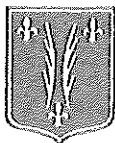


Delib_20251222_Appro Modification n°5
Arrete_20230126_Mise a jour PLU
Arrete_20220207_Mise a jour PLU
Delib_20210217_Appro Modification Simplifiee n°4
Arrete_20190322_Mise a Jour PLU
Delib_20181004_Appro Declaration Projet n°1
Delib_20170928_Appro Modification Simplifiee n°3
Delib_20170330_Appro Modification n°4
Arrete_20170104_Mise a Jour PLU
Delib_20151126_Appro Modification n°3
Delib_20150219_Appro Modification n°2
Delib_20140224_Appro Modification n°1
Delib_20130923_Appro Revision Simplifiee n°1
Delib_20130923_Appro Modification Simplifiee n°2
Delib_20130627_Appro Modification Simplifiee n°1
Delib_20120514_Bilan Concertation Coeur Vie
Delib_20120402_Orientations Projet Coeur Mougins
Delib_20110929_Procedure Modification PLU
Delib_20101028_Modification et Approbation PLU 27 07 2006
Delib_20100128_Reprise Procedure PLU
Delib_20091217_Prise Acte Jugement Annulation T-A Nice
Delib_20070326_Modification et Approbation PLU 27 07 2006
Delib_20060727_Arret du Projet de PLU
Delib_20060529_Elaboration du PLU
Delib_20040623_P A D D
Delib_20020225_Abrogations et Prescriptions diverses



Ville de Mougins
Urbanisme

AR Prefecture

006-210600854-20251223-2025_098_01-DE
Reçu le 23/12/2025

Conseil Municipal

Séance du lundi 22 décembre 2025

Délibération
N° 2025-098

**MOUGINS - VILLE DURABLE - PLAN LOCAL D'URBANISME - APPROBATION DE LA
MODIFICATION N° 5**

Le vingt-deux décembre à dix-neuf heures le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, Salle Courteline, sous la présidence de Monsieur Richard GALY, Maire.

Convocation – Affichage :

Date de la Convocation : 16 décembre 2025
Date d'affichage convocation : 16 décembre 2025
Affichage du conseil après la séance : 23 décembre 2025

Nombre de membres :

En exercice : 33
Présents : 26
Représentés : 7
Absents : 0

Membres présents :

GALY Richard	LERDA Jean-Claude	DOLLA Lisa
ULIVIERI Christophe	LANTERI Jean-Louis	CASOLI Didier
FRISON-ROCHE Fleur	BURE Jean-Pierre	DUHALDE-GUIGNARD Françoise
LOPINTO Guy	FARCIS Hedwige	CARDON Didier
IMBERT Maryse	POUVILLON-TOURNAYRE	DI SINNO Carline
TOURETTE Christophe	Christine	BREGEAUT Jean-Jacques
BARNATHAN Hélène	SIMON Catherine	HEBANT Jérôme
VALIERGUE Michel	ESPINASSE Frédéric	ROUX Ghislaine
HICKMORE Brian	BARBARO Julie	RENAUDIER Serge.

Membres absents :

BIANCHI Michel donne procuration à ULIVIERI Christophe
LAURENT Denise donne procuration à BARNATHAN Hélène
BEAUGEOIS Pierre donne procuration à BURE Jean-Pierre
BARDEY Philippe donne procuration à LOPINTO Guy
RANC Jean-Michel donne procuration à GALY Richard
HUGUENY Emmanuelle donne procuration à RENAUDIER Serge
GAUME-CORNU Axelle donne procuration à FARCIS Hedwige

Mme DOLLA est nommée secrétaire de séance, conformément aux dispositions de l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Rapporteur : Monsieur Richard GALY

Objet : **MOUGINS - VILLE DURABLE - PLAN LOCAL D'URBANISME -
APPROBATION DE LA MODIFICATION N° 5**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment l'article L 2121-29,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 103-2 à L 103-7 et L 153-36 à L 153-44,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 28 octobre 2010 approuvant le Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 27 juin 2013 approuvant la modification simplifiée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 23 septembre 2013 approuvant la modification simplifiée n° 2 du Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 23 septembre 2013 approuvant la révision simplifiée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 24 février 2014 approuvant la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 19 février 2015 approuvant la modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 26 novembre 2015 approuvant la modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 30 mars 2017 approuvant la modification n° 4 du Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 28 septembre 2017 approuvant la modification simplifiée n° 3 du Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 4 octobre 2018 approuvant la déclaration de projet n° 1, emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 17 février 2021 approuvant la modification simplifiée n° 4 du Plan Local d'Urbanisme,

Vu les arrêtés du 4 janvier 2017, 22 mars 2019, 25 juin 2020 et 26 janvier 2023 portant mises à jour du Plan Local d'Urbanisme,

Vu l'arrêté du 7 juin 2023 portant engagement de la procédure de modification n° 5 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Mougins,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 15 juin 2023 relative aux modalités de la concertation du projet de modification n° 5 du Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 25 septembre 2025 décidant de ne pas procéder à l'évaluation environnementale du projet de modification n° 5 du PLU en l'absence d'incidences négatives notables du l'environnement et la santé humaine sur le fondement de l'avis conforme n° 004047/KK AC PLU de la Mission Régionale d'Autorité Environnement en date du 17 septembre 2025

AR Prefecture

006-210600854-20251223-2025_098_01-DE
Reçu le 23/12/2025

Vu la décision de la Présidente du Tribunal Administratif de Nice en date du 2 avril 2025 désignant Monsieur Gilbert KALDI en qualité de commissaire enquêteur titulaire, et Monsieur Raymond HECHT en qualité de commissaire enquêteur suppléant, pour l'enquête publique portant sur la modification n° 5 du Plan Local d'Urbanisme de Mougins et à la création de trois Périmètres Délimités des Abords des monuments historiques,

Vu l'arrêté en date du 18 septembre 2025 prescrivant l'enquête publique relative au projet de modification n° 5 du Plan Local d'Urbanisme de Mougins et à la création de trois Périmètres Délimités des Abords des monuments historiques,

Vu la notification aux personnes publiques associées du dossier de modification n°5 du PLU avant le début de l'enquête publique,

Vu le dossier soumis à l'enquête publique qui s'est tenue du 10 octobre 2025 au 10 novembre 2025,

Vu l'avis du Préfet des Alpes-Maritimes en date du 19 août 2025,

Vu l'avis de la Chambre d'Agriculture des Alpes-Maritimes en date du 16 septembre 2025,

Vu l'avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat en date du 6 septembre 2025,

Vu l'avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Nice Côte d'Azur en date du 17 septembre 2025,

Vu l'avis du Département des Alpes-Maritimes, Direction Générale des Services Départementaux en date du 22 septembre 2015,

Vu l'avis de la Communauté d'Agglomération Cannes-Pays de Lérins du 3 octobre 2025,

Vu l'avis de la SNCF en date du 7 octobre 2025,

Vu l'avis de RTE en date du 16 septembre 2015,

Vu le rapport, les conclusions et l'avis motivés de Monsieur Gilbert KALDI, commissaire enquêteur, en date du 8 décembre 2025,

Vu les pièces du dossier de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) soumis ce jour à l'approbation du Conseil Municipal,

Considérant ce qui suit :

Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Mougins a été approuvé le 28 octobre 2010. Depuis son approbation, plusieurs changements ont affecté le document de planification afin d'adapter son contenu, notamment, aux changements issus de la loi ALUR du 24 mars 2014 et aux nouvelles obligations en matière de réalisation de logements, de tirer les conséquences des intempéries de 2015, ou bien d'accompagner la mise en œuvre du projet « Cœur de Mougins ».

C'est ainsi que la PLU a fait l'objet d'une révision simplifiée, quatre modifications de droit commun, quatre modifications simplifiées, une déclaration de projet, et cinq mises à jour de ses annexes.

Mais, de nouvelles évolutions législatives et réglementaires et l'adoption de documents supra-communaux, tels que le Schéma de Cohérence Territoriale, sont intervenues récemment.

C'est pourquoi, il a été décidé de faire évoluer le contenu du Plan Local d'Urbanisme, sans remettre en cause les objectifs définis par le Programme d'Aménagement et de Développement Durable, pour aménager et mieux encadrer les droits à construire en assurant une meilleure lisibilité de la règle.

Dès lors, les principaux objectifs du le projet de modification n° 5 du PLU visent à :

- Faciliter une meilleure maîtrise de l'urbanisation pour un cadre de vie préservé à travers :
 - Un ajustement des règles de constructibilité en fonction de la destination des constructions et des caractéristiques de la zone
 - Un redécoupage à la marge du zonage graphique en adaptant le périmètre de certaines zones urbaines et naturelles
 - Une amélioration du cadre de vie par l'utilisation de certains matériaux et la définition de prescriptions architecturales
 - Une adaptation textuelle du règlement aux évolutions législatives et réglementaires
 - L'intégration d'un lexique pour une compréhension facilitée de la règle
 - La création de secteurs d'études dans la perspective d'engager des requalifications urbaines
- Favoriser une renaturation de la Commune par la préservation des espaces paysagers et naturels du territoire grâce à :
 - La limitation des affouillements et exhaussements en zones naturelles
 - L'utilisation des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme avec la mise en place de règles spécifiques
 - La soumission de tout abattage d'arbres à déclaration préalable
 - La mise à jour de l'annexe 4.1 du règlement sur le patrimoine végétal
 - La prise en compte des objectifs du Schéma du Cohérence Territorial dans le secteur du Vicaire
 - L'instauration d'un périmètre de protection aux abords du canal de la Siagne. Ce dernier est néanmoins reporté dans l'attente de la décision définitive des autorités compétentes (Etat et SICASIL) à la suite de l'avis défavorable du commissaire enquêteur rendu sur ce projet.
- Assurer une meilleure prise en compte du patrimoine par :
 - L'intégration des Périmètres Délimités des Abords
 - L'intégration d'un nuancier de couleurs
 - La mise à jour de l'annexe 4.1 du règlement pour le patrimoine bâti
- Organiser l'adaptation des besoins en matière d'équipements publics et de logements pour actifs par la création et/ou modification d'emplacements réservés et de périmètres de mixité sociale.

Considérant que les principaux éléments du projet d'évolution du PLU ont été présentés lors d'une réunion publique le 21 janvier 2025 conformément aux modalités de la concertation définie par délibération du 15 juin 2023,

Considérant que le choix de la procédure s'est porté sur une modification de droit commun dans la mesure où les évolutions envisagées n'ont pas pour objet ou pour effet, au sens de l'article L 153-31 du code de l'urbanisme, de :

- Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle et forestière,
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,

- Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté »,

Considérant, au contraire, que les changements apportés au document de planification répondent aux conditions posées par les articles L 153-36 et 153-41 du code de l'urbanisme dans lesquelles une procédure de modification du PLU peut être engagée puisque le projet conduit à adapter certaines dispositions réglementaires, redéfinir quelques éléments posés dans les orientations d'aménagement et de programmation du secteur de Tournamy-Cœur de Mougins ainsi que dans les orientations spécifiques d'aménagement du Vicaire et renforcer ou créer des protections en vue de préserver les espaces naturels et les paysages traditionnels locaux.

Considérant que dans le cadre de la procédure de modification de droit commun du PLU ainsi mise en œuvre, la Commune a soumis à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale un dossier d'auto-évaluation environnementale présentant une analyse des incidences du projet sur l'environnement et la santé humaine,

Considérant que la MRAE a rendu un avis conforme exonérant le projet de modification n° 5 du PLU de la nécessité de réaliser une évaluation environnementale que le conseil municipal a entériné par délibération du 25 septembre 2025,

Considérant que le dossier de modification n° 5 a été également soumis pour avis aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L 132-7 et L 132-9 du code de l'urbanisme ainsi qu'aux associations qui en ont fait la demande au titre de l'article L 132-13, et plus particulièrement à :

- Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes
- Monsieur le Président du Conseil Régional
- Monsieur le Président du Conseil Départemental
- Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération des Pays de Lérins
- Monsieur le Président du Syndicat Mixte du SCOT'OUEST
- Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie Nice Côte d'Azur
- Monsieur le Président de la Chambre des Métiers
- Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture
- Monsieur le Maire du Cannet
- Monsieur le Maire de Cannes
- Monsieur le Maire de Valbonne-Sophia Antipolis
- Monsieur le Maire de Vallauris-Golfe Juan
- Monsieur le Maire de Mouans-Sartoux
- Monsieur le Maire de la Roquette-sur-Siagne
- Monsieur le Directeur de la SNCF
- Monsieur le Président du GADSECA
- Monsieur le Président de l'Association de Sauvegarde de la Siagne et de son canal

Considérant que parmi ces personnes consultées, huit ont rendu un avis favorable assorti, le cas échéant, d'observations, remarques ou suggestions.

Considérant que le dossier de modification n° 5 du PLU, accompagné des avis des personnes consultées, de l'auto-évaluation environnementale et de l'avis de la MRAE, a fait l'objet d'une enquête publique entre le 10 octobre et le 10 novembre 2025 selon les modalités définies par arrêté et au cours de laquelle 104 contributions ont été adressées au commissaire enquêteur par courriers, courriels ou sur le registre mis à disposition,

Considérant que pour tenir compte des avis des personnes publiques associées et consultées, des résultats de l'enquête publique et de l'avis motivé rendu par le commissaire enquêteur, il convient de préciser certains points et apporter des changements au dossier soumis à enquête publique. Ces derniers visent à maintenir la cohérence du projet dans son ensemble sans en affecter l'économie générale.

I. MODIFICATIONS ET PRECISIONS APPORTEES POUR TENIR COMPTE DES AVIS ET OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET CONSULTEES

➤ Sur l'avis de l'Etat

Le Préfet a rendu un avis favorable assorti de deux observations et accompagné d'une analyse technique établie par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer auquel il a été répondu par courrier en date du 8 octobre 2025 joint au dossier d'enquête publique.

La première observation portant sur une augmentation de 5 % du coefficient d'emprise au sol dans l'ensemble des zones UD couvrant 48 % du territoire communal n'est pas justifiée. En effet, comme convenu lors d'échanges avec les services de l'Etat, les zones UDb et UDC ne sont pas concernées par cette augmentation et elle ne touche que 730 ha, soit 28 % du territoire.

La seconde observation concerne la mise en place de l'ER n° II-16 pour une aire d'accueil des gens du voyage au chemin du Ferrandou et vise à rappeler la nécessité de respecter les normes issues du décret n°2019-1478 du 26-12-19 (75 m²/place hors parties communes et bâties ; espaces pour la circulation interne ; collecte des ordures ménagères traditionnelles et par tri sélectif selon les règles communes ; ouverture permanente, etc...) et sortir de la zone B0 du Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt selon les dispositions relatives aux opérations d'aménagement (voie périmétrale, réseau d'hydrants). Les services de l'Etat ont été informés que la mise en œuvre opérationnelle de cet emplacement réservé interviendrait dans le cadre de la révision du PLU. Néanmoins, il a été rappelé que sa superficie répond d'ores et déjà aux exigences fixées par le décret de 2019.

L'analyse technique a, par ailleurs, conduit à compléter ou amender la notice de présentation, notamment en rectifiant des éléments cartographiques trop imprécis ou inadaptés (rajout du plan des orientations spécifiques d'aménagement actuelles pour le Vicaire ; mise à l'échelle des cartes avant/après du secteur d'étude du Val, insertion du zonage avant modification pour la zone UCc et avant/après modification pour le secteur d'étude de l'avenue Saint Martin), en modifiant des intitulés de paragraphes, en justifiant davantage le recours à la procédure de modification de droit commun. L'organisation formelle de la notice a également été revue afin de la rendre plus logique et compréhensible et les effets de la modification sur la ressource en eau et la consommation en eau potable ont été précisés.

Plus spécifiquement en ce qui concerne le secteur du Vicaire, rejoignant une observation du syndicat du SCOT'Ouest, les orientations spécifiques d'aménagement ont été rectifiées pour limiter les possibilités de construire aux seules extensions de bâtiments existants régulièrement autorisés à hauteur de 60 m².

Les autres éléments de l'analyse ont fait l'objet de réponses circonstanciées dans le courrier du 8 octobre.

➤ Sur l'avis du Département des Alpes-Maritimes

Le Département a émis un avis favorable sollicitant la prise en compte de remarques. Ainsi, d'une part, des entités remarquables végétales ont été repositionnées sur la cartographie (n° 123, 124, 125 et 126). D'autre part, des emplacements réservés voirie ont été modifiés. L'ER n° I-1D chemin de Carimai intègre de nouvelles parcelles pour permettre la sécurisation de l'itinéraire cyclable Cannes/Le Cannet/Mougins. Les ER I-7D et I-68 avenue de la Borde ont été supprimés à la suite d'une décision de justice consécutive à une mise en demeure du Département d'acquérir les terrains correspondants.

Enfin, des modifications du règlement sont intervenues aux articles UC3, UC7 et UC11 en y rajoutant une exception pour les équipements d'intérêt collectif et de service publics afin de faciliter la mise en œuvre du projet départemental de reconstruction totale du collège des Campelières.

➤ Sur l'avis de la Chambre du Commerce et de l'Industrie

La CCI a rendu un avis favorable sous réserve de rester attentif à la préservation du foncier économique disponible notamment du fait de la création ou l'extension de zones Uz dans lesquelles du logement est possible, la réduction de la surface de plancher de l'ilot 6 dans les OAP de Tournamy et le basculement en zone agricole d'un terrain situé en zone Uz, avenue de la Plaine.

Sur le premier point, le choix des zones Uz s'est fait compte tenu de la présence de transports en commun à proximité et aussi de l'aménagement de l'avenue de la Plaine destiné à améliorer la coexistence entre activités et logements. La présence de commerces de proximité et d'écoles a également été un facteur déterminant.

Sur le deuxième point, la réduction de la surface de plancher de l'ilot 6 est la conséquence de l'attique dorénavant imposé au dernier niveau des constructions. Or, ce niveau n'est pas destiné à recevoir des activités commerciales et n'a que très peu d'incidence.

Sur le dernier point, à la suite des observations formulées dans le cadre de l'enquête publique par le propriétaire du terrain concerné, il a été finalement retenu l'idée de l'intégrer dans la zone UDa qui le jouxte. Ainsi, ce classement laissera la possibilité, le long de l'avenue de la plaine, d'y installer une petite activité commerciale, répondant ainsi aux préoccupations de la CCI.

➤ Sur l'avis du SCOT'Ouest

Le syndicat mixte a émis un avis favorable au projet de modification assorti de remarques sur le secteur du Vicaire constitutif d'un réservoir de biodiversité qui ne peut admettre que les extensions limitées des constructions existantes et les petits aménagements pastoraux ou agricoles, et sur des ajustements à opérer.

Les OAP et le règlement de la zone AUa ont été précisés dans ce sens en limitant les possibilités de construire aux équipements et installations légers nécessaires aux activités agricoles dans le périmètre de l'ER n° IV-5 destiné à la mise en place et au développement d'une régie agricole.

La notice de présentation a, en outre, été étayée et explicitée en ce qui concerne notamment, l'instauration du secteur d'étude de l'avenue Saint Martin destiné aussi, à terme, à renforcer l'offre de logements, ou encore la desserte en transports en commune de la zone Uz dans la zone Uzc du Roure Vert. Des rectifications d'erreurs matérielles relatives aux surfaces d'EBC ont également été effectuées.

En revanche, l'extension supplémentaire d'Espaces Boisés Classés est renvoyée à une réflexion plus globale dans le cadre de la révision du PLU qui sera prochainement engagée.

➤ Sur l'avis de la chambre d'agriculture

La chambre d'agriculture a émis un avis favorable en demandant que des études opérationnelles soient lancées dans le cadre de la maîtrise foncière des emplacements réservés n° IV-5 et IV-9 en vue de la régie agricole.

Elle sollicite également que la règle de l'emprise au sol soit assouplie dans les zones U pour l'installation de serres et souhaite que les dispositifs de clôtures ne soient pas doublés d'une haie vive et soient plus adaptés aux usages agricoles.

La chambre d'agriculture sera associée à la mise en œuvre de ces emplacements réservés. Par ailleurs, les zones U et plus particulièrement pavillonnaires peuvent recevoir des installations agricoles mais sont avant tout destinées à l'accueil d'habitations. Une dérogation à l'emprise au sol pourrait être perçue comme étant en contradiction avec cette destination.

Les règles posées par le nouveau titre 6 du règlement relatif aux clôtures n'interdit pas les dispositifs énoncés par la chambre d'agriculture. En revanche, le maintien de clôtures végétalisées participe à la biodiversité.

➤ Sur l'avis de la Communauté d'Agglomération Cannes-Pays de Lérins

La CACPL a rendu un avis favorable avec des propositions d'ajustement émanant du Pôle Cycles de l'Eau et de la Direction Générale Adjointe en charge de la gestion des déchets.

Ainsi, ont été rajoutés dans le lexique le terme de vallon et la possibilité de réaliser des aménagements hydrauliques dans les Espaces Boisés Classés sous réserve de ne pas porter atteinte au système racinaire des arbres. Il convient de rappeler que le lexique intégré au règlement renvoie à la prise en compte du guide de gestion des eaux pluviales et du ruissellement comme demandé par la CACPL.

De même, dans les dispositions générales du règlement, à l'article 7-5 relatif à la protection des oliveraies, restanques et paysages, une exception à l'interdiction des exhaussements est insérée pour les aménagements hydrauliques réduisant les ruissellements sous réserve de ne pas porter atteinte au système racinaire des arbres et à la stabilité des restanques. Des dispositions spécifiques en ce qui concerne les conditions de desserte sont également rajoutées dans les zones concernées pour privilégier les bandes de roulement et réduire l'imperméabilisation des aires de circulation interne.

En revanche, il n'est pas souhaitable de rajouter une exception au principe d'interdiction des affouillements du terrain naturel dans les 5 m des limites séparatives afin d'éviter un risque de déstabilisation des sols et/ou des murs de clôture en limite de propriété, de prolifération des moustiques en cas de stagnation de l'eau retenue ou de débordement vers les propriétés voisines. A noter, toutefois, que cette interdiction de principe ne s'applique pas aux limites par rapport aux voies et emprises publiques.

En ce qui concerne la gestion des déchets, le projet de modification n° 5 inclut déjà des dispositions dans l'article 8 des dispositions générales du règlement quant à la proximité des locaux à ordures ménagères par rapport au domaine public. La demande formulée dans ce sens par la CACPL est donc déjà prise en compte.

➤ Sur l'avis de RTE

RTE a sollicité, d'une part, la mise à jour la servitude d'utilité publique I4 et des prescriptions associées. La fiche correspondante complétée a été insérée dans la liste des servitudes d'utilités publique et la cartographie a été amendée.

D'autre part, une suppression d'Espaces Boisés Classés a été demandée afin de respecter une marge de recul nécessaire à l'entretien des lignes haute tension. La rectification du tracé des EBC ne pourra intervenir que dans le cadre de la procédure de révision en application de l'article L. 153-31 2° du code de l'urbanisme.

➤ Sur l'avis de la SNCF

De la même manière, la SNCF a demandé que la servitude d'utilité publique T1 soit mise à jour. La liste des servitudes d'utilité publique a été modifiée en conséquence.

II. MODIFICATIONS ET PRECISIONS APPORTEES POUR TENIR COMPTE DES RESULTATS DE L'ENQUETE PUBLIQUE, DU RAPPORT ET DES CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Les observations et remarques formulées par les administrés mouginois lors de l'enquête publique ont pu être regroupées en six thèmes principaux :

- ✓ Les demandes de précision sur le calcul de l'emprise au sol et les piscines
- ✓ Les demande de changement de zones
- ✓ La protection des paysages, oliveraies, restanques
- ✓ Le secteur d'études de l'avenue Saint Martin
- ✓ La suppression ou la redélimitation des Espaces Boisés Classés
- ✓ Des généralités portant sur les droits à construire et la qualité architecturale des constructions et aménagements.

L'ensemble des contributions a fait l'objet d'une réponse adressée au commissaire enquêteur et reprise dans son rapport. Certaines d'entre elles ont néanmoins conduit à faire évoluer le projet de modification n° 5.

Ainsi, compte tenu du nombre d'observations relatives à l'emplacement réservé pour mixité sociale n° V-13 prévu avenue général de Gaulle, il est proposé de réduire le nombre de logements prévu en le ramenant à 16 au lieu de 20 selon une répartition de 5 PLAI, 6 PLUS et 5 PLS. Ces logements seront réalisés sous la forme de villas jumelées s'intégrant à la typologie des habitations environnantes.

De la même manière, l'extension de la zone naturelle chemin Pablo Picasso a donné lieu à des remarques des propriétaires. Dans une volonté de compromis et de recherche d'équilibre, la parcelle AI 81 est rétablie dans la zone UDb, et afin d'assurer une logique et une cohérence avec les parcelles déjà construites situées à l'ouest du tènement foncier concerné, les parcelles AI 77 et 78 sont aussi intégralement réintégrées dans la zone UDb. La partie nord demeure, en revanche, sanctuarisée.

En outre, le terrain situé avenue de la Plaine (parcelles BL 199 et 201) devant passer en zone agricole intègre, sur proposition du propriétaire, la zone UDa qui le jouxte. Cette évolution permet au terrain de s'inscrire dans la mixité fonctionnelle qui caractérise le quartier de la Plaine en accueillant des logements mais aussi des commerces de proximité tout en laissant la possibilité d'y exercer des activités agricoles.

Des périmètres de protection au titre des paysages (P 4) et des restanques (R 9) sont par ailleurs rajoutés à la demande des propriétaires des parcelles DL 119 et 120, chemin du Miracle.

Le Plan de Prévention des Risques Inondation est également annexé au PLU à la suite d'une observation émanant de l'association GADSECA.

Enfin, à la demande du propriétaire, la majoration des droits à construire en emprise au sol en cas de construction de logements locatifs sociaux existante sur les parcelles CN 157, 158 et 107 est supprimée afin de prendre compte du risque ruissellement révélé par la CACPL.

III. MODIFICATIONS MINEURES POUR RECTIFICATION D'ERREURS MATERIELLES, DE FORMULATIONS OU DE PRESENTATION GRAPHIQUE

Des modifications mineures pour rectification d'erreurs matérielles ont été effectuées sur certaines pièces afin d'en assurer la cohérence et l'efficacité réglementaire. Des surfaces d'emplacements réservés ont notamment été recalculées et ajustées. Les surfaces globales des Espaces Boisés Classés ont été affinées. La numérotation des pages de l'annexe 4-1 a été revue.

Les éléments présentés justifient les évolutions apportées au projet de modification n° 5 du PLU sans pour autant en modifier l'économie générale au sens de l'article L 153-21 du code de l'urbanisme.

Le Conseil Municipal est, par conséquent, invité à :

Article 1 :

Approuver le projet de modification simplifiée n° 5 du Plan Local d'Urbanisme, tel qu'il est annexé à la présente délibération et conformément aux articles du Code de l'Urbanisme susvisés.

Article 2 :

Autoriser Monsieur Le Maire ou son représentant à prendre toute décision pour la parfaite exécution de la présente délibération.

AR Prefecture

006-210600854-20251223-2025_098_01-DE
Reçu le 23/12/2025

Article 4 :

Dire que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R. 153-20 et R. 153-21 du Code de l'Urbanisme, d'une publication au recueil des actes administratifs, d'un affichage en Mairie durant un mois et d'une mention de cet affichage, insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département.

Article 5 :

Dire que le Plan Local d'Urbanisme modifié est tenu à la disposition du public au service de l'urbanisme de la Mairie, situé 330, avenue de la Plaine et dans les services de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Alpes-Maritimes, aux jours et heures d'ouverture au public. Ce dernier sera également accessible sur le site internet de la ville à l'adresse mougins.fr

Article 6 :

Préciser que la délibération et la modification n° 5 du Plan Local d'Urbanisme seront exécutoires à compter de leur publication sur le portail national de l'urbanisme mentionné à l'article L. 133-1 du code de l'urbanisme et de leur transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du Code général des collectivités territoriales.

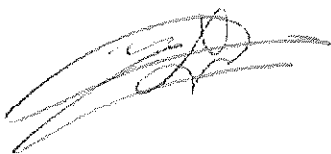
Le Conseil Municipal, après en avoir débattu et délibéré, adopte à la majorité absolue par 28 voix pour et 5 voix contre (CASOLI Didier, DUHALDE-GUIGNARD Françoise, CARDON Didier, DI SINNO Carline, BREGEAUT Jean-Jacques).

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

*Pour extrait conforme
Au registre des délibérations*

*La secrétaire de séance
Lisa DOLLA*

*Le Maire,
Richard GALY*



La présente décision peut faire l'objet d'un recours administratif auprès de Monsieur le Maire de Mougins dans le délai de deux mois à compter de sa publication. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet. Un recours contentieux peut également être introduit devant le Tribunal Administratif de Nice 18 Av. des Fleurs, 06000 Nice, dans le délai de deux mois à compter de la publication de la décision ou à compter de la réponse de l'administration si un recours administratif a été préalablement déposé.

Signature numérique de Richard GALY
Maire de Mougins
Le 23/12/2025 14:23:19



Ville de Mougins
Service URBANISME

Arrêté du Maire
n° ARR-2023 - 0013

OBJET : Mise à jour du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Mougins.

Le Maire de la Commune de Mougins,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.151-43, L.152-7, L.153-60 et R.153-18,

VU le Code de l'environnement et notamment les articles L.562-1 à L.562-5, R.562-1 à R.562-10 et L.581-14-1,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 28 octobre 2010 approuvant le Plan Local d'Urbanisme,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 27 juin 2013 approuvant la modification simplifiée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 23 septembre 2013 approuvant la modification simplifiée n° 2 du Plan Local d'Urbanisme,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 23 septembre 2013 approuvant la révision simplifiée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 24 février 2014 approuvant la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 19 février 2015 approuvant la modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 26 novembre 2015 approuvant la modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 30 mars 2017 approuvant la modification n° 4 du Plan Local d'Urbanisme,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 28 septembre 2017 approuvant la modification simplifiée n° 3 du Plan Local d'Urbanisme,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 4 octobre 2018 approuvant la déclaration de projet n° 1, emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 17 février 2021 approuvant la modification simplifiée n° 4 du Plan Local d'Urbanisme,

VU l'arrêté du Maire n° 2017-0008 en date du 4 janvier 2017, portant mise à jour du Plan Local d'Urbanisme,

VU l'arrêté du Maire n° 2019-0374 en date du 22 mars 2019, portant mise à jour du Plan Local d'Urbanisme,

VU l'arrêté du Maire n° 2020-0622 en date du 25 juin 2020, portant mise à jour du Plan Local d'Urbanisme,

VU l'arrêté du Maire n° 2022-0165 en date du 7 février 2022, portant mise à jour du Plan Local d'Urbanisme,

VU l'arrêté préfectoral n° 2016-15191 en date du 9 août 2016 instituant des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques,

VU l'arrêté du Maire n°2020-0633 en date du 30 juin 2020 portant délégation de fonctions du Maire et de signature des actes à Monsieur Christophe ULIVIERI, Premier Adjoint,

A R R E T E

Article 1 :

Le Plan Local d'Urbanisme approuvé susvisé de la Commune de Mougins est mis à jour à la date du présent arrêté afin de faire évoluer le contenu de ses annexes et de :

1. Modifier la liste des servitudes d'utilité publique numérotée 7.2.1 en dissociant la SUP I3 en deux parties, la SUP I1 relative à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques et la SUP I3 relative à l'établissement de ces canalisations, et en intégrant les fiches codifiées I1 et I3 correspondantes ;
2. Modifier les plans des servitudes d'utilité publique numérotés 7.2.2 Est et Ouest en intégrant les tracés des zones relatives aux servitudes I1 et I3 ainsi que mettre à jour les légendes correspondantes et en y mentionnant également le PPRIF et la SUP A5;
3. Compléter le cartouche du dossier de PLU, des plans et de la liste des servitudes d'utilité publique.

Article 2 :

La mise à jour a été effectuée sur les documents tenus à la disposition du public à la mairie de Mougins, dans les locaux des Services Techniques, Service Urbanisme, 330 avenue de la Plaine, aux heures habituelles d'ouverture au public.

Article 3 :

Le présent arrêté sera affiché en mairie pendant 1 mois et fera l'objet d'une publication sur le portail national de l'urbanisme.

Article 4 :

Des copies du présent arrêté ainsi que les pièces ci-dessus seront adressées à :

- Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes ;
- Monsieur le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer des Alpes-Maritimes.

Article 5 :

Le maire est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Article 6 :

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Nice – 18 Avenue des Fleurs – CS 61039 – 06050 Nice Cedex 1 (☎ 04.89.97.86.00 ; Courriel : greffe.ta-nice@juradm.fr) – dans un délai de deux mois courant à compter de sa publication.

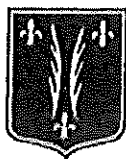
Fait à Mougins, le 26 janvier 2023
Pour le Maire,
Le Premier Adjoint,
Christophe ULIVIER



J. Ming

REPUBLIQUE FRANCAISE

Département des Alpes Maritimes



Ville de Mougins
Service URBANISME

Arrêté du Maire
n° ARR-2022 - 0165

OBJET : Mise à jour du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Mougins.

Le Maire de la Commune de Mougins,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.151-43, L.152-7, L 153-60 et R.153-18,

VU le Code de l'environnement et notamment les articles L 562-1 à L 562-5, R 562-1 à R 562-10 et L 581-14-1,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 28 octobre 2010 approuvant le Plan Local d'Urbanisme,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 27 juin 2013 approuvant la modification simplifiée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 23 septembre 2013 approuvant la modification simplifiée n° 2 du Plan Local d'Urbanisme,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 23 septembre 2013 approuvant la révision simplifiée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 24 février 2014 approuvant la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 19 février 2015 approuvant la modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 26 novembre 2015 approuvant la modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 30 mars 2017 approuvant la modification n° 4 du Plan Local d'Urbanisme,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 28 septembre 2017 approuvant la modification simplifiée n° 3 du Plan Local d'Urbanisme,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 4 octobre 2018 approuvant la déclaration de projet n° 1, emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 17 février 2021 approuvant la modification simplifiée n° 4 du Plan Local d'Urbanisme,

VU l'arrêté du Maire n° 2017-0008 en date du 4 janvier 2017, portant mise à jour du Plan Local d'Urbanisme,

VU l'arrêté du Maire n° 2019-0374 en date du 22 mars 2019, portant mise à jour du Plan Local d'Urbanisme,

VU l'arrêté du Maire n° 2020-0622 en date du 25 juin 2020, portant mise à jour du Plan Local d'Urbanisme,

VU l'arrêté n° ECOI2106326A en date du 1^{er} mars 2021 abrogeant des décrets fixant des servitudes de protection contre des perturbations électromagnétiques et des servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités institués au profit de France Télécom devenue Orange,

VU l'arrêté n° ECOI2108402A en date du 18 mars 2021 abrogeant des décrets fixant des servitudes de protection contre des perturbations électromagnétiques et des servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités institués au profit de TéléDiffusion de France devenue TDF,

VU la décision préfectorale du 29 octobre 2021 portant agrément d'équipements réalisés et autorisation d'aménagement en zone BO du plan de prévention des risques d'incendies de forêt,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 1^{er} avril 2021 approuvant le Règlement Local de Publicité,

VU l'arrêté du Maire n°2020-0633 en date du 30 juin 2020 portant délégation de fonctions du Maire et de signature des actes à Monsieur Christophe ULIVIERI, Premier Adjoint

A R R E T E

Article 1 :

Le Plan Local d'Urbanisme approuvé susvisé de la Commune de Mougins est mis à jour à la date du présent arrêté afin de faire évoluer le contenu de ses annexes et de :

1. Modifier la liste des servitudes d'utilité publique numérotée 7.2.1 en supprimant les fiches codifiées PT1 et PT2 ;
2. Rectifier les plans des servitudes d'utilité publique numérotés 7.2.2 Est et Ouest en retirant les tracés des zones relatives aux servitudes PT1 et PT2 et les légendes correspondantes ;
3. Intégrer la décision préfectorale du 29/10/2021 d'agrément en zone BO du PPRIF sous la pièce numérotée 7.3.3 ;
4. Compléter la liste des servitudes d'utilité publique numérotée 7.2.1 en intégrant la fiche codifiée PM1 actualisée ;
5. Remplacer sous le n° 7.8 « Zones de publicité », le règlement intercommunal de publicité par le règlement local de publicité approuvé le 1^{er} avril 2021 et les plans de zonage correspondants ;
6. Compléter le cartouche du dossier de PLU, des plans et de la liste des servitudes d'utilité publique, du PPRIF, ainsi que des zones de publicité comprenant le règlement local de publicité et les plans correspondants.

Article 2 :

La mise à jour a été effectuée sur les documents tenus à la disposition du public à la mairie de Mougins, dans les locaux des Services Techniques, Service Urbanisme, 330 avenue de la Plaine, aux heures habituelles d'ouverture au public.

Article 3 :

Le présent arrêté sera affiché en mairie pendant 1 mois.

Article 4 :

Des copies du présent arrêté ainsi que les pièces ci-dessus seront adressées à :

- Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes ;
- Monsieur le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer des Alpes-Maritimes ;
- Monsieur le Directeur Départemental des Finances Publiques des Alpes- Maritimes.

Article 5 :

Le maire est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Article 6 :

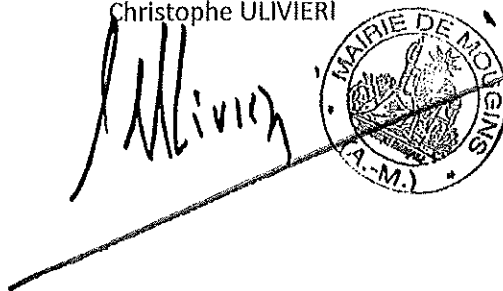
Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Nice – 18 Avenue des Fleurs – CS 61039 – 06050 Nice Cedex 1 (☎ 04.89.97.86.00 ; Courriel : greffe.ta-nice@juradm.fr) – dans un délai de deux mois courant à compter de sa publication.

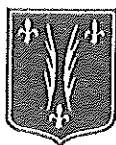
Fait à Mougins, le 7 février 2022

Pour le Maire,

Le Premier Adjoint,

Christophe ULIVIERI





Ville de Mougins
Urbanisme

Conseil Municipal

Séance du mercredi 17 février 2021

Délibération
N° del-2021-021

AR PREFECTURE
006-210600854-20210217-DEL_2021_021-DE
Reçu le 19/02/2021

Mougins Ville bienveillante - Approbation de la modification simplifiée n° 4 du Plan Local d'Urbanisme

Le dix-sept février à dix-neuf heures et trente minutes le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, Salle Courteline sous la présidence de Monsieur Richard GALY, Maire.

Convocation – Affichage :

Date de la Convocation : 11 février 2021
Date d'affichage convocation : 11 février 2021
Affichage du conseil après la séance : 19 février 2021

Nombre de membres :

En exercice : 33
Présents : 32
Représentés : 1
Absents : 0

Membres présents :

GALY Richard	HICKMORE Brian	GAUME-CORNU Axelle
ULIVIERI Christophe	BARDEY Philippe	DELORY Corinne
FRISON-ROCHE Fleur	RANC Jean-Michel	BONAMOUR-CHARRAT Cécile
BIANCHI Michel	LERDA Jean-Claude	ESPINASSE Frédéric
LAURENT Denise	LANTERI Jean-Louis	BARBARO Julie
LOPINTO Guy	BURE Jean-Pierre	DOLLA Lisa
IMBERT Maryse	FARCIS Hedwige	CASOLI Didier
TOURETTE Christophe	POUVILLON-TOURNAYRE Christine	DUHALDE-GUIGNARD Françoise
BARNATHAN Hélène	HUGUENY Emmanuelle	CARDON Didier
VALIERGUE Michel	SIMON Catherine	DI SINNO Carline
BEAUGEOIS Pierre		BREGEAUT Jean-Jacques.

