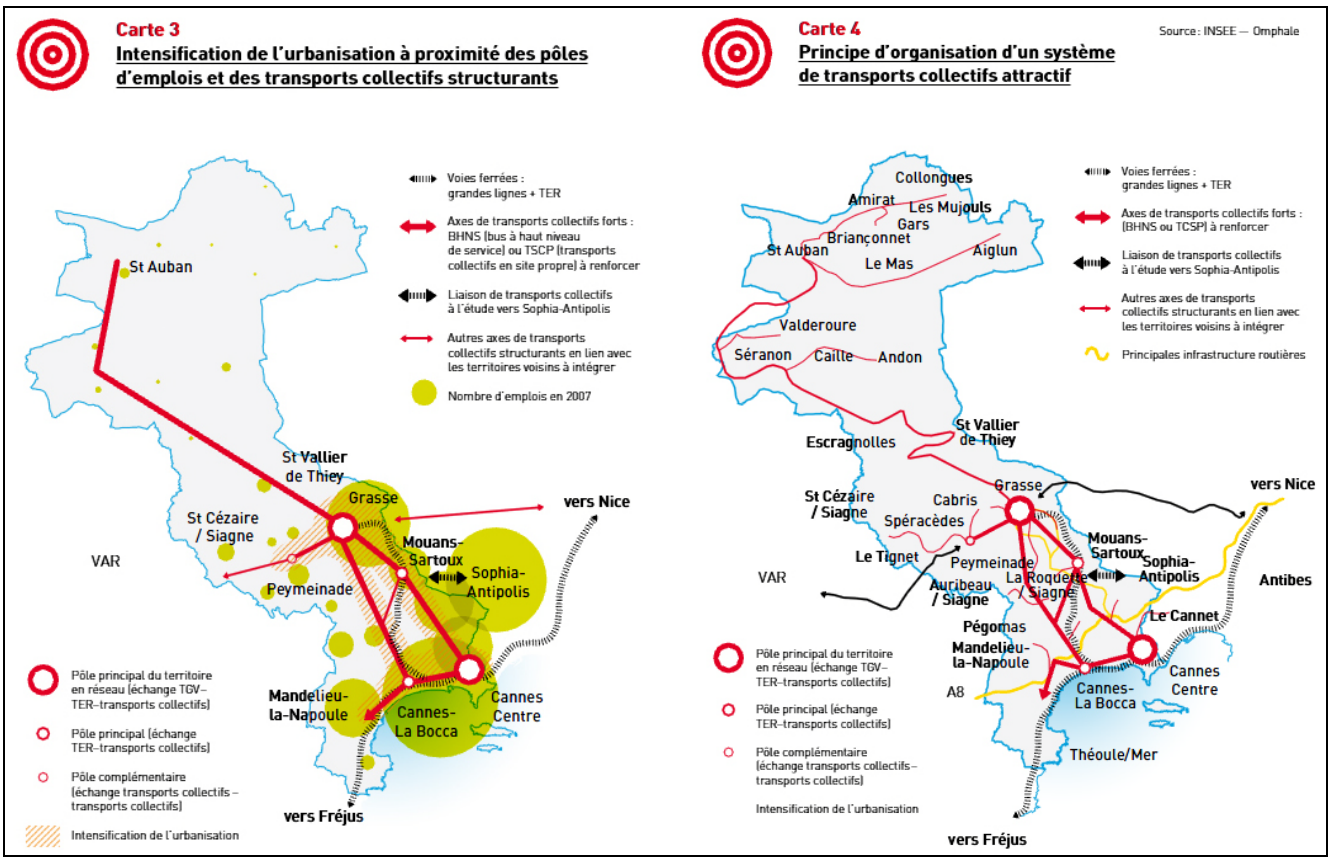
• Une stratégie d'aménagement de voirie visant un déploiement de l'offre en transport collectif et une amélioration de la qualité de service (transport en commun en site propre, bus à haut niveau de service…).

• Le développement de services de transports complémentaires à vocation touristique.

 Organiser des pôles d'échanges comme pivots des déplacements accessibles et proposant différents niveaux de service pour la qualité des échanges intermodaux (parc relais, réseaux mode doux…). Ils doivent permettre une utilisation simple et efficace des transports en commun.

 Faire de la gare de Cannes-Centre, en capacité d'accueillir la future gare TGV, le cœur du système de transport collectif en articulation avec les grandes dessertes régionales et nationales.




Carte 3
Intensification de l'urbanisation à proximité des pôles d'emplois et des transports collectifs structurants
Voies ferrées : grandes lignes + TER
Axes de transports collectifs forts : BHNS (bus à haut niveau de service) ou TSCP (transports collectifs en site propre) à renforcer
Liaison de transports collectifs à l'étude vers Sophia-Antipolis
Autres axes de transports collectifs structurants en lien avec les territoires voisins à intégrer
Nombre d'emplois en 2007
St Auban
St Vallier de Thiey
Grasse
St Cézaire / Siagne
VAR
Peymeinade
Mouans-Sartoux
Sophia-Antipolis
vers Nice
Mandelieu-la-Napoule
Cannes-La Bocca
Cannes Centre
vers Fréjus
Pôle principal du territoire en réseau (échange TGV–TER–transports collectifs)
Pôle principal (échange TER–transports collectifs)
Pôle complémentaire (échange transports collectifs – transports collectifs)
Intensification de l'urbanisation
Carte 4
Principe d'organisation d'un système de transports collectifs attractif
Source : INSEE — Omphale
Voies ferrées : grandes lignes + TER
Axes de transports collectifs forts : (BHNS ou TCSP) à renforcer
Liaison de transports collectifs à l'étude vers Sophia-Antipolis
Autres axes de transports collectifs structurants en lien avec les territoires voisins à intégrer
Principales infrastructure routières
Collongues
Amirat
Les Mujouls
Gars
Briançonnet
St Auban
Le Mas
Aiglun
Valderoure
Séranon
Caille
Andon
Escragnolles
St Vallier de Thiey
Grasse
vers Nice
St Cézaire / Siagne
Cabris
Spéracèdes
Le Tignet
Peymeinade
Mouans-Sartoux
Sophia-Antipolis
VAR
Auribeau / Siagne
La Roquette / Siagne
Antibes
Le Cannet
Pégomas
Mandelieu-la-Napoule
Cannes-La Bocca
Cannes Centre
A8
Théoule/Mer
vers Fréjus
Pôle principal du territoire en réseau (échange TGV–TER–transports collectifs)
Pôle principal (échange TER–transports collectifs)
Pôle complémentaire (échange transports collectifs – transports collectifs)
Intensification de l'urbanisation