Membres absents :

HEBANT Jérôme donne procuration à TOURETTE Christophe

Mme DOLLA est nommée secrétaire de séance, conformément aux dispositions de l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Rapporteur : Monsieur Jean-Michel RANC

Objet : **Mougins Ville bienveillante - Approbation de la modification simplifiée n° 4 du Plan Local d'Urbanisme**

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment les articles L 2121-29, L 2121-31-1 et L 2131-2,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 153-37, L. 153-40 et L. 153-45 à L.153-48,

VU la Directive Territoriale des Alpes-Maritimes approuvée le 2 décembre 2003,

VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 28 octobre 2010,

VU la modification simplifiée n° 1 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 27 juin 2013,

VU la modification simplifiée n° 2 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 23 septembre 2013,

VU la modification simplifiée n° 3 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 28 septembre 2017,

VU la révision simplifiée n° 1 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 23 septembre 2013,

VU la modification n° 1 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 24 février 2014,

VU la modification n° 2 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 19 février 2015,

VU la modification n° 3 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 26 novembre 2015,

VU la modification n° 4 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 30 mars 2017

VU la déclaration de projet approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 7 octobre 2018,

VU la délibération du conseil municipal n° 2020-111 en date du 15 octobre 2020 fixant les modalités de mise à disposition du projet de modification simplifiée n° 4 au public,

VU la parution en date du 2 novembre 2020 de l'avis de mise à disposition au public du projet de modification simplifiée n° 4 dans le journal d'annonces légales Nice Matin,

VU le certificat d'affichage établi le 21 décembre 2020 attestant que l'avis au public a été affiché à compter du 2 novembre 2020 jusqu'au 18 décembre 2020 au centre administratif de la Ville et aux services techniques de la Ville,

VU la notification en date du 27 octobre 2020 aux personnes publiques associées du dossier de modification simplifiée n° 4 du PLU avant le début de la mise à disposition du dossier au public,

VU l'avis de la Chambre d'Agriculture des Alpes-Maritimes en date du 11 janvier 2021, réceptionné le 19 janvier 2021,

VU l'avis favorable du Département des Alpes-Maritimes en date du 8 décembre 2020, réceptionné le 11 décembre 2020,

VU le dossier mis à disposition du public du 16 novembre 2020 au 12 décembre inclus,

VU le registre de la mise à disposition au public ne comprenant aucune observation,

VU le bilan de la mise à disposition au public annexé à la présente délibération,

VU les pièces du dossier de modification simplifiée n° 4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) soumis ce jour à l'approbation du Conseil Municipal,

CONSIDERANT ce qui suit :

Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Mougins a été approuvé le 28 octobre 2010. Depuis son approbation, ce document a évolué à plusieurs reprises. Il a fait l'objet de trois mises à jour, trois modifications simplifiées, quatre modifications de droit commun, une révision simplifiée et une déclaration de projet.

Les dispositions envisagées dans le cadre de la présente modification simplifiée n° 4 n'ont pas pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle et forestière. Aucune protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels n'est réduite et les évolutions proposées ne sont pas de nature à induire de graves risques de nuisance. En outre, les modifications concernent une zone déjà ouverte à l'urbanisation et déjà urbanisée.

De même, elles ne rentrent pas dans le champ de la procédure de modification de droit commun étant donné qu'elles ne majorent pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du PLU dans les zones UD et UF concernées par la présente modification simplifiée. Elles ne diminuent pas davantage ces possibilités de construire ni réduisent la surface de ces zones urbaines.

Dès lors, elles ne relèvent pas de la procédure de révision du PLU mais s'inscrivent bien dans le cadre de la procédure de modification simplifiée, conformément aux dispositions de l'article L. 153-45-2° du Code de l'Urbanisme.

L'OPH Cannes-Pays de Lérins souhaite engager des travaux de réhabilitation et d'extension de deux équipements dont il est propriétaire.

Il a, ainsi, prévu de réaliser la réhabilitation globale du foyer Font de l'Orme et de le surélever d'un étage. Cette surélévation du bâtiment permettra, dans un premier temps, de loger temporairement les occupants pendant les travaux de rénovation de chaque logement du foyer. Dans un second temps et après réhabilitation de tous les logements, elle assurera une offre complémentaire de 10 logements pour les seniors mouginois.

L'OPH Cannes-Pays de Lérins a, aussi, le projet de mener une vaste opération de réaménagement du hameau du Coudouron afin de procéder à une réhabilitation lourde des logements, voire à des démolitions-reconstructions de certains bâtiments. Cette opération sera également l'occasion d'édifier 6 villas supplémentaires.

La mise en œuvre de ces travaux est conditionnée par l'attribution de droits à construire majorés pour les parcelles DC 1 et AA 25 concernées par ces projets.

C'est pourquoi, la présente procédure de modification simplifiée n° 4 a pour objet d'instituer :

✓ une **majoration de hauteur** au titre de l'article L 151-28 2° sur le terrain du Foyer Font de l'Orme (parcelle AA 25), situé en secteur UFa du PLU, afin de permettre la réalisation de 10 logements locatifs sociaux pour seniors supplémentaires,

✓ une **majoration d'emprise au sol** au titre de l'article L 151-28 2° sur le terrain du Hameau du Coudouron (parcelle DC 1), situé en secteur UD du PLU, afin de mettre en œuvre le réaménagement global du hameau et la création d'au moins 6 logements locatifs sociaux de type villa individuelle.

Les majorations du volume constructible ainsi définies ne pourront bénéficier qu'à des opérations portant sur la réalisation de logements locatifs sociaux au sens de l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation.

Elles s'inscrivent, par conséquent, parfaitement dans les secteurs délimités à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant ce type de logements bénéficie d'une majoration du volume constructible.

Par délibération du 15 octobre 2020, le Conseil Municipal de la Commune de Mougins a fixé les modalités de mise à disposition du dossier au public de modification simplifiée n° 4.

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, l'avis de mise à disposition au public du dossier de modification simplifiée a été publié le 2 novembre 2020 dans un journal d'annonces légales diffusé dans le département. A cette même date, des affiches annonçant la mise à disposition au public du dossier ont été mises en place sur l'ensemble des panneaux administratifs de l'Hôtel de Ville et des services techniques.

La mise à disposition au public a eu lieu du 16 novembre 2020 au 18 décembre 2020 inclus au service de l'urbanisme, dans les locaux des services techniques de la Commune aux jours et heures habituels d'ouverture au public. En outre, durant la période de mise à disposition, le dossier complet a également été consultable sur le site internet de la Ville www.mougins.fr

Durant la mise à disposition au public, la Commune de Mougins a réceptionné un avis favorable de personnes publiques associées (Conseil Départemental des Alpes-Maritimes). L'avis de la Chambre d'Agriculture des Alpes-Maritimes est parvenu le 19 janvier 2021 soit après l'échéance de la mise à disposition au public.

Le registre mis à disposition du public du 16 novembre au 18 décembre 2020 inclus n'a recueilli aucune remarque sur le projet.

En l'absence d'observation du public et au regard des avis recueillis sur le projet de modification simplifiée n° 4, il peut être retenu un bilan favorable de la mise à disposition du dossier au public.

En conclusion, il n'est pas nécessaire d'adapter le projet de modification simplifiée porté à la connaissance du public.

Néanmoins, afin de démontrer que la majoration des droits à construire accordée sur les parcelles AA 25 et DC 1 respecte les dispositions de l'article L 151-28-2° du code de l'urbanisme, la notice de présentation est rectifiée. Il est ainsi précisé que les deux opérations comportent, en l'état actuel, 100 % de logements de locatifs sociaux. Dès lors, il y est explicité que la majoration accordée ne dépasse pas le rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre de total de l'opération.

A l'issue de la procédure et une fois approuvée, la modification simplifiée n° 4 du PLU deviendra exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol pourront alors être délivrées sur le fondement de ses dispositions.

CONSIDERANT ce qui vient d'être exposé,

Le Conseil Municipal est invité à :

Article 1 :

Prendre acte du bilan de la mise à disposition au public qui s'est tenue du 16 novembre 2020 au 18 novembre 2020 et l'approuver.

Article 2 :

Approuver le projet de modification simplifiée n° 4 du Plan Local d'Urbanisme, tel qu'il est annexé à la présente délibération et conformément aux articles du Code de l'Urbanisme susvisés.

Article 3 :

PLAN LOCAL D'URBANISME



BILAN DE LA MISE A DISPOSITION

Portant sur la modification simplifiée n° 4 du Plan Local d'Urbanisme relative à l'instauration, sur deux terrains, d'une majoration de droits à construire au titre de l'article L 158-28-2° du Code de l'urbanisme

Mise à disposition du 16 novembre 2020 au 18 décembre 2020

AR PREFECTURE

006-210600854-20210217-DEL_2021_021-DE
Reçu le 19/02/2021

Autoriser Monsieur Le Maire ou son représentant à prendre toute ~~décision pour la parfaite exécution~~ de la présente délibération.

Article 4 :

Dire que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R. 153-20 et R. 153-21 du Code de l'Urbanisme, d'une publication au recueil des actes administratifs, d'un affichage en Mairie durant un mois et d'une mention de cet affichage, insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département.

Article 5 :

Dire que le Plan Local d'Urbanisme modifié est tenu à la disposition du public au service de l'urbanisme de la Mairie, situé 330, avenue de la Plaine et dans les services de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Alpes-Maritimes, aux jours et heures d'ouverture au public. Ce dernier sera également accessible sur le site internet de la ville à l'adresse suivante www.mougins.fr

Article 6 :

Préciser que la délibération sera exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du Code général des collectivités territoriales.

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

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

*Pour extrait conforme
Au registre des délibérations*

*Le Maire,
Richard GALY*



SOMMAIRE

1. PRESENTATION DE LA MISE A DISPOSITION	2
1.1. Objet de la modification simplifiée n° 3 du PLU	2
1.2. Le cadre réglementaire de la procédure	2
1.3. La composition du dossier mis à disposition du public	3
1.4. Les modalités de la mise à disposition	3
2. DEROULEMENT DE LA MISE A DISPOSITION	3
2.1. Publicité de la mise à disposition	3
2.2. Notification du projet aux PPA	4
2.3. Consultation du dossier, accès aux documents	4
3. ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES.....	4
3.1. Les observations du public	5
3.2. Les observations et avis des PPA	5
4. BILAN.....	5

1. PRESENTATION DE LA MISE A DISPOSITION

1.1. Objet de la modification simplifiée n° 3 du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Mougins a été approuvé par délibération du conseil municipal le 28 octobre 2010.

Depuis son approbation, le PLU a fait l'objet de 3 mises à jours destinées à modifier certaines annexes du document. Parallèlement, plusieurs procédures d'évolution du PLU ont été engagées et approuvées :

- ✓ 27 juin 2013 – Approbation de la **modification simplifiée n° 1** pour la réduction et la suppression d'emplacements réservés,
- ✓ 23 septembre 2013 – Approbation de la **modification simplifiée n° 2** pour la mise en application de la majoration de densité favorisant la diversité de l'habitat,
- ✓ 23 septembre 2013 – Approbation de la **révision simplifiée n° 1** pour la réalisation d'un projet présentant un intérêt général : la construction de logements pour actifs, de commerces et services de proximité,
- ✓ 24 février 2014 – Approbation de la **modification n° 1** pour la mise en œuvre de projets afin de respecter les obligations légales en matière de logements sociaux,
- ✓ 19 février 2015 – Approbation de la **modification n° 2** fixant les orientations d'aménagement et de programmation du périmètre de projet du quartier Val/Tournamy, Cœur de Mougins,
- ✓ 26 novembre 2015 – Approbation de la **modification n° 3** intégrant les nouvelles dispositions apportées par la loi ALUR du 24 mars 2014 et favorisant dans certains secteurs une densification nécessaire à la prise en compte des nouveaux objectifs de production de logements locatifs sociaux,
- ✓ 30 mars 2017 – Approbation de la **modification n° 4** afin de fixer des dispositions de protection et de prévention contre le risque inondation,
- ✓ 28 septembre 2017 – Approbation de la **modification simplifiée n° 3** favorisant l'implantation de commerces supplémentaires et la construction de logements en adéquation avec le gabarit des immeubles environnants dans le périmètre du projet Cœur de Mougins,
- ✓ 4 octobre 2018 – Approbation de la **déclaration de projet n° 1** emportant mise en compatibilité du PLU pour la réalisation d'un campus-santé et de logements.

La présente procédure de modification simplifiée n° 4 a pour objet :

1° - d'instituer une **majoration de hauteur** au titre de l'article L 151-28 2° sur le terrain du Foyer Font de l'Orme (parcelle AA 25), situé en secteur UFa du PLU, afin de permettre la réalisation de 10 logements locatifs sociaux pour seniors supplémentaires,

2° - d'instituer une **majoration d'emprise au sol** au titre de l'article L 151-28 2° sur le terrain du Hameau du Coudouron (parcelle DC 1), situé en secteur UD du PLU, afin de mettre en œuvre le réaménagement global du hameau et la création d'au moins 6 logements locatifs sociaux de type villa individuelle.

1.2. Le cadre réglementaire de la procédure

La procédure de modification simplifiée est régie par les articles L. 153-37, L. 153-40 et L. 153-45 à L. 153-48 du code de l'urbanisme.

La procédure de modification simplifiée est engagée à l'initiative du maire qui établit le projet de modification.

Avant la mise à disposition du projet au public, le maire notifie le projet de modification simplifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'Urbanisme.

Conformément aux dispositions de l'article L 153-47 du code de l'urbanisme, le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées

mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, le maire en présente le bilan devant le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

1.3. La composition du dossier mis à disposition du public

Le dossier mis à la disposition du public contient les pièces suivantes :

- La délibération du Conseil Municipal en date du 15 octobre 2020 fixant les modalités de mise à disposition du projet de modification simplifiée n° 4 au public ;
- L'avis de mise à disposition du dossier ;
- La publication de l'avis dans le journal Nice Matin du 2 novembre 2020 ;
- Les avis des personnes publiques associées réceptionnés au cours de la mise à disposition du dossier (Conseil Départemental des Alpes-Maritimes) ;
- La notice de présentation exposant les changements envisagés dans le PLU ;
- Le projet de règlement de la zone UF du PLU ;
- Les annexes 7.10 – Diversité de l'habitat

1.4. Les modalités de la mise à disposition

Par délibération en date du 15 octobre 2020, le conseil municipal a défini les modalités suivantes de mise à disposition du 16 novembre 2020 au 18 décembre 2020 inclus, du projet de modification simplifiée n° 4 du PLU et, le cas échéant, des avis des personnes publiques associées afin que le public puisse formuler ses observations :

- Mise à disposition du dossier et d'un registre au service de l'urbanisme, dans les locaux des services techniques de la Commune, aux jours et heures d'ouverture habituels au public ;
- Mise à disposition du dossier sur le site internet de la commune (www.mougins.fr).

2. DEROULEMENT DE LA MISE A DISPOSITION

2.1. Publicité de la mise à disposition

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, l'avis de mise à disposition au public du projet de modification simplifiée n° 4 a été publié dans un journal d'annonces légales diffusé dans le département plus de 8 jours avant la mise à disposition du dossier au public :

- Nice Matin du 2 novembre 2020.



Dès le 2 novembre 2020, des affiches annonçant la mise à disposition au public du dossier de modification simplifiée n° 4 ont été mises en place sur l'ensemble des panneaux administratifs de l'Hôtel de Ville et des services techniques.

L'information a également été diffusée sur le site internet de la Commune de Mougins et le dossier a été consultable en ligne à partir du 16 novembre 2020. Trois banderoles ont été installées sur les ronds-points de Mougins-le-Haut, la Valmasque et des gendarmes d'Ouvea.

2.2. Notification du projet aux PPA

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, la Commune de Mougins a notifié, avant la mise à disposition au public, le projet de modification simplifiée n° 4 aux personnes publiques associées par courrier recommandé en date du 27 octobre 2020 :

- L'Etat (RAR réceptionné le 3 novembre 2020),
- La Région Provence-Alpes-Côte d'Azur (RAR réceptionné le 5 novembre 2020),
- Le Département des Alpes-Maritimes (RAR réceptionné le 4 novembre 2020),
- La Communauté d'Agglomération Cannes Pays de Lérins (RAR réceptionné le 4 novembre 2020),
- La Chambre de commerce et d'industrie (RAR réceptionné le 3 novembre 2020),
- La Chambre des métiers des Alpes-Maritimes (RAR réceptionné le 3 novembre 2020),
- La Chambre d'Agriculture des Alpes-Maritimes (RAR réceptionné le 3 novembre 2020),
- Le syndicat en charge de l'élaboration du ScoT'Ouest (RAR réceptionné le 3 novembre 2020),
- La Communauté d'agglomération Sophia-Antipolis (RAR réceptionné le 4 novembre 2020),
- La Commune de Valbonne (RAR réceptionné le 3 novembre 2020),
- La Commune de Mouans-Sartoux (RAR réceptionné le 4 novembre 2020),
- La Commune de La Roquette sur Siagne (RAR réceptionné le 4 novembre 2020).

2.3. Consultation du dossier, accès aux documents

Conformément à la délibération n° 2020-11 en date du 15 octobre 2020, le dossier a été mis à la disposition du public au service urbanisme où il pouvait être consulté. Le dossier complet était également consultable sur le site internet de la ville.

Un registre était tenu à la disposition du public dans les mêmes conditions que le dossier de projet de modification simplifiée n° 4 du PLU afin que toute personne puisse y consigner ses observations

La mise à disposition du dossier s'est terminée le 18 décembre 2020 à 16h30.

3. ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES

3.1. Les observations du public

Aucune observation n'a été formulée sur le registre mis à disposition du public.

3.2. Les observations et avis des PPA

- L'Etat : Aucune observation formelle ;
- Le Département des Alpes-Maritimes : Avis favorable en date du 8 décembre 2020 reçu le 11 décembre ;
- La Chambre d'agriculture des Alpes-Maritimes : courrier en date du 11 janvier 2021 réceptionné le 19 janvier 2021 après l'échéance de la mise à disposition au public, mentionnant l'absence d'observation en raison de l'absence d'impact sur les espaces et activités agricoles.

4. BILAN

En l'absence d'observations formulées par le public et les avis recueillis lors de la mise à disposition du projet de modification simplifiée n° 4 ne nécessitent pas d'adaptation du projet de modification simplifiée porté à la connaissance du public.

En conclusion, il peut être tiré un bilan favorable de la mise à disposition du dossier au public.

Département
ALPES MARITIMES
Canton
LE CANNET
Commune
MOUGINS

REPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté - Egalité - Fraternité

ARRETE DU MAIRE

N° 2019-0374

OBJET : Mise à jour du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Mougins.

Le Maire de la Commune de Mougins,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.151-43, L.152-7 et R.153-18,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 28 octobre 2010 approuvant le Plan Local d'Urbanisme,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 27 juin 2013 approuvant la modification simplifiée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 23 septembre 2013 approuvant la modification simplifiée n° 2 du Plan Local d'Urbanisme,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 23 septembre 2013 approuvant la révision simplifiée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 24 février 2014 approuvant la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 19 février 2015 approuvant la modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 26 novembre 2015 approuvant la modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 30 mars 2017 approuvant la modification n° 4 du Plan Local d'Urbanisme,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 28 septembre 2017 approuvant la modification simplifiée n° 3 du Plan Local d'Urbanisme,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 4 octobre 2018 approuvant la déclaration de projet n° 1, emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme,

VU l'arrêté préfectoral en date du 9 août 2016 instituant sur la commune la servitude relative à la prise en compte de la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques,

VU l'arrêté du Maire n° 2017-0008 en date du 4 janvier 2017, portant mise à jour du Plan Local d'Urbanisme,

VU le décret n° 2017-1557 du 10 novembre 2017, publié le 14 novembre 2017 au Journal Officiel de la République Française et entré en vigueur le 1^{er} janvier 2018, relatif à la sécurité des ouvrages de transport et de distribution ainsi qu'à la conformité et à l'installation des appareils et matériels concourant à l'utilisation des gaz combustibles, modifiant dans son article 3 la rédaction de la règle d'urbanisme relative à la servitude d'utilité publique n° 1 (SUP n°1),

VU le courrier de la Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de Provence-Alpes-Côte d'Azur, Service Prévention des Risques Unité Contrôle Industriel et Minier en date du 20 décembre 2018,

CONSIDERANT que cette nouvelle rédaction rend applicable la règle associée à la SUP n° 1, non seulement à l'occasion de la délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur, mais également à l'occasion de son ouverture,

A R R E T E

– Article 1

Le Plan Local d'Urbanisme approuvé susvisé de la commune de Mougins est mis à jour à la date du présent arrêté.

A cet effet, ont été modifiés :

- 1) dans la liste des servitudes d'utilité publique, la rédaction de la règle d'urbanisme relative à la SUP n° 1,
- 2) le cartouche du dossier de PLU, du plan et de la liste des servitudes d'utilité publique par la date du présent arrêté de mise à jour.

– Article 2

La mise à jour a été effectuée sur les documents tenus à la disposition du public :

- A la mairie de Mougins, dans les locaux des services techniques, service urbanisme, 330 avenue de la Plaine,
- Dans les locaux de la préfecture des Alpes-Maritimes à Nice.

– Article 3

Le présent arrêté sera affiché en mairie pendant 1 mois.

– Article 4

Des copies du présent arrêté ainsi que les pièces ci-dessus seront adressées à :

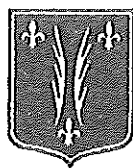
- Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes,
- Monsieur le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer.

Fait à Mougins, le 22 mars 2019

Le Maire,
Conseiller régional,
1^{er} Vice Président de la CA
Cannes Pays de Lerins



Richard GALY



Ville de Mougins
Direction Générale des Services

Conseil Municipal

Séance du jeudi 4 octobre 2018

Délibération
N° DEL-2018-086

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

Convocation – Affichage :

Date de la Convocation : 25 septembre 2018
Date d'affichage convocation : 25 septembre 2018
Affichage du conseil après la séance : 12 octobre 2018

Nombre de membres :

En exercice : 33
Présents : 22
Représentés : 4
Absents : 7
Votants : 26

Membres présents :

GALY Richard
RUSSO Jean-Claude
BIANCHI Michel
ALFONSI Bernard
FRISON-ROCHE Fleur
LOPINTO André-Guy
LAURENT Denise
TOURETTE Christophe

BEAUGEOIS Pierre
PELLISSIER Marie-Claudine
POMARES Christiane
BARNATHAN Hélène
MERCIER Corine
LANTERI Jean-Louis
IMBERT Maryse
BARBARO Camille

HICKMORE Brian
MARTIN Sonia
COMBES Martine
DURST Marc
BREGEAUT Jean-Jacques
MANAUTHON-BARBAGELATA
Anne.

Membres absents :

DUHALDE-GUIGNARD Françoise
FOLANT Joëlle
REJOU Christian
PETITPREZ Véronique
NAMOUR Jean
REY Nicolas
FARCIS Edwige.

MENCAGLIA Norbert donne procuration à TOURETTE Christophe
VALIERGUE Michel donne procuration à RUSSO Jean-Claude
RANC Jean-Michel donne procuration à ALFONSI Bernard
GAUME-CORNU Axelle donne procuration à GALY Richard

Mme BARBARO est nommée secrétaire de séance, conformément aux dispositions de l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Rapporteur : Monsieur Richard GALY

Objet : Approbation de la déclaration de projet n° 1 emportant mise en compatibilité du PLU de la Commune de Mougins pour la réalisation d'un campus sport-santé et de logements

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 153-54, L. 300-6 et R. 153-15,

VU le Code de l'environnement et notamment les articles L. 123-1 à L. 123-18 et R. 123-2 à R 123-23,

VU la Directive Territoriale des Alpes-Maritimes approuvée le 2 décembre 2003,

VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal en date du 28 octobre 2010,

VU la modification simplifiée n° 1 approuvée par délibération du conseil municipal en date du 27 juin 2013,

VU la modification simplifiée n° 2 approuvée par délibération du conseil municipal en date du 23 septembre 2013,

VU la révision simplifiée n° 1 approuvée par délibération du conseil municipal en date du 23 septembre 2013,

VU la modification n° 1 approuvée par délibération du conseil municipal en date du 24 février 2014,

VU la modification n° 2 approuvée par délibération du conseil municipal en date du 19 février 2015,

VU la modification n° 3 approuvée par délibération du conseil municipal en date du 26 novembre 2015,

VU la modification n° 4 approuvée par délibération du conseil municipal en date du 30 mars 2017,

VU la modification simplifiée n° 3 approuvée par délibération du conseil municipal en date du 28 septembre 2017,

VU le projet de déclaration de projet n° 1 emportant mise en compatibilité du PLU pour la réalisation d'un Campus Sport-Santé et des logements,

VU la notification aux personnes publiques associées du dossier de déclaration de projet n° 1 en date du 7 février 2018,

VU la décision du Président du Tribunal Administratif de Nice en date du 19 février 2018 désignant Monsieur Hugues KRAL, ingénieur de l'industrie et des mines à la retraite, en qualité de commissaire enquêteur,

VU la saisine de l'autorité environnementale pour les plans et programmes en date du 19 février 2018 et l'absence de réponse de celle-ci dans le délai de 3 mois valant ainsi absence d'observations émises,

VU le compte-rendu de la réunion conjointe des personnes publiques associées en date du 12 mars 2018 et plus particulièrement les avis favorables de la DDTM des Alpes-Maritimes et du Conseil Départemental exprimés lors de cette réunion,

VU l'avis favorable de la chambre d'Agriculture des Alpes-Maritimes en date du 6 mars 2018,

VU l'avis favorable de la chambre de Métiers et de l'Artisanat des Alpes-Maritimes en date du 12 mars 2018,

VU l'avis favorable de la Communauté d'agglomération Cannes Pays de Lérins en date du 13 mars 2018,

VU l'avis favorable de la Chambre de commerce et d'industrie en date du 16 mars 2018

VU l'avis favorable de la Communauté d'agglomération Sophia Antipolis en date du 10 avril 2016,

VU l'avis favorable de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) du 13 mars 2018,

VU l'avis favorable du Syndicat mixte chargé de l'élaboration du schéma de cohérence territorial (SCOT) de l'Ouest par délibération n° 2018-03 du 16 mars 2018,

VU l'arrêté préfectoral n° 2018-221 du 29 mars 2018 portant dérogation au principe d'urbanisation limitée prévu par l'article L. 142-4 du code de l'urbanisme,

VU l'arrêté municipal n° 2018/442 en date du 17 avril 2018 ouvrant et organisant la procédure d'enquête publique,

VU les publications préalables à l'enquête publique dans les journaux « Nice Matin » du jeudi 26 avril 2018 et « L'Avenir Côte d'Azur » du vendredi 27 avril 2018,

VU l'affichage de l'avis d'enquête publique en mairie (centre administratif) et mairies annexes à compter du 9 mai 2018 et pendant toute la durée de l'enquête publique

VU l'affichage de l'avis à proximité des lieux de réalisation du projet, sur la clôture de l'école du Devens et dans l'allée des Ormes

VU la publication de l'avis sur le site internet de la Commune de Mougins durant toute la période de l'enquête publique

VU le dossier soumis à enquête publique du lundi 28 mai 2018 au jeudi 28 juin 2018 inclus, soit 32 jours,

Vu les publications en cours d'enquête publique dans les journaux « Nice Matin » du mercredi 30 mai 2018 et « L'Avenir Côte d'Azur » du vendredi 1^{er} juin 2018,

VU le rapport, les conclusions et l'avis favorable motivé du commissaire enquêteur concernant l'intérêt général du projet et le dossier de déclaration de projet en date du 26 juillet 2018,

VU les pièces du dossier de la déclaration de projet n° 1 emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) soumis ce jour à l'approbation du Conseil Municipal,

CONSIDERANT ce qui suit :

Depuis son approbation en séance du Conseil Municipal du 28 octobre 2010, le Plan Local d'Urbanisme a fait l'objet de trois modifications simplifiées et d'une révision simplifiée en 2013 ainsi que de quatre modifications approuvées respectivement en 2014, 2015 et 2017.

La Commune de Mougins a été saisie d'un projet dénommé « Campus Sport Santé » ayant pour assise foncière le domaine du Pigeonnier d'une surface de 7,68 hectares, sis dans le quartier du Font de l'Orme.

Le projet consiste à édifier d'une part à l'ouest du domaine un complexe sportif avec piste d'athlétisme, piscine olympique, hôtellerie, restauration et parkings souterrains correspondants, et d'autre part en partie nord du domaine trois immeubles d'habitation en mixité sociale. Les parties sur et est du domaine sont conservées en espaces naturels.

L'implantation du campus Sport Santé, novateur par l'association ~~qu'il propose entre le sport et la~~ santé regroupera des activités liées au domaine de la santé, mais aussi à l'hébergement hôtelier et à la restauration va générer, à terme, la création d'environ 60 emplois non délocalisables sur le site.

Ce type d'activités tourné vers la pratique du sport et permettant la venue de personnes de l'extérieur (compétiteurs, amateurs, professionnels et patients ou autres clientèles) pourra dynamiser la fréquentation des commerces avoisinants et favoriser le tourisme de la Commune.

Le projet a aussi pour objectif de répondre en partie à la demande en logements sur le territoire communal et de façon générale au niveau de la technopole de Sophia Antipolis. Les divers modes d'attribution ou commercialisation proposés permettront de toucher différentes catégories de population, et notamment les jeunes et les actifs de la Technopole.

La réalisation de bâtiments collectifs et compacts limitera la consommation d'espace et l'artificialisation des sols afin de favoriser la préservation des espaces verts existants, notamment aux abords des constructions. Les principes de construction et de fonctionnement retenus viseront ainsi l'efficacité énergétique du bâti (RT 2012 -20% et précablage électrique de toutes les places souterraines) et la qualité du cadre de vie des futurs résidents.

Le projet envisagé n'est actuellement pas compatible avec le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Mougins, approuvé le 28 octobre 2010 et modifié en dernier lieu le 28 septembre 2017 (modification simplifiée n° 3). Pour la réalisation de ce projet d'intérêt général, la commune envisage de remplacer la zone NS actuelle du PLU par une zone US (3,99 ha) destinée au campus sportif, une zone USI de mixité sociale au centre nord pour des immeubles d'habitation et une zone naturelle N pour le restant de l'emprise.

Conformément aux dispositions de l'article L 300-6 du Code de l'urbanisme, la Commune peut, après enquête publique réalisée conformément aux dispositions du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général de la réalisation d'un programme de construction. L'adoption de la déclaration de projet emporte mise en compatibilité des dispositions du PLU de la Commune rendant ainsi possible la mise en œuvre du projet considéré.

Par arrêté municipal n° 2018/442 du 17 avril 2018, il a été prescrit l'ouverture de l'enquête publique portant sur le projet de campus sport-santé et de logements situé sur le domaine du Pigeonnier, dans le quartier du font de l'Orme.

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 28 mai 2018 au jeudi 28 juin inclus, conformément à la réglementation en vigueur dans le but d'informer le public et de recueillir ses observations afin de permettre à l'autorité compétence de disposer de tous les éléments nécessaires à son information.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ont été rendus le 26 juillet 2018.

Ce dernier a considéré que le projet proposé répondait bien à un intérêt général sur les aspects suivants :

- « Le campus complèterait donc utilement les équipements sportifs publics de la zone de Sophia-Antipolis, et bénéficierait ainsi de l'intérêt général que l'on prête à ces équipements publics »,
- « Toute contribution à la dynamisation du tourisme touche à l'intérêt général »,
- « Les enjeux de santé publique du sport/santé, aussi bien sur le plan des effets thérapeutiques préventifs et curatifs sur les patients atteints de maladies chroniques, que sur les incidences économiques par la substitution partielle aux traitements médicaux, relèvent indiscutablement de l'intérêt général »,
- « les quelques soixante emplois qu'il est prévu de créer sur le site renforceront d'autant l'économie locale. Sous cet aspect, et particulièrement dans contexte actuel d'un chômage élevé, l'impact correspondant relève de l'intérêt général »,
- « l'intégration au projet de logements collectifs pour actifs, peu consommateurs d'espace par comparaison avec l'habitat individuel, plus proches des zones d'activité économique que le domicile actuel de bien des actifs, et contribuant à la réduction du déficit en logements sociaux, ressort de l'intérêt général. »

Un avis favorable a été émis par le Commissaire enquêteur sous réserve que la Commune de Mougins prenne les dispositions réglementaires ou contractuelles pour que la nouvelle voie

d'accès nord au campus, malgré son statut privé, demeure ouverte à la circulation publique entre la RD 98 et la partie du domaine du pigeonnier aménagée en parc public.

I. MODIFICATIONS ET PRECISIONS APPORTEES POUR TENIR COMPTE DES AVIS ET OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

La pièce du dossier intitulé « Intérêt général du projet » est complété page 10 et 11 par la nouvelle répartition des stationnements (62 places de surfaces contre 139 auparavant et 390 places souterraines contre 326 auparavant).

Pour assurer la cohérence des documents d'urbanisme, le nouveau plan masse dans sa version finale a été intégré page 12.

Le rapport de présentation est complété page 17 par la version graphique finale du plan masse et la justification de celui-ci qui tient compte notamment de l'avis des personnes publiques associées :

« d) Version finale (objet de la présente déclaration de projet – version tenant compte de l'avis des personnes publiques associées) »

Le 12 mars 2018, les personnes publiques associées ont été réunies pour échanger et émettre leurs avis sur la déclaration de projet n° 1. La Direction Départementale des Territoires et de la Mer a notamment signalé la nécessité de compléter la défense du projet et des annexes aux habitations au titre du risque incendie feux de forêt.

Le 21 mars 2018, la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) a émis un avis favorable pour l'ouverture à urbanisation, au titre des articles L. 142-4 et L. 142-5 du Code de l'urbanisme sous réserve de la prise en compte des risques naturels (inondation, mouvements de terrain et incendie de forêt).

Ces observations jointes au dossier soumis à enquête publique, qui s'est déroulée du 28 mai 2018 au 28 juin 2018, ont été reprises par le commissaire-enquêteur dans son rapport, conclusions et avis motivé remis le 26 juillet 2018.

Ainsi, le plan masse final a été ajusté pour prendre en compte les observations du 12 mars 2018 émises par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer concernant le risque incendie feux de forêt et les dispositions du Plan de Prévention des risques naturels prévisibles d'incendies de forêt approuvé le 12 septembre 2008.

Les stationnements de surface situés initialement en partie Nord de l'espace naturel, identifié en zone rouge du PPRIF ont tous été déplacés en zone bleue du PPRIF. Une voie périmétrale de protection, située entre la zone naturelle classée en rouge au PPRIF et l'assiette des logements classée en zone bleue du PPRIF, sera réalisée pour assurer la protection des habitations. Equipée de points d'eau normalisés dont l'emplacement sera défini en accord avec les services compétents de défense incendie, elle permettra aux services de secours de pouvoir intervenir au plus proche de la zone à risques tout en assurant la sécurité des futures habitations.

Ainsi, ce nouveau plan masse prend en compte l'ensemble des prescriptions réglementaires du PPRIF, améliore la prise en compte du risque incendie feu de forêt et réduit de façon significative la vulnérabilité de l'opération de logements vis-à-vis de ce dernier et préserve la vocation naturelle de la partie concernée. »

II. MODIFICATIONS ET PRECISIONS APPORTEES POUR TENIR COMPTE DES RESULTATS DE L'ENQUETE PUBLIQUE, DU RAPPORT ET DES CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le Commissaire enquêteur a émis un avis favorable au projet sous réserve que la Commune de Mougins prenne les dispositions réglementaires ou contractuelles pour que la nouvelle voie d'accès nord au campus, malgré son statut privé, demeure ouverte à la circulation publique entre la RD 98 et la partie du domaine du pigeonnier aménagée en parc public.

La Commune de Mougins, en accord avec la SCI du Pigeonnier, constituera une servitude de passage sur l'assiette foncière de la voie nouvelle à créer dans le cadre de la vente des biens à intervenir. Ainsi, cette voie demeurera ouverte à la circulation publique et permettra l'accès au parc

naturel ouvert au public situé en partie est et sud du domaine du Pigeonnier. Le cheminement piétonnier actuellement identifié au PLU au titre de l'emplacement réservé I-66 est, à ce titre, maintenu.

III. MODIFICATIONS MINEURES POUR RECTIFICATION D'ERREURS MATERIELLES DE FORMULATIONS OU DE PRESENTATION GRAPHIQUE

Des modifications mineures pour rectification d'erreurs matérielles ou graphiques ont été effectuées sur certaines pièces du PLU afin d'en assurer la cohérence et l'efficacité réglementaire.

Ainsi, l'annexe graphique 7-11 Fiscalité de l'aménagement a été complétée pour faire apparaître l'emprise du projet dans le périmètre de la taxe d'aménagement à 5%, l'ancienne ZAC Vallon de l'œuf a été retiré de la carte suite à sa suppression votée par le Conseil Municipal du 11 décembre 2017 et les périmètres de la taxe d'aménagement à un taux de 12,5% ont été ajoutés conformément à la délibération du Conseil Municipal du 26 novembre 2015 définissant ces secteurs.

Au regard des éléments présentés justifiant les changements apportés au projet de déclaration de projet n° 1 du PLU, il convient désormais de déclarer l'intérêt général du projet de réalisation d'un campus sport-santé et des logements sur le domaine du Pigeonnier et d'approuver le dossier de mise en compatibilité du PLU de la Commune de Mougins,

CONSIDERANT ce qui vient d'être exposé,

Le Conseil Municipal est invité à :

Article 1 :

Déclarer le projet de réalisation d'un campus sport-santé et de logements d'intérêt général.

Article 2 :

Adopter la déclaration de projet n° 1 qui emporte approbation de nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme par la création des zones US et USI.

Article 3 :

Approuver la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Mougins tel qu'il est annexé à la présente délibération et conformément aux articles du Code de l'Urbanisme susvisé.

Article 4 :

Autoriser Monsieur Le Maire ou son représentant à prendre toute décision pour la parfaite exécution de la présente délibération.

Article 5 :

Dire que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R. 153-20 et R. 153-21 du Code de l'Urbanisme, d'une publication au recueil des actes administratifs, d'un affichage en Mairie durant un mois et d'une mention de cet affichage, insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département.

Article 6 :

Dire que le Plan Local d'Urbanisme modifié est tenu à la disposition du public au service de l'urbanisme de la Mairie, situé 330, avenue de la Plaine et dans les services de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Alpes-Maritimes, aux jours et heures d'ouverture au public. Ce dernier sera également accessible sur le site internet de la ville à l'adresse suivante www.mougins.fr

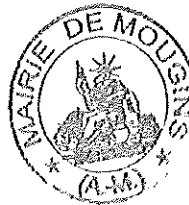
Article 7 :

Préciser que la délibération sera exécutoire dans le délai d'un mois suivant sa réception par l'autorité administrative compétente de l'Etat, si celle-ci n'a notifié aucune modification à apporter au Plan Local d'Urbanisme, ou, dans le cas contraire, à dater de la prise en compte de ces modifications et après l'accomplissement des mesures de publicité précitées conformément aux dispositions des articles L. 153-24, L. 153-25 et L. 153-59 du Code de l'urbanisme.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, adopte à la majorité absolue par 24 voix pour et 2 voix contre (BREGEAUT Jean-Jacques, MANAUTHON-BARBAGELATA Anne).

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

*Pour extrait conforme
Au registre des délibérations*



Le Premier Adjoint

A handwritten signature in black ink, appearing to be "JC Russo", written over a horizontal line.

Jean-Claude RUSSO



Ville de Mougins
Direction Générale des Services

Conseil Municipal

Séance du jeudi 28 septembre 2017

Délibération

N° DEL-2017-107

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

Convocation – Affichage :

Date de la Convocation : 22 septembre 2017
Date d'affichage convocation : 22 septembre 2017
Affichage du conseil après la séance : 29 septembre 2017

Nombre de membres :

En exercice : 33
Présents : 21
Représentés : 12
Absents : 0
Votants : 33

Membres présents :

GALY Richard	PELLISSIER Marie-Claudine	MARTIN Sonia
RUSSO Jean-Claude	POMARES Christiane	REY Nicolas
DUHALDE-GUIGNARD Françoise	BARNATHAN Hélène	FARCIS Edwige
FOLANT Joëlle	RANC Jean-Michel	DE CONINK Paul
REJOU Christian	LANTERI Jean-Louis	MANAUTHON-BARBAGELATA
MENCAGLIA Norbert	IMBERT Maryse	Anne.
TOURETTE Christophe	NAMOUR Jean	
BEAUGEOIS Pierre	GAUME-CORNU Axelle	

Membres absents :

BIANCHI Michel donne procuration à MARTIN Sonia
ALFONSI Bernard donne procuration à GALY Richard
FRISON-ROCHE Fleur donne procuration à TOURETTE Christophe
LOPINTO André-Guy donne procuration à RUSSO Jean-Claude
LAURENT Denise donne procuration à BARNATHAN Hélène
VALIERGUE Michel donne procuration à NAMOUR Jean
MERCIER Corine donne procuration à GAUME-CORNU Axelle
COURREGES Véronique donne procuration à FARCIS Edwige
BARBARO Camille donne procuration à REY Nicolas
HICKMORE Brian donne procuration à RANC Jean-Michel
COMBES Martine donne procuration à POMARES Christiane
DURST Marc donne procuration à REJOU Christian

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

Rapporteur : Monsieur Richard GALY

Objet : **Approbation de la modification simplifiée n° 3 du Plan Local d'Urbanisme**

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 153-37, L.153-40 et L. 153-45 à L. 153-48 du code de l'urbanisme,

VU la Directive Territoriale des Alpes-Maritimes approuvée le 2 décembre 2003,

VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal en date du 28 octobre 2010,

VU la modification simplifiée n° 1 approuvée par délibération du conseil municipal en date du 27 juin 2013,

VU la modification simplifiée n° 2 approuvée par délibération du conseil municipal en date du 23 septembre 2013,

VU la révision simplifiée n° 1 approuvée par délibération du conseil municipal en date du 23 septembre 2013,

VU la modification n° 1 approuvée par délibération du conseil municipal en date du 24 février 2014,

VU la modification n° 2 approuvée par délibération du conseil municipal en date du 19 février 2015,

VU la modification n° 3 approuvée par délibération du conseil municipal en date du 26 novembre 2015,

VU la modification n° 4 approuvée par délibération du conseil municipal en date du 30 mars 2017,

VU le projet de modification simplifiée n° 3 relatif à l'évolution des orientations d'aménagement et de programmation du quartier de Tournamy / Le Val « Cœur de Mougins »,

VU la délibération du conseil municipal n° 2017-079 en date du 22 juin 2017 fixant les modalités de mise à disposition du projet de modification simplifiée n° 3 au public,

VU la parution en date du 30 juin 2017 de l'avis de mise à disposition au public du projet de modification simplifiée n° 3 dans le journal d'annonces légales Nice Matin,

VU le certificat d'affichage établi le 10 juillet 2017 attestant que l'avis au public a été affiché à compter du 27 juin 2017 au centre administratif de la Ville, aux services techniques de la Ville et sur le site Internet de la ville et ce pour toute la durée de la mise à disposition au public,

VU la notification en date du 3 juillet 2017 aux personnes publiques associées du dossier de modification simplifiée n°3 du PLU avant le début de la mise à disposition du dossier au public,

VU l'avis favorable de la Chambre d'Agriculture des Alpes-Maritimes en date du 6 juillet 2017, réceptionné le 12 juillet 2017,

VU l'avis favorable du Département des Alpes-Maritimes en date du 27 juillet 2017, réceptionné le 2 août 2017,

VU l'avis favorable accompagné de recommandations de la Chambre de commerce et d'industrie en date du 21 août 2017, réceptionné le 24 août 2017, soit après l'échéance de la mise à disposition du dossier au public,

VU le courrier de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur en date du 21 août 2017, réceptionné le 1^{er} septembre 2017, soit après l'échéance de la mise à disposition du dossier au public,

VU l'avis favorable de la chambre de Métiers et de l'Artisanat de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur en date du 9 août 2017, réceptionné le 11 septembre 2017, soit après l'échéance de la mise à disposition du dossier au public,

VU le dossier mis à disposition du public du 10 juillet 2017 au 11 août 2017 inclus,

VU le registre de la mise à disposition au public comprenant 2 observations,

VU le bilan de la mise à disposition au public annexé à la présente délibération,

VU les pièces du dossier de modification simplifiée n° 3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) soumis ce jour à l'approbation du Conseil Municipal,

CONSIDERANT ce qui suit :

Depuis son approbation en séance du Conseil Municipal du 28 octobre 2010, le Plan Local d'Urbanisme a fait l'objet de deux modifications simplifiées et d'une révision simplifiée en 2013 ainsi que de quatre modifications approuvées respectivement en 2014, 2015 et 2017. Le lancement d'une révision générale de ce document a par ailleurs été prescrit en date du 23 septembre 2013.

Les dispositions retenues dans la présente modification simplifiée n° 3 ne remettent pas en cause les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D.) du PLU approuvé. Elles ne réduisent pas un espace boisé classé ou une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. Les évolutions proposées ne sont pas de nature à induire de graves risques de nuisance et les modifications concernent une zone déjà ouverte à l'urbanisation et déjà urbanisée.

Pour conclure, aucune zone urbaine n'est réduite au détriment d'une autre. Les changements proposés n'auront pas pour effet, dans les zones concernées, de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du plan ou de diminuer les possibilités de construire. Ainsi, les dispositions retenues relèvent bien de la procédure de modification simplifiée conformément aux dispositions de l'article L. 153-45 du Code de l'Urbanisme.

Dans le quartier du Val / Tournamy, le P.L.U. approuvé le 28 octobre 2010 avait institué un secteur d'étude délimité en vertu de l'article L. 123-2 a) en vue de l'aménagement global de ce secteur. Pour ce périmètre d'étude, la ville a désiré mettre en place une concertation publique pour proposer et présenter les principes et les orientations qui guideraient le futur projet « Cœur de Mougins ». Ainsi, toute la population de Mougins a été invitée à s'exprimer sur les propositions et à donner son avis ou ses recommandations. Cette concertation s'est déroulée du 3 avril au 3 mai 2012.

D'une manière générale, il en est ressorti une satisfaction de la population sur les orientations proposées. Celle-ci, dans les commentaires recueillis, a approuvé la démarche et souligné la cohérence et la qualité du projet proposé.

La Commune de Mougins a pour ambition de créer une véritable centralité de la ville en réalisant un pôle d'attractivité avec des commerces de proximité, des services à la population, des équipements publics et des logements. Il s'agit pour elle de disposer d'un centre de vie ouvert à tous, où chacun trouvera en un seul lieu l'ensemble des commodités d'un centre urbain. La convivialité, la proximité et la qualité des services sont les principaux axes d'action de ce quartier.

La modification n° 2 du P.L.U. de la Commune, approuvée le 19 février 2015 a fixé les premières orientations générales d'aménagement et de programmation du périmètre de projet du quartier Val / Tournamy. Il s'agissait ici d'une première étape dans la conception opérationnelle du projet « Cœur de Mougins ».

Depuis 2015, la municipalité a poursuivi son action foncière et ses réflexions sur l'aménagement de ce quartier en procédant notamment à des études techniques, urbanistiques et topographiques complémentaires.

Le projet de modification simplifiée n° 3 a pour objet de faire évoluer les premières orientations d'aménagement et de programmation du projet « Cœur de Mougins ». Ces changements permettront de préserver la cohérence d'ensemble du quartier tout en favorisant l'attractivité et la vie quotidienne de celui-ci. Les rôles des équipements publics et ceux permettant les constructions privées sont rendus autonomes dans leurs fonctionnements et caractéristiques. Dans ce but, le règlement de la zone UG, les documents graphiques des OAP et les annexes du PLU sont modifiés en conséquence.

Le 22 juin 2017, le Conseil Municipal de la Commune de Mougins a fixé les modalités de mise à disposition du dossier au public.

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, l'avis de mise à disposition au public du projet de modification simplifiée n° 3 a été publié dans un journal d'annonces légales diffusé dans le département. Dès le 27 juin 2017, des affiches au format A2 sur fond jaune annonçant la mise à disposition au public du dossier ont été mises en place sur l'ensemble des panneaux administratifs de l'Hôtel de Ville et des services techniques.

La mise à disposition au public a eu lieu du 10 juillet au 11 août inclus au service de l'urbanisme, dans les locaux des services techniques de la Commune aux jours et heures habituels d'ouverture au public. En outre, durant la période de mise à disposition, le dossier complet a également été consultable sur le site internet de la Ville www.mougins.fr

Durant la mise à disposition au public, la Commune de Mougins a réceptionné deux avis favorables de personnes publiques associées (Conseil Départemental des Alpes-Maritimes et Chambre d'Agriculture des Alpes-Maritimes). L'avis favorable avec recommandations de la Chambre de Commerce et d'Industrie est parvenu le 24 août 2017 soit après l'échéance de la mise à disposition au public. L'avis favorable de la chambre de métiers et de l'artisanat de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur est parvenu le 11 septembre 2017 soit après l'échéance de la mise à disposition au public.

Le registre mis à disposition du public du 10 juillet au 11 août inclus a fait mention de deux remarques sur le projet.

Les observations et les avis recueillis lors de la mise à disposition du projet de modification simplifiée n° 3 ne nécessitent pas d'adaptation du projet de modification simplifiée porté à la connaissance du public. En conclusion, il peut être retenu un bilan favorable de la mise à disposition du dossier au public.

A l'issue de la procédure et une fois approuvée, la modification simplifiée n° 3 du PLU deviendra exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol pourront alors être délivrées sur le fondement de ses dispositions.

Au regard des éléments présentés, aucun changement n'a été apporté au projet de modification simplifiée n° 3 du PLU suite à la mise à disposition du dossier au public.

CONSIDERANT ce qui vient d'être exposé,

Le Conseil Municipal est invité à :

Article 1 :

Prendre connaissance du bilan de la mise à disposition au public qui s'est tenue du 10 juillet 2017 au 11 août 2017 et approuver ce dernier.

Article 2 :

Approuver le projet de modification simplifiée n° 3 du Plan Local d'Urbanisme, tel qu'il est annexé à la présente délibération et conformément aux articles du Code de l'Urbanisme susvisé.

Article 3 :

Autoriser Monsieur Le Maire ou son représentant à prendre toute décision pour la parfaite exécution de la présente délibération.

Article 4 :

Dire que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R. 153-20 et R. 153-21 du Code de l'Urbanisme, d'une publication au recueil des actes administratifs, d'un affichage en Mairie durant un mois et d'une mention de cet affichage, insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département.

Article 5 :

Dire que le Plan Local d'Urbanisme modifié est tenu à la disposition du public au service de l'urbanisme de la Mairie, situé 330, avenue de la Plaine et dans les services de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Alpes-Maritimes, aux jours et heures d'ouverture au public. Ce dernier sera également accessible sur le site internet de la ville à l'adresse suivante www.mougins.fr

Article 6 :

Préciser que la délibération sera exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du Code général des collectivités territoriales.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, adopte à la majorité absolue par 31 voix pour et 2 voix contre (DE CONINK Paul, MANAUTHON-BARBAGELATA Anne).

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

*Pour extrait conforme
Au registre des délibérations*



Le Premier Adjoint

Jean-Claude RUSSO



BILAN DE LA MISE A DISPOSITION

Portant sur la modification simplifiée n° 3 du Plan Local d'Urbanisme relative à l'évolution des orientations d'aménagement et de programmation du secteur de Tournamy / Le Val « Cœur de Mougins »

Mise à disposition du 10 juillet 2017 au 11 août 2017

SOMMAIRE

1. PRESENTATION DE LA MISE A DISPOSITION	2
1.1. Objet de la modification simplifiée n° 3 du PLU	2
1.2. Le cadre réglementaire de la procédure	2
1.3. La composition du dossier mis à disposition du public	3
1.4. Les modalités de la mise à disposition	3
2. DEROULEMENT DE LA MISE A DISPOSITION	4
2.1. Publicité de la mise à disposition	4
2.2. Notification du projet aux PPA	4
2.3. Consultation du dossier, accès aux documents	4
3. ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES	5
3.1. Les observations du public	5
3.2. Les observations et avis des PPA	10
4. BILAN	11

1. PRESENTATION DE LA MISE A DISPOSITION

1.1. Objet de la modification simplifiée n° 3 du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Mougins a été approuvé par délibération du conseil municipal le 28 octobre 2010. Depuis son approbation, plusieurs procédures d'évolution du document d'urbanisme communal ont été engagées et approuvées par le conseil municipal :

- La modification simplifiée n° 1, approuvée par délibération du Conseil Municipal du 27 juin 2013 relative à la réduction et la suppression d'emplacements réservés ;
- La modification simplifiée n° 2, approuvée par délibération du Conseil Municipal du 23 septembre 2013 concernant la mise en application de la majoration de densité favorisant la diversité de l'habitat au titre de l'article L. 127-1 du code de l'urbanisme ;
- La révision simplifiée n° 1, approuvée par délibération du Conseil Municipal du 23 septembre 2013 nécessaire à la réalisation d'un projet présentant un intérêt général, à savoir la construction de logements pour actifs, de commerces et services de proximité ;
- La modification n° 1, approuvée par délibération du Conseil Municipal du 24 février 2014 permettant la mise en œuvre de projets dans le but de respecter les obligations légales en matière de logements sociaux ;
- La modification n° 2, approuvée par délibération du Conseil Municipal du 19 février 2015 fixant les orientations d'aménagement et de programmation du périmètre de projet du quartier Val / Tournamy (Cœur de Mougins) ;
- La modification n° 3, approuvée par délibération du Conseil Municipal du 26 novembre 2015 intégrant les nouvelles dispositions apportées par la loi ALUR du 24 mars 2014 et favorisant une densification dans certains secteurs afin de prendre en compte les nouveaux objectifs de production de logements locatifs sociaux ;
- La modification n° 4, approuvée par délibération du Conseil Municipal du 30 mars 2017 fixant des dispositions de protection et de prévention contre le risque inondation et ruissellement.

La modification simplifiée n° 3 envisagée par la Commune de Mougins vise à faire évoluer les orientations d'aménagement et de programmation du secteur de Tournamy / Le Val « Cœur de Mougins » approuvées initialement par délibération du Conseil Municipal en date du 19 février 2015.

Depuis l'approbation des orientations d'aménagement et de programmation (modification n° 2 du PLU en date du 19 février 2015), la Commune de Mougins a procédé à de nombreuses acquisitions foncières dans ce secteur et poursuivi ses réflexions sur l'aménagement du quartier en réalisant des études techniques, urbanistiques et topographiques complémentaires. Le projet de modification simplifiée permettra de définir une nouvelle organisation urbaine de l'îlot 1 des orientations permettant ainsi de rendre ce cœur de ville plus attrayant et fonctionnel en autorisant l'implantation de surfaces de commerces et de logements supplémentaires.

1.2. Le cadre réglementaire de la procédure

La procédure de modification simplifiée est régie par les articles L. 153-37, L. 153-40 et L. 153-45 à L. 153-48 du code de l'urbanisme.

La procédure de modification simplifiée est engagée à l'initiative du maire qui établit le projet de modification.

Avant la mise à disposition du projet au public, le maire notifie le projet de modification simplifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'Urbanisme.

Le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, le maire en présente le bilan devant le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

1.3. La composition du dossier mis à disposition du public

Le dossier mis à la disposition du public contient les pièces suivantes :

- La délibération du Conseil Municipal en date du 22 juin 2017 fixant les modalités de mise à disposition du projet de modification simplifiée n° 3 au public ;
- L'avis de mise à disposition du dossier ;
- La publication de l'avis dans le journal Nice Matin du 30 juin 2017 ;
- Les avis des personnes publiques associées réceptionnés au cours de la mise à disposition du dossier (Chambre d'agriculture des Alpes-Maritimes et Conseil Départemental des Alpes-Maritimes) ;
- La notice de présentation exposant les changements envisagés dans le PLU ;
- Le projet d'Orientation d'aménagement et de programmation secteur Tournamy – Cœur de Mougins ;
- Le projet de règlement de la zone UG du PLU ;
- La liste des emplacements réservés et servitudes d'urbanisme ;
- Les plans de zonage : 5a partie Ouest, 5b partie Est et 5c Village ;
- Les annexes 7.10 – Diversité de l'habitat

1.4. Les modalités de la mise à disposition

Par délibération en date du 22 juin 2017, le conseil municipal a défini les modalités suivantes de mise à disposition du 10 juillet au 11 août 2017 inclus, du projet de modification simplifiée n° 3 du PLU et le cas échéant des avis des personnes publiques associées afin que le public puisse formuler ses observations :

- Mise à disposition du dossier et d'un registre au service de l'urbanisme, dans les locaux des services techniques de la Commune, aux jours et heures d'ouverture habituels au public ;
- Mise à disposition du dossier sur le site internet de la commune (www.mougins.fr).

2. DEROULEMENT DE LA MISE A DISPOSITION

2.1. Publicité de la mise à disposition

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, l'avis de mise à disposition au public du projet de modification simplifiée n° 3 a été publié dans un journal d'annonces légales diffusé dans le département :

- Nice Matin du 30 juin 2017.

Soit plus de 8 jours avant la mise à disposition du dossier au public.

Dès le 27 juin 2017, des affiches au format A2 sur fond jaune annonçant la mise à disposition au public du dossier de modification simplifiée n° 3 ont été mises en place sur l'ensemble des panneaux administratifs de l'Hôtel de Ville et des services techniques.

L'information a également été diffusée sur le site internet de la Commune de Mougins et le dossier a été consultable en ligne dès le 10 juillet 2017.

2.2. Notification du projet aux PPA

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, la Commune de Mougins a notifié, avant la mise à disposition au public, le projet de modification simplifiée n° 3 à un certain nombre de personnes publiques associées par courrier recommandé en date du 3 juillet 2017 :

- L'Etat (RAR réceptionné le 6 juillet 2017),
- La Région Provence-Alpes-Côte d'Azur (RAR réceptionné le 6 juillet 2017),
- Le Département des Alpes-Maritimes (RAR réceptionné le 5 juillet 2017),
- La Communauté d'Agglomération Cannes Pays de Lérins (RAR réceptionné le 6 juillet 2017),
- La Chambre de commerce et d'industrie (RAR réceptionné le 6 juillet 2017),
- La Chambre des métiers des Alpes-Maritimes (RAR réceptionné le 6 juillet 2017),
- La Chambre d'Agriculture des Alpes-Maritimes (RAR réceptionné le 6 juillet 2017),
- Le syndicat en charge de l'élaboration du Scot'Ouest (RAR réceptionné le 6 juillet 2017),
- La Communauté d'agglomération Sophia-Antipolis (RAR réceptionné le 6 juillet 2017).

2.3. Consultation du dossier, accès aux documents

Conformément à la délibération n° 2017-079 en date du 22 juin 2017, le dossier a été mis à la disposition du public au service urbanisme où il pouvait être consulté. Le dossier complet était également consultable sur le site internet de la ville.

Un registre était tenu à la disposition du public dans les mêmes conditions que le dossier de projet de modification simplifiée n° 3 du PLU afin que toute personne puisse y consigner ses observations

La mise à disposition du dossier s'est terminée le 11 août 2017 à 17h00.

3. ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES

3.1. Les observations du public

Deux remarques ont été formulées au registre mis à disposition du public.

Observations de la liste municipale Mougins Autrement déposées le 11 août 2017 :

Projet de modification simplifiée no 3 du PLU de Mougins

Observations de la liste municipale Mougins Autrement

Observation 1 :

Le projet de centre de vie, objet de la présente modification simplifiée no 3 du PLU de Mougins, manque de densité : pour qu'un centre de vie soit vivant et pour que ses commerces de proximité soient viables et puissent concurrencer les centres commerciaux en périphérie et les grandes enseignes commerciales, il est nécessaire de créer un pôle d'habitat le plus dense possible, au plus près des commerces et des services publics. Or, la surface de plancher développée du centre de vie s'élèvera à 72 215 m², pour une surface constructible d'environ 60 000 m², ce qui revient à une hauteur moyenne très faible des bâtiments de R + 0,2. Cela est dû principalement à la limitation de la hauteur des bâtiments à R+2+1 partiel, voir R+3+1 partiel ainsi qu'à l'imposition d'un retrait des bâtiments à 5m de la limite des parcelles. Un centre ville d'une ville moyenne comme Mougins est composé généralement de bâtiments en construction continue sans espaces entre les bâtiments. Il est impératif d'augmenter la densité du projet.

Observation 2 :

Il est écrit à la page 20 de la notice de présentation : « suppression de la notion de place publique pouvant créer une confusion de vocabulaire entre une place répondant aux critères de la domanialité publique et une place réalisée par des opérateurs privés pour valoriser leur programme immobilier. Cette place restera ouverte aux visiteurs des commerces, aux habitants et toute personne souhaitant accéder au programme ».

La place centrale ne sera donc pas une place publique mais une place servant aux intérêts privés de l'opérateur privé. Ce dernier pourra donc interdire toute manifestation sur la place qui ne servira pas ses intérêts. La place centrale du centre de vie ne pourra donc pas accueillir des fêtes, des marchés, des concerts ou toute manifestation d'intérêt général organisée librement par la municipalité ou toute autre association.

Le parking situé sous la place sera un parking privé, payant. Cela ira à l'encontre des intérêts des commerces de proximité situés au centre de vie.

Il est impératif que la place centrale ainsi que le parking situé en dessous restent la propriété entière de la ville de Mougins.

Observation 3 :

Il est prévu une promenade urbaine avec une partie mixte piétonne et cycliste. L'expérience démontre, notamment à Nice et à Cagnes Sur Mer, que cette mixité présente un danger, aussi bien pour les piétons que pour les cyclistes. Il faut absolument séparer la piste cyclable de l'espace piéton pour éviter les conflits entre usagers de la promenade. Il serait préférable également de prévoir une piste cyclable de chaque côté du boulevard urbain.

Observation 4 :

Il n'est mentionné nulle part quelles seront les dimensions de la place centrale. Cela ne peut être laissé à l'appréciation de l'opérateur privé.

Observation 5 :

Il n'est mentionné dans le projet de centre de vie aucune ambition en matière de transition écologique. Le règlement pourrait imposer aux opérateurs privés, en plus des obligations légales contenues dans la loi de transition écologique, la mise en place de moyens de production d'énergie sur les toitures ou ailleurs, la présence de composteurs de déchets organiques au pied des bâtiments etc. Le centre de vie pourrait être un éco-quartier comme il en existent maintenant déjà dans des centaines de villes sur le territoire national.

Paul De Coninck, Anne Manauthon, liste Mougins Autrement

Les observations de la liste municipale Mougins Autrement développent 5 réflexions auxquelles des réponses peuvent être apportées.

- Concernant la première observation :

Il est demandé de bien vouloir augmenter la densité globale du projet. Sur ce point précis, la modification simplifiée n° 3 a vocation à faire évoluer les orientations d'aménagement et de programmation dans le respect des premières orientations approuvées en 2015.

Ainsi, le projet de modification simplifiée n'a pour objet de remettre en cause les principes généraux du projet « Cœur de Mougins » en permettant la réalisation d'un nouveau projet plus dense en construction mais plutôt de favoriser une parfaite insertion du projet dans son environnement immédiat. Ainsi, les règles de hauteurs ont été inscrites pour assurer une cohérence entre le projet « Cœur de Mougins » et les quartiers existants de Tournamy et du Val.

La règle de prospect de 5 m minimum par rapport aux voies publiques permet un aménagement paysager de qualité entre le domaine public et les propriétés privées. Cette règle est par ailleurs d'usage sur l'ensemble du territoire communal pour éviter un front bâti trop important en limite de domaine public.

- Concernant la seconde observation et la quatrième :

Il est demandé que la place centrale et le parking destiné aux commerces deviennent une propriété communale. Dans le cadre des études complémentaires portées sur le projet, il est très vite apparu que le maintien de ces équipements, à usage quasi exclusif des habitants et commerces du projet ferait peser sur la collectivité une charge très conséquente de fonctionnement et d'investissement.

Dans le contexte actuel de baisse des dotations publiques, il était donc nécessaire de rationaliser les orientations du projet en diminuant les frais de fonctionnement futur. Le parking situé en dessous de la place, servant principalement à la fois aux visiteurs des habitations et aux clients des commerces, le caractère public de celui-ci ne se justifiait plus.

Pour assurer l'attractivité des commerces, le gestionnaire et ou propriétaire du futur parking pourra prévoir une franchise de paiement a minima de 1h comme cela se pratique couramment dans l'ensemble des parkings privés des Alpes-Maritimes. En outre, le caractère payant du parking permettra à la fois une bonne rotation des véhicules pour maintenir une facilité de stationnement mais aussi évitera les voitures dites « ventouses ».

Pour conclure, les dimensions de la place n'ont pas légalement à être précisées au stade des orientations d'aménagement et de programmation, s'agissant d'un document guide de nature général. Cependant, une attention particulière y sera apportée à l'occasion de l'instruction des autorisations d'urbanisme à venir sachant que la Commune de Mougins souhaite que cette place ouverte au public présente les proportions urbaines suffisantes pour l'organisation de manifestations publiques ou privées en collaboration avec l'ensemble des futurs commerces.

- Concernant la troisième observation :

L'orientation d'aménagement et de programmation prévoit un ~~profil de principes de~~ la future promenade urbaine. Celle-ci est actuellement en phase d'étude par la Communauté d'Agglomération Cannes Pays de Lérins et la Commune de Mougins. Ainsi, la remarque sera transmise au maître d'ouvrage des travaux dans le cadre de ses études.

- Concernant la cinquième observation :

Les réglementations thermiques imposent d'ores et déjà aux constructions neuves de respecter certaines caractéristiques techniques. Il s'agit en particulier de limiter les consommations d'énergie et de promouvoir les économies d'énergie. Actuellement il s'agit de la RT 2012 qui est en vigueur et à partir de 2018, elle sera remplacée par la RT 2018 avec des critères plus exigeants.

Cette nouvelle réglementation émane de la loi sur la transition énergétique qui souhaite augmenter les exigences de la RT 2012. En particulier, il s'agit de mieux prendre en compte les émissions de CO₂, de calculer les consommations d'énergie et de ressources sur l'ensemble du cycle de vie, et enfin, d'inciter à recourir aux énergies renouvelables pour couvrir les besoins des bâtiments.

La Commune de Mougins demandera à la CACPL (compétente en matière de collecte des ordures ménagères) et aux futurs promoteurs d'étudier les différentes possibilités d'inscrire le projet dans une démarche de développement durable.

Observation de Monsieur MAILLAN déposée le 11 août 2017 :

MAILLAN, 450 Chemin des Payraues

Dans le règlement proposé, il est indiqué que les toitures pourront être à quatre pentes, or ce type de toiture ne serait pas en harmonie avec les constructions rurales du Val de Mougins et les constructions provençales traditionnelles, il en est de même des toits terrasses. Il semblerait souhaitable de préserver un aménagement moderne qui fait perdre le caractère provençal de la commune, les constructions contemporaines ne sont pas en harmonie avec le cachet de NICEVALAIS, pas plus que les hauteurs excentrées.

Dans cette modification, le traitement des eaux pluviales n'est pas mentionné, il faudrait prévoir des bassins de rétention sous toutes les aires de stationnement qui imperméabilisent le sol et aggraver les crues.

(Signature)

G L

L'observation de Monsieur Maillan concerne principalement deux thèmes, d'une part le volet architecture de l'article UG 11 et d'autre part la gestion des eaux pluviales du projet prévu par l'article UG 4.

- Concernant le volet architecture du règlement :

Le nouveau règlement de la zone UG prévoit que les toitures pourront être à 4 pentes. Précédemment, le règlement imposait ce type de toiture. En conséquence, la nouvelle rédaction va dans le sens de la remarque de l'administré.

Pour la phase de réalisation du projet, il est noté la volonté de l'administré de privilégier un aménagement traditionnel provençal en lieu et place d'un aménagement plus contemporain. Sur cet aspect, la Commune de Mougins privilégiera l'utilisation de matériaux nobles (pierre du pays, bois, verre, etc.) et favorisera le volet paysager du projet conformément à la notion de « ville jardin ».

- Concernant la gestion des eaux pluviales :

La modification n° 4 du PLU, approuvée le 30 mars 2017, a modifié les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales dans la zone urbaine UG. Ainsi, les capacités de rétention imposées sont passées de 70L/m² imperméabilisé à 120L/m² imperméabilisée. En conséquence, la gestion des eaux pluviales ayant été traitée auparavant, la modification simplifiée n° 3 ne traite pas d'une nouvelle manière ce secteur.

3.2. Les observations et avis des PPA

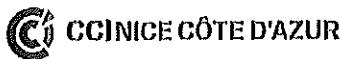
- L'Etat : Aucune observation ;

- La Région Provence-Alpes-Côte d'Azur : Courrier du 21 août 2017 réceptionné le 1^{er} septembre 2017 indiquant que les services régionaux compétents ont été saisis pour une étude approfondie du dossier ;

- Le Département des Alpes-Maritimes : Avis favorable en date du 27 juillet 2017 reçu le 2 août 2017 ;

- La Communauté d'Agglomération Cannes Pays de Lérins : Aucune observation ;

- La Chambre de commerce et d'industrie : Avis favorable accompagné de recommandations en date du 21 août 2017 réceptionné le 24 août 2017 après l'échéance de la mise à disposition au public ;



Monsieur Richard GATY
Maire de Mougins
Chemin de l'Horizon
BP 100
06251 MOUGINS Cedex

Nico, le 21 AOUT 2017

Monsieur le Maire,

Vous avez bien voulu nous communiquer le dossier relatif à la modification simplifiée n°3 de votre Plan Local d'Urbanisme et nous vous en remercions.

Nous avons le plaisir de vous informer que la Chambre de Commerce et d'Industrie Nico Côte d'Azur émet un avis favorable accompagné de recommandations.

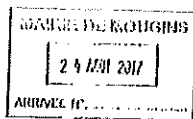
Nous avons pris note des changements dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur Touramy « Cœur de Mougins » avec le déplacement de l'espace public central. Nous partageons cette décision qui permettra d'homogénéiser les surfaces commerciales et de logements sur l'ilot n°1.

Les surfaces potentiellement dédiées à l'activité commerciale et de services s'élevant à plus de 10 000 m² sur le projet. Cela représente une augmentation de près de 3 000 m² à destination du commerce par rapport au précédent projet.

Il s'agit d'un programme très ambitieux en termes de développement commercial et d'habitat. Comme nous l'avons déjà évoqué dans notre précédente contribution (modification n°2 de votre document d'urbanisme), il s'avère indispensable de veiller à la complémentarité de tous ces espaces commerciaux, entre eux, mais également avec le centre-ville. Votre projet pourrait créer un déséquilibre et fragiliser les points de vente commerciaux existants.

Actuellement, nous avons recensé une quinzaine d'activités présentes sur les lots 1, 3a et 6. Nous nous interrogeons toujours sur l'intégration potentielle de ces commerces et services dans ce projet.

Nous attirons votre attention sur le fait que la période de travaux peut s'avérer particulièrement délicate et créer une baisse d'activité. C'est pourquoi, en amont, des solutions devront être envisagées notamment pour les commerçants installés dans le cœur du quartier Touramy.



Aussi, le dimensionnement des parkings représente un enjeu majeur pour le bon fonctionnement de l'activité économique. Nous vous suggérons d'étudier la possibilité de proposer dans l'article UG 12 une norme de stationnement différente selon la surface de plancher commerciale afin de limiter les contraintes pour les commerces de proximité.

Certaines activités semblent incompatibles avec ce projet « Cœur de Mougins », notamment au sein des lots 1, 2, 4 et 7 où des propositions de relocalisation devront être envisagées.

Concernant les modifications réglementaires, nous regrettons que la formulation des installations classées pour la protection de l'environnement de la zone UG n'est pas été modifiée dans le cadre de cette procédure.

Mes services restent à la disposition de vos services afin de vous accompagner sur ce projet de grande ampleur.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de notre considération très distinguée.

Le Président,

Par Interim, le Vice-Président
Pascal NICOLATTI

Jean-Pierre SAVARINO

INSCRIPTION AUX ENTREPRISES ET TERRITOIRES
Direction des Entreprises et Territoires
Espace d'Accueil des Entreprises
Espace d'Accueil des Entreprises
Espace d'Accueil des Entreprises
Espace d'Accueil des Entreprises
Espace d'Accueil des Entreprises

15/08/2017

22 boulevard de la République - 06100 NICE - FRANCE
Tél : 04 93 07 12 12 - Fax : 04 93 07 12 13 - Email : info@nico-cote-azur.fr

Bien que l'avis ait été réceptionné après l'échéance de la mise à disposition au public, des précisions sont apportées sur les recommandations émises.

Concernant la phase de chantier des travaux et la parfaite intégration des nouveaux commerces, une attention particulière sera apportée à ces questions au stade de la conception du projet. Une communication spécifique à destination des commerçants du secteur sera réalisée pendant la durée des travaux.

Concernant les activités présentes actuellement sur l'emprise du projet, celles-ci se sont d'ores et déjà obtenues des propositions de relocalisation.

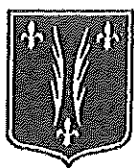
Concernant la règle du stationnement, il a été privilégié une règle unique de stationnement pour les commerces dans la mesure où au stade du dépôt des permis de construire, la destination spécifique de chaque local ne serait pas encore connue. En outre, en cours d'exploitation, un local peut changer également de destination et nécessite des places complémentaires non prévues initialement. C'est ainsi que, pour une meilleure prévisibilité de la règle de droit, il a été prévu une règle unique, clairement établie au stade du dépôt des permis de construire.

- La Chambre des métiers des Alpes-Maritimes : Avis favorable en date du 9 août 2017 reçu le 11 septembre 2017 ;
- La Chambre d'Agriculture des Alpes-Maritimes : Avis favorable en date du 6 juillet 2017 reçu le 12 juillet 2017 ;
- Le syndicat en charge de l'élaboration du ScoT'Ouest : Aucune observation ;
- La Communauté d'agglomération Sophia-Antipolis : Aucune observation.

4. BILAN

Les observations et les avis recueillis lors de la mise à disposition du projet de modification simplifiée n° 3 ne nécessitent pas d'adaptation du projet de modification simplifiée porté à la connaissance du public.

En conclusion, il peut être tiré un bilan favorable de la mise à disposition du dossier au public.



Ville de Mougins
Urbanisme

Conseil Municipal

Séance du jeudi 30 mars 2017

Délibération
N° DEL-2017-054

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

Convocation – Affichage :

Date de la Convocation : 24 mars 2017
Date d'affichage convocation : 24 mars 2017
Affichage du conseil après la séance : 3 avril 2017

Nombre de membres :

En exercice : 33
Présents : 26
Représentés : 7
Absents : 0
Votants : 33

Membres présents :

GALY Richard
RUSSO Jean-Claude
DUHALDE-GUIGNARD Françoise
FOLANT Joëlle
FRISON-ROCHE Fleur
LOPINTO André-Guy
REJOU Christian
MENCAGLIA Norbert
TOURETTE Christophe

BEAUGEOIS Pierre
PELLISSIER Marie-Claudine
POMARES Christiane
BARNATHAN Hélène
RANC Jean-Michel
MERCIER Corine
LANTERI Jean-Louis
IMBERT Maryse
HICKMORE Brian

GAUME-CORNU Axelle
MARTIN Sonia
COMBES Martine
REY Nicolas
FARCIS Edwige
DURST Marc
DE CONINK Paul
MANAUTHON-BARBAGELATA
Anne.

Membres absents :

BIANCHI Michel donne procuration à IMBERT Maryse
ALFONSI Bernard donne procuration à DUHALDE-GUIGNARD Françoise
LAURENT Denise donne procuration à BARNATHAN Hélène
VALIERGUE Michel donne procuration à DURST Marc
COURREGES Véronique donne procuration à FARCIS Edwige
NAMOUR Jean donne procuration à POMARES Christiane
BARBARO Camille donne procuration à MARTIN Sonia

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

Rapporteur : Monsieur Richard GALY

Objet : **Approbation de la modification n° 4 du Plan Local d'Urbanisme**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L153-36 et suivants,

Vu la Directive Territoriale des Alpes-Maritimes approuvée le 2 décembre 2003,

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 28 octobre 2010,

Vu la modification simplifiée n° 1 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 27 juin 2013,

Vu la modification simplifiée n° 2 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 23 septembre 2013,

Vu la révision simplifiée n° 1 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 23 septembre 2013,

Vu la modification n° 1 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 24 février 2014,

Vu la modification n° 2 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 19 février 2015,

Vu la modification n° 3 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 26 novembre 2015,

Vu le projet de modification n° 4 permettant d'assurer la prévention du risque inondation ruissellement,

Vu la notification aux personnes publiques associées du dossier de modification n°4 du PLU avant le début de l'enquête publique,

Vu l'avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat en date du 30 novembre 2016,

Vu le courrier d'attente de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur en date du 5 décembre 2016,

Vu l'avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Nice Côte d'Azur en date du 14 décembre 2015,

Vu l'avis du Département des Alpes-Maritimes, Direction Générale des Services Départementaux en date du 15 décembre 2016,

Vu la décision du Président du Tribunal Administratif de Nice en date du 26 octobre 2016 désignant Monsieur Paul-Denis SOLAL en qualité de commissaire enquêteur titulaire, et Monsieur Claude TILLIER en qualité de commissaire enquêteur suppléant, pour l'enquête publique portant sur la présente modification du PLU de Mougins,

Vu l'arrêté municipal en date du 28 octobre 2016 prescrivant l'enquête publique relative au projet de modification n° 4 du Plan Local d'Urbanisme de Mougins,

Vu le dossier soumis à enquête publique du 2 décembre 2016 au 13 janvier 2017 inclus,

Vu le rapport, les conclusions et l'avis motivés du commissaire enquêteur en date du 7 février 2017,

Vu les pièces du dossier de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) soumis ce jour à l'approbation du Conseil Municipal,

Considérant ce qui suit :

Depuis son approbation en séance du Conseil Municipal du 28 octobre 2010, le Plan Local d'Urbanisme a fait l'objet de deux modifications simplifiées, une révision simplifiée en 2013, ainsi que de trois modifications approuvées respectivement en 2014 et 2015. Le lancement d'une révision générale de ce document a par ailleurs été prescrit en date du 23 septembre 2013.

Les dispositions retenues dans la présente modification n° 4 ne remettent pas en cause les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D.) du P.L.U. approuvé. Elles ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. Pour conclure, elles ne comportent pas de graves risques de nuisances.

A la suite des intempéries des 3 et 4 octobre 2015 la Commune a souhaité prendre rapidement des dispositions permettant de limiter l'artificialisation des sols, de lutter contre les risques ruissellement et inondation et d'assurer leur prévention.

En conséquence, la modification n° 4 vise à adapter et intégrer dans le document d'urbanisme des dispositions de nature à limiter les conséquences dommageables de ce risque naturel sur les biens et les personnes.

Cette démarche s'inscrit dans les objectifs de lutte contre le changement climatique définis dans la loi portant Engagement National pour l'Environnement, Grenelle II du 12 juillet 2010.

La liste des emplacements réservés et servitudes d'urbanisme est également modifiée notamment par la création d'un emplacement réservé pour une aire d'accueil des Gens du voyage. Le règlement est adapté en conséquence.

Par ailleurs, les documents du PLU sont mis à jour afin de prendre en compte la suppression de trois ZAC achevées et les différentes évolutions du code de l'urbanisme

Enfin, des erreurs matérielles mineures sont rectifiées.

Le dossier de modification n° 4 du P.L.U. a été notifié pour avis aux personnes publiques associées conformément à l'article L 153-40 du Code de l'Urbanisme.

Trois d'entre elles ont transmis leurs avis ou observations.

Le Président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat a rendu un avis favorable en date du 30 novembre 2016. Il a toutefois émis une réserve quant à la localisation en zone d'activités de l'emplacement réservé II.15 destiné aux Gens du voyage,.

Le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie Nice Côte d'Azur a émis un avis favorable en date du 14 décembre 2016, accompagné d'une réserve sur l'emplacement réservé II.15. Ce terrain étant situé en secteur d'activité et exploité par l'entreprise Côte d'Azur Auto Transport, il souhaite qu'une réflexion soit menée pour envisager son déplacement sur un autre site.

Il fait également des observations sur l'intégration de la carte de la DREAL PACA dans les annexes graphiques. Il suggère également d'adapter le recul des constructions par rapport à l'axe des vallons en fonction de la topographie des sites.

La Direction Générale des Services Départementaux s'est prononcée favorablement par courrier du 15 décembre 2016. Elle a toutefois formulé des observations sur l'implantation des constructions par rapport aux vallons, des précisions à apporter en ce qui concerne les ouvrages de rétention et la prise en compte des surfaces imperméabilisées existantes et futures.

Le projet de modification n° 4 a fait l'objet d'une enquête publique qui s'est déroulée du 2 décembre 2016 au 13 janvier 2017 inclus, tel que prévu à l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme. Elle a donné lieu à cent une observations et lettres formulées et inscrites sur deux registres.

Le Commissaire Enquêteur a transmis son rapport et ses conclusions motivées en date du 7 février 2017.

Il a classé par thèmes et par quartiers les observations du public selon les modalités suivantes :

Classement par thèmes :

1) Sur les mesures liées à la prévention du risque inondation et ruissellement :

- a) La "carte des zones d'expansion des crues" est perçue comme irréaliste,
 - en raison de l'absence de prise en compte de l'altimétrie des terrains par rapport aux vallons et ruisseaux,
 - vis-à-vis des niveaux d'eau effectivement constatés lors de la crue du 3 octobre 2015,
 - inquiétudes pour la valeur des patrimoines et pour les conditions assurancielles,
- b) L'obligation de création de bassins de rétention,
 - surcoûts pour la réalisation de projets,
- c) Impossibilités,

2) Propositions d'aménagements :

- a) Aux textes,
- b) Aux infrastructures,

3) Modification de la liste des emplacements réservés,

4) Demandes relatives au classement de parcelles, afin de les rendre compatibles avec une activité ou un projet :

- a) En espaces boisés classés
- b) Par rapport à leur zonage ou au règlement applicable

5) Demandes d'explications :

- a) Les contraintes applicables aux "zones où l'urbanisation doit être limitée" gagneraient à être détaillées
- b) Autres explications demandées,

6) Propositions de participation à l'élaboration du schéma directeur de gestion des eaux pluviales,

7) Autres : il s'agit des observations qui n'entrent dans aucune des catégories sus-listées.

Classement par quartiers :

- A Saint Martin, les Romains
- B L'Aubarède
- C La Rocade, le Bosquet
- D Cabrières, Campane, Pibonson
- E Village
- F Campellières
- G Tournamy, Peyroues, la Plaine
- H Saint Basile
- I Les Bréguières, Mougins le Haut

Au terme de son analyse du dossier, le Commissaire enquêteur a émis un avis favorable au projet de modification n° 4 du PLU assorti des recommandations suivantes :

1- Prendre l'altimétrie en compte dans l'application des nouvelles marges de recul : pour les parcelles riveraines des vallons et ruisseaux, autoriser de déroger aux nouvelles marges de recul de 10 et 15 mètres, en fonction de la hauteur du niveau bas de la construction par rapport au lit du vallon, et, en présence d'une étude géotechnique validant l'aptitude des sols à supporter le bâti et à résister à l'érosion hydraulique.

2 - Ne pas faire figurer les "zones d'expansion des crues" dans les documents constitutifs du PLU, tant que l'élaboration du Schéma Directeur de Gestion des eaux pluviales n'en a pas précisé les tracés.

3 - Assouplir la prise en compte du bâti existant pour les bassins de rétention ; prévoir, dans le cas de la première augmentation de surface imperméabilisée d'une propriété dépourvue de bassin de rétention, des modalités de calcul du volume minimum du bassin à réaliser ne prenant en compte qu'une portion des surfaces imperméabilisées antérieures.

4 - Inviter les personnes qui en ont manifesté le souhait au travers de la présente enquête, à participer à l'élaboration du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, il convient d'apporter des précisions et certaines adaptations au dossier soumis à enquête publique. Ces dernières visent à maintenir la cohérence du projet dans son ensemble sans affecter son économie générale.

A l'issue de la procédure et une fois approuvée, la modification n° 4 du P.L.U. deviendra exécutoire un mois après sa transmission en Sous-Préfecture et après l'accomplissement des mesures légales de publicité. Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol pourront alors être délivrées sur le fondement de ses dispositions.

I. MODIFICATIONS ET PRECISIONS APPORTEES POUR TENIR COMPTE DES AVIS ET OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET CONSULTEES

▪ Sur l'avis de la Chambre des métiers et de l'artisanat

Le site retenu pour l'emplacement réservé II.15 se trouve à proximité de l'A8 et de la RD 409, qui facilitant ainsi les déplacements. De plus, son accès est adapté aux véhicules longs. Toutefois, une solution alternative pourra être étudiée dans le cadre d'une prochaine modification.

▪ Sur l'avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie

La carte de la DREAL PACA sert de fondement à la procédure de modification. Sa suppression nécessiterait une refonte du projet de modification et la réalisation d'une nouvelle enquête publique.

Il est rappelé que les dispositions prises dans le cadre de cette modification sont transitoires, dans l'attente des résultats de l'étude du Schéma directeur de gestion des eaux pluviales engagées avec la CAPL.

S'agissant de l'emplacement réservé II.15 il convient de se référer à la réponse apportée ci-avant.

▪ Sur l'avis du Conseil Départemental des Alpes-Maritimes

Certaines précisions d'ordre réglementaire seront apportées notamment en ce qui concerne l'interdiction d'exhausser le sol en zones inondables et la règle sur l'artificialisation des berges.

En revanche, l'observation relative à l'implantation des constructions à une distance de 3 mètres des crêtes des berges des vallons ne peut être retenue. En effet, cette proposition serait plus permissive que la règle actuelle qui fixe cette distance à 5 mètres de l'axe. De ce fait, elle serait moins sécurisante et ne répondrait pas à l'objectif poursuivi par la modification.

II. MODIFICATIONS ET PRECISIONS APPORTEES POUR TENIR COMPTE DES RESULTATS DE L'ENQUETE PUBLIQUE, DU RAPPORT ET DES CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Certaines observations du Commissaire Enquêteur ont été préalablement formulées par les personnes publiques associées et consultées sur le projet de modification n° 4 du PLU. Les éléments de réponse à l'ensemble de ces observations ont été précédemment apportés.

Par ailleurs, il convient de tirer les conséquences de certaines observations du public. A cet effet, la surface occupée par le bassin des piscines ne sera plus prise en compte pour le calcul des surfaces imperméabilisées déterminant la capacité des systèmes de rétention des eaux pluviales.

III. MODIFICATIONS MINEURES POUR RECTIFICATION D'ERREURS MATERIELLES, DE FORMULATIONS OU DE PRESENTATION GRAPHIQUE

Des modifications mineures pour rectification d'erreurs matérielles ont été effectuées sur certaines pièces afin d'en assurer la cohérence et l'efficacité réglementaire.

Au regard des éléments présentés justifiant les changements apportés au projet de modification n° 4 du PLU, il est proposé au Conseil Municipal :

Article 1 :

D'approuver le projet de modification n° 4 du Plan Local d'Urbanisme, tel qu'il est annexé à la présente délibération et conformément aux articles du Code de l'Urbanisme susvisés.

Article 2 :

D'autoriser Monsieur le Maire à prendre toute décision pour la parfaite exécution de la présente délibération.

Article 3 :

De dire que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R 153-20 et R 153-21 du code de l'Urbanisme, d'une publication au recueil des actes administratifs, d'un affichage en Mairie durant un mois et d'une mention de cet affichage, insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département.

Article 4 :

De dire que le Plan Local d'Urbanisme modifié est tenu à la disposition du public au service de l'urbanisme de la Mairie situé 330, avenue de la Plaine et dans les services de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Alpes-Maritimes, aux jours et heures d'ouverture au public.

Article 5 :

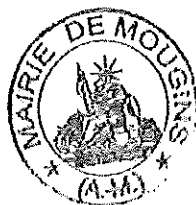
De préciser que la présente délibération sera exécutoire dans le délai d'un mois suivant sa réception par les services de la Sous-Préfecture des Alpes-Maritimes, si celui-ci n'a notifié aucune modification à apporter au Plan Local d'Urbanisme, ou, dans le cas contraire, à dater de la prise en compte de ces modifications et après l'accomplissement des mesures de publicité précitées.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, adopte à la majorité absolue par 31 voix pour et 2 voix contre (DE CONINK Paul, MANAUTHON-BARBAGELATA Anne).

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

*Pour extrait conforme
Au registre des délibérations*

Le Premier Adjoint



Jean-Claude RUSSO

Département
ALPES MARITIMES
Canton
MOUGINS
Commune
MOUGINS

REPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté - Egalité - Fraternité



ARRETE DU MAIRE

N° ARR-2017/0008

OBJET : Mise à jour du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Mougins.

Le Maire de la Commune de Mougins,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.151-43, L.152-7 et R.153-18,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 28 octobre 2010 approuvant le Plan Local d'Urbanisme,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 27 juin 2013 approuvant la modification simplifiée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 23 septembre 2013 approuvant la modification simplifiée n° 2 du Plan Local d'Urbanisme,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 23 septembre 2013 approuvant la révision simplifiée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 24 février 2014 approuvant la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 19 février 2015 approuvant la modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 26 novembre 2015 approuvant la modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme,

VU l'arrêté préfectoral en date du 9 août 2016 instituant la servitude relative à la prise en compte de la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques,

ARRETE

– Article 1

Le Plan Local d'Urbanisme approuvé susvisé de la commune de Mougins est mis à jour à la date du présent arrêté.

A cet effet, ont été complétés :

- 1) la liste des servitudes d'utilité publique par une fiche codifiée I3 actualisée,
- 2) le plan des servitudes d'utilité publique par le report de la zone de SUP1 (zone d'effets létaux du phénomène dangereux de référence majorant),
- 3) le cartouche du dossier de PLU, du plan et de la liste des servitudes d'utilité publique par la date du présent arrêté de mise à jour.

– Article 2

Cette mise à jour a également permis d'actualiser les fiches PT1 PT2 de la liste des servitudes d'utilité publique ainsi que le plan sur lequel a été reporté la servitude P12 Mougins/Transformateur n° 0060220176 (décret du 16/12/1996).

– Article 3

La mise à jour a été effectuée sur les documents tenus à la disposition du public :

- A la mairie de Mougins, dans les locaux des services techniques, service urbanisme, 330 avenue de la Plaine,
- Dans les locaux de la préfecture des Alpes-Maritimes à Nice.

– Article 4

Le présent arrêté sera affiché en mairie pendant 1 mois.

– Article 5

Des copies du présent arrêté ainsi que les pièces ci-dessus seront adressées à :

- Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes,
- Monsieur le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer.

Fait à Mougins, le 4 janvier 2017

Le Maire,



REPUBLIQUE FRANÇAISE

DEPARTEMENT
DES ALPES – MARITIMES-----
VILLE DE MOUGINSEXTRAIT DU REGISTRE
DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE MOUGINS

URBA-02-05-15

Séance du 26 novembre 2015

Le 26 novembre à dix neuf heures quinze le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence du *Docteur Richard GALY*, Maire.

Convocation – Affichage :

Date de la Convocation	20 novembre 2015
Date d'affichage convocation	20 novembre 2015
Affichage du conseil après la séance	27 novembre 2015

Nombre de Membres :

En exercice	33
Présents à la séance	22
Ayant donné procuration	11
Qui ont pris part aux délibérations	33 jusqu'à la URBA-03-05-15 32 à la SPO-01-05-15 33 à partir de la CULT-01-05-15

Présents : Docteur Richard GALY, maire,

Jean-Claude RUSSO, Françoise DUHALDE-GUIGNARD, Bernard ALFONSI, Fleur FRISON-ROCHE, Guy LOPINTO, Denise LAURENT, Christian REJOU, Christiane POMARES, Marie-Claudine PELLISSIER, Maryse IMBERT, Hélène BARNATHAN, Pierre BEAUGEOIS, Jean-Antoine NAMOUR, Brian HICKMORE sauf pour la SPO-01-05-15, Jean-Michel RANC, Martine COMBES, Hedwige FARCIS, Sonia MARTIN, Corinne MERCIER, Paul DE CONINCK, Anne MANAUTHON-BARBAGELATA, conseillers municipaux.

Représentés : M. Michel BIANCHI par Mme Maryse IMBERT
Mme Joëlle FOLANT par M. Le Maire
M. Norbert MENCAGLIA par Michel RANC
M. Michel VALIERGUE par M. Guy LOPINTO
M. Nicolas REY par M. Bernard ALFONSI
Mme Camille BARBARO par Mme Sonia MARTIN
M. Jean-Louis LANTERI par Mme Françoise DUHALDE-GUIGNARD
M. Marc DURST par M. Pierre BEAUGEOIS
M. Christophe TOURETTE par M. Christian REJOU
Mme Véronique COURREGES par Mme Martine COMBES
Mme Axelle GAUME-CORNU par Mme Christiane POMARES

Mme MARTIN est nommée secrétaire de séance, conformément aux dispositions de l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Objet : APPROBATION DE LA MODIFICATION N° 3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

M. le Maire prend la parole

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 123-1, L. 123-2, L. 123-13-1 et suivants ainsi que les articles R. 123-1 et suivants,

Vu la Directive Territoriale des Alpes-Maritimes approuvée le 2 décembre 2003,

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 28 octobre 2010,

Vu la modification simplifiée n° 1 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 27 juin 2013,

Vu la modification simplifiée n° 2 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 23 septembre 2013,

Vu la révision simplifiée n° 1 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 23 septembre 2013,

Vu la modification n° 1 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 24 février 2014,

Vu la modification n° 2 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 19 février 2015,

Vu le projet de modification n° 3 permettant de faire évoluer le document d'urbanisme en intégrant, d'une part, les nouvelles dispositions apportées par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR du 24 mars 2014 et, d'autre part, des dispositions nécessaires à la prise en compte des nouveaux objectifs de production de logements locatifs sociaux issues de la loi du 18 janvier 2013,

Vu la notification aux personnes publiques associées du dossier de modification n°3 du PLU avant le début de l'enquête publique,

Vu l'avis de la Chambre d'Agriculture des Alpes-Maritimes en date du 5 août 2015,

Vu l'avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Nice Côte d'Azur en date du 26 août 2015,

Vu l'avis du Préfet des Alpes-Maritimes en date du 15 septembre 2015,

Vu l'avis du Département des Alpes-Maritimes, Direction Générale des Services Départementaux en date du 18 septembre 2015,

Vu la décision du Président du Tribunal Administratif de Nice en date du 16 juillet 2015 désignant Monsieur Christian GOUJON en qualité de commissaire enquêteur titulaire, et Madame Anne PAUL en qualité de commissaire enquêteur suppléant, pour l'enquête publique portant sur la présente modification du PLU de Mougins,

Vu l'arrêté municipal en date du 21 juillet 2015 prescrivant l'enquête publique relative au projet de modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme de Mougins,

Vu le dossier soumis à enquête publique du 17 août 2015 au 21 septembre 2015,

Vu le rapport, les conclusions et l'avis motivés du commissaire enquêteur en date du 21 octobre 2015,

Vu les pièces du dossier de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) soumis ce jour à l'approbation du Conseil Municipal,

Considérant ce qui suit :

Depuis son approbation en séance du Conseil Municipal du 28 octobre 2010, le Plan Local d'Urbanisme a fait l'objet de deux modifications simplifiées, une révision simplifiée en 2013 ainsi que de deux modifications approuvées respectivement en 2014 et 2015. Le lancement d'une révision générale de ce document a par ailleurs été prescrit en date du 23 septembre 2013.

Les dispositions retenues dans la présente modification n° 3 ne remettent pas en cause les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D.) du P.L.U. approuvé. Elles ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. Pour conclure, elles ne comportent pas de graves risques de nuisances.

L'approbation de la modification n° 3 du P.L.U. intègre les nouvelles dispositions apportées par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR du 24 mars 2014.

Celle-ci prévoit notamment la suppression des coefficients d'occupation des sols (COS), des superficies minimales des terrains pour construire, ainsi que le contrôle des divisions de terrains bâtis. Elle a également modifié l'article L442-9 du code de l'urbanisme en précisant que les règles d'urbanisme d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme. De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement dès lors que le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme.

Afin de ne pas remettre en cause l'économie générale du plan ainsi que certains objectifs contenus dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du document d'urbanisme approuvé le 28 octobre 2010, tels qu'assurer une urbanisation maîtrisée et protéger l'environnement naturel et les paysages, il a été nécessaire d'adapter certaines autres dispositions du règlement (coefficient d'emprise au sol (CES), coefficient de végétalisation, marges de recul des constructions).

Par ailleurs, la présente modification permet de prendre en compte les nouveaux objectifs de production de logements locatifs sociaux en favorisant une mixité urbaine et fonctionnelle et une densification de certains secteurs en application de l'article L127-1 du code de l'urbanisme et en instituant une servitude de mixité sociale au titre de l'article L123-1-5 II 4° du même code.

Sont également apportées des modifications au règlement afin d'intégrer une redéfinition de la notion d'emprise au sol dans les zones UC et UD ainsi que des dispositions relatives à l'aspect des clôtures.

Il est également procédé à une mise à jour de la liste des emplacements réservés et servitudes d'urbanisme.

Enfin, des erreurs matérielles mineures issues de la précédente modification sont rectifiées.

Le dossier de modification n° 3 du P.L.U. a été notifié pour avis aux personnes publiques associées conformément à l'article L. 123-13-1 du Code de l'Urbanisme.

Quatre d'entre elles ont transmis leurs avis ou observations.

En date du 5 août 2015, le Président de la Chambre d'Agriculture des Alpes-Maritimes a répondu ne pas émettre d'observation compte-tenu de l'absence d'impact du projet sur les zones et activités agricoles.

Le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie Nice Côte d'Azur a émis un avis favorable en date du 26 août 2015, tout en faisant des observations sur l'implantation de programmes de logements en mixité sociale qui pourraient compromettre la pérennité de certaines entreprises existantes dans le secteur UzC à vocation économique.

Par courrier du 15 septembre 2015, la Direction Départementale des Territoires et de la Mer a transmis ses observations.

Elle demande d'apporter des précisions dans le texte relatif à la servitude de mixité sociale (L123-1-5 II 4°) pour les logements créés dans des immeubles existants.

URBA-02-05-15

Elle préconise aussi d'inverser les seuils afin de favoriser les opérations plus importantes, d'exprimer le pourcentage de logements locatifs sociaux en surface pour éviter une surproduction de petits logements, de remplacer le terme "logement aidé" par "logement locatif social".

Elle suggère également de maintenir les emplacements réservés au titre de l'article L123-2b en superposition et en complément de la servitude du L123-1-5 II 4° afin de garantir la réalisation effective d'une opération de logements en mixité sociale.

S'agissant de la création de l'emplacement réservé pour équipement public II.13, elle demande une meilleure justification au regard de la surface réservée.

Enfin, elle précise que le déplacement de l'espace boisé classé et la zone naturelle n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de modification de l'article L123-13 et suivants du code de l'urbanisme.

La Direction Générale des Services Départementaux a par courrier du 18 septembre 2015 formulé une réserve quant à la réduction de la marge de recul par rapport à l'axe de la RD 6185. Elle demande le maintien de cette marge à 35 mètres par rapport à l'axe de cette route expresse afin de ne pas générer des expositions non souhaitables aux nuisances sonores liées au trafic routier.

Par ailleurs, une liste actualisée des emplacements réservés au profit du Département, a été communiquée afin de mise à jour.

Le projet de modification n° 3 a fait l'objet d'une enquête publique qui s'est déroulée du 17 août 2015 au 21 septembre 2015 selon les dispositions de l'article L. 123-10 du Code de l'Urbanisme. Cent onze observations ont été formulées sur trois registres, soixante-dix-neuf notes d'observations ont été jointes au dossier.

Les observations du public ont été classées par le Commissaire Enquêteur en plusieurs catégories:

1) les observations d'ordre général

- En matière d'urbanisme
- En matière d'infrastructures
- En matière d'environnement

2) les observations d'ordre local

- Dans le secteur Maréchal Juin - Val Riant Zone UC
- Dans le secteur de Jylloue
- Dans le secteur de la Cerisaie
- Sur la zone de St Martin
- Terrain NEDELEC
- Dans le secteur de Clos des Boyères
- Sur la zone Corniche – Traverse de la Forêt

3) les observations d'ordre privé

Celui-ci a émis un avis favorable au projet de modification n° 3 du PLU assorti des réserves suivantes :

Le déplacement de la zone naturelle et de l'espace boisé classé devra faire l'objet d'une procédure ultérieure de révision ou de déclaration de projet.

Pour la création de l'emplacement réservé II.13, il est nécessaire d'apporter les précisions nécessaires quant aux besoins scolaire et sportif.

Pour la création de LLS dans un bâtiment existant, la notice explicative sera complétée dans le sens souhaité par la DDTM.

Les marges de recul initiales ne doivent pas être modifiées sur la RD 6185 et sur l'autoroute A8.

Les emplacements réservés départementaux ne doivent pas être intégrés dans cette procédure.

Les infrastructures devront être réalisées pour une bonne desserte du secteur de Jylloue ; une solution d'attente de réalisation consiste à mettre en place les lignes de transport en commun desservant les secteurs Jylloue et chemin de l'Espagnol.

Le secteur de majoration de la Cerisaie devra être équipé en assainissement.

Le secteur de majoration sur le terrain Nedelec devra avoir accès aux équipements publics d'assainissement.

Pour tenir compte des avis des personnes publiques associées et consultées, des réserves émises par le commissaire enquêteur et des résultats de l'enquête, il convient de préciser et apporter des changements au dossier soumis à enquête publique. Ces derniers visent à maintenir la cohérence du projet dans son ensemble sans affecter l'économie générale du dossier.

Au terme de la procédure et une fois approuvée, la modification n° 3 du P.L.U. deviendra exécutoire un mois après sa transmission en Sous-Préfecture et après l'accomplissement des mesures légales de publicité. Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol pourront alors être délivrées sur le fondement de ses dispositions.

I. MODIFICATIONS ET PRECISIONS APPORTEES POUR TENIR COMPTE DES AVIS ET OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET CONSULTEES

▪ Sur l'avis de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer

Afin de tenir compte des observations de la DDTM le dossier de modification n° 3 est ajusté sur les points suivants :

Dans la notice de présentation et le règlement, les précisions suivantes ont été apportées pour l'application de l'article L123-1-5 II 4° du code de l'urbanisme :

"Cette servitude s'applique aux constructions neuves. Elle s'applique également aux modifications de constructions existantes en cas de création de nouveaux logements par division ou dans le cas de changement de destination."

Le terme "logement aidé" a été remplacé par "logement locatif social".

Sur la création de l'emplacement réservé II.13 la notice de présentation est complétée par les informations suivantes :

"La commune de Mougins a approuvé le 19 février 2015 la modification n° 2 du PLU fixant les Orientations d'Aménagement et de Programmation du quartier Tournamy.

Le projet "Cœur de Mougins" prévoit la construction d'environ 850 nouveaux logements et des commerces de proximité, qui nécessiteront la réalisation d'équipements publics (crèche, groupe scolaire primaire et maternelle, équipements sportifs et de loisirs). Avec 2,3 personnes par logement en moyenne, il est prévu une évolution démographique d'environ 1900 personnes.

Les terrains considérés non bâtis, ont été choisis en fonction de leur topographie, de leur proximité du futur centre-ville et du zonage réglementaire du PLU (UCa). Cette emprise foncière permettra de regrouper l'ensemble des équipements publics sur un même site, limitant ainsi les déplacements et facilitant leur gestion et leur entretien."

S'agissant de la suppression de certains emplacements réservés pour mixité sociale au titre de l'article L123-2b au profit de la servitude de mixité sociale du L123-1-5 II 4°, il est précisé que cette servitude impose un minimum de 35 % de LLS, taux déjà supérieur à celui prévu dans les emplacements réservés du L123-2b (33 %). Ce pourcentage sera porté à 40 % dès 11 logements et 50 % pour les opérations supérieures à 25 logements.

Considérant l'augmentation significative des droits à bâtir depuis la suppression des COS, instaurée par la loi ALUR, le commune est assurée d'une production de LLS beaucoup plus importante que celle imposée par lesdits emplacements réservés. De plus, les terrains concernés sont situés en zones à vocation essentielle d'habitat, garantissant ainsi une production effective de logements.

Par ailleurs, les pourcentages affectés aux LLS en application de l'article L123-1-5 II 4°, n'ont pas été inversés afin de se conformer à l'objectif annoncé dans le PADD du document d'urbanisme approuvé le 28 octobre 2010, de favoriser les petites unités de logements sociaux, intégrées aux quartiers.

L'expression du pourcentage de LLS en nombre plutôt qu'en surface a été rédigée dans l'esprit du code de la construction et de l'habitation, notamment son article L302-9-1 et en conformité avec la jurisprudence du Conseil d'Etat en date du 29 juin 2013 (Requête n° 353408).

Enfin, le projet de déplacement de l'espace boisé classé et de la zone naturelle a été supprimé de la modification n° 3 et fera l'objet d'une procédure ultérieure afin de ne pas risquer d'entacher d'illégalité la procédure de modification n° 3 du PLU.

▪ Sur l'avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie

S'agissant des observations de la Chambre de Commerce et d'Industrie, la notice de présentation est complétée par les informations suivantes :

"Le secteur UZc est dédié essentiellement à l'implantation de bâtiments d'activités. Cependant, afin de renforcer la mixité urbaine et fonctionnelle du secteur situé le long de l'avenue Saint Martin desservie par les transports en commun, les règles de hauteur et d'emprise au sol permettent la construction de bâtiments mixtes, constitués de locaux commerciaux en rez-de-chaussée et de logements pour actif dans les étages supérieurs."

▪ Sur l'avis du Conseil Départemental des Alpes-Maritimes

Pour répondre à la demande de la Direction Générale des Services Départementaux, la marge de recul de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 6185 a été rétablie.

Le plan de zonage, le règlement et la notice de présentation du projet sont modifiés dans ce sens.

La liste actualisée des emplacements réservés du Département est arrivée en Mairie le dernier jour de l'enquête publique. De ce fait, elle n'a pu être jointe au dossier et ainsi mise à la connaissance du public. Par conséquent, elle n'est pas prise en compte dans la modification n° 3. Elle sera mise à disposition du public lors d'une prochaine modification.

II. MODIFICATIONS ET PRECISIONS APPORTEES POUR TENIR COMPTE DES RESULTATS DE L'ENQUETE PUBLIQUE, DU RAPPORT ET DES CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Certaines observations du Commissaire Enquêteur ont été préalablement formulées par les personnes publiques associées et consultées sur le projet de modification n° 3 du PLU. Les éléments de réponse à l'ensemble de ces observations ont été précédemment apportés.

Dans l'attente de l'approbation du Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) du réseau autoroutier concédé dans les Alpes-Maritimes, il est décidé de ne pas modifier la marge de recul par rapport à l'axe de l'autoroute.

De plus, afin de conserver le caractère pavillonnaire des zones UD concernées par la majoration du volume constructible au titre de l'article L127-1, sans pour autant obérer les possibilités d'implantation de petits programmes de logements de type "villa" en mixité sociale, il convient de supprimer la possibilité de majoration de la règle de hauteur au profit du seul coefficient d'emprise au sol.

La notice de présentation et le règlement sont modifiés dans ce sens.

Par ailleurs, l'annexe 7.10 Diversité de l'Habitat a été modifiée afin d'assurer une meilleure lisibilité du document graphique. Deux couleurs distinctes identifient désormais les secteurs concernés par la majoration de la règle de hauteur (en vert pour les zones UC) et d'emprise au sol (en orange pour les zones UD).

En outre, des éléments d'information ont été communiqués durant l'enquête publique sur la nature privée et la capacité insuffisante des réseaux d'assainissement des eaux usées et pluviales à proximité du terrain dit "Nedelec" situé chemin des Cabrières. Au vu de ces informations, la majoration prévue au titre de l'article L127-1 n'apparaît plus comme pertinente et n'est pas maintenue sur ce terrain.

Il en est de même pour le secteur de majoration des terrains situés quartier Jylloue.

La desserte viaire de ces terrains, la défense incendie insuffisante et l'impossibilité pour la commune de définir les délais dans lesquels les travaux d'élargissements et d'aménagements pourront être réalisés ne permettent pas de maintenir, en l'état, le secteur de majoration.

Considérant le nombre important de remarques et observations des administrés une réflexion d'ensemble sera poursuivie sur certains quartiers.

A cet effet, l'entrée de ville sud de la Commune fera l'objet d'une étude d'aménagement spécifique. Dans l'attente d'un diagnostic précis du territoire concerné, il est décidé de ne pas maintenir l'extension de la zone UC sur l'avenue Maréchal Juin. De fait, la majoration de hauteur instaurée au titre de l'article L127-1 n'a plus lieu d'être sur la portion précédemment étendue.

Par conséquent, la notice de présentation, le plan de zonage et l'annexe 7.10 Diversité de l'Habitat ont été modifiés.

III. MODIFICATIONS MINEURES POUR RECTIFICATION D'ERREURS MATERIELLES, DE FORMULATIONS OU DE PRESENTATION GRAPHIQUE

Diverses modifications mineures pour rectification d'erreurs matérielles, de formulation ou de présentation graphique ont été effectuées sur toutes les pièces afin d'en assurer la cohérence et l'efficacité réglementaire.

Au regard des éléments présentés justifiant les changements apportés au projet de modification n° 3 du PLU, il est proposé au Conseil Municipal :

Article 1 :

D'approuver le projet de modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme, tel qu'il est annexé à la présente délibération et conformément aux articles du Code de l'Urbanisme susvisés.

Article 2 :

D'autoriser Monsieur le Maire à prendre toute décision pour la parfaite exécution de la présente délibération.

Article 3 :

De dire que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R. 123-24 et R. 123-25 du code de l'Urbanisme, d'une publication au recueil des actes administratifs, d'un affichage en Mairie durant un mois et d'une mention de cet affichage, insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département.

Article 4 :

De dire que le Plan Local d'Urbanisme modifié est tenu à la disposition du public au service de l'urbanisme de la Mairie situé 330, avenue de la Plaine et dans les services de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Alpes-Maritimes, aux jours et heures d'ouverture au public.

Article 5 :

De préciser que la présente délibération sera exécutoire dans le délai d'un mois suivant sa réception par les services de la Sous-Préfecture des Alpes-Maritimes, si celui-ci n'a notifié aucune modification à apporter au Plan Local d'Urbanisme, ou, dans le cas contraire, à dater de la prise en compte de ces modifications et après l'accomplissement des mesures de publicité précitées.

URBA-02-05-15

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, adopte à la majorité absolue et deux abstentions de M. DE CONINCK et Mme MANAUTHON - BARBAGELATA

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

*Pour extrait conforme
Au registre des délibérations*



Le Premier Adjoint

Jean-Claude RUSSO

Objet : APPROBATION DE LA MODIFICATION N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) EN VUE DE FIXER LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU PERIMETRE DE PROJET DU QUARTIER VAL/TOURNAMY (CŒUR DE MOUGINS)

M. le Maire prend la parole

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 123-1, L. 123-2, L. 123-13-1 et suivants ainsi que les articles R. 123-1 et suivants,

Vu la Directive Territoriale des Alpes-Maritimes approuvée le 2 décembre 2003,

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 28 octobre 2010,

Vu la modification simplifiée n° 1 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 27 juin 2013,

Vu la modification simplifiée n° 2 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 23 septembre 2013,

Vu la révision simplifiée n° 1 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 23 septembre 2013,

Vu la modification n° 1 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 24 février 2014,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 29 septembre 2011 prescrivant le lancement de la procédure de modification du plan local d'urbanisme (P.L.U.) pour le projet d'aménagement global du périmètre de projet quartier Val / Tournamy,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 2 avril 2012 fixant les modalités de concertation sur les orientations du projet « Cœur de Mougins »,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 14 mai 2012 tirant le bilan de la concertation,

Vu la notification aux personnes publiques associées du dossier de modification n°2 du PLU avant le début de l'enquête publique,

Vu l'avis de la Chambre d'Agriculture des Alpes-Maritimes en date du 9 janvier 2014,

Vu l'avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Nice Côte d'Azur en date du 14 janvier 2014,

Vu l'avis du Préfet des Alpes-Maritimes en date du 29 janvier 2014,

Vu l'avis du Conseil Général des Alpes-Maritimes en date du 06 février 2014,

Vu la décision de la Présidente du Tribunal Administratif de Nice en date du 13 décembre 2013 désignant Monsieur Pierre EVESQUE en qualité de commissaire enquêteur titulaire, et Monsieur Norbert ZENOU en qualité de commissaire enquêteur suppléant, pour l'enquête publique portant sur la présente modification du PLU de Mougins,

Vu l'arrêté municipal en date du 18 décembre 2013 prescrivant l'enquête publique relative au projet de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de Mougins,

Vu le dossier soumis à enquête publique du 15 janvier 2014 au 14 février 2014,

Vu le rapport, les conclusions et l'avis motivés du commissaire enquêteur en date du 12 mars 2014,

Vu les pièces du dossier de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) soumis ce jour à l'approbation du Conseil Municipal,

Considérant ce qui suit :

Depuis son approbation en séance du Conseil Municipal du 28 octobre 2010, le Plan Local d'Urbanisme a fait l'objet en 2013 de deux modifications simplifiées, une modification et une révision simplifiée. Le lancement d'une révision générale de ce document a par ailleurs été prescrit en date du 23 septembre 2013.

Dans le quartier du Val / Tournamy, le document d'urbanisme approuvé le 28 octobre 2010 a institué un secteur d'étude délimité en vertu de l'article L. 123-2 a) en vue de l'aménagement global de ce secteur.

Les dispositions retenues dans la présente modification n° 2 ne remettent pas en cause les orientations définies par le P.A.D.D. du P.L.U. approuvé. Elles ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. Pour conclure, elles ne comportent pas de graves risques de nuisances.

L'approbation de la modification n°2 du P.L.U. a pour objet de supprimer la servitude inscrite sur le quartier Le Val / Tournamy en approuvant le projet d'aménagement global du secteur.

L'objectif de la Commune de Mougins est de créer un véritable pôle d'attractivité avec des commerces de proximité, des services à la population, des équipements publics et des logements. Il s'agit de disposer d'un centre de vie ouvert à tous, où chacun trouvera en un seul lieu l'ensemble des commodités d'un centre urbain. La convivialité, la proximité et les services sont les axes d'action de cet aménagement.

Ce nouveau cœur de ville permettra le regroupement et la création de pôles administratif (services de l'hôtel de Ville), social (C.C.A.S., Caisse des Ecoles, ...) et culturel (Médiathèque, ludothèque,...). Des îlots ont été étudiés pour permettre la création de nombreux logements, de commerces et services de proximité permettant de répondre aux besoins des habitants et visiteurs locaux. Le projet arrêté prévoit également un véritable poumon vert pour les habitants avec la valorisation du boisement existant au nord, la préservation des espèces plantées majeures et la mise en place de véritables coulées vertes.

Le projet de modification n° 2 du P.L.U., présenté au Conseil Municipal définit les orientations d'aménagement et de programmation du quartier Val / Tournamy permettant d'anticiper au mieux ce nouveau cœur de vie.

Ces dernières permettent d'imposer la destination des îlots, la surface de plancher maximale par îlot ou encore la hauteur des constructions. Chaque caractéristique d'îlot (surface de plancher, destination, hauteur, etc.) a été déterminée pour répondre à la volonté de la Commune de mettre en œuvre un projet d'ensemble cohérent, fonctionnel et équilibré, en compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) du P.L.U. et en continuité des constructions environnantes et de leurs activités.

Le dossier de modification n° 2 du P.L.U. a été notifié pour avis aux personnes publiques associées conformément à l'article L. 123-9 du Code de l'Urbanisme et a fait l'objet d'une enquête publique qui s'est déroulée du 15 janvier 2014 au 14 février 2014 selon les dispositions de l'article L. 123-10 du Code de l'Urbanisme. Pour tenir compte des avis des personnes publiques associées et des préconisations émises par le commissaire dans son rapport d'enquête, il convient de préciser et apporter des modifications mineures au dossier soumis à enquête publique. Ces dernières visent à maintenir la cohérence du projet dans son ensemble sans affecter l'économie générale du dossier.

Au terme de la procédure et une fois approuvée, la modification n° 2 du P.L.U. deviendra exécutoire un mois après sa transmission en Sous-Préfecture et après que les mesures légales de publicité soient accomplies. Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol pourront alors être délivrées sur le fondement de ses dispositions.

En conséquence, diverses précisions et modifications mineures ont été apportées au projet pour tenir compte des avis des personnes publiques associées et des résultats de l'enquête publique.

I – PRECISIONS APPORTEES A LA PIECE 1 A (RAPPORT DE PRESENTATION) POUR TENIR COMPTE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Les personnes publiques associées ont sollicité des précisions sur certains éléments du rapport de présentation (Pièce 1A). Les justifications ont été apportées dans ledit rapport et portent notamment sur les thèmes développés ci-après.

L'explication et la motivation des divers périmètres choisis par la Commune de Mougins ont été intégrées.

Les conditions de desserte et de sécurisation des piétons pour l'îlot n° 7 ont été précisées. Ainsi, sur la portion de voirie reliant l'avenue de Tournamy à l'avenue Saint-Martin, il sera aménagé un cheminement piéton, parfaitement sécurisé et adapté, qui longera la voie de circulation qui franchira la pénétrante Cannes-Grasse par un passage inférieur et rejoindra le giratoire sur l'avenue Saint-Martin où l'accès à l'îlot n° 7 fera l'objet d'aménagements spécifiques qui contribueront à sécuriser et favoriser les déplacements en modes doux tout en ralentissant le trafic routier.

La définition précise du programme, telle qu'elle apparaît dans le complément du rapport de présentation est le résultat d'une étude préalable qui a examiné la capacité maximale d'accueil du site, les densités présentes dans l'environnement et a finalement conclu à une répartition équilibrée vis-à-vis de la future centralité et de son voisinage. En outre, l'îlot n° 9 a fait l'objet d'une réflexion particulière afin de préserver le voisinage de hauteurs excessives.

L'évaluation des coûts d'aménagement des équipements publics a été finalisée. Le coût des travaux et frais d'études seront mis à la charge des futurs constructeurs, proportionnellement aux besoins et usages des futurs habitants par l'instauration d'une convention de Projet Urbain Partenarial (P.U.P.) qui est une méthode de participation d'urbanisme contractualisée. Le périmètre retenu pour ce P.U.P. ainsi que les modalités de calcul de celui-ci feront l'objet de délibérations distinctes présentées au Conseil Municipal.

Les réflexions en matière de transport et déplacements ont eu lieu au niveau de la Communauté d'Agglomération des Pays de Lérins. Afin d'améliorer les conditions de circulation et de desserte du secteur Val / Tournamy, il a été décidé de compléter et de rendre plus performant le réseau de transports collectifs avec aujourd'hui six circuits bus contre quatre précédemment.

Le quartier de Tournamy est au cœur du système de transports en commun en raison du passage en son sein de l'ensemble des lignes de bus du territoire mouginois et du bassin cannois. Le projet prévoit une voie de transports en commun en site propre (Voie TCSP) pour Mougins et pour son intercommunalité. Une réflexion plus globale sera apportée dans le prolongement de cette voie au nord du quartier et sur la mise en place de signalisation permettant la priorité des bus à certains endroits en permettant pas la création d'une telle voie TCSP.

II - MODIFICATIONS MINEURES APPORTEES POUR TENIR COMPTE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES OU CONSULTEES

A. LE COMPLEMENT AU RAPPORT DE PRESENTATION (PIECE 1A)

Le rapport de présentation a été complété pour tenir compte de l'avis des personnes publiques associées. Ainsi, les principales modifications du complément au rapport de présentation portent sur les éléments développés ci-après.

Le choix final du périmètre retenu par la Commune de Mougins prend en compte à la fois les orientations d'aménagement et de programmation définies dans la pièce 3A mais aussi les constructions existantes dans ce dernier. Ainsi, le périmètre a été élargi à des terrains contigus correspondant à des disponibilités foncières publiques ou privées, afin de correspondre à l'objectif de renouvellement urbain.

L'intégration en zone UG d'une parcelle située au nord de l'îlot 7 a été décidée pour permettre l'aménagement de ce site dont l'usage actuel est incompatible avec le futur aménagement situé entre deux boulevards urbains de Mougins (Avenues Saint-Martin et Tournamy).

Cependant, certaines parcelles situées au nord-ouest ont été exclues de la zone UG car elles se rattachent davantage au développement propre du quartier Saint-Martin situé à l'ouest qu'au projet d'aménagement global du quartier Val / Tournamy. D'autres, déjà bâties en immeubles collectifs n'ont plus vocation à faire partie du projet.

Pour répondre aux objectifs de mixité sociale souhaités par la Commune de Mougins, le projet prévoit dans sa globalité une proportion moyenne de 30 % de logements locatifs sociaux. Un effort plus important sera consenti au nord, sur l'îlot n° 7, car le cœur même du projet présente déjà de nombreux logements locatifs sociaux dans son environnement immédiat. En effet, le quartier de Tournamy concentre actuellement plus de la moitié du parc locatif social de la Commune (53% de l'ensemble des logements locatifs sociaux de la Commune).

Le choix de densification de l'îlot n° 7 en matière de logements sociaux s'explique par la proximité immédiate du quartier de Tournamy mais également par sa continuité avec le quartier Saint-Martin, bien équipé en matière de commerces de proximité.

Cet îlot permettra de créer une continuité urbaine entre les quartiers de Saint-Martin et de Tournamy, la programmation prévue pour ce dernier traduisant la volonté communale de définir une véritable mixité sociale équilibrée à l'échelle du quartier.

Sur la question particulière des commerces et du relogement des activités existantes sur le site, la Commune de Mougins a souhaité dynamiser l'activité commerciale dans le projet en conservant une cohérence d'ensemble avec les commerces à créer et ceux existants, le tout en générant une offre commerciale nouvelle. Des places de livraisons suffisantes en nombre permettront l'essor du commerce dans ce cœur de vie.

Le stationnement public a été envisagé à la dimension d'un futur cœur de ville avec de nombreux parkings publics au service des usagers du centre administratif mais aussi des commerces et services. Ainsi, il a été prévu la construction d'un parking public souterrain d'environ 450 places de stationnements et en réalisant environ 150 places de stationnement en aérien. Pour conclure, les immeubles créés dans le cadre du projet seront tous dotés de stationnements propres, indépendamment des stationnements publics évoqués ci-dessus.

B. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (PIECE 3A)

Conformément à la terminologie utilisée par le Code de l'Urbanisme, il a été procédé à la modification du titre sur la page de garde de la pièce et dans le sommaire du dossier.

Les largeurs d'emprise des profils types des futures voies sont confortables (23 mètres et 18 mètres) et permettent, si nécessaire, d'adapter les profils avec une largeur de 3 mètres pour les voies bus et 2,5 mètres pour la piste cyclable bidirectionnelle.

C. LE REGLEMENT (PIECE 4A)

Les services de l'Etat ont demandé que des corrections soient apportées au règlement notamment à l'article UG1 en précisant que la zone rouge du PPRIF ne concerne que le secteur UGa et à l'article UG6 en définissant l'implantation de l'îlot n°9 par rapport aux autres voies. Ces modifications ont été reprises dans le document définitif.

La Chambre de Commerce et d'Industrie a signalé à la Commune de Mougins que certains commerces de proximité pouvaient être classés en Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.) conformément aux dispositions de l'article L. 511-1 du Code de l'Environnement. Afin de permettre l'installation de commerces de proximité dans le futur projet, la rédaction de l'article UG2 a été reprise pour admettre les I.C.P.E. nécessaires à la vie du secteur sous réserves de limiter dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

D. LE PLAN DE ZONAGE (PIECE 5A)

Les corrections ont été apportées au plan de zonage concernant notamment les légendes relatives aux servitudes de mixité sociale et aux arbres remarquables, la dénomination de la zone pour la parcelle correspondant à l'îlot 3a, ainsi que la délimitation des différents emplacements réservés mis en place.

E. LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES (PIECE 6A)

Afin de sécuriser la production minimale de logements financés en PLAI et en PLUS, tout en permettant une certaine souplesse dans l'adaptation des typologies de logements, il a été insérée une clé de répartition minimale des différents types de financement du logement locatif social pour chacune des nouvelles servitudes de mixité sociale créées.

Les différentes pièces du dossier ont été vérifiées et mises en cohérence concernant les surfaces des îlots, les surfaces de plancher annoncés et la mention de la RD 35 en lieu et place de la RD 3 citée par erreur.

III - MODIFICATIONS MINEURES APPORTEES POUR TENIR COMPTE DU RAPPORT ET DES CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

L'enquête publique qui s'est déroulée du mercredi 15 janvier 2014 au vendredi 14 février 2014 inclus a été l'occasion pour les Mouginois de formuler trente et une observations. Parmi les personnes ayant formulé des observations, onze ont souhaité simplement signaler leur passage ou obtenir des précisions sur le dossier et six autres ont exprimé leur satisfaction. Les autres observations du public ont consisté en des remarques d'ordre général que le commissaire enquêteur a regroupé autour de quatre thèmes principaux :

- Logement / construction
- Circulation
- Parking / stationnement
- Divers

Il a été constaté que certaines remarques préalables similaires avaient d'ores et déjà été formulées par les personnes publiques associées et consultées sur le projet de modification n° 2 du PLU. Par conséquent, les éléments de réponse à l'ensemble de ces observations ont été précédemment apportés par la Commune.

Parallèlement, certaines remarques plus spécifiques, après avoir été examinées dans le détail par la Commune, se sont avérées intéressantes et conduisent aux modifications ci-après exposées.

A. LE REGLEMENT (PIECE 4A)

Dans la préparation du projet, la Commune de Mougins a effectué des choix urbanistiques pour exprimer l'image urbaine recherchée pour le secteur. Dès lors, certaines remarques n'ont pu être reprises dans la présente modification sans risque de dénaturer le projet dans son ensemble.

Ainsi, la règle concernant les murs de soutènement n'a pas été modifiée. Les constructions futures devront s'adapter à la règle prévue, l'objectif étant de former un paysage en restanques et d'éviter des murs de hauteurs excessives qui s'intégreraient difficilement dans le paysage.

Pour ce qui est des hauteurs, l'article UG10 a fait l'objet d'une modification concernant la règle relative au niveau « partiel », celle-ci ne s'appliquant plus aux constructions à vocation d'activités économiques.

L'obligation de toitures à pans (3 ou 4 pentes) contenue dans l'article UG11 2° ne sera pas imposée pour les bâtiments à vocation d'activités économiques qui pourront prévoir une couverture en toitures terrasses plantées.

Les règles relatives au stationnement des véhicules prévues à l'article UG12 concernant l'habitat ne seront pas modifiées. En effet, la position de l'îlot n° 7 en sortie de pénétrante Cannes-Grasse et en bordure de route départementale et de giratoire impose la vigilance quant au nombre de stationnement qui ne doivent pas être sous-estimé. Cependant, la règle concernant les commerces a été modifiée pour prendre en compte la « surface de vente ».

B. LE PLAN DE ZONAGE (PIECE 5A)

Les corrections ont été apportées au plan de zonage concernant la mention de l'emplacement réservé IV.1 « Espaces verts, aire de loisir ».

Le propriétaire d'un terrain situé dans le secteur d'aménagement a fourni une étude hydraulique de sa propriété permettant de revoir le tracé de la zone inondable portée sur le règlement graphique du PLU.

Le tracé sera donc adapté sur ce point sans que cette modification ne porte préjudice du fait de la marge de recul de la pénétrante.

IV - MODIFICATIONS MINEURES POUR RECTIFICATION D'ERREURS MATERIELLES, DE FORMULATION OU DE PRESENTATION GRAPHIQUE.

Diverses modifications mineures pour rectification d'erreurs matérielles, de formulation ou de présentation graphique ont été effectuées sur toutes les pièces afin d'en assurer la cohérence et l'efficacité réglementaire.

Au regard des éléments présentés justifiant les modifications apportées au projet de modification n° 2 du PLU, il est proposé au Conseil Municipal :

Article 1 :

D'approuver le projet de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme, tel qu'il est annexé à la présente délibération et conformément aux articles du Code de l'Urbanisme susvisé.

Article 2 :

D'autoriser Monsieur le Maire à prendre toute décision pour la parfaite exécution de la présente délibération.

Article 3 :

De dire que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R. 123-24 et R. 123-25 du code de l'Urbanisme, d'une publication au recueil des actes administratifs, d'un affichage en Mairie durant un mois et d'une mention de cet affichage, insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département.

Article 4 :

De dire que le Plan Local d'Urbanisme modifié est tenu à la disposition du public au service de l'urbanisme de la Mairie situé 330, avenue de la Plaine et dans les services de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Alpes-Maritimes, aux jours et heures d'ouverture au public.

Article 5 :

De préciser que la présente délibération sera exécutoire dans le délai d'un mois suivant sa réception par les services de la Sous-Préfecture des Alpes-Maritimes, si celui-ci n'a notifié aucune modification à apporter au Plan Local d'Urbanisme, ou, dans le cas contraire, à dater de la prise en compte de ces modifications et après l'accomplissement des mesures de publicité précitées.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, adopte à la majorité absolue et deux abstentions de M. DE CONINCK et Mme MANAUTION

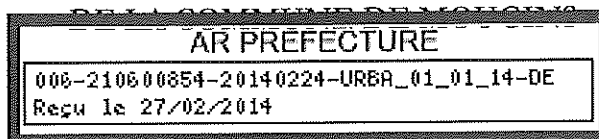
Ainsi fait et délibéré, les jours, mois et an que dessus.

*Pour extrait conforme
Au registre des délibérations*



Le Premier Adjoint

Jean-Claude RUSSO

EXTRAIT DU REGISTRE
DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

URBA-01-01-14

Séance du 24 février 2014

Le 24 février 2014 à vingt heures quinze, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence du *Docteur Richard GALY*, Maire.

Convocation – Affichage :

Date de la Convocation	18 février 2014
Date d'affichage convocation	18 février 2014
Affichage du conseil après la séance	25 février 2014

Nombre de Membres :

En exercice	33
Présents à la séance	24 jusqu'à la SJ-01-01-14
Ayant donné procuration	0
Qui ont pris part aux délibérations	24 jusqu'à la DGS-02-01-14 25 à partir de la SJ-01-01-14

Présents :

Docteur Richard GALY, maire, (retiré pendant les Délibérations SF-01-01-14, SF-02-01-14, SF-03-01-14, SF-04-01-14)

Jean-Claude RUSSO, Michel BIANCHI à partir de la SJ-01-01-14, Bernard ALFONSI, Françoise DUHALDE, Fleur FRISON-ROCHE, Norbert MENCAGLIA, M. André-Guy LOPINTO, Christian REJOU, Denise LAURENT, Jean-Claude ABOT, Hélène BARNATHAN, Christiane POMARES, Gilbert BARISONE, Corinne MERCIER, Jean-Michel RANC, Maryse IMBERT, Jean-Louis LANTERI, Christophe TOURETTE, Audrey SANS, Jean-Antoine NAMOUR, Jean-Claude GUIGNARD, Pierre DESRIAUX, Jean-Jacques BREGEAUT, Paul DE CONINCK, conseillers municipaux.

Représentés : Mr Alain PETITPREZ à Mr Bernard ALFONSI
M. Michel BIANCHI par Mme Maryse IMBERT jusqu'à la DGS-02-01-14
Mme Joëlle FOLANT par Mme Françoise DUHALDE
Mme France SPITALIER par Mr Jean-Michel RANC
Mme Claudine PELISSIER par Mr Jean-Michel RANC
Mme Nancie VAGNER par Mr Guy LOPINTO
Mme Véronique COURREGES par Mme Audrey SANS
Mme Marie-José MONTANANA par Mr Christophe TOURETTE

Absent : Mme Françoise BERNARD

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

Objet : APPROBATION DE LA MODIFICATION N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

M. le Maire prend la parole

Depuis son approbation en séance du Conseil Municipal du 28 octobre 2010, le Plan Local d'Urbanisme a fait l'objet en 2013 de deux modifications simplifiées et une révision simplifiée. Le lancement d'une révision générale de ce document a été décidé par le Conseil Municipal en date du 23 septembre 2013.

Parallèlement à cette révision générale, le document d'urbanisme pour permettre notamment la mise en œuvre de projets afin de respecter les obligations légales en matière de logements sociaux. La procédure adaptée à une évolution à la marge est celle de la modification du PLU régie par les articles L123-13-1 et L123-13-2 du code de l'urbanisme.

Les dispositions retenues dans la présente modification ne remettent pas en cause les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable. Elles ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. Elles ne comportent pas de graves risques de nuisances.

La présente modification a été initiée afin de :

- créer un secteur UZc destiné notamment à recevoir du logement pour actifs sur deux sites : au nord-ouest de la commune le long de l'avenue Saint Martin sur une superficie de 10705 m² et dans le quartier Font-Graissan, entre l'autoroute A8 et les bâtiments d'activité existants, sur une superficie de 9311 m²,
- créer trois emplacements réservés pour la réalisation de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale sur les secteurs UZc créés, le troisième se situant derrière les locaux du SDIS avenue Maréchal Juin,
- supprimer les emplacements réservés pour voies publiques : I.46 chemin des Horts de la Salle, I.19 derrière l'école Saint-Martin,
- réduire l'emplacement réservé pour voies publiques : I.12 avenue Maréchal Juin,
- supprimer l'emplacement réservé pour espaces verts : IV.2 quartier Saint-Martin Nord,
- supprimer la servitude de mixité sociale V.8 avenue Général de Gaulle,
- apporter les modifications nécessaires au règlement afin :

de prendre en compte les dernières évolutions législatives et réglementaires,
d'y inclure les règles relatives au nouveau secteur UZc,
de permettre un dépassement de 10 % des règles de densité au titre du 6^{ème} alinéa de l'article L123-1-11 du code de l'urbanisme, dans les zones d'habitat pavillonnaire UD, UDa, UDa1, UDb et UDc,

de gérer l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs présentant un intérêt général dans les secteurs UC, UD, UF, UH, UM, UY, UZ, AUa, AUB, A et N,

de réglementer l'implantation des portails par rapport aux voies dans les secteurs UC et UD,
de permettre une évolution de la règle de hauteur pour les constructions d'équipements collectifs présentant un intérêt général dans le secteur UCa,

de simplifier la règle relative aux espaces verts dans le secteur UZ et celle relative au stationnement pour les restaurants dans le secteur UF.

De plus, sont intégrées au présent dossier de modification les évolutions et modifications apportées au document d'urbanisme suite à l'approbation en 2013 des révision et modifications simplifiées énoncées plus avant.

Conformément à l'article L123-13-1 du code de l'urbanisme, le dossier de modification n°1 du PLU a été notifié aux Personnes Publiques Associées et Consultées avant l'enquête publique, le 8 novembre 2013.

Quatre d'entre elles ont répondu. La CCI Nice Côte d'Azur, la Préfecture de Cannes ont émis un avis favorable au projet de modification. La Chambre d'Agriculture des Alpes-Maritimes a émis un avis favorable assorti d'une réserve relative à la détermination du COS applicable pour les serres agricoles dans le règlement des zones UC et AU en demandant la suppression. Par ailleurs, la Direction Départementale des Territoires et de la Mer a fait parvenir ses observations par courrier du 17 décembre 2013.

Le dossier de modification n° 1 a fait l'objet d'une enquête publique qui s'est déroulée du 16 décembre 2013 au 17 janvier 2014. Aucune observation susceptible de remettre en cause le projet de modification n'a été émise lors de l'enquête.

Le Commissaire Enquêteur a rendu son rapport, ses conclusions motivées et son avis favorable le 25 janvier 2014. Il préconise toutefois de lancer une réflexion du type "Entrée de ville" au titre de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme.

Il convient toutefois de préciser que nous sommes en secteurs urbains.

Afin de tenir compte des observations émises par la Chambre d'Agriculture et la DDTM le dossier de modification n°1 est ajusté sur les points suivants :

L'article AUa14 est complété comme suit : "Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux serres".

L'article UC14 n'est pas modifié car pas concerné. En effet, l'article UC1 interdit les installations et constructions à usage agricole.

Le rapport de présentation a été complété pour tenir compte des observations de la DDTM sur la justification des périmètres de la zone UZc et des servitudes de mixité sociale retenues. Le libellé du caractère de la zone UZc ainsi que la rédaction des articles UZ2 et UZ 10 sont modifiés afin de supprimer "correspondant à des programmes de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat".

Le règlement a également été modifié dans ce sens.

Une servitude de mixité sociale L123-2b est créée sur le secteur UZc de l'avenue Saint-Martin.

Le tableau des servitudes de mixité sociale L123-2b est complété par la clé de répartition précisant les différents types de financement des logements locatifs sociaux.

Enfin et indépendamment de la procédure de modification n° 1, le plan de zonage 5a et la liste des emplacements réservés sont rectifiés pour tenir compte de l'arrêté du 10 août 2012, rectifié le 23 août 2012 déclarant d'utilité publique (DUP) le projet d'amélioration de la capacité de la ligne ferroviaire Cannes-Grasse et emportant approbation des nouvelles dispositions du Plan Local de l'Urbanisme. Un nouvel emplacement réservé L.69 au profit de Réseau ferré de France pour remplacement du passage à niveau n°5 par un pont rail d'une superficie de 790 m² est créé. Par voie de conséquence la superficie l'emplacement L.11 (aménagement avenue Saint Martin) s'en trouve modifiée.

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L123-13-1, L123-13-2 et R 123-19,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 28 octobre 2010 approuvant le Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 27 juin 2013 ayant approuvé la modification simplifiée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 23 septembre 2013 ayant approuvé la modification simplifiée n° 2 du Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 23 septembre 2013 ayant approuvé la révision simplifiée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 23 septembre 2013 lançant une procédure de révision générale du Plan Local d'Urbanisme,

Vu la décision en date du 6 novembre 2013 de Monsieur le Président de la Chambre Administrative de Nice désignant Monsieur Henri ROUSSEAU en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Monsieur Jean-Claude CADIER en qualité de commissaire enquêteur suppléant,

Vu l'arrêté de Monsieur le Maire de Mougins en date du 12 novembre 2013 soumettant à enquête publique le projet de modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme,

Vu la notification aux Personnes Publiques Associées du dossier de modification n°1 du PLU avant le début de l'enquête publique,

Vu l'avis de Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture des Alpes-Maritimes en date du 3 décembre 2013,

Vu l'avis de Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie des Alpes-Maritimes en date du 16 décembre 2013,

Vu l'avis de Monsieur le Député Maire de la ville de Cannes en date du 16 décembre 2013,

Vu l'avis de Monsieur le Sous-Préfet des Alpes-Maritimes en date du 17 décembre 2013,

Vu le dossier soumis à enquête publique du 16 décembre 2013 au 17 janvier 2014,

Vu le rapport, les conclusions motivées et l'avis favorable du commissaire enquêteur en date du 25 janvier 2014,

Considérant que la modification n°1 du PLU, telle qu'elle est présentée au Conseil Municipal, est prête à être approuvée conformément aux articles du code de l'urbanisme susvisés,

Il est demandé au Conseil Municipal :

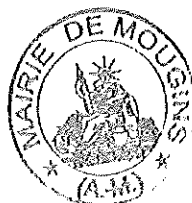
- d'approuver le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme, tel qu'il est annexé à la présente délibération,
- de dire que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R123-24 et R123-25 du code de l'urbanisme, d'un affichage en Mairie durant un mois et qu'une mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département,
- de dire que le plan local d'urbanisme modifié est tenu à la disposition du public au service de l'urbanisme de la Mairie et dans les services de la DDTM des Alpes-Maritimes, aux jours et heures d'ouverture au public,
- de préciser que la présente délibération sera exécutoire dans le délai d'un mois suivant sa réception par le Sous-Préfet des Alpes-Maritimes, si celui-ci n'a notifié aucune modification à apporter au plan local d'urbanisme, ou, dans le cas contraire, à dater de la prise en compte de ces modifications et après l'accomplissement des mesures de publicité précitées.

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

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

*Pour extrait conforme
Au registre des délibérations*

Le Premier Adjoint



Jean-Claude RUSSO

REPUBLIQUE FRANÇAISE

DEPARTEMENT
DES ALPES - MARITIMES

VILLE DE MOUGINS

EXTRAIT DU REGISTRE
DES

DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE MOUGINS

URBA-02-06-13

Séance du 23 septembre 2013

2013

Le 23 septembre deux mil treize à vingt heures le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence du *Docteur Richard GALY*, Maire.

Convocation – Affichage :

Date de la Convocation	18 septembre 2013
Date d'affichage convocation	18 septembre 2013
Affichage du conseil après la séance	24 septembre 2013

Nombre de Membres :

En exercice	33
Présents à la séance	31
Ayant donné procuration	2
Qui ont pris part aux délibérations	31

Présents :

Docteur Richard GALY, maire,
Jean-Claude RUSSO, Alain PETITPREZ, Joëlle FOLANT, Michel BIANCHI, France SPITALIER,
Françoise DUHALDE, Fleur FRISON-ROCHE, Norbert MENCAGLIA, André-Guy LOPINTO,
Christian REJOU, Denise LAURENT, Jean-Claude ABOT, Marie-Claudine PELLISSIER, Hélène
BARNATHAN, Christiane POMARES, Gilbert BARISONE, Corinne MERCIER, Jean-Michel RANC,
Maryse IMBERT, Nancie VAGNER, Marie-José MONTANANA, Christophe TOURETTE, Audrey
SANS, Jean-Antoine NAMOUR, Véronique COURREGES, Jean-Claude GUIGNARD, Pierre DESRIAUX,
Françoise BERNARD, Véronique RONOT-DESNOIX, Paul DE CONINCK, conseillers municipaux.

Représentés : M. Bernard ALFONSI par M. Guy LOPINTO
M. Jean-Louis LANTERI par M. Norbert MENCAGLIA

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

Objet : BILAN DE CONCERTATION ET APPROBATION DE LA REVISION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

M. le Maire donne la parole à Monsieur RANC

Par délibération du 23 février 2012 le Conseil Municipal a décidé d'engager une procédure de révision simplifiée du PLU approuvée le 28 octobre 2010 sur une partie du territoire communal d'une superficie de 4548 m² situé quartier Colombe, chemin des Campelières.

Cette procédure de révision simplifiée, est nécessaire pour permettre la réalisation d'une opération comprenant 41 logements dont 90 % en logement locatifs sociaux, des commerces et services de proximité sur un secteur où les règles du PLU ne le permettent pas. Cette opération répond à un besoin d'intérêt général. En effet, elle va concourir à accroître l'offre de logements aidés, à favoriser un meilleur équilibre entre actifs et emplois et à diversifier l'offre commerciale présente sur ce secteur urbanisé. Elle s'inscrit par conséquent dans les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable en matière d'offre de logements pour actifs et de renforcement de l'accueil des commerces de proximité.

La procédure de révision simplifiée n° 1 du PLU permet de faire évoluer le zonage actuellement en vigueur, à savoir UD et UZ. Elle concerne la création d'une nouvelle zone UH avec des règles spécifiques au secteur considéré et l'inscription d'un emplacement réservé pour mixité sociale au titre de l'article L123-2b du code de l'urbanisme.

En application de l'article L300-2 du code de l'urbanisme, le projet de révision simplifiée a fait l'objet d'une concertation dont les modalités ont été fixées par le Conseil Municipal en date du 23 février 2012. Une publication de l'ouverture de la concertation a été insérée dans le journal local "Mougins Infos" n° 26 (oct/nov.2012), dans le journal "Nice-Matin" du 15 octobre 2012, ainsi que sur le site internet de la Ville. Elle a fait l'objet d'un affichage en Mairie constaté par certificat du Maire du 12 novembre 2012. La concertation s'est déroulée à compter du 22 octobre 2012 jusqu'à l'ouverture de l'enquête publique. Le public a ainsi eu la possibilité de prendre connaissance du dossier et de formuler ses observations dans le cahier de concertation déposé à cet effet dans locaux des services techniques, au service de l'urbanisme. Cinq personnes ont précisé dans le cahier qu'elles avaient pris connaissance du dossier sans émettre d'observation sur le projet de révision simplifiée. Deux autres ont été destinataires de photocopies, elles n'ont également pas formulé de remarque.

Le projet de révision simplifiée a fait l'objet d'un examen conjoint des Personnes Publiques Associées en date du 19 juin 2013. Le compte-rendu de cette réunion a été joint au dossier d'enquête publique. Etaient présents l'Adjoint délégué à l'urbanisme du Maire de la Commune de Mouans-Sartoux qui a émis un avis favorable au projet ainsi qu'un représentant de la DDTM Service Territorial Ouest qui a émis un avis favorable sous réserve de revoir la clé de répartition de la servitude de mixité sociale en augmentant la part de PLAÎ et PLUS au détriment des PLS ; ceci, afin d'être compatible avec la programmation des conventions délivrées par l'Etat. Ou, à défaut de préciser un maximum pour les PLS, et des minimum d'une part pour les PLAÎ et d'autre part pour les PLUS + PLAÎ.

Conformément à la demande des Services de l'Etat la clé de répartition de la servitude de mixité sociale est modifiée en conséquence.

Par télécopie du 17 juin 2013 le syndicat mixte SCOT'OUEST des Alpes-Maritimes a formulé deux observations :

- sur l'insertion du projet dans l'armature de transports collectifs existante et son environnement urbain et commercial proche : il souhaite un approfondissement de la réflexion sur la qualité des cheminements doux entre le secteur du projet, les arrêts TC et les commerces et le tissu urbain environnant afin de favoriser les alternatives à la voiture individuelle pour les déplacements.
- sur le dimensionnement de l'offre commerciale nouvelle : il précise qu'il ne peut apprécier le projet au regard des réflexions sur le volet commerce du SCOT étant donné l'absence de définition d'une typologie des commerces prévus.

La problématique des transports en commun fera l'objet d'une réflexion globale dans le cadre de la nouvelle organisation des transports dont la Communauté d'Agglomération des Pays de Lérins aura la compétence.

Par courrier du 25 juin 2013 la CCI NICE COTE D'AZUR a émis un avis favorable sous réserve de prendre en compte ses remarques :

- elle regrette de ne pas disposer d'une vision globale du projet pour ce qui concerne les activités économiques et désapprouve la diminution significative de la zone UZ de 0,26 hectares.
- elle trouve trop contraignante la règle de la zone UH relative au stationnement pour les activités commerciales qui prévoit une place pour 12 m² de surface de plancher pour le commerce. Elle demande de l'élever à une place pour 60 m² de surface de plancher.

La diminution de 0,26 hectares de zone UZ représente 0,01 % du territoire communal. Elle n'a donc pas d'impact sur le développement économique du secteur. Bien au contraire car le projet prévoit notamment la réalisation de surfaces commerciales de proximité.

S'agissant des stationnements, la rotation de la clientèle sera fréquente et le stationnement de courte durée compte tenu de la nature des commerces de proximité.

Par arrêté n° URB 2013/455 Monsieur le Maire a prescrit l'enquête publique relative au projet de révision simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme. Cette enquête s'est déroulée du 1^{er} juillet 2013 au 31 juillet 2013 inclus dans le même lieu que la concertation préalable.

Le public a été régulièrement informé de l'enquête publique par voies d'affichage dans divers locaux de la Mairie, sur le site du projet ainsi que sur le site internet de la Ville. Un premier avis d'enquête est paru dans le journal "Nice-Matin" du 14 juin 2013 et dans "L'Avenir Côte d'Azur" du 14 juin 2013. Une deuxième parution a été effectuée le 2 juillet 2013 dans "Nice-Matin" et le 5 juillet 2013 dans "L'Avenir Côte d'Azur". Ceci constaté par certificats du Maire en date du 18 juin 2013 et du 8 juillet 2013.

Une seule remarque a été consignée dans le registre d'enquête publique : il s'agit d'un riverain inquiet quant au devenir du chemin d'accès des maisons situées en amont du projet. Il souhaite avoir confirmation du maintien de l'accès permanent pendant et après la réalisation du projet. Il souhaite avoir la possibilité de clôturer par un portail le bas de son chemin.

Les servitudes de droit privé n'étant pas de la compétence de la Commune, cette question fera l'objet d'accords entre les propriétaires concernés. Toutefois, le chemin d'exploitation existant bénéficiera d'un réaménagement dans le cadre du projet. Son état s'en trouvera amélioré.

Enfin, Monsieur le Commissaire enquêteur a remis son rapport le 7 août 2013, avec un avis favorable au projet de révision simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune.

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants,

Vu les articles L123-13, L300-2 et R123-21-1 du code de l'urbanisme,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 28 octobre 2010 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de la Commune,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 23 février 2012 lançant la procédure de révision simplifiée sur le secteur Colombe, quartier des Campelières et définissant les modalités de concertation,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 27 juin 2013 approuvant la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme,

Vu l'arrêté du Maire n° URB 2013/455 en date du 10 juin 2013 prescrivant l'enquête publique relative au projet de révision simplifiée n° 1 du PLU,

Vu les résultats de l'enquête publique,

Vu l'avis des personnes publiques associées,

Considérant le rapport du Commissaire Enquêteur en date du 6 août 2013 qui a rendu ses conclusions le 7 août et a émis un avis favorable au projet de révision simplifiée n° 1 du PLU,

Il est demandé :

- de prendre acte du bilan de la concertation préalable,
- d'approuver la révision simplifiée du PLU telle qu'elle est annexée à la présente délibération,
- de dire que conformément aux articles R123-24 et R123-25 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois ; mention de cet affichage sera inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département,

- de préciser que la présente délibération tirant le bilan de concertation et approuvant simultanément la procédure de révision simplifiée n° 1 du PLU deviendra exécutoire dans le délai d'un mois suivant sa réception par Monsieur le Sous-Préfet, si celui-ci n'a notifié aucune modification à apporter au dossier,

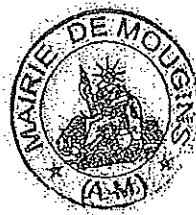
ou dans le cas contraire, à compter de la prise en compte de ces modifications et après accomplissement de la dernière des mesures de publicité précitées,

- d'informer que le dossier de révision simplifiée n° 1 sera tenu à la disposition du public au service de l'urbanisme de la Mairie de Mougins et à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Alpes-Maritimes aux heures et jours habituels d'ouverture.

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

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

*Pour extrait conforme
Au registre des délibérations*



Le Premier Adjoint

Jean-Claude RUSSO

REPUBLIQUE FRANÇAISE

DEPARTEMENT
DES ALPES - MARITIMES

VILLE DE MOUGINS

EXTRAIT DU REGISTRE
DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE MOUGINS

URBA-01-06-13

Séance du 23 septembre 2013

Le 23 septembre deux mil treize à vingt heures le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence du *Docteur Richard GALY*, Maire.

Convocation – Affichage :

Date de la Convocation	18 septembre 2013
Date d'affichage convocation	18 septembre 2013
Affichage du conseil après la séance	24 septembre 2013

Nombre de Membres :

En exercice	33
Présents à la séance	31
Ayant donné procuration	2
Qui ont pris part aux délibérations	31

Présents :

Docteur Richard GALY, maire,
Jean-Claude RUSSO, Alain PETITPREZ, Joëlle FOLANT, Michel BIANCHI, France SPITALIER,
Françoise DUHALDE, Fleur FRISON-ROCHE, Norbert MENCAGLIA, André-Guy LOPINTO,
Christian REJOU, Denise LAURENT, Jean-Claude ABOT, Marie-Claudine PELLISSIER, Hélène
BARNATHAN, Christiane POMARES, Gilbert BARISONE, Corinne MERCIER, Jean-Michel RANC,
Maryse IMBERT, Nancie VAGNER, Marie-José MONTANANA, Christophe TOURETTE, Audrey
SANS, Jean-Antoine NAMOUR, Véronique COURREGES, Jean-Claude GUIGNARD, Pierre DESRIAUX,
Françoise BERNARD, Véronique RONOY-DESNOIX, Paul DE CONINCK, conseillers municipaux.

Représentés : M. Bernard ALFONSI par M. Guy LOPINTO
M. Jean-Louis LANTERI par M. Norbert MENCAGLIA

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

Objet : APPROBATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

M. le Maire donne la parole à Mme SPITALIER

Par délibération du 23 mai 2013 le Conseil Municipal a fixé les modalités de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n° 2 du PLU décidée en séance du 17 décembre 2012. Cette modification simplifiée porte sur la mise en application d'une majoration de 30 % du volume constructible tel qu'il résulte du coefficient d'occupation des sols ou des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol au titre de l'article L127-1 du code de l'urbanisme dans les secteurs UB, UBa, UC, UCa, UD, UDa, UDa1, UDb et UDc du PLU approuvé le 28 octobre 2010. Depuis le 1^{er} janvier 2013, date d'entrée en vigueur de l'Ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme, le dépassement de densité pour la construction de logements locatifs sociaux au sens de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation doit apparaître dans le règlement du PLU.

Le projet de modification simplifiée et l'exposé des motifs ont été transmis aux Personnes associées consultées pour avis conformément aux dispositions du nouvel article L123-13-3 du code de l'urbanisme.

Par courriers respectifs du 12 juin 2013 et 19 juillet 2013 la Chambre d'Agriculture et le Conseil Général n'ont émis aucune observation particulière sur le projet. Le 29 juin 2013 la DDTM a transmis l'avis favorable des services de l'Etat au projet de modification simplifiée. Elle a précisé toutefois que la Commune pouvait à l'avenir envisager dans certains secteurs de majorer jusqu'à 50 % afin d'utiliser pleinement les possibilités offertes par la législation.

Enfin le 4 juillet 2013 la CCI Nice Côte d'Azur a émis un avis favorable à la densification en faveur du logement social des zones urbaines de la Commune.

Le dossier de modification simplifiée comportant les avis des PPA ayant répondu et accompagné d'un registre des observations du public a fait l'objet d'une mise à disposition du public du 17 juin 2013 au 19 juillet 2013 inclus au service de l'urbanisme dans les locaux des services techniques.

L'information du public sur la procédure et la mise à disposition du dossier a été assurée par voie de presse dans le journal Nice Matin du 5 juin 2013, par affichage dans les locaux de la Mairie et des services techniques ainsi que sur le site internet de la Ville.

Il est précisé qu'aucune observation n'a été consignée dans le registre tenu à disposition du public.

De plus, la présente modification simplifiée ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.), ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et enfin ne comporte pas de graves risques de nuisances.

Par conséquent, il est proposé d'approuver la modification simplifiée n° 2 du PLU telle qu'elle a été mise à disposition du public et jointe à la présente délibération.

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L123-13 et L123-13-3,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 28 octobre 2010 approuvant le Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 17 décembre 2012 lançant la procédure de modification simplifiée n° 2 du Plan Local d'Urbanisme,

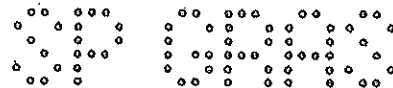
Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 23 mai 2013 fixant les modalités de mise à disposition du public du projet de modification simplifiée et de l'exposé des motifs,

Considérant que toutes les formalités prescrites par le code de l'urbanisme ont été accomplies,

Considérant que le projet de modification simplifiée du PLU tel qu'il est présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé.

Il est demandé au Conseil Municipal :

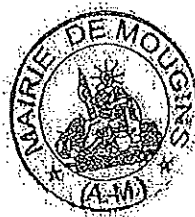
- d'approuver le dossier de modification simplifiée n° 2 du PLU tel qu'il est annexé,
- de dire que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R123-24 et R123-25 du code de l'urbanisme de mesures de publicité et d'information,
- de préciser que le PLU modifié est tenu à la disposition du public au service de l'urbanisme de la Mairie de Mougins et à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Alpes-Maritimes aux heures et jours habituels d'ouverture,
- d'informer que la présente délibération et les dispositions résultant de la modification du PLU, ne seront exécutoires qu'après sa transmission en Sous-Préfecture et l'accomplissement des mesures d'affichage et de publicité précitées.



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

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

*Pour extrait conforme
Au registre des délibérations*



Le Premier Adjoint

Jean-Claude RUSSO

EXTRAIT DU REGISTRE
DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL006-240600854-20130627-URBA-01-05-13-DE
Regu le 01/07/2013

URBA-01-05-13

Séance du 27 juin 2013

Le vingt-sept juin deux mil treize à vingt heures le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence du *Docteur Richard GALY*, Maire.

Convocation – Affichage :

Date de la Convocation	21 juin 2013
Date d'affichage convocation	21 juin 2013
Affichage du conseil après la séance	28 juin 2013

Nombre de Membres :

En exercice	33
Présents à la séance	29
Ayant donné procuration	4
Qui ont pris part aux délibérations	29

Présents :

Docteur Richard GALY, maire,
Jean-Claude RUSSO, Alain PETITPREZ, M. Bernard ALFONSI, Françoise DUHALDE, Norbert MENCAGLIA, M. André-Guy LOPINTO, Christian REJOU, Denise LAURENT, Jean-Claude ABOT, Marie-Claudine PELLISSIER, Hélène BARNATHAN, Christiane POMARES, Gilbert BARISONE, Corinne MERCIER, Jean-Michel RANC, Maryse IMBERT, Nancie VAGNER, Jean-Louis LANTERI, Marie-José MONTANANA, Christophe TOURETTE, Audrey SANS, Jean-Antoine NAMOUR, Véronique COURREGES, Jean-Claude GUIGNARD, Pierre DESRIAUX, Mme Véronique RNOT-DESNOIX, Paul DE CONINCK, Françoise BERNARD, conseillers municipaux.

Représentés : M. Michel BIANCHI par M. le Maire
Mme Joelle FOLANT par Mme Françoise DUHALDE
Mme France SPITALIER par M. Jean-Claude RUSSO
Mme Fleur FRISON ROCHE par Mme Maryse IMBERT

Madame Audrey SANS est nommée secrétaire de séance, conformément aux dispositions de l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Objet : APPROBATION DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

M. le Maire prend la parole

AR PREFECTURE

La procédure de modification simplifiée n° 1 du PLU approuvée le 28 octobre 2010 a été lancée par délibération du Conseil Municipal en séance du 17 décembre 2012.

Elle concerne la réduction de l'emprise de l'emplacement réservé pour aménagement de voirie n° I-29 du chemin de Campane et la suppression de l'emplacement réservé pour équipement de superstructure n° II-4, pour l'extension du Groupe scolaire des Cabrières.

L'emplacement réservé I-29 d'une superficie de 774 m² était prévu pour un aménagement du chemin de Campane sur une largeur de 10 mètres.

Aujourd'hui, cet aménagement est en partie réalisé suite aux travaux de couverture du vallon de Campane. Le giratoire envisagé pour desservir notamment le parking du Groupe scolaire des Cabrières ne correspond plus aux besoins du quartier. De plus, l'implantation de la future gendarmerie sur l'ancien terrain communal nécessite une modification de l'accès à ces locaux pour des raisons de sécurité et de logistique.

Aussi, l'emprise de l'emplacement réservé I-29 doit être réduite à 390 m².

L'emplacement réservé II-4 d'une surface de 2950 m² était prévu en vue d'une extension du Groupe scolaire des Cabrières. Cependant, la capacité d'accueil de l'école étant satisfaisante, aucune création de classe supplémentaire n'était nécessaire. Ainsi, suite à son acquisition la Commune a réalisé une aire multisports pour les scolaires.

Par conséquent, l'emplacement réservé II-4 n'a plus lieu d'être.

La présente modification simplifiée apporte des changements qui ne portent pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.), ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et enfin de comportent pas de graves risques de nuisances. De plus, le règlement du Plan Local d'Urbanisme n'est pas modifié dans le cadre de cette procédure.

Le projet de modification simplifiée et l'exposé des motifs ont été transmis aux Personnes associées consultées pour avis conformément aux dispositions du nouvel article L123-13-3 du code de l'urbanisme. Aucune observation particulière n'a été formulée par les PPA ayant répondu, à savoir : La Sous-Préfecture, la Chambre d'Agriculture et le Conseil Général.

Le dossier de modification simplifiée comportant la réponse des PPA ayant répondu et accompagné d'un registre des observations du public a fait l'objet d'une mise à disposition du public du 15 avril 2013 au 17 mai 2013 inclus au service de l'urbanisme dans les locaux des services techniques.

L'information du public sur la procédure et la mise à disposition du dossier a été assurée par voie de presse dans le journal Nice Matin du 5 avril 2013, dans le journal local "Mougins Info" n° 30, par affichage dans les locaux de la Mairie et des services techniques ainsi que sur le site internet de la Ville.

Il est précisé que nulle remarque n'a été consignée dans le registre tenu à disposition du public.

Il est donc proposé d'approuver la modification simplifiée du PLU telle qu'elle a été mise à disposition du public et jointe à la présente délibération.

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L123-13 et L123-13-3,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 28 octobre 2010 approuvant le Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 17 décembre 2012 lançant la procédure de modification simplifiée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme,

Considérant que toutes les formalités prescrites par le code de l'urbanisme ont été accomplies,

Considérant que le projet de modification simplifiée du PLU tel qu'il est présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé.

Il est demandé au Conseil Municipal :

- d'approuver le dossier de modification simplifiée de PLU tel qu'il ressort de l'annexe 13-DE
- de dire que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R123-24 et R123-25 du code de l'urbanisme de mesures de publicité et d'information,
- de préciser que le PLU modifié est tenu à la disposition du public au service de l'urbanisme de la Mairie de Mougins et à la Préfecture des Alpes-Maritimes aux heures et jours habituels d'ouverture,
- d'informer que la présente délibération et les dispositions résultant de la modification du PLU, ne seront exécutoires qu'après sa transmission en Sous-Préfecture et qu'après l'accomplissement des mesures d'affichage et de publicité précitées.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, adopte à la majorité absolue et trois abstentions de Mme RONOT-DESNOIX et de Mrs DESRLAUX et DE CONINCK

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

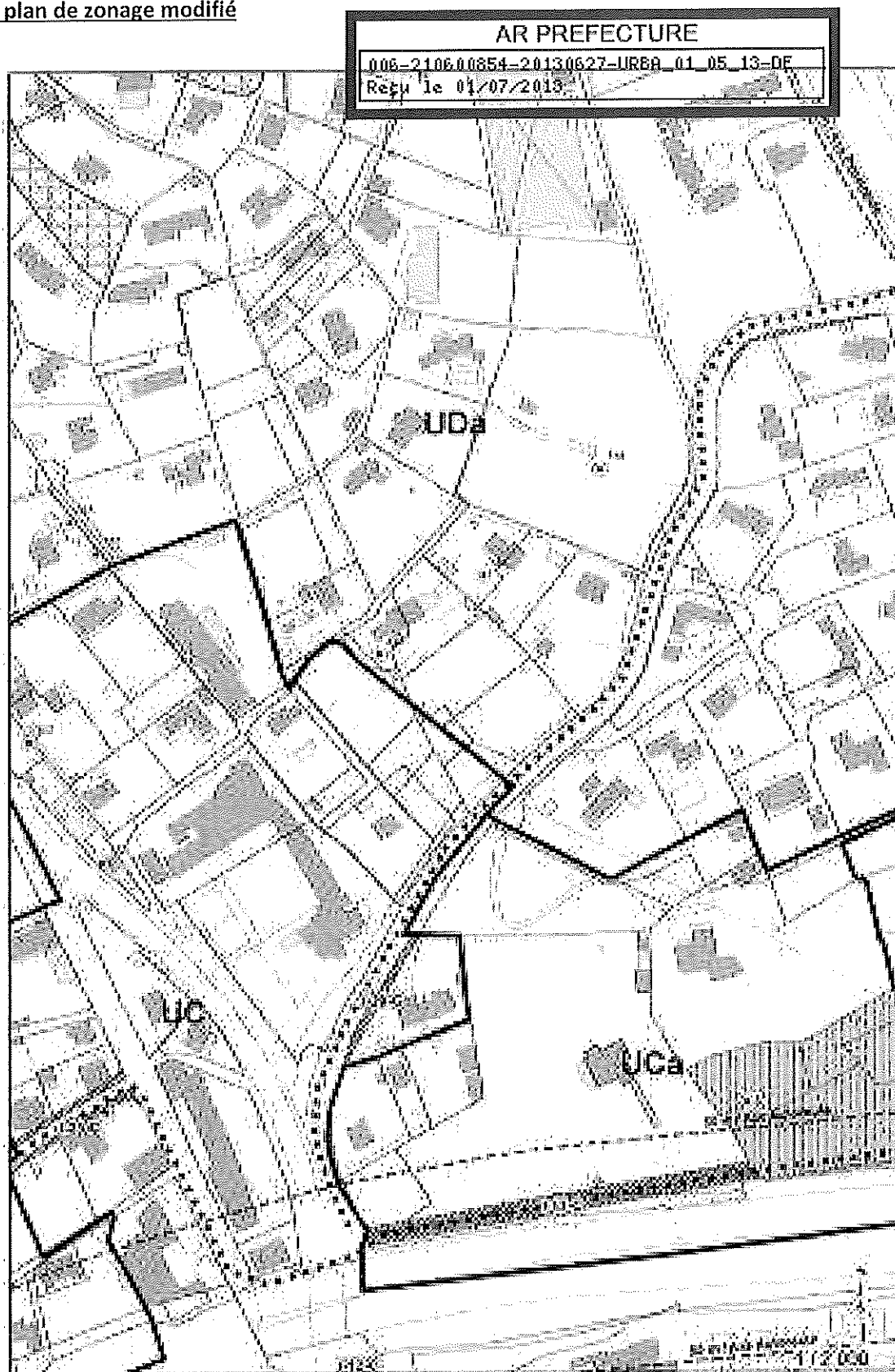
*Pour extrait conforme
Au registre des délibérations*



Le Premier Adjoint

Jean-Claude RUSSO

Le plan de zonage modifié



La liste des emplacements réservés modifiée (pages 4 et 9)



I – EMBLACEMENT

N° PLAN ZONAGE	N° DES E.R.	DESIGNATION DES OPERATIONS	COLLECTIVITE ATTRIBUTRICE	LOCALISATION	SURFACE EN m²
5a	I.25	Aménagement sur une largeur de 8 m	Commune	Chemin de l'Espagnol (partie entre l'avenue du Mal Juin et le chemin du Refuge)	2 166
5a	I.26	Aménagement sur une largeur de 8 m	Commune	Chemin du Refuge	952
5a	I.27	Aménagement sur une largeur de 8 m	Commune	Chemin de Provence	1 424
5a	I.28	Aménagement sur une largeur de 8 m	Commune	Chemin du Château	2 898
5a	I.29	Aménagement sur une largeur de 10 m	Commune	Chemin de Campane	390
5a 5b	I.30	Création d'un accès à la pénétrante	Commune	Chemin de Campane Av. Notre Dame de Vie Section CB n° 32p – 54p – 55p – 56p – 57p	1 516
5a	I.31	Aménagement sur une largeur de 8 m	Commune	Chemin des Peyroues	4 130
5a	I.33	Aménagement sur une largeur de 8 m	Commune	Chemin de l'Hubac	73
5a	I.34	Aménagement sur une largeur de 8 m	Commune	Avenue Paul Robert	15
5a	I.35	Aménagement sur une largeur de 8 m	Commune	Chemin de Pigranel	3 124
5a	I.36	Aménagement sur une largeur de 8 m	Commune	Chemin des Colles	3 640

COMMUNE DE NAPPRE

006-210600854-20130627-URBA_01_05_13-DE

II – EMPLACEMENTS RESERVES POUR EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURES

N° PLAN ZONAGE	N° DES E.R.	DESIGNATION DES OPERATIONS	COLLECTIVITE ATTRIBUTRICE	LOCALISATION	SURFACE EN m²
5a	II.2	Rétention eaux pluviales	Commune	Chemin du Hameau des Gitans Section G n° 2553 – 2554p	6 635
5a	II.3	Rétention eaux pluviales	Commune	692, avenue Saint-Martin Section AV n° 81p	6 400
5a	II.4	Supprimé			
5a 5b	II.5	Equipements de sports	Commune	Chemin de Campane Av. Notre Dame de Vie Section CB n° 54p – 55p – 56p – 57p	6 323
5b	II.6	Equipements de sports et de stationnement	Commune	Allée des Ormes Section AA n° 37p	11 125

Pierre EVESQUE

COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

REPUBLIQUE FRANÇAISE

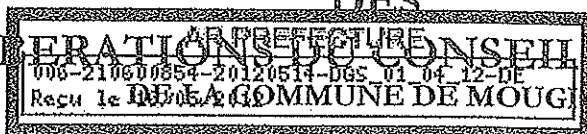
DEPARTEMENT
DES ALPES – MARITIMES

VILLE DE MOUGINS

EXTRAIT DU REGISTRE

DES

DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL



DGS-01-04-12

Séance du 14 mai 2012

Le quatorze mai deux mil douze à vingt heures le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence du *Docteur Richard GALY*, Maire.

Convocation – Affichage :

Date de la Convocation	04 avril 2012
Date d'affichage convocation	04 avril 2012
Affichage du conseil après la séance	15 mai 2012

Nombre de Membres :

En exercice	33
Présents à la séance	24 25 à partir de la SJ-02-04-12
Ayant donné procuration	9
Qui ont pris part aux délibérations	33

Présents :

Docteur Richard GALY, maire,
M. Jean-Claude RUSSO, M. Alain PETITPREZ, Mme Joëlle FOLANT, M. Michel BIANCHI, Mme France SPITALIER, M. Bernard ALFONSI, Mme Françoise DUHALDE, M. Norbert MENCAGLIA, M. André-Guy LOPINTO, M. Christian REJOU, Mme Denise LAURENT, Mme Hélène BARNATHAN, Mme Corinne MERCIER, Mme Maryse IMBERT, Mme Nancie VAGNER, M. Jean-Louis LANTERI, Mme Marie-José MONTANANA, M. Christophe TOURETTE à partir de la SJ-02-04-12, Melle Audrey SANS, Mme Véronique COURREGES, M. Jean-Claude GUIGNARD, M. Pierre DESRIAUX, M. Paul DE CONINCK, Mme Françoise BERNARD, conseillers municipaux.

Représentés : M. Fleur FRISON ROCHE par M. le Maire

M. Jean-Antoine NAMOUR par Jean-Claude RUSSO
M. Jean-Michel RANC par Norbert MENCAGLIA
Mme Christiane POMARES par Mme Maryse IMBERT
Mme Marie-Claudine PELISSIER par Mme Denise LAURENT
M. Gilbert BARISONE par M. Christian REJOU
M. Jean-Claude ABOT par Mme VAGNER
M. Christophe TOURETTE par M. Jean-Louis LANTERI jusqu'à la SJ-02-04-12
Mme Véronique RONOT DESNOIX par M. Paul DE CONINCK

Absents excusés : Néant

Absents :

Melle Audrey SANS est nommée secrétaire de séance, conformément aux dispositions de l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Objet : CŒUR DE VIE DE MOUGINS : BILAN DE LA CONCERTATION

Pierre EVESQUE

COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

DGS-01-04-12

M. le Maire prend la parole

Dans le cadre du projet Cœur de Mougins, la ville a désiré mettre en place une concertation publique pour porter à la connaissance du public les principes et les orientations qui guident le futur projet. Ainsi, toute la population de Mougins a été invitée à s'exprimer sur les propositions et à donner son avis ou ses recommandations.

La modification du PLU prévue pour la réalisation du projet, n'étant pas une opération d'aménagement au sens de l'article 300-2 du code de l'urbanisme, la ville n'était pas dans l'obligation de réaliser une telle concertation. Cependant, pour des raisons de transparence et pour fédérer l'ensemble de la commune à un tel projet, il était pertinent de consulter toute la population.

L'ensemble de la population a été informé du projet par les moyens suivants :

- la distribution sur l'ensemble de la commune de l'édition spéciale du Mougins infos : cœur de Mougins (11 000 exemplaires)

- une exposition du 3 avril au 3 mai à la maison de l'emploi. 7 panneaux présentaient et expliquaient le projet.

- la diffusion sur le site internet de la ville de l'ensemble des panneaux et des explications.

- un avis dans la presse (Nice matin) est paru le 3 avril pour informer le public des modalités de concertation.

Les moyens de concertation étaient les suivants :

- une réunion publique le 3 avril 2012 salle courteline

Les personnes avaient été informées de cette réunion, par le Mougins infos du mois de mars distribué dans tous les foyers de la commune (11 000 exemplaires), par 5 banderoles, par l'envoi de 900 cartons d'invitation, un SMS et un article dans Nice Matin.

Près de 500 personnes étaient présentes. Après une présentation de Monsieur le Maire, 12 personnes ont pris la parole pour poser des questions ou faire des observations.

- la réunion des commerçants le 25 avril salle de l'Olivier

Les commerçants ont été conviés par courrier adressé à près de 1500 commerçants sur la commune. 80 personnes étaient présentes et ont posé de nombreuses questions à Monsieur le Maire.

- la réunion des riverains le 26 avril salle de l'Olivier

Les riverains ont été conviés par la distribution dans les boîtes aux lettres de 1400 cartons d'invitation (quartier du Val, Tournamy, les Peyroues).

Près de 60 personnes étaient présentes et ont pu poser des questions à Monsieur le Maire.

- les permanences d'élus

4 permanences d'élus ont été organisées les mardis 10 et 24 avril et les jeudis 19 avril et 3 mai. Cette réunion a permis d'expliquer le projet à 36 personnes.

- la Mise à disposition d'un registre du 3 avril au 3 mai à la maison de l'emploi. 15 personnes ont fait des remarques ou observations dans le registre.

- les courriers

Les personnes pouvaient adresser des lettres à la mairie pour faire connaître les avis. La ville a reçu 8 lettres.

- les Courriels

La ville a reçu 6 courriels d'administrés.

Entre les personnes venues aux réunions et celles qui ont écrit ou envoyé un message, ce sont près de 700 personnes qui se sont manifestées et intéressées au projet.

De manière générale il ressort une satisfaction sur les orientations proposées. La population, dans les commentaires, approuve la démarche et souligne la cohérence et la qualité du projet.

Plus particulièrement, les thèmes abordés ont été les suivants :

➤ le commerce (19 évocations)

Les interrogations et les questions ont porté sur le type de commerce qui sera présent sur le site avec une préférence pour le commerce de proximité (notamment grâce au FISAC). En revanche plusieurs personnes craignent l'installation de banques et d'agences immobilières.

Une priorité aux commerçants mouginois ou déjà installés à Mougins est sollicitée ainsi que la mise en place d'un comité de pilotage pour le choix des enseignes.

Des remarques ont aussi porté sur la superficie globale commerciale qui ne doit pas être trop importante mais en souhaitant beaucoup de petits commerces (de type brasserie, café,...).

Enfin des questions ont été posées sur le montant des futurs loyers et le devenir des commerces actuels du Val et de Tournamy notamment le centre commercial.

➤ la circulation (18 évocations)

De nombreuses observations sont relatives à la circulation et aux moyens à mettre en œuvre pour limiter le nombre de véhicules sur l'axe principal (anciennement axe 85). Des précisions ont été demandées sur les emplacements exacts des giratoires, du sens de circulation, des connexions avec les autres voies desservant les autres quartiers de Mougins et sur les mesures mises en place lors des travaux.

L'attention a été également attirée sur le giratoire situé à proximité de la maison de l'emploi et la nécessité de revoir ce carrefour.

➤ les équipements publics : (17 évocations)

Le thème des équipements publics a été également très alimenté. Les personnes ont manifesté leur souhait d'avoir la crèche directement dans le centre ville, une salle polyvalente de spectacles, une salle des fêtes, une maison des associations, un espace de loisirs, une médiathèque plus importante, une ludothèque, des salles de cinéma.

Le regroupement des services municipaux a été séduit en approuvant l'idée d'un guichet unique sur le site pour les démarches administratives.

La réalisation d'un pôle culturel en centre ville est également évoquée.

Enfin, la présence de nombreuses sculptures ou d'œuvre d'art est demandée sur l'ensemble du site.

➤ les parkings (13 évocations)

Beaucoup de personnes évoquent la nécessité d'avoir des parkings en nombre suffisant dans le secteur. Ils soutiennent l'idée d'avoir deux places de parking par logement, des places aériennes pour les commerces de proximité et des places pour les visiteurs.

La gratuité des parkings est également souhaitée ou tout au moins la première heure.

➤ la place publique (11 évocations)

La place publique est accueillie avec beaucoup de satisfaction avec une forte demande d'avoir un marché de produits provençaux et/locaux réguliers. De même, la place devra bénéficier de bancs publics, d'arbres voire même du wifi gratuit.

➤ la végétalisation du site (8 évocations)

La présence d'espaces verts et d'arbres est aussi demandée sur le site. Avec la présence d'un espace boisé voir d'un "espace vert urbain" accessible facilement depuis le site. Il est également demandé des arbres d'essence provençale pour protéger les immeubles existants du vis-à-vis.

➤ l'urbanisme (7 évocations)

Les observations portant sur la hauteur notamment des bâtiments sont partagées. Alors que certains évoquent la nécessité d'avoir une densification du secteur avec des bâtiments pouvant atteindre R+5) d'autres au contraire s'inquiètent de la hauteur des constructions et ne désirent pas d'immeubles plus hauts qu'actuellement.

Les autres interrogations portent sur l'intégration architecturale notamment pour les enseignes des commerces, sur la problématique des 30 % de constructibilité supplémentaire, ainsi que sur la nécessité de ne pas bâtir les immeubles en bordure de l'axe routier.

Enfin, la volonté d'un éco quartier est évoquée avec des bâtiments passifs.

➤ le logement (7 évocations)

Les questions et les observations portant sur le logement étaient aussi très diversifiées. Certains désiraient 50% de logements sociaux alors que d'autres redoutent une trop forte concentration de logements sociaux dans le secteur Val /Tournay.

La typologie des futurs appartements est demandée ainsi que la part de logements en accession à la propriété ou en location.

➤ les déplacements (4 évocations)

Les déplacements ont aussi été évoqués pour qu'ils soient développés en mode doux (piétons et cycles) en liaison avec l'ensemble des quartiers. Ainsi le cœur de Mougins pourrait être le "centre d'un système de déplacement" vers les autres quartiers. Un tram intercommunal est également évoqué.

➤ Procédures et financements (3 évocations)

Le calendrier, le phasage et la durée des travaux, et d'une manière générale, la procédure pour l'aboutissement de ce projet ont été abordés.

De même, le financement du projet a été évoqué.

➤ Divers (8 évocations)

D'autres points ont été soulignés de manière plus isolée : notamment le rapprochement de la poste autour de la future place, la présence de terrains de boules à proximité, le devenir de la place du marché neuf, ou la mise en place d'une borne pour les véhicules électriques.

Le conseil municipal est invité à délibérer sur cette question en prenant acte du bilan de la concertation.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, prend acte du bilan de la concertation décrite ci-dessus

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

*Pour extrait conforme
Au registre des délibérations*



Le Premier Adjoint

Jean-Claude RUSSO

REPUBLIQUE FRANÇAISE

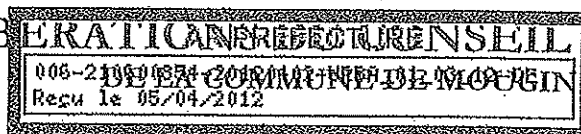
DEPARTEMENT
DES ALPES - MARITIMES

VILLE DE MOUGINS

EXTRAIT DU REGISTRE
DES

Pierre EVESQUE
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL



URBA-01-03-12

Séance du 02 avril 2012

Le deux avril deux mil douze à vingt heures le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence du *Docteur Richard GALY*, Maire.

Convocation - Affichage :

Date de la Convocation	15 mars 2012
Date d'affichage convocation	15 mars 2012
Affichage du conseil après la séance	03 avril 2012

Nombre de Membres :

En exercice	33
Présents à la séance	28 jusqu'à la question n° SF-01-03-12 29 à partir de la question n° SF-02-03-12
Ayant donné procuration	5 en début de séance
Qui ont pris part aux délibérations	33

Présents :

Docteur Richard GALY, maire,
Jean-Claude RUSSO, Alain PETITPREZ, Joëlle FOLANT, M. Michel BIANCHI, France SPITALIER, Françoise DUHALDE, Fleur FRISON-ROCHE, Norbert MENCAGLIA, M. André-Guy LOPINTO, Christian REJOU, Denise LAURENT, Jean-Claude ABOT, Marie-Claudine PELLISSIER, Hélène BARNATHAN, Christiane POMARES, Gilbert BARISONE, Corinne MERCIER, Jean-Michel RANC, Nancie VAGNER, Jean-Louis LANTERI, Marie-José MONTANANA, Christophe TOURETTE, Jean-Antoine NAMOUR, Véronique COURREGES, Jean-Claude GUIGNARD, , Mme Véronique RONOY-DESNOIX, Françoise BERNARD, conseillers municipaux.

Représentés : M. Bernard ALFONSI par M. Norbert MENCAGLIA
Mme Maryse IMBERT par Mme Christiane POMARES
Mme Audrey SANS par Mme Marie-José MONTANANA
Mme France SPITALIER par Mme Françoise DUHALDE jusqu'à la SF-01-03-12
M. Pierre DESRIAUX par M. Paul DE CONINCK

Absents excusés : Néant

Absents :

Madame Marie-José MONTANANA est nommé secrétaire de séance, conformément aux dispositions de l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Objet : MODALITES DE CONCERTATION SUR LES ORIENTATIONS DU PROJET « CŒUR DE MOUGINS »

M. le Maire prend la parole,

Par délibération en date du 9 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.

Des observations écrites peuvent être également envoyées à la Mairie de Mougins – BP 100 – 06251 MOUGINS Cedex.

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

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

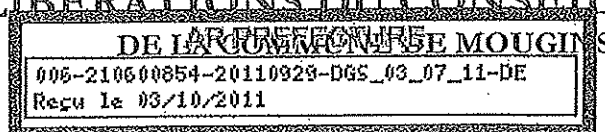
*Pour extrait conforme
Au registre des délibérations*



Le Premier Adjoint

Jean-Claude RUSSO

REPUBLIQUE FRANÇAISE

DEPARTEMENT
DES ALPES – MARITIMESEXTRAIT DU REGISTRE
DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DGS-03-07-11

Séance du 29 septembre 2011

Le vingt neuf septembre deux mil onze à dix neuf heures trente le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence du *Docteur Richard GALY*, Maire.

Convocation – Affichage :

Date de la Convocation	05 septembre 2011
Date d'affichage convocation	05 septembre 2011
Affichage du conseil après la séance	30 septembre 2011

Nombre de Membres :

En exercice	33
Présents à la séance	27 26 à partir de la SJ-02-07-11
Ayant donné procuration	7
Qui ont pris part aux délibérations	33

Présents :

Docteur Richard GALY, maire,
Jean-Claude RUSSO, France SPITALIER, M. Bernard ALFONSI, Françoise DUHALDE, Fleur FRISON-ROCHE, Norbert MENCAGLIA, M. André-Guy LOPINTO, Christian REJOU, Denise LAURENT, Marie-Claudine PELLISSIER, Hélène BARNATHAN, Christiane POMARES, Gilbert BARISONE, Corinne MERCIER, Jean-Michel RANC, Maryse IMBERT, Nancie VAGNER, Jean-Louis LANTERI, Audrey SANS, Jean-Antoine NAMOUR, Véronique COURREGES, Jean-Claude GUIGNARD, Pierre DESRIAUX, Mme Véronique RONOT-DESNOIX, Paul DE CONINCK, Mme Françoise BERNARD, conseillers municipaux.

Représentés : Mme Joelle FOLANT par M. Jean-Claude RUSSO

M. Christophe TOURETTE par M. Jean-Claude GUIGNARD

Mme Marie-José MONTANANA par Mme Véronique COURREGES

Mme Nancie VAGNER par M. Jean-Michel RANC

M. Jean-Claude ABOT par M. Guy LOPINTO

M. Alain PETITPREZ par M. Bernard ALFONSI

M. Michel BIANCHI par M. le Maire à partir de la SJ-02-07-11

Absents excusés : NéantAbsents : Néant

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

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

COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

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 annexé1).

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 PADD¹ du PLU, et notamment les n°2, 3, 6 et 7 :

- **N°2. MAÎTRISER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN ÉQUILIBRÉ :** « 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. » ;

¹ Projet d'Aménagement et de Développement Durables

- 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 a 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 et 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 ;
- 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,

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



Le Premier Adjoint

Jean-Claude RUSSO

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DE LA COMMUNE DE MOUGINS

03.11.10

URBA-01-09-10

Séance du 28 octobre 2010

Le vingt-huit octobre deux mil dix à dix-neuf heures trente, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence du *Docteur Richard GALY*, Maire.

Convocation – Affichage :

Date de la Convocation	06/10/2010
Date d'affichage	04/10/2010
Affichage compte-rendu	29/10/2010

Nombre de Membres :

En exercice	33
Présents à la séance	24 jusqu'à la question DGS-01-09-10 25 à partir de la question URBA-01-09-10/24 à partir de la question URBA-02-09-10
Ayant donné procuration	9
Qui ont pris part aux délibérations	33 jusqu'à la question URBA-01-09-10/32 à partir de la question URBA-02-09-10

Présents :

Docteur Richard GALY, maire,
Jean-Claude RUSSO, Michel BIANCHI (à partir de la question URBA-01-09-10), France SPITALIER, Françoise AZOULAY, Fleur FRISON-ROCHE, Norbert MENCAGLIA, Christian REJOU, Denise LAURENT, Jean-Claude ABOT, Marie-Claudine PELLISSIER, Hélène BARNATHAN, Christiane POMARES, Gilbert BARISONE, Jean-Michel RANC, Maryse IMBERT, Nancie VAGNER, Jean-Louis LANTERI, Christophe TOURETTE, Jean-Antoine NAMOUR, Véronique COURREGES, Jean-Claude GUIGNARD, Pierre DESRIAUX, Françoise BERNARD (jusqu'à la question URBA-01-09-10), Paul DE CONINCK, conseillers municipaux.

Représentés : Mr PETITPREZ à M. le Maire - Mr BIANCHI à Mme POMARES (jusqu'à la question DGS-01-09-10) - Mme FOLANT à Mr RUSSO - Mr ALFONSI à Mme LAURENT - Mr LOPINTO à Mr MENCAGLIA - Mme MONTANANA à M. TOURETTE - Mme SANS à Mme COURREGES - Mme MERCIER à Mme IMBERT - Mme RONOT-DESNOIX à Mr DESRIAUX.

Absents ou Absents excusés : Mme BERNARD a quitté la séance après le vote de la question URBA-01-09-10.

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

Objet : MODIFICATION ET APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME ARRETE DE 27 JUILLET 2006

RECU

M. le Maire expose

Le Conseil municipal de Mougins a approuvé, par délibération en date du 26 mars 2007, le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) destiné à prévoir et organiser, à moyen terme, l'aménagement du territoire de la Commune.

Or, par jugements en date des 12 et 26 novembre 2009, le Tribunal administratif de Nice a annulé, en totalité, cette délibération pour un motif purement formel. Le juge a retenu l'irrégularité de la procédure d'enquête publique en raison du fait que le commissaire enquêteur n'avait ni consigné ses conclusions motivant son avis favorable au P.L.U. dans un document distinct de son rapport d'enquête, ni présenté les raisons d'ensemble qui ont fondé cet avis.

Le Conseil municipal a pris acte de ces décisions juridictionnelles et du retour à l'état antérieur du droit des sols applicable sur le territoire communal par délibération en date du 17 décembre 2009. C'est pourquoi, il a par la suite approuvé le principe de la reprise de la procédure d'élaboration du P.L.U. à partir de la formalité viciée à l'occasion d'une délibération en date du 28 janvier 2010.

Préalablement à la modification et à l'approbation du P.L.U., un rappel de l'ensemble de la procédure d'adoption du nouveau document d'urbanisme communal s'avère nécessaire.

Aujourd'hui, la délivrance des autorisations de construire est conditionnée par le respect des règles issues du Plan d'Occupation des Sols partiel (P.O.S.) approuvé par délibération du Conseil Municipal du 23 juillet 2001, modifié les 29 juillet 2002 et 27 janvier 2003, ainsi que des Plans d'Aménagement de Zone des Z.A.C. dites "des Trois Collines", "du Font de l'Orme", "de la Colle", "du Vallon de l'Oeuf" et "de Saint-Martin" approuvés respectivement les 22 octobre 1974, 8 octobre 1986, 19 janvier 1988, 31 mai 1990 et 29 juillet 1993.

Par délibération en date du 25 février 2002, le Conseil Municipal a prescrit la révision de ces documents et l'élaboration du P.L.U. pour le secteur "Moulin de la Croix-Mougine". Ainsi, le nouveau P.L.U. aura vocation à couvrir l'intégralité du territoire de la Commune.

Comme le P.O.S., le P.L.U. s'attache à délimiter des zones urbaines ou à urbaniser, des zones agricoles et naturelles, et à définir précisément les règles de constructibilité sur chaque terrain.

Mais, au-delà, il est l'expression d'un projet urbain pour la Commune. Il constitue un outil d'aménagement du territoire dans la mesure où il établit une planification urbaine et assure une harmonisation des enjeux économiques et sociaux du territoire. Dans cette perspective, le projet de P.L.U. qui est présenté au Conseil municipal a pour objectif principal la préservation de la qualité de vie des Mouginois et de l'image caractéristique de "Commune-Jardin".

Selon les textes en vigueur, et notamment les articles L 121-1 et L 123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, le P.L.U. doit tirer les conséquences du " diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques, et préciser les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services".

A cette fin, il comporte un rapport de présentation, un "Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la Commune", éventuellement des orientations d'aménagement spécifiques pour certains quartiers, un règlement, des documents graphiques et des annexes.

Conformément aux différentes étapes requises pour l'élaboration du P.L.U., le Conseil municipal a débattu, lors de sa séance du 23 juin 2004, sur les grandes orientations et le P.A.D.D., avant d'arrêter le projet de P.L.U. de la Commune par délibération en date du 27 juillet 2006.

Ce projet est axé autour de huit grands objectifs exposés dans le P.A.D.D. qui sont :

- 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 matière de déplacement
- 7 - Créer des équipements publics de quartiers
- 8 - Assurer la prévention des risques.

Parallèlement, la Commune a mené une large concertation auprès des administrés tout au long de la procédure qui s'est traduite par l'organisation de huit réunions publiques et trois expositions. Le bilan de cette concertation a été dressé devant le Conseil Municipal le 29 mai 2006.

Le projet de P.L.U. arrêté le 27 juillet 2006 a ensuite été soumis aux personnes publiques associées et consultées, qui ont formulé leur avis au cours des mois d'août à novembre 2006.

A la suite de l'annulation de la délibération initiale d'approbation du P.L.U. du 26 mars 2007, la consultation du Syndicat mixte du SCOT de l'Ouest des Alpes-Maritimes a été rendue nécessaire du fait de sa création intervenue entre-temps. Celui-ci a rendu ses avis sur le projet de P.L.U. et les ouvertures à l'urbanisation de certaines zones par délibération du 19 mars 2010.

Le projet arrêté a ensuite fait l'objet d'une nouvelle enquête publique organisée entre le 10 mai et le 15 juin 2010. Au terme de cette enquête, le commissaire enquêteur a rendu son rapport le 19 juillet suivant.

Le projet de P.L.U. qui est aujourd'hui présenté au Conseil municipal réussit à définir des orientations et projets de nature à assurer un équilibre entre un développement urbain harmonieux et la préservation des espaces naturels.

Cependant, préalablement à son approbation, il convient de le modifier à la marge afin de tenir compte de certaines observations contenues dans les avis des personnes publiques associées et consultées et des préconisations émises par le commissaire enquêteur dans son rapport d'enquête publique.

RECU

Au terme de la procédure et une fois approuvé, le P.L.U. deviendra exécutoire un mois après sa transmission en sous-préfecture et les mesures légales de publicité accomplies. Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol seront alors délivrées sur le fondement de ses dispositions.

DE

ANALYSE DES MODIFICATIONS A APPORTER AU PROJET ARRETE

Les modifications proposées au projet de P.L.U. arrêté ont pour but de tenir compte des avis émis par les personnes publiques associées et consultées et des résultats de l'enquête publique retranscrits dans le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur. Elles visent également à maintenir la cohérence du projet dans son ensemble.

Pour autant, l'économie générale du dossier du P.L.U. arrêté le 27 juillet 2006 n'est pas affectée par ces modifications. Celles-ci ne font que renforcer les moyens d'atteindre les huit grands objectifs dégagés dans le P.A.D.D. précédemment rappelés.

Ainsi, la plus grande partie des modifications, détaillées ci-après, portent sur le rapport de présentation (pièce n° 1), le règlement (pièce n° 4) et les plans de zonage (pièces n° 5a, 5b et 5c). D'autres pièces du dossier ont également été modifiées ou complétées, voire même supprimées, comme l'annexe du rapport de présentation, afin d'assurer une plus grande lisibilité et une meilleure compréhension du projet.

I – Modifications issues des avis des personnes publiques associées et consultées

En application de l'article L 123-9 du Code de l'urbanisme, le projet de P.L.U. arrêté le 27 juillet 2006 a été transmis aux personnes publiques concernées.

Les personnes publiques qui se sont prononcées sur le dossier de P.L.U. de Mougins sont les suivantes :

- Les Services de l'Etat par le biais de la Direction Départementale de l'Equipement des Alpes-Maritimes
- Le Conseil Général des Alpes-Maritimes
- La Chambre de Commerce et d'Industrie Nice-Côte d'Azur
- La Chambre d'Agriculture des Alpes-Maritimes
- L'institut National des Appellations d'Origine
- Le Syndicat Intercommunal pour l'Amélioration de la Qualité des Eaux de la Brague et de ses Affluents (S.I.A.Q.U.E.B.A.)
- Le Syndicat mixte du SCOT de l'Ouest des Alpes-Maritimes
- La Commune de Cannes
- La Commune de la Roquette-sur-Siagne.

Les avis des services de l'Etat et des autres personnes publiques associées et consultées ont été globalement favorables au projet de P.L.U. arrêté.

RECU

Tous ces avis ont été annexés au dossier du P.L.U. soumis à l'enquête publique, conformément aux dispositions de l'article L 123-10 du Code de l'urbanisme.

Sont également réputées avoir rendu un avis favorable les personnes publiques associées et consultées qui n'ont pas répondu dans le délai de trois mois à compter de la transmission du dossier. Les personnes ayant émis un avis favorable tacite sont :

- Le Conseil Régional Provence-Alpes-Côte d'Azur
- Le Syndicat Intercommunal pour l'Extension et la Gestion de la Station d'Épuration des Bouillides
- Le Syndicat Mixte des Transports SILLAGES
- La Chambre des Métiers des Alpes-Maritimes
- La Communauté d'Agglomération Sophia-Antipolis (C.A.S.A.)
- La Communauté d'Agglomération Pôle Azur Provence (C.A.P.A.P.)
- La Commune du Cannet
- La Commune de Vallauris Golfe-Juan
- La Commune de Valbonne Sophia-Antipolis
- La Commune de Mouans-Sartoux.

En outre, le dossier de P.L.U. arrêté conduit à ouvrir à l'urbanisation des zones classées naturelles ou agricoles au P.O.S. Par conséquent et selon l'article L 122-2 du Code de l'Urbanisme, lors de la procédure initiale, la Commune a été tenue de solliciter de Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes une dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation de certaines zones classées ND (naturelles) ou NC (agricoles) sous l'empire du P.O.S dans la mesure où elle n'était pas, à l'époque, couverte par un Schéma de Cohérence Territoriale.

Par courrier du 24 novembre 2006, et après avoir consulté la Commission Départementale des Sites et des Paysages ainsi que la Chambre d'Agriculture, Monsieur le Préfet a émis un avis favorable à la dérogation demandée.

A la suite de l'annulation en 2009 du P.L.U. approuvé en 2007, cette même dérogation a été sollicitée, cette fois, auprès du Syndicat mixte du SCOT des Alpes-Maritimes désormais existant. Il a accordé celle-ci par délibération du comité syndical du 19 mars 2010.

Ces avis ont également été joints au dossier d'enquête publique au même titre que les avis des personnes publiques.

L'ensemble des avis émis par les personnes publiques associées et consultées a ainsi donné lieu aux compléments, précisions et amendements aux documents suivants :

A – Rapport de présentation (pièce n° 1)

Les services de l'Etat ont demandé à ce que certains points soient explicités et détaillés. Ainsi, les principales modifications du rapport de présentation portent sur les éléments suivants :

- Les perspectives d'évolution économiques et démographiques ont été éclairées par la présentation des trois hypothèses développées lors de la phase diagnostic. De même, le choix du scénario qui porte sur un rythme de construction d'environ 100 logements par an a été justifié.
- Les orientations spécifiques d'aménagement du quartier du Vicaire (pièce n° 3) et les principes d'aménagement du secteur d'études de Tournay ont été complétés et davantage justifiés.
- Les justifications des objectifs du P.A.D.D. ont été approfondies.
- Les justifications des délimitations des zones et des règles qui leur sont associées ont également été précisées et complétées notamment pour ce qui concerne la superficie minimale des terrains, étroitement liée à la notion de préservation de la Commune-Jardin, et pour le contrôle du coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) en cas de division de terrains bâtis dans les zones UC et UD.
- Les déplacements constituent une source de préoccupation constante pour la Commune. Le développement cohérent des dessertes locales, interurbaines et grandes distances proposé dans le rapport de présentation le démontre. La justification de l'inscription d'emplacements réservés voirie traduit la volonté communale de poursuivre les efforts engagés en matière de maillage de la voirie communale, tout en favorisant la promotion des modes déplacements doux alternatifs à la voiture et en sécurisant la circulation des usagers piétons et cyclistes (et notamment celle des enfants, poussettes et personnes à mobilité réduite). Parallèlement, des précisions quant aux modalités d'aménagement du rond-point Churchill à l'initiative du département ont été apportées.
- Le chapitre relatif à l'incidence des orientations du plan sur l'environnement a été largement étoffé mettant en exergue la volonté communale de préserver le patrimoine végétal, paysager et architectural ; de favoriser la promotion des modes de déplacements alternatifs ; de limiter les nuisances liées au bruit ; de prévenir les risques géologiques, d'incendies et d'inondation. Au total, le P.L.U. a véritablement vocation à préserver l'environnement puisqu'il apparaît que près de 50 ha de zones naturelles ainsi que 10 ha d'Espaces Boisés Classés supplémentaires ont été créés par rapport au P.O.S. de 2001.
- Les motifs justifiant les changements apportés aux règles d'urbanisme antérieures ont également été développés. Ainsi, l'accent est mis sur les outils utilisés pour privilégier la densification du centre urbain (zone UB) ainsi que des zones d'habitat individuel (zones UC et UD).
- La prise en compte des dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme sur « les entrées de ville » a été précisée notamment en ce qui concerne le quartier du Vicaire.
- Des précisions sur la situation administrative et l'état d'avancement des différentes Z.A.C. ont été apportées.
- L'annexe du rapport de présentation (pièce n° 1-1 du dossier arrêté) qui précise les conditions de préservation et de mise en valeur du Vieux Village, est devenue une annexe du règlement (pièce n° 4-1) afin que les prescriptions qu'elle comporte puissent être opposables à travers le règlement de la zone UA.

B – Le règlement, les plans de zonage et la liste des emplacements réservés et servitudes d'utilité publique (pièces n° 4, 5a et 5b et 6)

1 – Les modifications émanant d'une demande des Services de l'Etat

Dans le cadre des risques naturels, les documents du P.L.U. ont été modifiés afin de tenir compte des risques incendies ou géologiques. Ainsi les terrains situés en zones de risques élevés ont été classés en zone naturelle conformément aux prescriptions du P.P.R.I.F. approuvé par arrêté préfectoral du 12 septembre 2008 et à la carte d'aléas géologiques.

Les modifications portent sur limites de la zone AUb des Bréguières et des zones UDb des Argelas et de la Borde ainsi que sur la création de petites zones N et Nc dans les vallons de la Gippière et de Pibonson.

Le plan de zonage et le règlement du P.P.R.I.F. (pièces n° 7-3-1 et 7-3-2) ont donc été mis à jour et ont été annexés au P.L.U.

En revanche, la Commune estime que les zones UDc, assujetties à une superficie minimale de 4 500 m² ne sont pas en contradiction avec certaines dispositions du P.P.R.I.F. (distance cumulée maximale de 100 mètres entre trois bâtiments et densité minimale de 4 bâtiments à l'hectare).

En effet, alors même que ces règles sont très restrictives, elles peuvent être facilement respectées, pour les projets de constructions individuelles dans les secteurs UDc. Il n'y a donc pas lieu de supprimer ces secteurs, d'autant qu'ils jouent un rôle majeur dans l'équilibre bâti-végétal qui fait la spécificité de la Commune de Mougins.

Dans le cadre des espaces protégés par la Directive Territoriale d'Aménagement, quelques ajustements ont été également apportés.

- Le secteur Ne du Ferrandou, a été réduit au profit de la zone N étant donné son classement partiel dans les espaces naturels protégés de la D.T.A. Il est à noter que ces modifications ont été intégrées au rapport de présentation, au règlement et au plan de zonage.
- La zone UE de la Borde, qui intégrait la clinique de la Grangéa et l'emplacement réservé n° II.1 pour la construction d'un futur groupe scolaire, a été réduite pour ne concerner que la partie bâtie de la propriété «La Grangéa». Là encore, la carte au 1/100 000^{ème} de la D.T.A. pouvait laisser supposer que les terrains en question faisaient partie des espaces naturels protégés de cette dernière. Dans la mesure où les besoins scolaires ne nécessitent pas à court et moyen termes la construction d'un nouveau groupe, il a été estimé plus cohérent de supprimer l'emplacement réservé correspondant. Là encore, le rapport de présentation, le règlement, le plan de zonage et la liste des emplacements réservés et servitudes d'urbanisme ont été modifiés en conséquence.
- Les zones UDa concernées par les espaces paysagers sensibles de la D.T.A. ont été maintenues telles que prévues au projet de P.L.U. arrêté le 27 juillet 2006, et notamment celle du socle du Village, malgré les observations des services de l'Etat qui estiment que les terrains non bâtis des zones UDa ne faisaient l'objet d'aucune prescription particulière pour préserver le paysage.

En effet, il ressort très clairement que les prescriptions du règlement de la zone UD_a, ainsi d'ailleurs que de l'ensemble des secteurs de la zone UD (UD_a, UD_{a1}, UD_b et UD_c) du projet de P.L.U. sont beaucoup plus restrictives que celles du P.O.S. de 2001. Une réelle volonté de protection des entités paysagères et de la structure des terrains organisés en restanques est donc clairement manifestée.

Notamment, les mouvements de terrains seront dorénavant interdits à moins de 5 mètres des limites séparatives et devront avoir une profondeur ou une hauteur inférieures à 1,50 mètre par rapport au terrain naturel, et la surface hors œuvre brute (SHOB) hors toiture des constructions ne devra pas excéder 1,5 fois la surface hors œuvre nette (SHON) projetée.

Ces dispositions nouvelles permettront une bien meilleure intégration des futures constructions dans les différents sites sensibles du territoire communal.

Les services de l'Etat ont enfin sollicité diverses modifications mineures pour lesquelles la Commune a donné une suite favorable. Ainsi :

- Le règlement de la zone agricole (A) a été complété pour permettre la construction de bâtiments destinés à l'accueil de type agrotouristique.
- Les prescriptions liées à l'évacuation des eaux pluviales ont été revues de façon à ne pas imposer aux candidats constructeurs des études complémentaires tel que c'était initialement prévu dans le projet de P.L.U. arrêté. Dans un souci de simplification et de clarification, il a été opté pour la mise en place d'une seule et même règle pour l'ensemble des zones urbaines et la zone AU_a du Vicaire, calquée sur les préconisations du S.I.A.Q.U.E.B.A.
- Les entités végétales remarquables et les prescriptions les concernant ont été précisées. Elles devront faire l'objet des procédures prévues à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme (espaces boisés classés). Toutefois, il n'a pas été opté pour classer l'Oliveraie du Manoir de l'Etang comme entité végétale remarquable dans la mesure où elle est déjà concernée pour sa plus grande partie par une servitude d'espaces boisés classés au projet de P.L.U. arrêté le 27 juillet 2006.
- L'article UD5 a été modifié conformément à la demande des Services de l'Etat pour ce qui concerne les lotissements ainsi que l'article AU_a 14 relatif à la constructibilité du secteur.
- Les documents annexes ont été complétés (annexes sanitaires avec des précisions sur la classification des vallons, les modalités de stockage et de traitement des déchets) ou mis à jour (servitudes d'utilité publique et plan des infrastructures de transports terrestres bruyants).

2 – Les modifications émanant d'une demande du Conseil général

Le Conseil général a émis, en tant que personne publique associée, un avis favorable au projet de P.L.U. Néanmoins, il a souhaité que la Commune procède à quelques modifications justifiées par des opérations qu'il entend réaliser ou la correction d'erreurs qui se sont glissées dans le projet arrêté.

Ces modifications portent sur :

RECU

- L'inscription d'un emplacement réservé n° I-68 destiné à la création à terme d'un barreau de liaison entre les routes départementales 809 (Chemin de Carinais) et 909 (Avenue de la Borde) dans l'optique de la suppression future du passage à niveau n° 2 de la voie ferrée Cannes-Grasse.
- La réduction à 12 mètres, au lieu de 15 mètres initialement prévus, de l'emplacement réservé n° I-6 en vue de l'élargissement de la R.D. 409 (Route de la Roquette entre le Chemin de la Cerisaie et la limite communale) et la réalisation d'une piste cyclable.
- La correction d'erreurs matérielles sur les emplacements réservés n° I-15 bis (carrefour R.D. 135 – Chemin du Ferrandou) et n° I-15 ter (carrefour R.D. 135 – Chemin Font de Currault).
- La suppression des espaces boisés classés sur les délaissés de la R.D. 3 (Avenue Notre Dame de Vie) et sur une largeur de 15 mètres de part et d'autre de l'ensemble des routes départementales.

La liste des emplacements réservés et servitudes d'urbanisme ainsi que les plans de zonage sont donc modifiés en conséquence.

En revanche, l'emplacement réservé n° I-7 est maintenu à 11 mètres au lieu de 12 mètres sollicités pour éviter d'occasionner une augmentation trop importante du trafic routier sur l'Avenue de La Borde. De même, l'intitulé de l'emplacement réservé n° I-30 (création d'un accès à la pénétrante) reste inchangé, bien que le Conseil général aurait souhaité y insérer le terme "éventuel". La mise en œuvre, au profit de la Commune, de cet emplacement réservé à hauteur du complexe des Oiseaux demeure néanmoins subordonnée à la réalisation d'études qui devront démontrer la faisabilité du projet.

3 – Les modifications émanant d'une demande de la Chambre de commerce et d'industrie Nice Côte d'Azur

Au regard des caractéristiques de la zone UZ destinée à l'accueil des activités industrielles, artisanales, commerciales, d'entrepôts d'équipement et de service, le règlement de cette zone a été modifié selon le souhait de la C.C.I.. Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont donc plus interdites. Il appartient à la réglementation environnementale de gérer leur implantation et leur fonctionnement.

La C.C.I. propose également de mettre en œuvre la constructibilité du secteur du Font de l'Orme II classé en zone AUc afin de développer l'offre immobilière de la technopôle de Sophia Antipolis. Il est à noter que le P.L.U. de la Commune de Valbonne a été mis en révision en décembre 2009. Par conséquent, l'examen de l'aménagement de ce secteur pourra intervenir parallèlement aux études menées par la Commune de Valbonne et en concertation avec elle.

En outre, la C.C.I. souhaite voir renforcer la densification des secteurs urbains. La Commune démontre, dans le projet de P.L.U. arrêté, sa volonté de réaliser une densification raisonnée et raisonnable de ces secteurs. Tout en établissant des règles favorisant la constructibilité dans les zones U, il est impératif que Mougins conserve sa caractéristique de "Commune-jardin". Ainsi, il convient de rappeler que la zone UB est une zone d'habitat collectif autorisant des hauteurs de 10 à 13 m et la zone UC correspond à un secteur discontinu avec une densité moyenne autorisant des hauteurs de 7, 10 et 13 m.. Une plus forte densification de ces zones serait contradictoire avec

le projet communal axé sur une évolution démographique modérée. C'est pourquoi, aucune modification ne sera apportée sur ce point. Par conséquent, cette remarque n'a pas été prise en compte.

Parallèlement, le développement de l'offre de logements pour actifs est une préoccupation constante pour la Commune. Le commissaire enquêteur n'a d'ailleurs pas manqué de le soulever

dans son rapport. En effet, des emplacements réservés dédiés intégralement ou partiellement à la réalisation de ce type de logements ont été inscrits (244) dans le projet de P.L.U. De même, la réalisation de 300 logements dans les zones AU des Bréguières et du Font de l'Orme est prévue à moyen terme

4 – Les modifications émanant d'une demande du Syndicat Intercommunal pour l'Amélioration de la Qualité des Eaux de la Brague et de ses affluents (S.I.A.Q.U.E.B.A.)

Le règlement des zones urbaines (à l'exception de la zone UA) et de la zone AUa du Vicaire a été modifié. Une disposition relative à l'assainissement des eaux pluviales y a été insérée, conformément aux observations de S.I.A.Q.U.E.B.A.

Toutes les nouvelles constructions doivent désormais stocker les eaux pluviales dans des bassins de rétention d'un volume au moins égal à 70 litres par m² imperméabilisé, avant leur rejet, par le biais d'un limiteur de débit, dans les réseaux d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel. Le libre écoulement des eaux de ruissellement des terrains naturels doit, par ailleurs, être maintenu.

C – Les avis émis par les autres personnes publiques associées

1 – La Chambre d'agriculture des Alpes Maritimes

Les principales critiques formulées par la Chambre d'agriculture portent sur une prétendue « absence de vision globale », sur la suppression de zones agricoles, sur le classement en zone agricole d'une exploitation équestre et sur l'absence de possibilité d'accueil agrotouristique pour les exploitations.

En premier lieu, le P.L.U. classe en zone agricole l'ensemble des espaces qui accueillent effectivement des exploitations agricoles en activité. Il s'agit de secteurs situés :

- 1 – au Nord, sur le secteur d'Argeville, en limite communale
- 2 – au Nord-Ouest, la partie haute du Vicaire,
- 3 – au Nord-Ouest, le long de la pénétrante Cannes-Grasse
- 4 – à l'Est, sur le secteur de l'Oratoire, au Nord de l'Autoroute A8
- 5 – à l'Est, sur le secteur des Argelas-Bréguières
- 6 – à l'Ouest, sur le secteur de Viane
- 7 – à l'Ouest, sur le secteur de la Lovière, en limite avec la Commune de la Roquette-sur-Siagne

La réduction de la superficie des zones agricoles par rapport au P.O.S. de 2001 correspond uniquement aux secteurs où les activités agricoles ont disparu.

En effet, dans les secteurs des Argelas-Bréguières, la partie Ouest de la zone est en partie déjà occupée par de nombreuses constructions d'habitat individuel. Le reste de la zone est aujourd'hui en situation de friche et supporte peu à peu des occupations illicites ou des dépôts sauvages de matériaux. La pauvreté des sols ne permet pas les cultures maraîchères qui constituent traditionnellement l'agriculture locale. Le Conseil d'Etat lui-même n'a pas manqué de relever en 1994 que « ne traduit pas une activité agricole le terrain en friche, qui n'est pas l'objet d'une implantation agricole ».

Les modifications de zonage correspondent à la volonté de procéder à une gestion économe de l'espace, objectif affiché dans le P.A.D.D. en tenant compte de l'évolution des lieux.

En réalité, la réduction en surface des espaces agricoles traduit la tendance générale de diminution du nombre d'agriculteurs constatée par la Directive Territoriale d'Aménagement (D.T.A.). L'agriculture ne draine plus aujourd'hui que 2 % des actifs du département contre 38 % dans les années 50.

Les espaces présentant un réel potentiel agricole sont parfaitement protégés par le P.L.U. La partie amont du Vicairé a d'ailleurs été classée en zone A sur plus de 5 hectares alors qu'elle n'était pas classée comme telle dans le P.O.S.

Les zonages retenus dans le P.L.U. sont mieux adaptés à la réalité du terrain. C'est pourquoi, 7 secteurs sont identifiés comme agricoles au lieu de 3 dans le P.O.S. de 2001. La délimitation des zones agricoles est le résultat d'une approche plus fine engendrant la création de 4 zones supplémentaires afin de prendre en compte l'existence d'exploitations effectivement en activité.

Au delà, la Commune ne s'interdit pas, dans la zone AUB, de promouvoir dans l'avenir de nouvelles activités agricoles.

En second lieu, la loi d'orientation agricole du 5 janvier 2006 a expressément qualifiées d'agricoles les d'activités équestres. Par conséquent, la Commune ne fait que se conformer à la législation en vigueur en classant en zone agricole les activités équestres.

Enfin, pour donner une suite favorable à la demande de la Chambre d'agriculture, le règlement de la zone A intègre désormais les constructions à usage d'accueil agrotouristique.

2 – La Commune de la Roquette-sur-Siagne

La Commune de la Roquette-sur-Siagne a émis, en 2006, un avis défavorable sur l'instauration du secteur UZa de Saint-Martin, avis exclusivement motivé par l'opposition de cette commune au projet du centre commercial du secteur Saint-Martin.

La création d'un centre commercial dans ce secteur à enjeux a été annoncé dès 1993 lors de la création de la Z.A.C. Saint-Martin. Le P.L.U. ne fait que reproduire les dispositions antérieures du P.A.Z. dans son règlement de la zone UZa, conformément à la Loi S.R.U.

L'impact de ces surfaces commerciales sur l'environnement a été étudié lors de la création de la Z.A.C. Saint-Martin. Une étude d'impact a été effectuée à cette occasion en janvier 1993 en vue d'analyser les conséquences du projet d'aménagement sur l'environnement (milieu physique, sites et paysages, circulation et équipement, impacts socio-économiques).

Une nouvelle étude d'impact a été réalisée en 2006 à l'occasion du dépôt de permis de construire de l'ensemble commercial, et mis à disposition du public lors de l'enquête publique dite « Bouchardeau » conformément à la Loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement. A l'époque, la commission d'enquête avait émis un avis favorable à la réalisation du projet.

La faisabilité du projet, notamment au niveau environnemental et en terme d'incidence sur la circulation, est établie de longue date et n'avait pas à être réétudiée dans le cadre de l'élaboration du PLU.

Le P.A.D.D. ne fait que reprendre et confirmer la réalisation d'un centre commercial et rappelle la vocation du secteur Saint-Martin à accueillir des activités artisanales, commerciales et industrielles telles que les prévoyait le P.A.Z. de 1993.

3 – La Commune de Cannes

La Commune de Cannes a émis un avis favorable assorti de réserves et de souhaits.

En ce qui concerne les réserves relatives aux logements sociaux, il convient de souligner les efforts que la Commune de Mougins entend fournir dans ce domaine et qui sont clairement exprimés dans le dossier de P.L.U., et de rappeler que ces dispositions n'ont de surcroît fait l'objet d'aucune remarque des services de l'Etat.

La Commune de Mougins intégrera bien évidemment la réflexion à venir sur le secteur Aub des Bréguières dans le cadre du Schéma de Cohérence Territorial de Cannes-Grasse. De même, elle est tout à fait favorable à la mise en place d'un partenariat entre les deux communes et le Conseil Général pour la création d'un cheminement piéton entre le bord de la mer et le territoire mouginois via le Vallon de la Frayère.

La demande relative à la création d'une sortie de l'A.8 sur l'avenue Maréchal Juin n'est pas retenue, car un tel aménagement occasionnerait un surcroît conséquent de nuisances alors même que le territoire de Mougins est déjà lourdement handicapé par les présences de l'autoroute A.8 et de la pénétrante Cannes-Grasse et par l'échangeur entre ces deux grands axes de transit.

Considérant le centre commercial de Saint-Martin, la Commune de Cannes a uniquement soulevé le fait que la création de surfaces commerciales devait être subordonnée à une réflexion sur les accès automobiles au site.

Cette observation sera prise en compte à l'occasion de tout nouveau projet commercial sur ce site.

II – Modifications issues des résultats de l'enquête publique et des conclusions du commissaire enquêteur

L'enquête publique qui s'est déroulée entre le 10 mai et le 15 juin 2010 a été l'occasion pour les mouginois de formuler 276 observations. Beaucoup ont porté sur des demandes de changement des règles de constructibilité affectant des parcelles particulières. D'autres ont consisté en des

remarques d'ordre général que le commissaire enquêteur a regroupé autour de 6 thèmes principaux :

- Les aspects législatifs et réglementaires.
- Le quartier de Saint Martin
- Les zones agricoles
- Le logement social
- Le développement urbain, la restructuration urbaine
- Les déplacements

Parmi ces observations d'ordre général, le commissaire enquêteur a relevé, dans ses conclusions, que certaines d'entre elles "présentaient un caractère d'opposition parfois partisan" mais qu'elles n'étaient "pas de nature à remettre en cause le projet de P.L.U."

Il faut constater que des remarques préalables similaires avaient été formulées par les personnes publiques associées et consultées sur le projet de P.L.U arrêté. Par conséquent, les éléments de réponse à l'ensemble de ces observations générales ont été précédemment apportés par la Commune.

Parallèlement, certaines remarques plus spécifiques, après avoir été examinées dans le détail par la Commune, se sont avérées fondées et conduisent aux modifications suivantes :

A – Modifications portant sur la liste des emplacements réservés et servitudes d'utilité publiques (pièce n° 6)

A l'occasion de l'enquête publique, de nombreux administrés ont formulé des requêtes en vue de la suppression ou la modification de certains emplacements réservés affectant leur terrain.

Après examen de ces requêtes, compte tenu de l'avis favorable émis par le commissaire enquêteur pour l'ensemble d'entre elles et au regard du parti d'aménagement retenu par la Commune, il convient de supprimer ou réduire les emplacements réservés suivants :

- Modification de l'ER n° I-13b sur l'Avenue Maréchal Juin entre le Val de Mougins et Campane au droit de la parcelle n° BZ 49 ramenant sa superficie à 1 349 m²
- Suppression de l'ER n° I-32 sur le Boulevard Rebuffel
- Suppression de l'ER n° I-38 sur le Chemin de la Tire
- Modification de l'ER n° I-45 sur le Chemin de la Grande Bastide entre le bas du vallon de la Gippière et l'Avenue Maréchal Juin, avec une surface ramenée à 2 519 m²
- Suppression de l'ER n° I-61 entre le carrefour du Chemin du Ferrandou/R.D. 135 et l'Impasse du Ferrandou entraînant la modification de l'ER n° I-15bis sur le Chemin du Ferrandou/Route de Vallauris réduisant sa surface à 1 408 m²

En outre, le commissaire enquêteur a émis un avis favorable quant au déplacement de l'emplacement réservé n° V-3 destinés à la création de logements aidés pour actifs (11 unités PLUS) situé Chemin du Château sur les parcelles n° CE 22 et 23 vers les parcelles CE 18, 19, 20, 229, 230 et 303b appartenant à la Commune. Le nombre d'unités PLUS à créer passe de 11 à 29, ce qui porte le montant des logements aidés sur l'ensemble de la Commune à 982 au lieu de 964 dans le projet de PLU arrêté en 2006.

Dans le même temps, la Commune a sollicité auprès du commissaire enquêteur diverses modifications relatives aux emplacements réservés qui ont toutes reçu un avis favorable de sa part.

Ainsi, l'emplacement réservé n° I-23 sur le Chemin des Califères est modifié, sa surface étant ramenée à 5 061 m². La sécurisation de la circulation ne nécessite pas de grever les parcelles G 6958, G 6959, G 6960, G 6964, G 3197, G 3198, G 6757, G 5649 et G 2066. Celles-ci en sont donc libérées.

Parallèlement, l'emprise de la future voie de liaison Chemin du Château/Avenue Maréchal Juin (ER n° I-17) est ramenée à 8 mètres au lieu de 10 mètres, portant la surface concernée à 1 400 m². Les aménagements requis pour garantir la sécurité des usagers peuvent être réalisés sur une emprise moindre que celle envisagée initialement.

Enfin, la Commune souhaite avant tout préserver la sécurité sur les voies publiques. Cet objectif se traduit par la volonté de favoriser les "modes de déplacement doux" alternatifs à la voiture en recherchant un meilleur équilibre entre les espaces affectés à la circulation automobile et ceux réservés à la circulation piétonne et cycliste. A cette fin, la terminologie employée dans la liste des emplacements réservés "I – Emplacements réservés pour voies publiques" est changée. Désormais, il faut lire "aménagement de voirie d'une largeur de..." au lieu de "élargissement de voirie à...".

B – Modifications portant sur les espaces boisés classés

Le territoire de la Commune de Mougins est en grande partie boisé. C'est ce qui fait l'une de ses principales caractéristiques. Afin de préserver cette spécificité, une surface importante du territoire a été classée en espaces boisés classés (E.B.C.).

Cependant, de nombreuses requêtes exprimées par les administrés lors de l'enquête publique ont porté sur la suppression ou la modification de certains de ces E.B.C.

Le commissaire enquêteur s'est prononcé favorablement à la réduction des E.B.C. pour la majeure partie des demandes. Parallèlement, la Commune a mené une analyse au cas par cas des différentes requêtes en tenant compte de la réalité, nature et perception dans le paysage des boisements concernés et a fait conjointement une approche plus globale des E.B.C.

C'est pourquoi, elle a décidé de ne faire droit qu'à certaines demandes et a, pour la majeure partie d'entre elles, procédé à une compensation de la suppression opérée, conformément à la volonté du commissaire enquêteur. Les modifications engendrées par ces demandes sont reportées dans le rapport de présentation et les plans de zonage portant la surface des E.B.C. à 757 ha.

La Commune démontre ainsi sa volonté de pérenniser le couvert végétal de son territoire.

C – Modifications portant sur quelques dispositions du règlement affectant certaines zones (pièce n° 4)

Préalablement, il est à noter que le commissaire enquêteur a approuvé la demande de la Commune de porter à 3 mètres au dessus du terrain naturel la hauteur des ouvrages de protection phonique dans les zones de bruit telles qu'annexées au P.L.U.

1 – Modifications apportées à la zone UD

Le commissaire enquêteur a approuvé des modifications mineures sollicitées au cours de l'enquête publique portant le C.E.S. et le C.O.S. en secteur UDc, à respectivement 15 % et 0,15 pour les hôtels, hôtels-restaurants, constructions à usage d'hébergement touristique et maisons de retraite au lieu de 10 % et 0,10. Ces modifications faciliteront l'exploitation de ces établissements.

2 – Modifications apportées à la zone UF

La zone UF recouvre la totalité de la partie urbanisée de Z.A.C du Font de l'Orme approuvée le 8 octobre 1986. Elle est destinée à accueillir des activités tertiaires, des équipements d'intérêt collectif et des habitations. L'augmentation du COS ainsi qu'une adaptation de la règle du nombre de stationnements à la destination des bâtiments ont été sollicitées durant l'enquête publique. Ces demandes ont été favorablement reçues par le commissaire enquêteur.

La Commune souhaite favoriser le développement des établissements d'enseignement et contribuer à leur attractivité.

L'article UF 12 portant sur les aires de stationnement est ainsi complété par une disposition relative aux établissements d'enseignement.

Sans remettre en cause les possibilités maximales d'occupation du sol prévues dans la zone UF sur la base de celles édictées sous l'empire de la Z.A.C., l'article UF 14 est modifié pour suivre l'avis du commissaire enquêteur et rédigé de la manière suivante :

" Article UF 14 : Coefficient d'occupation des sols. Le C.O.S. est fixé pour l'ensemble de la zone à 0,30. Toutefois, dans le secteur UFc, pour les constructions d'équipements collectifs présentant un intérêt général, le C.O.S. est fixé à 0,40."

3 – Modification apportée à la zone UZ

Afin de mieux rendre compatible les règles de constructibilité avec la destination générale de la zone UZ liée à l'accueil d'activités industrielles, artisanales, commerciales, d'entrepôts d'équipements et de services, le commissaire enquêteur a favorablement répondu à l'augmentation du C.E.S. en secteur UZb. Ainsi, il est porté à 0,25 pour les constructions autres qu'à usage d'habitation.

4 - Modification apportée à la zone N

Dans le but d'assurer une meilleure cohérence et une plus grande compréhension du règlement arrêté, la Commune a sollicité, au cours de l'enquête publique, quelques modifications rédactionnelles et rajouts dans les dispositions de la zone N. Celles-ci ont été approuvées par le commissaire enquêteur.

Ainsi, il convient, d'abord, d'autoriser les superstructures comme les infrastructures nécessaires au domaine public autoroutier. Sont également autorisées les clôtures à condition qu'elles ne comportent pas de parties maçonnées. Leur hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

RECU

Les dispositions réglementaires du secteur NS sont adaptées afin de poursuivre le réaménagement et la modernisation des équipements sportifs situés dans le Parc de la Valmasque.

3a 3b 3c 3d 3e 3f 3g 3h 3i 3j 3k 3l 3m 3n 3o 3p 3q 3r 3s 3t 3u 3v 3w 3x 3y 3z

D – Modifications portant sur les plans de zonage (pièces 3a et 3b)

Le commissaire enquêteur a donné son accord aux demandes de la Commune permettant l'actualisation, la mise en cohérence et la correction d'erreur matérielle de divers plans composant le P.L.U.

Par conséquent, la marge de recul des constructions par rapport à l'axe de l'autoroute A8 est à faire figurer à 50 mètres au lieu de 40 mètres. Pour éviter tout risque de confusion, il convient de faire apparaître graphiquement la marge la plus restrictive, c'est-à-dire celle qui correspond aux bâtiments à usage d'habitation.

Les plans de zonages doivent, par ailleurs, être rendus conformes à la carte d'aléa mouvements de terrain modifiée à la suite des avis favorables du Centre d'Etudes Techniques de l'Équipement et tenant compte des résultats de diverses études géologiques. Ainsi, certaines parcelles situées Avenue de la Plaine, Avenue Saint Martin et Chemin du Fassum peuvent être sorties du classement en zone GAE5 en l'absence d'un risque élevé ou très élevé de mouvement de sols révélé.

Enfin, la parcelle n° CA 213 doit être exclue de l'emplacement réservé n° II-4 pour corriger une erreur matérielle.

Au delà, le commissaire enquêteur a émis un avis favorable pour certaines demandes de mouginois portant sur des modifications de limites de zones.

1 – Classement en zone UDa des propriétés bordant la partie du chemin du Moulin parallèle à la pénétrante

Cette demande a reçu un avis favorable en raison, d'une part, du parcellaire existant et, d'autre part, de la différence de perception dans le paysage entre ces terrains et ceux situés plus en amont classés en zone UDe à 4 500 m². La nouvelle limite entre les zones UDa et UDe correspondant à la ligne de rupture de pente a été intégrée au plan de zonage.

2 – Classement en zone UDb au lieu de UDe de la partie du lotissement des Bois de Fontmerle située entre le carrefour de la Peyrière et le Parc de la Valmasque

Classés au P.O.S. de 2001 en zone à 2 500 m², les propriétaires des terrains concernés ont demandé à être inclus dans la zone UD sans superficie minimale comme le reste du lotissement. Le Commissaire enquêteur a proposé un classement en UDb mais s'est opposé au classement en UD compte tenu de la taille des parcelles engendrant une constructibilité trop importante incohérente avec l'environnement pavillonnaire. Le plan de zonage a été modifié en conséquence.

3 – Classement en zone Nc des trois limites foncières bâties insérées dans le Parc de la Valmasque au Nord de la zone UDb des Bréguières

Cette modification sollicitée au cours de l'enquête et validée par le commissaire enquêteur, facilitera l'entretien des habitations existantes. Le plan de zonage a été modifié en conséquence.

4 – Classement en zone UDa Clos des Boyères des parcelles classées en UDc

Cette modification est justifiée par la prise en compte sur ces parcelles d'un emplacement réservé pour la mixité sociale. Au regard de la superficie des bâtiments existants, elle permettra la réhabilitation, voire la mise en conformité de ces logements destinés aux actifs.

5 – Modification des limites entre la zone UZ de la Plaine avec la zone UDa des Peyroues d'une part, et la zone UDb de Jylloue d'autre part

La limite UZ/UDa située en bordure de l'Avenue de la Plaine ne correspond pas aux activités présentes sur le site. C'est pourquoi, la zone UZ est agrandie pour tenir compte de ces activités. La limite UZ/UDb au Sud de la zone d'activité de l'Avenue de la Plaine a fait l'objet d'observations. Elle a donc été réajustée afin de privilégier une desserte directe des terrains classés en zone UZ par l'Avenue de la Plaine et ainsi préserver la tranquillité des zones pavillonnaires voisines.

6 – Modifications des limites entre la zone UZ des Campelières et la zone UDa Chemin Notre Dame de Vie

Compte tenu de la configuration des lieux encadrés par la pénétrante Cannes-Grasse et l'autoroute A8 et des activités commerciales déjà existantes dans le secteur, la zone UZ située dans le quartier des Campelières est étendue au delà de l'autoroute. Elle englobe désormais l'emprise du domaine public autoroutier jusqu'aux parcelles CE 310, 311, 38 et 41 à 45.

7 – Modifications des limites entre la zone N et la zone UDb Promenade l'Etang

Les propriétaires des parcelles n° AK 6,7 et 8 longeant la Promenade de l'Etang classées en zone naturelle ont demandé à intégrer la zone UDb. Il est partiellement fait droit à leur requête dans la mesure où elles se situent dans un lotissement dont les travaux de VRD ont été achevés antérieurement au classement en zone N. Toutefois, un E.B.C. a été créé dans ce site tenant compte du boisement existant.

8 – Modifications des limites entre la zone Nc et la zone A Chemin de l'Oratoire

La zone A située Chemin de l'Oratoire a été étendue sur une parcelle classée en zone Nc afin de permettre l'extension d'une activité agricole dans ce secteur.

9 – Modifications diverses des limites entre les zones

Quelques modifications mineures ont également été apporté au plan de zonage. Elles permettent essentiellement de tenir compte la réalité du terrain (Secteur de Pibonson ; quartier de La Lovière) la topographie du site (Bigaud), l'existence d'équipements publics et dessertes suffisants (La Nartassière, Chemin de Font Fouquier) et la typologie urbaine (Angoin ; Juyettes ; Les Faïsses/Pibonson).

En dernier lieu, il est à noter que certaines dispositions du Code de l'urbanisme citées dans le rapport de présentation (pièce n° 1) et le règlement (pièce n° 4) ont été actualisées afin de tenir compte des évolutions législatives et réglementaires ayant entraîné une nouvelle numérotation. De même, le tableau indiquant les superficies des zones du P.L.U. au regard du P.O.S. de 2001 inscrit au terme du rapport de présentation a été simplifié afin de le rendre plus compréhensible.

Au regard de l'ensemble des éléments présentés justifiant les modifications apportées au projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté le 27 juillet 2006,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 123-1 et suivants, R. 123-1 et suivants, L 123-10, R 123-19,

VU la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes (D.T.A.) approuvée par décret le 2 décembre 2003,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 25 février 2002 prescrivant la révision du Plan d'Occupation des Sols partiel, des Plans d'Aménagement de Zone (P.A.Z.) en vigueur, ainsi que l'élaboration du P.L.U. sur le secteur «Moulin de la Croix-Mougine»,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 23 juin 2004 approuvant, après débat, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.),

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 29 mai 2006 tirant le bilan de la concertation,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 27 juillet 2006 arrêtant le projet de P.L.U.,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 26 mars 2007 approuvant le P.L.U.,

VU l'arrêté préfectoral portant approbation du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Incendies de Forêt en date du 12 septembre 2008

VU les jugements en date des 12 et 26 novembre 2009 du Tribunal administratif de Nice annulant la délibération du Conseil Municipal du 26 mars 2007 approuvant le P.L.U.,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 17 décembre 2009 prenant acte des jugements du Tribunal administratif du Nice annulant le P.L.U. approuvé le 26 mars 2007,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 28 janvier 2010 autorisant la reprise de la procédure d'élaboration du P.L.U. à la suite de l'annulation pour vice de forme de la délibération du 26 mars 2007 approuvant le P.L.U.,

VU les avis des personnes publiques associées et consultées,

VU la décision en date du 1^{er} avril 2010 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nice désignant Monsieur François GARDET en qualité de commissaire enquêteur,

VU l'arrêté du Maire de Mougins en date du 9 avril 2010 soumettant à enquête publique le projet de P.L.U. arrêté par le Conseil Municipal,

VU le dossier soumis à enquête publique qui s'est déroulée du 10 mai au 15 juin 2010,

VU le rapport, les conclusions et l'avis du commissaire enquêteur en date du 19 juillet 2010,

Considérant qu'il convient de modifier le projet arrêté de P.L.U. pour tenir compte des avis formulés par les personnes publiques associées et consultées ainsi que des résultats de l'enquête publique,

Considérant que ces modifications, telles qu'elles ont été présentées, ne remettent pas en cause l'économie générale du projet arrêté de P.L.U. de la Commune,

Considérant que le P.L.U., tel qu'il est présenté au Conseil Municipal, est donc prêt à être approuvé conformément aux articles susvisés du Code de l'Urbanisme et permettra la poursuite des projets communaux en matière de logements, déplacements et développement durable,

Il est donc proposé au Conseil Municipal :

- D'approuver le Plan Local d'Urbanisme, tel qu'il est annexé à la présente délibération,
- D'autoriser Monsieur le Maire à prendre toute décision pour la parfaite exécution de la présente délibération,
- De dire que, conformément à l'article R 123-25 du Code de l'Urbanisme, d'une part, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un délai d'un mois et d'une publication au recueil des actes administratifs de la Commune de Mougins et, d'autre part, la mention de cet affichage donnera lieu à une insertion en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département.
- De dire que la présente délibération et le projet de P.L.U. annexé à cette dernière seront rendus exécutoires par l'accomplissement des mesures de publicité et un mois après leur réception en Sous-Préfecture des Alpes-Maritimes.
- De dire que, conformément à l'article R 123-25 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera transmise au Conseil Supérieur du Notariat et à la Chambre Départementale des Notaires en ce qu'elle institue une limitation des droits à construire en cas de division d'un terrain bâti en application de l'article L 123-1-1 du Code de l'Urbanisme sur certaines parties du territoire.

RECU

- De dire que, conformément au dernier alinéa de l'article L 123-10 du Code l'Urbanisme , le dossier du P.L.U., tel qu'approuvé par le Conseil Municipal, sera tenu à la disposition du public dans les locaux des Services Techniques - 330, Avenue de la Plaine.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, adopte à la majorité absolue et quatre oppositions de Mmes BERNARD et RËNOT-DESNOIX et de Mrs DESRIAUX et DE CONINCK.

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

*Pour extrait conforme
Au registre des délibérations*

*Pour le Maire
Le Premier Adjoint*



Jean-Claude RUSSO

EXTRAIT DU REGISTRE DES... DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DE LA COMMUNE DE MOUGINS

SJ-08-01-10

Séance du 28 janvier 2010

Le vingt huit janvier deux mille dix à dix-neuf heures trente, le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence du *Docteur Richard GALY*, Maire.

Convocation - Affichage :

Date de la Convocation	04/01/2010
Date d'affichage	04/01/2010
Affichage compte-rendu	01/02/2010

Nombre de Membres :

En exercice	33
Présents à la séance	26 jusqu'à la question SJ-07-01-10 27 à partir de la question SJ-08-01-10 28 à partir de la question DGS-02-01-10
Ayant donné procuration	6 jusqu'à SJ-07-01-10 5 jusqu'à la question DGS-01-01-10 4 à partir de DGS-02-01-10
Qui ont pris part aux délibérations	33

Présents :

Docteur Richard GALY, maire,
Jean-Claude RUSSO, M. Alain PETITPREZ, Mme Joëlle FOLANT, Michel BIANCHI (à partir de la question DGS-02-01-10), France SPITALIER, Bernard ALFONSI, André LOPINTO, Fleur PRISON-ROCHE, Norbert MENCAGLIA, Christian REJOU, Denise LAURENT, Marie-Claudine PELLISSIER, Hélène BARNATHAN, Gilbert BARISONE, Corinne MERCIER, Christiane POMARES, Jean-Michel RANC, Maryse IMBERT, Nancie VAGNER, Jean-Louis LANTERI, Marie-José MONTANANA, Audrey SANS (à partir de la question SJ-08-01-10), Christophe TOURETTE, Jean-Antoine NAMOUR, Jean-Claude GUIGNARD, Pierre DESRIAUX, Paul DE CONINCK, Françoise BERNARD, conseillers municipaux.

Représentés :

Véronique COURREGES par Jean-Antoine NAMOUR,
Jean-Claude ABOT par André LOPINTO,
Françoise AZOULAY-DUHALDE par Joëlle FOLANT,
Michel BIANCHI par Alain PETITPREZ jusqu'à la DGS-01-01-10,
Audrey SANS par Marie-José MONTANANA jusqu'à la SJ-07-01-10,
Véronique RONOT-DESNOIX par Pierre DESRIAUX

Absents ou Absents excusés :

Mme Marie-José MONTANANA est nommée secrétaire de séance, conformément aux dispositions de l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Objet :

PLAN LOCAL D'URBANISME
REPRISE DE LA PROCEDURE SUITE A ANNULATIONS PAR LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE NICE POUR VICE DE FORME DE LA DELIBERATION APPROUVANT LE DOCUMENT

M. le Maire expose

REOU

Par jugements du Tribunal Administratif de Nice en date du 26 novembre 2009 (notifié le 30 novembre 2009) et du 12 novembre 2009 (notifié le 16 décembre 2009), la délibération du Conseil Municipal en date du 26 mars 2007 approuvant le PLU de la ville de Mougins a été annulée.

Bien que différents moyens juridiques de légalité interne ont été soulevés par plusieurs des personnes physiques ou morales qui ont déféré la délibération approuvant le PLU, le tribunal s'est fondé sur un seul moyen tiré de la légalité externe, c'est-à-dire un vice de forme.

En effet, le commissaire enquêteur ayant été désigné par le président du Tribunal Administratif de Nice en vue de procéder à l'enquête publique sur le projet de PLU n'a pas consigné dans un document distinct ses conclusions motivées qui l'ont conduit à émettre un avis favorable ni même présenté, fût-ce de manière sommaire, les raisons d'ensemble fondant cet avis.

Ainsi, conformément aux dispositions de l'article L121-8 du code de l'urbanisme, l'annulation de la délibération approuvant le PLU a pour effet de remettre en vigueur le plan d'occupation des sols partiel approuvé le 23 juillet 2001, modifié les 29 juillet 2002 et 27 janvier 2003.

Aujourd'hui, afin de ne pas retarder l'évolution de ce document en Plan Local d'Urbanisme tel que décidé par délibération du Conseil Municipal du 25 février 2002, il convient de reprendre la procédure à un stade qui permette une approbation du projet de PLU arrêté le 27 juillet 2006 dans les meilleurs délais, comme l'autorise la jurisprudence.

Rappel du déroulement de la procédure de révision du Plan d'Occupation des Sols partiel approuvé le 23 juillet 2001, des plans d'aménagement de la zone des ZAC dites "des Trois Collines", "du Font de l'Orme", "de la Colle", "du Vallon de l'auf" et "Saint-Martin" approuvés respectivement les 22 octobre 1974, 8 octobre 1986, 19 janvier 1988, 31 mai 1990 et 29 juillet 1993 ainsi que l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme sur le secteur "Moulin de la Croix-Mougine".

Séance du Conseil Municipal du 25 février 2002

Délibération abrogeant :

- la délibération du Conseil Municipal du 17 décembre 2001 prescrivant l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme sur le territoire de Mougins ;
- l'arrêté préfectoral du 22 décembre 1971 ayant prescrit l'établissement du plan d'occupation des sols de Mougins pour ce qui concerne le secteur "Moulin de la Croix-Mougine" ;
- la délibération du Conseil Municipal du 2 novembre 1992 ayant prescrit l'élaboration du plan d'occupation des sols partiel secteur "Moulin de la Croix-Mougine" ;
- la délibération du Conseil Municipal du 28 octobre 1996 ayant arrêté le projet de plan d'occupation des sols partiel du secteur "Moulin de la Croix-Mougine"

et prescrivant :

- le Plan Local d'Urbanisme de Mougins sur le secteur "Moulin de la Croix-Mougine" ;
- la révision partielle des Plans d'Aménagement de Zone approuvés et du Plan d'Occupation des Sols partiel de Mougins approuvé le 23 juillet 2001.

REPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉPARTEMENT

DES ALPES-MARITIMES

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE MOUGINS

DCS-08-11-09

Séance du 17 décembre 2009

Le dix-sept décembre deux mille neuf à vingt heures, le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence du *Docteur Richard GALY*, Maire.

Convocation - Affichage :

Date de la Convocation	23/11/2009
Date d'affichage	23/11/2009
Affichage compte-rendu	21/12/2009

Nombre de Membres :

En exercice	33
Présents à la séance	26
Ayant donné procuration	6
Qui ont pris part aux délibérations	32

Présents :

Docteur Richard GALY, maire,
Michel BIANCHI, France SPITALIER, Bernard ALFONSI, François AZOULAY-DUHALDE,
Pleur FRISON-ROCHE, Norbert MENCAGLIA, Christian REJOU, Denise LAURENT, Jean-
Claude ABOT, Marie-Claudine PELLISSIER, Hélène BARNATHAN, Christiane POMARES,
Jean-Michel RANC, Maryse IMBERT, Nancie VAGNER, Jean-Louis LANTERI, Marie-José
MONTANANA, Christophe TOURETTE, Audrey SANS, Jean-Antoine NAMOUR, Véronique
COURREGES, Jean-Claude GUIGNARD, Pierre DESRIAUX, Paul DE CONINCK, Véronique
RONOT-DESNOIX, conseillers municipaux.

Représentés :

M. Jean-Claude RUSSO par M. le Maire
M. Alain PETITPREZ par Mme Denise LAURENT
Mme Joëlle FOLANT par M. Norbert MENCAGLIA
M. André LOPINTO par Mme Marie-Claudine PELLISSIER
M. Gilbert BARISONE par M. Christian REJOU
Mme Corinne MERCIER par Mme Christiane POMARES

Absents ou Absents excusés : Mme François BERNARD

Mme Audrey SANS est nommée secrétaire de séance, conformément aux dispositions de l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Objet : JUGEMENTS DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE NICE ANNULANT LE PLU
PRISE D'ACTE

Séance du Conseil Municipal du 23 juin 2004

Débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D).

Séance du Conseil Municipal du 29 mai 2006

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme
Bilan de Concertation.

Séance du Conseil Municipal du 27 juillet 2006

Arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme

Vu le code général des collectivités territoriales

Vu le code de l'urbanisme

Vu les délibérations précitées du conseil municipal relatives au Plan Local d'Urbanisme

Vu les jugements du Tribunal administratif de Nice annulant le Plan Local d'Urbanisme pour vice de Forme

Considérant l'exposé ci dessus,

Considérant que la jurisprudence du Conseil d'Etat permet de reprendre la procédure au moment du vice de forme.

Le Conseil Municipal est invité à

Article 1 :

Reprendre la procédure d'approbation du PLU à la formalité viciée.

Article 2 :

Autoriser le Maire ou son représentant à prendre toutes les dispositions et faire toutes les formalités nécessaires pour son accomplissement.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, adopte à la majorité absolue et quatre oppositions de Mmes BERNARD et RONOT-DESNOIX et de Mrs DESRIAUX et DE CONINCK

Ainsi fait et délibéré, le jour, mois et an que dessus.

Pour extrait conforme
Au registre des délibérations

Pour le Maire
Le Premier Adjoint

Certifié exécutoire compte tenu de
l'affichage en mairie le... 01/02/2010
et de la réception en sous-préfecture
le ... 01/02/2010
Pour Le Maire
l'Agent délégué



Jean-Claude RUSSO.

SEANCE du 26 mars 2007.

Le vingt six mars deux mille sept à vingt heures, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence du *Docteur Richard GALY*, Maire.

Convocation - Affichage :

Date de la Convocation : 05 mars 2007
Date d'affichage : 05 mars 2007
Affichage compte-rendu : 28 mars 2007

Nombre de Membres :

Afférents au Conseil Municipal : 27
en exercice : 33
Qui ont pris part à la délibération : 33

Présents :

Docteur Richard GALY, Maire,
M Jean-Claude RUSSO, Mme Claudine LAURIERE, MM Gilbert GROSSO, Alain PETITPREZ,
Michel BIANCHI, Mmes Joelle FOLANT, France SPITALIER, Françoise AZOULAY, M.
Bernard ALFONSI, Adjointe.
Mmes, Denise LAURENT, Fleur FRISON-ROCHE, MM Raymond CARUANA, André
LOPINTO, Mmes Susan DUNNACHIE, Jocelyne CHESNEAU, Michèle MICUCCI, M. Jean-
Claude ABOT, Mmes Colette MAGNY, Marie-Claudine PELLISSIER, MM Jean FRACHISSE,
Christian REJOU, Gilbert BARISONE, Jésus-Louis POMARES, , Mmes Michèle DIRION, , M.
Jean-Louis LANTERI, Norbert MENCAGLIA, , M. Bruno RAJKOVIC. Conseillers Municipaux.

Représentés :

Mme Barbara THERY par Mme Fleur FRISON-ROCHE
Mlle Laurence CONDOMETTI par Mme Joelle FOLANT
Mme Michèle PASTORELLI par M. Bruno RAJKOVIC
Mme Claudine BOSCAGLI par M. Jésus-Louis POMARES
M. Gérard RASTOLL par M. Norbert MENCAGLIA

Absents :

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

Objet : RENOUVELLEMENT DU BUDGET 2006

DELIBERATION APPROBATION

M. le Maire expose

SU-2007-03-28

La Ville de Mougins est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols partiel (P.O.S.) approuvé par délibération du Conseil Municipal du 23 juillet 2001, modifié les 29 juillet 2002 et 27 janvier 2003, ainsi que des Plans d'Aménagement de Zone des Z.A.C. dites "des Trois Collines", "du Font de l'Ogne", "de la Colle", "du Vallon de l'Oeuf" et "Saint-Martin" approuvés respectivement les 22 octobre 1974, 8 octobre 1986, 19 janvier 1988, 31 mai 1990 et 29 juillet 1993.

Par délibération en date du 25 février 2002, le Conseil Municipal a décidé la révision de ces documents et a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme sur le secteur "Moulin de la Croix-Mougine". Cette procédure couvre ainsi l'intégralité du territoire de la Commune.

Comme le P.O.S., le P.L.U. s'attache à délimiter des zones urbaines ou à urbaniser, des zones agricoles et naturelles, et à définir précisément ce que chaque propriétaire foncier peut réaliser sur son terrain.

Outil de planification urbaine et d'harmonisation des enjeux économiques et sociaux, le P.L.U. a pour objectif principal la préservation de la qualité de vie des mouginois et de l'image de "Commune-Jardin".

Conformément aux lois et textes en vigueur, et notamment aux articles L.121-1 et L.123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, le P.L.U. doit tendre à exprimer "le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques, et à préciser les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services".

Il comporte un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble du territoire.

C'est dans ce cadre, qu'après avoir débattu de ces grandes orientations et du P.A.D.D. lors de la séance du 23 juin 2004, le Conseil Municipal a décidé d'arrêter le projet de P.L.U. de Mougins par délibération du 27 juillet 2006.

Sans revenir dans le détail de cette délibération, il y a lieu de rappeler que le projet de P.L.U. a été élaboré autour des huit grands objectifs exposés dans le P.A.D.D. qui sont :

- 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 matière de déplacement
- 7 - Créer des équipements publics de quartiers
- 8 - Assurer la prévention des risques

Il convient également de souligner la concertation élargie qui a prévalu tout au long de la procédure et qui a consisté en l'organisation de huit réunions publiques et de trois expositions. Le bilan de cette concertation a été dressé devant le Conseil Municipal le 29 mai 2006.

Le projet de P.L.U. arrêté le 27 juillet 2006 a ensuite été soumis aux personnes publiques associées et consultées, qui ont formulé leur avis au cours des mois d'août à novembre 2006, puis a fait l'objet d'une enquête publique entre le 27 novembre 2006 et le 28 décembre 2006.

Le commissaire enquêteur a rendu son rapport le 28 janvier 2007 et il convient à présent d'approuver le Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Mougins à l'issue de cette longue procédure.

Une fois approuvé, le P.L.U. sera exécutoire après sa transmission en Préfecture et les mesures légales de publicité accomplies. Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol seront alors délivrées sur les bases de ses dispositions.

Toutefois, préalablement à l'approbation du dossier, il convient de le modifier sans toucher à son économie générale pour tenir compte de certaines dispositions contenues dans les avis des personnes publiques associées et consultées et de l'avis favorable et des préconisations du commissaire enquêteur émis dans son rapport.

Analyse des modifications à apporter au projet

L'économie générale du dossier du P.L.U. tel qu'il est présenté au Conseil Municipal pour son approbation n'a pas changé par rapport au projet arrêté le 27 juillet 2006.

Il reste en effet cohérent par rapport au Projet d'Aménagement et Développement Durable (P.A.D.D.) et permet de répondre aux huit objectifs de ce dernier rappelés précédemment.

Toutefois, certaines dispositions de ce projet ont dû être modifiées pour tenir compte des avis des personnes publiques associées et consultées en fonction de leur cohérence ainsi que des réserves émises par le commissaire enquêteur.

La plus grande partie de ces modifications, détaillées ci-après, concernent le rapport de présentation (pièce n° 1), le règlement (pièce n° 4) et les plans de zonage (pièces n° 5a, 5b et 5c). D'autres pièces du dossier ont également été modifiées ou complétées, voire même supprimées, comme l'annexe du rapport de présentation, dans le but d'une plus grande lisibilité et d'une meilleure compréhension.

A -- Prise en compte des avis des personnes publiques associées et consultées

Ces personnes publiques ont été destinataires du dossier de P.L.U. arrêté le 27 juillet 2006 afin qu'elles formulent leurs avis.

Les personnes publiques qui se sont prononcées sur le projet de P.L.U. arrêté sont les suivantes :

- La Préfecture des Alpes-Maritimes
- Le Conseil Général des Alpes-Maritimes
- La Chambre de Commerce et d'Industrie
- La Chambre d'Agriculture
- L'Institut National des Appellations d'Origine Contrôlée
- Le Syndicat Intercommunal pour l'Amélioration de la Qualité des Eaux de la Bragne et de ses Affluents (S.I.A.Q.U.E.B.A.)
- La Commune de Cannes
- La Commune de la Roquette-sur-Siagne

Tous ces avis ont été annexés au dossier du P.L.U. soumis à l'enquête publique conformément aux dispositions de l'article L.123-10 du Code de l'Urbanisme.

A deux exceptions près détaillées ci-après, les avis des services de l'Etat et des autres personnes publiques associées et consultées ont été favorables au projet de P.L.U. arrêté. C'est également le cas des avis réputés favorables, au titre de l'article L.123-9 du Code de l'Urbanisme, des personnes

publicques associées et consultées qui n'ont pas répondu dans les trois mois qui leur étaient impartis, pour se prononcer. Ces avis favorables sont :

- Le Conseil Régional Provence-Alpes-Côte-d'Azur
- Le Syndicat Intercommunal pour l'Extension et la Gestion de la Station d'Épuration des Bouillides
- Le Syndicat Mixte des Transports SILLAGES
- La Chambre des Métiers
- La Communauté d'Agglomération Sophia-Antipolis (C.A.S.A.)
- La Communauté d'Agglomération Pôle Azur Provence (C.A.P.A.P.)
- La Commune du Cannet
- La Commune de Vallauris Golfe-Juan
- La Commune de Valbonne Sophia-Antipolis
- La Commune de Mougins-Sartoux

Enfin, dans la mesure où Commune de Mougins n'est plus couverte par un Schéma de Cohérence Territoriale, et conformément aux dispositions de l'article L.122-2 du Code de l'Urbanisme, la Ville de Mougins a été tenue de solliciter de Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes une dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation de certaines zones classées ND et NDa (naturelles) ou NC (agricoles) au P.O.S..

Par courrier du 24 novembre 2006, et après avoir consulté la Commission Départementale des Sites et des Paysages ainsi que la Chambre d'Agriculture, Monsieur le Préfet a émis un avis favorable à la dérogation sollicitée sous certaines réserves qui sont également détaillées ci-après.

Cet avis a également été joint au dossier d'enquête publique au même titre que les avis des personnes publiques.

Les principaux points soulevés dans ces différents avis ont, pour l'essentiel, conduit à apporter les modifications, compléments et amendements suivants :

I -- Rapport de Présentation (pièce n° 1)

A la demande des services de l'Etat, les principales modifications apportées au rapport de présentation sont :

- Les perspectives d'évolution économiques et démographiques ont été explicitées par la présentation des trois hypothèses développées lors de la phase diagnostic et le choix du scénario qui porte sur un rythme de construction d'environ 100 logements par an a été justifié.
- Les justifications relatives aux orientations spécifiques d'aménagement du quartier du Vicaire (pièce n° 3) et à la limitation des possibilités de construction dans le secteur d'études de Tournamy ont été complétées.
- Les justifications des objectifs du P.A.D.D. ont été consolidées.
- Les justifications des délimitations des zones et des règles qui leur sont associées ont également été précisées et complétées notamment pour ce qui concerne la superficie minimale des terrains, étroitement liée à la notion de préservation de la Commune-Jardin, et pour le contrôle du coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) en cas de division de terrains bâtis dans les zones UC et UD.
- Le chapitre relatif à l'incidence des orientations du plan sur l'environnement a été étoffé.

- La prise en compte des dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme sur des entrées de ville a été précisée notamment sur la zone AUa du quartier du Village.
- Des précisions sur la situation administrative et l'état d'avancement des différentes zones ont été apportées.
- L'annexe du rapport de présentation (pièce n° 1-1 du dossier arrêté), et qui précisait les conditions de préservation et de mise en valeur du Vieux Village, a été supprimée et rajoutée à l'annexe du règlement (pièce n° 4-1) afin que les prescriptions qu'elle comporte puissent être opposables à travers le règlement de la zone UA.

II - Le règlement et les plans de zonage

II.1 - A la demande des services de l'Etat, il a été apporté les modifications suivantes :

II.1.1 - La prise en compte des risques naturels

Les terrains non bâtis concernés par un risque élevé de mouvements de terrains ou d'incendie ont, pour certains d'entre eux, été classés en zones urbaines ou à urbaniser dans le projet de P.L.U. arrêté, dans la mesure où il était toujours possible jusqu'au terme de l'enquête publique que les documents précisant ces risques (le Projet de Plan de Prévention contre les Risques d'Incendies de Forêts et les cartes des aléas de glissements et mouvements de terrains) évoluent dans un sens moins restrictif au gré des études complémentaires ou des aménagements réalisés par les particuliers.

Dans son avis, l'Etat considère qu'un tel classement pourrait relever d'une erreur manifeste d'appréciation.

Pour autant, la position prise par la Ville a été confortée par le déroulement de la procédure d'élaboration du P.P.R.I.F. dont le projet est actuellement soumis à enquête publique, puisque par arrêté du 13 février 2007, Monsieur le Préfet a décidé de modifier les prescriptions du P.P.R.I.F. rendues opposables le 17 novembre 2005.

Cela veut dire qu'à ce jour, et grâce à l'étroite collaboration qui a prévalu entre les services de la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt, la Ville de Mougins et les administrés les plus concernés, certains terrains non bâtis concernés par la zone rouge du projet de P.P.R.I.F. du 17 novembre 2005 ont été reclassés en zones de risques moins élevés dans la version du P.P.R.I.F. du 13 février 2007 qui est celle qui est annexée au dossier de P.L.U. et que ces terrains conservent donc la constructibilité qui leur était offerte dans le projet de P.L.U. arrêté.

Par contre, si la Commune avait suivi la procédure préconisée par les services de l'Etat, les terrains non bâtis concernés par les évolutions du P.P.R.I.F., mais également par le principe de la dérogation lié à l'ouverture à l'urbanisation de zones naturelles ou agricoles, n'auraient pas pu bénéficier d'une quelconque possibilité de construire, ce qui aurait été à l'encontre du projet communal.

Ainsi, les modifications qui ont été apportées au plan de zonage concernent d'une part le réajustement des limites de la zone AUb des Bréguières et des zones UDb des Argelas et de la Borde avec le projet du P.P.R.I.F. du 13 février 2007, ainsi que la création de petites zones N et Nc dans les vallons de la Gippière et de Pibonson, et sur le petit massif boisé qui surplombe l'ancienne carrière «La Mouginoise».

Le plan de zonage et les justifications des limites du zonage dans le rapport de présentation ont été modifiés en conséquence.

Dans le même registre par contre, il n'a pas été donné de suite favorable à la remarque qui consistait à dire que les zones UDe, assujetties à une superficie minimale de 4 500 m² était en contradiction avec certaines dispositions du P.P.R.I.F. (distance cumulée maximale de 100 mètres entre les bâtiments et densité minimale de 4 bâtiments à l'hectare).

En effet, ces règles du P.P.R.I.F., bien qu'effectivement très restrictives, peuvent être facilement respectées, dans les cas les plus nombreux de projets de constructions individuelles dans les secteurs UDe et il n'y avait donc pas lieu de supprimer ces secteurs, d'autant qu'ils jouent un rôle majeur dans l'équilibre bâti-végétal qui fait le charme de la Commune-Jardin.

II.1.2 - La prise en compte des espaces protégés de la Directive Territoriale d'Aménagement

A la demande, là encore, des services de l'Etat, appuyés par l'avis émis par Monsieur le Préfet dans le cadre de la dérogation précitée sollicitée pour l'ouverture à l'urbanisation de certains espaces naturels ou agricoles du P.O.S. de 2001, et après un débat intense avec les services concernés, il a été apporté les modifications suivantes au projet de P.L.U. arrêté le 27 juillet 2006 :

Le secteur Ne du Ferrandou, proposé essentiellement pour pouvoir imaginer à terme la construction d'un collège, a été supprimé compte tenu de sa possible appartenance pour partie aux espaces naturels protégés de la D.T.A..

Pour autant, la partie la moins pentue et la moins boisée de ce secteur a été reclassée dans la zone AUB des Bréguières de façon, d'une part, à instaurer une quasi symétrie de part et d'autre de l'autoroute A.8 pour l'aménagement futur des Bréguières, et d'autre part, de laisser la possibilité à la Commune d'intégrer à la très prochaine réflexion sur le devenir de ce quartier, les projets qu'elle souhaite développer sur ces terrains dont elle est le propriétaire principal.

Il est à noter que ces modifications qui ont été intégrées au rapport de présentation, au règlement et au plan de zonage ont été validées par les services de la D.D.E..

La zone UE de la Borde, qui intégrait la clinique de la Grangée et l'emplacement réservé n° II.1 pour la construction d'un futur groupe scolaire, a été réduite pour ne concerner que la partie bâtie de la propriété «La Grangée».

Là encore, la carte au 1/100 000^{ème} de la D.T.A. pouvait laisser supposer que les terrains en question faisaient partie des espaces naturels protégés de cette dernière.

Dans la mesure où les besoins scolaires ne nécessitent pas à court et moyen termes la construction d'un nouveau groupe, il a été estimé plus cohérent de reporter ce débat à une évolution future du P.L.U..

Là encore, le rapport de présentation, le règlement, le plan de zonage et la liste des emplacements réservés et servitudes d'urbanisme ont été modifiés en conséquence.

Les zones UDa concernées par les espaces paysagers sensibles de la D.T.A. ont été maintenues telles que prévues au projet de P.L.U. arrêté le 27 juillet 2006, et notamment celle du socle du Village, malgré les observations des services de l'Etat qui estiment que les terrains non bâtis des zones UDa ne faisaient l'objet d'aucune prescription particulière pour préserver le paysage.

En effet, il ressort très clairement que les prescriptions du règlement de la zone UDa, ainsi d'ailleurs que de l'ensemble des secteurs de la zone UD (UDa, UDa1, UDb et UDe) du projet de P.L.U. sont

beaucoup plus restrictives que celles du P.O.S. de 2001, dans une réelle volonté de protection des entités paysagères et de la structure des terrains organisés en restanques.

Notamment, les mouvements de terrains seront dorénavant interdits à moins de 5 mètres des limites séparatives et devront être inférieurs à 1,50 mètre au delà, et la surface hors œuvre brute (SHOB) hors toiture des constructions ne devra pas excéder 1,5 fois la surface hors œuvre nette (SHON) projetée.

Ces dispositions nouvelles permettront une bien meilleure intégration des futures constructions dans les différents sites sensibles du territoire communal.

II.1.3 ~ Dispositions diverses

A la demande des services de l'Etat, il a été enfin apporté les modifications suivantes à différentes pièces du projet de P.L.U..
SU-2007-03-28

Comme évoqué précédemment, le règlement de la zone UA a intégré le fait que les prescriptions issues de l'étude patrimoniale du centre historique sont désormais précisées dans l'annexe du règlement (pièce n° 4-1).

Le règlement de la zone agricole (A) a été complété pour permettre la construction de bâtiments destinés à l'accueil de type agrotouristique.

Les prescriptions liées à l'évacuation des eaux pluviales ont été revues de façon à ne pas imposer aux candidats constructeurs des études complémentaires tel que c'était initialement prévu dans le projet de P.L.U. arrêté.

Dans un souci de simplification et de clarification, il a été opté pour la mise en place d'une seule et même règle pour l'ensemble des zones urbaines et la zone AUa du Vicaire, calquée sur les préconisations du S.I.A.Q.U.E.B.A. et détaillées ci-après.

Les entités végétales remarquables et les prescriptions les concernant ont été précisées. Elles devront faire l'objet des procédures prévues à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme (espaces boisés classés).

Dans ce registre toutefois, il n'a pas été opté pour classer l'Oliveraie du Manoir de l'Etang comme entité végétale remarquable dans la mesure où elle est déjà concernée pour sa plus grande partie par une servitude d'espaces boisés classés au projet de P.L.U. arrêté le 27 juillet 2006.

La règle de superficie minimale concernant les zones UDa, UDa1, UDb et UDe a été étendue aux terrains issus de procédures de lotissements, l'exception qui avait été inscrite à ce titre au projet de P.L.U. arrêté ayant été jugée illégale.

Les documents annexes ont été complétés (annexes sanitaires avec des précisions sur les modalités de stockage et de traitement des déchets) ou mis à jour (servitudes d'utilité publique et plan des infrastructures de transports terrestres bruyants).

Enfin, et comme évoqué précédemment, le plan de zonage et le règlement d'urbanisme (pièces n° 7-3-1 et 7-3-2) ont été mis à jour conformément aux documents annexés à l'arrêté préfectoral du 13 février 2007.

II.2 – A la demande des autres personnes publiques, il a été apporté les modifications suivantes :

II.2.1 – Conseil Général des Alpes-Maritimes

Le plan de zonage a été complété par l'inscription d'un emplacement réservé n° I.68 pour la création à terme d'un barreau de liaison entre les routes départementales 809 (chemin de Carimail) et 909 (avenue de la Borde) dans l'optique de la suppression future du passage à niveau n° 2 de la voie ferrée Cannes-Grasse, par la modification de l'emplacement réservé n° I.6 pour l'élargissement de la R.D. 409 (route de la Roquette entre le chemin de la Carisade et la limite de commune avec la Roquette-sur-Siagne) et la réalisation d'une piste cyclable (réduction à 12 mètres au lieu des 15 mètres initialement prévus), par la modification de l'emplacement réservé n° I.7 dans le cadre de l'élargissement de la R.D. 909 (avenue de la Borde) pour un élargissement à 12 mètres au lieu des

11 mètres initialement prévus et enfin, par la suppression des espaces boisés classés sur les délaissés de la R.D. 3 (avenue Notre Dame de Vie) et sur une largeur de 15 mètres de part et d'autre de l'ensemble des routes départementales.

La liste des emplacements réservés et servitudes d'urbanisme a été complétée et modifiée en fonction des évolutions du plan de zonage. Un amendement lui a également été apporté dans l'intitulé de

l'emplacement réservé n° I.30 (nouvel accès à la pénétrante Cannes-Grasse à hauteur du complexe des Oiseaux), le Conseil Général ayant demandé qu'il soit stipulé «éventuel nouvel accès» dans l'attente que la faisabilité de l'aménagement soit démontrée.

Enfin, les erreurs matérielles sur les emplacements réservés n° I.15 bis (carrefour R.D. 135 – chemin du Ferrandou) et n° I.15 ter (carrefour R.D. 135 – chemin Font de Currault) ont été corrigés sur le plan de zonage et la liste des emplacements réservés.

II.2.2 – Chambre de Commerce et d'Industrie des Alpes-Maritimes

Le règlement de la zone UZ a été modifié afin de ne plus interdire les installations classées pour la protection de l'environnement et de laisser la réglementation environnementale gérer leur installation et leur fonctionnement.

Les autres recommandations de la C.C.I. n'ont pas été prises en compte dans la mesure où, portant sur une plus forte densification dans les zones UB, UC et UD et sur une interdiction des implantations commerciales dans les secteurs UD, UDa1, UYa et UZ, elles vont à contre-courant du projet que porte la Ville de Mougin, axé entre autres sur une évolution démographique modérée synonyme du confortement et de la préservation de la Commune-Jardin, et sur le développement économique.

II.2.3 - Syndicat Intercommunal pour l'Amélioration de la Qualité des Eaux de la Siagne et de ses affluents (S.I.A.Q.U.E.B.A.)

Le règlement de l'ensemble des zones urbaines et de la zone AU du Vicaire a été modifié, comme évoqué précédemment, pour ce qui concerne la gestion des eaux pluviales.

Il a, en effet, été décidé de retenir la proposition du S.I.A.Q.U.E.B.A. d'instaurer l'obligation, pour toutes les nouvelles constructions, de stocker les eaux pluviales dans des bassins de rétention d'un volume au moins égal à 70 litres par m² imperméabilisé, avant leur rejet, par le biais d'un limiteur de débit, dans les réseaux d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel.

Ainsi listées les modifications et corrections apportées au dossier de P.L.U. arrêté le 27 juillet 2006 en fonction des avis des personnes publiques associées et consultées, il convient d'analyser les avis formulés par la Chambre d'Agriculture, la Commune de Cannes et la Commune de la Roquette-sur-Siagne qui n'ont pas donné lieu à une modification du projet :

1 - Chambre d'Agriculture des Alpes-Maritimes

L'avis de la Chambre d'Agriculture n'est pas défavorable, mais il n'est pas non plus clairement favorable. Les critiques formulées portent sur une prétendue «absence de vision globale», sur la suppression de zones agricoles, sur le classement en zone agricole d'une exploitation équestre et sur l'absence de possibilité d'accueil agrotouristique pour les exploitations.

A cela, il convient de rappeler d'une part les huit objectifs affichés dans le P.A.D.D. qui constituent clairement une vraie vision à long terme du projet communal et qui font l'objet d'une retranscription claire dans le projet de P.L.U. qui vous est présenté, d'autre part que les zones agricoles inscrites au plan de zonage ont fait l'objet d'une approche fine et qu'elles sont, en surface, plus importantes que celles du P.O.S. de 2001 si l'on excepte le cas très particulier des friches agricoles des Bréguières (à ce titre d'ailleurs, toute la partie amont du Vicaire a été classée en zone A sur plus de 5 hectares), que le rattachement des activités équestres au monde agricole découle de nouvelles dispositions législatives, et qu'enfin, la notion de constructions à usage d'accueil agrotouristique a été intégrée au règlement de la zone A comme précisé précédemment.

2 - Commune de Cannes

La Commune de Cannes a émis un avis favorable assorti de réserves et de souhaits. S'il est bien sûr tout à fait logique de répondre favorablement aux souhaits de la Ville de Cannes qui portent sur l'intégration de la réflexion à venir sur le quartier des Bréguières au sein du futur Schéma de Cohérence Territoriale de Cannes-Grasse et la mise en place d'un partenariat entre les deux communes et le Conseil Général pour la création d'un cheminement piéton entre le bord de la mer et le territoire mouginois via le Vallon de la Frayère, il n'est pas possible de prendre en compte les réserves portant sur le logement social, le devenir du centre commercial de Saint-Martin et la création d'une nouvelle sortie de l'A8 sur l'avenue du Maréchal Juin.

Pour le logement social, il convient de souligner les efforts que la Commune de Mougins entend fournir dans ce domaine et qui sont clairement exprimés dans le dossier de P.L.U. et de rappeler que ces dispositions n'ont de surcroît fait l'objet d'aucune remarque des services de l'Etat.

Pour le centre commercial de Saint-Martin, force est également de rappeler qu'il s'agit d'un projet dont la faisabilité existe depuis presque 15 ans et qu'elle n'a pas reçu d'opposition lors des procédures d'élaboration de la Z.A.C. Saint-Martin en 1993 ou du P.O.S. en 2001.

Enfin, pour cette nouvelle demande de création d'une sortie de l'A.8 sur l'avenue du Maréchal Juin, il ne semble pas nécessaire de détailler le surcroît des nuisances qu'occasionnerait un tel aménagement alors même que le territoire de Mougins est déjà lourdement handicapé par les présences de l'autoroute A.8 et de la pénétrante Cannes-Grasse et par l'échangeur entre ces deux grands axes de transit.

3 – Commune de la Roquette-sur-Siagne

La commune de la Roquette-sur-Siagne a émis un avis défavorable sur l'instauration du secteur UZa de Saint-Martin, avis exclusivement motivé par l'opposition de cette commune au projet du centre commercial précédemment évoqué. Il n'y a bien sûr pas lieu de commenter

plus avant cette position et de s'en remettre aux réponses apportées plus haut à la Ville de Cannes sur ce sujet.

B – Prise en compte de l'avis et des observations du commissaire enquêteur

L'avis du commissaire enquêteur est assorti d'une longue liste de réserves portant essentiellement sur quelques modifications des limites de zones et sur des corrections à apporter aux tracés des servitudes d'espaces boisés classés, ainsi, qu'à la marge, sur quelques petites modifications du règlement et de la liste des emplacements réservés et servitudes d'urbanisme.

1 – Classement en zone UDa des propriétés bordant la partie du chemin du Moulin parallèle à la pénétrante

Formulée par quatre propriétaires des terrains concernés, cette demande a reçu un avis favorable en raison d'une part du parcellaire existant et d'autre part de la différence de perception dans le paysage entre ces terrains et ceux situés plus en amont classés en zone UDe à 4 500 m². La nouvelle limite entre les zones UDa et UDe qui correspond à la ligne de rupture de pente, a été intégrée au plan de zonage.

2 – Classement en zone UDb au lieu de UDe de la partie du lotissement des Bois de Fontnerie située entre le carrefour de la Peyrière et le Parc de la Valmasque

Classés au P.O.S. de 2001 en zone à 2 500 m², les propriétaires des terrains concernés ont demandé à être reversés dans la zone UD sans superficie minimale comme le reste du lotissement. Le Commissaire enquêteur a proposé un classement en UDb, quasiment identique à celui du P.O.S., mais s'est opposé au classement en UD compte tenu de la taille importante des parcelles et de leur perception depuis la R.D. 35. Le plan de zonage a été modifié en conséquence.

3 - Classement en zone Nc des trois unités foncières bâties insérées dans le Parc de la Valmauque au Nord de la zone AUb des Bréguières

Cette modification sollicitée au cours de l'enquête et validée par le commissaire enquêteur, permettra aux propriétaires concernés de mieux gérer leurs bâtiments. Le plan de zonage a été modifié en conséquence.

4 - Modification des limites entre la zone UZ de la Plaine avec la zone UDa des Peyroues d'une part, et la zone UDb de Jylouc d'autre part

La limite UZ/UDa sur les terrains situés au Nord-Est du carrefour entre le chemin de la Plaine et le chemin des Peyroues et la limite UZ/UDb au Sud de la zone d'activité du chemin de la Plaine ont toutes deux fait l'objet d'observations, notamment sur le thème des relations entre quartiers pavillonnaires et zones d'activités. Elles ont toutes les deux été légèrement modifiées afin de privilégier une desserte directe par le chemin de la Plaine pour les terrains classés en zone UZ et préserver ainsi la tranquillité des zones pavillonnaires voisines.

5 - Modifications diverses des limites entre les zones

Quelques modifications mineures ont également été apportées au plan de zonage. Il s'agit essentiellement de corrections pour tenir compte de la réalité des unités foncières (Font Pouquier et Fibonson) du parcellaire et de sa desserte voitière (chemin de la Traversière) et du respect de la typologie urbaine (Juyette).

6 - Modification du périmètre du secteur d'études de Tournamy

Le périmètre du secteur d'études de Tournamy instauré dans le projet de P.L.U. arrêté le 27 juillet 2006 dans l'attente de l'approbation d'un projet d'aménagement global d'un véritable centre ville tel qu'il est affiché dans le P.A.D.D. concerne pour l'essentiel la plus grande partie des terrains situés de part et d'autre de l'avenue de Tournamy entre le carrefour des Juyettes et celui de Font Roubaix. Il s'étend également plus au Nord au delà du pont de la pénétrante pour englober les deux propriétés situées de part et d'autre du rond-point d'accès à cette même pénétrante.

Durant l'enquête, les propriétaires de ces deux terrains se sont manifestés pour faire part de leur incompréhension, estimant que le projet d'aménagement global issu du secteur d'études mis en place ne concernerait manifestement pas leur secteur, ce dernier étant plus à même d'être géré correctement par le biais de la zone UC, principalement instaurée pour organiser les entrées de ville. Après réflexion, leurs arguments ont été retenus et il a été décidé de réduire le périmètre du secteur d'études et d'en fixer la limite Nord au pont de la pénétrante qui constituera, à n'en pas douter, l'entrée Nord du futur centre ville.

Le plan de zonage et la liste des emplacements réservés et servitudes d'urbanisme ont été modifiés en conséquence.

7 - Modifications apportées à la liste des emplacements réservés et servitudes d'urbanisme

Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable à la réduction de 8 à 6 mètres de l'emplacement réservé n° 1.32 pour l'élargissement du boulevard Clément Rebuffel. Le tracé a été repris en

conséquence en privilégiant la préservation du bâti existant et les emprises utiles sur larges déjà réalisées, et ce compte tenu de la faible fréquentation de cette voie. Les emprises futures seront ainsi exclusivement destinées à des aménagements de sécurité (trottoirs) et de stationnement.

Dans le même registre, il a souhaité que l'emprise de la voie de liaison prévue entre le chemin des Peyroues et le chemin de la Plaine (emplacement réservé n° 1,19) soit ramenée de 10 à 8 mètres. Une suite favorable a été donnée à cette requête, compte tenu des besoins réels en termes d'emprise et des possibilités de mise en place de futurs sens uniques de circulation.

8 - Modifications apportées aux servitudes d'espaces boisés classés

Presque 20 % des requêtes formulées par les monginois au cours de l'enquête publique portaient sur des demandes de révision des tracés des espaces boisés classés (E.B.C.) sur le plan de zonage du projet de P.L.U. arrêté le 27 juillet 2006.

Le commissaire enquêteur s'est prononcé favorablement à la réduction des E.B.C. dans la grande majorité des cas, seules 6 requêtes n'ayant pas obtenu son accord.

Il y a lieu de souligner le soin tout particulier qu'a pris le commissaire enquêteur pour analyser chacun des dossiers de ce type en fonction de la réalité des boisements concernés, de leur nature et de leur perception dans le paysage.

A l'exception d'un cas concernant la partie Nord du socle du Village le long de l'avenue de l'Hubac, et qui n'a pas été retenu dans la mesure où l'adaptation sollicitée, bien que mineure, était susceptible de compromettre la pérennité du couvert végétal existant, toutes les demandes entérinées par le commissaire enquêteur ont été intégrées au plan de zonage et le rapport de présentation a été revu en conséquence, notamment au niveau du bilan des surfaces des E.B.C. qui évolue de façon insignifiante (- de 2 % de réduction).

9 - Modifications diverses

Différentes requêtes portaient sur des corrections à apporter au plan de zonage suite à des erreurs matérielles (marges de recul par rapport à l'autoroute A.8 et la pénétrante), à des modifications du règlement du secteur Ns pour les possibilités de construction des équipements sportifs et sur le rajout à la liste des éléments patrimoniaux figurant dans l'annexe du règlement de traces du passé qui ont été signalées par des administrés au cours de l'enquête (four à pain, puits et aire de battage à l'amorce du chemin de la Calade, aire de battage, bassin et maison ancienne quartier de Jylloue) et qu'il convient de repérer et de protéger. Le plan de zonage, le règlement, et l'annexe à celui-ci ont été modifiés et complétés en conséquence.

Outre ces modifications issues de l'enquête publique, le projet de P.L.U. arrêté a également fait l'objet de quelques petites corrections apportées au règlement pour la règle de hauteur des clôtures en zones naturelles (2 mètres) et à la règle d'extension mesurée des constructions existantes sur des terrains d'une surface inférieure à la superficie minimale dans les secteurs UDa, UDa1, UDb et UDe dont la compréhension a été améliorée, et au plan de zonage qui a été complété par le tracé de bâtiments existants non répertoriés sur le fond cadastral et dont la lecture a été améliorée par la mise en place d'une nouvelle trame de couleur pour le repérage de la partie du territoire concernée par le P.P.R.I.F..

La servitude d'urbanisme V.7 instaurée au titre de la mixité sociale fait partie de la série d'engagements que la Commune s'engage à lancer d'ici l'horizon 2020. Elle concerne un terrain propriété de la Commune et le projet qui en découlera à terme aura également vocation à aménager l'entrée Sud du Val de Mougins.

Contrairement aux remarques formulées, il s'agit d'un bâtiment de type R+2, c'est-à-dire d'une hauteur inférieure aux immeubles existants à côté et en face du terrain en question, de faible importance et d'architecture soignée. Il sera enfin édifié dans le strict respect des contraintes géotechniques qui concernent ce secteur de la Commune.

Bien qu'elle n'en envisage pas la réalisation à court terme, la Commune a décidé, à travers son P.L.U., d'en maintenir la programmation à moyen terme.

Le dernier sujet concerne les critiques d'ordre général qui ont été formulées sur le P.L.U. au cours de l'enquête et qui sont, pour la plus grande partie d'entre elles, essentiellement motivées par l'opposition au projet du centre commercial de Saint-Martin.

Comme évoqué précédemment dans les commentaires sur les avis des personnes publiques, et en complément des positions très claires du commissaire enquêteur sur ce sujet, ainsi que sur les autres aspects développés dans ces critiques, il convient de rappeler que la faisabilité de ce projet n'est pas issue du dossier de P.L.U.

Dans celui-ci, la Commune de Mougins s'est contentée de reprendre les dispositions mises en place en 1993 lors de l'approbation de la Z.A.C. Saint-Martin et en 2001 pour ce qui concerne le P.O.S., en y apportant simplement quelques modifications de façon à respecter les évolutions réglementaires intervenues depuis. Ces deux dossiers n'ont fait l'objet, à ces dates respectives, d'aucune opposition. Enfin, le projet en question est assujéti à d'autres procédures qui en détermineront l'issue.

Compte tenu de l'ensemble des précisions qui précèdent sur les modifications apportées au projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté le 27 juillet 2006,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.123-1 et suivants, R.123-1 et suivants, L.123-10, R.123-19,

VU la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes (D.T.A.) approuvée par décret le 2 décembre 2003,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 25 février 2002 ayant prescrit la révision du Plan d'Occupation des Sols partiel, des Plans d'Aménagement de Zone (P.A.Z.) en vigueur, ainsi que l'élaboration du P.L.U. sur le secteur «Moulin de la Croix-Mougins»,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 23 juin 2004 ayant approuvé, après débat, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.),

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 29 mai 2006 ayant tiré le bilan de la concertation,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 27 juillet 2006 ayant arrêté le projet de P.L.U.,

VU les avis des personnes publiques associées et consultées,

VU l'ordonnance en date du 6 octobre 2006 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nice désignant Monsieur VUILLAUME en qualité de commissaire enquêteur,

VU l'arrêté du Maire de Mougins en date du 30 octobre 2006 soumettant à enquête publique le projet de P.L.U. arrêté par le Conseil Municipal,

VU le dossier soumis à enquête qui s'est déroulée du 27 novembre au 28 décembre 2006,

VU le rapport, les conclusions et l'avis du commissaire enquêteur en date du 28 janvier 2007,
 Considérant qu'il convient de modifier le projet de P.L.U. pour tenir compte des avis formulés par les personnes publiques et des remarques émises au cours de l'enquête publique,
 Considérant que ces modifications, telles qu'elles ont été présentées, ne remettent pas en cause l'économie générale du projet de la Commune,

Considérant que le P.L.U., tel qu'il est présenté au Conseil Municipal, est donc prêt à être approuvé conformément aux articles susvisés du Code de l'Urbanisme,

Il est proposé au Conseil Municipal :

- D'approuver le Plan Local d'Urbanisme, tel qu'il est annexé à la présente délibération,
- D'autoriser Monsieur le Maire à prendre toute décision pour la parfaite exécution de la présente délibération,
- De dire que conformément à l'article R.123-25 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un délai d'un mois, de l'insertion d'une mention de cet affichage en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département, et d'une publication au recueil des actes administratifs de la Commune de Mougins.
- De dire que la présente délibération et le projet P.L.U. annexé à cette dernière seront exécutoires dès leur réception en Sous-Préfecture des Alpes-Maritimes et dès l'accomplissement des mesures de publicité.
- De dire que conformément à l'article R.123-25 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera transmise au Conseil Supérieur du Notariat et à la Chambre Départementale des Notaires en ce qu'elle institue une limitation des droits à construire en cas de division d'un terrain bâti en application de l'article L.123-1-1 du Code de l'Urbanisme sur certaines parties du territoire.
- De dire que conformément au dernier alinéa de l'article L.123-10 du Code de l'Urbanisme, le dossier du P.L.U., tel qu'approuvé par le Conseil Municipal, sera tenu à la disposition du public dans les locaux des Services Techniques - 330, chemin de la Plaine.

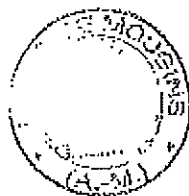
2007-2010
PLU 2007-2010

2007-2010
PLU 2007-2010

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à la majorité dont 2 oppositions, de Mmes PASTORELLI et M. B. ALCOVICI,
ADOPTÉ.

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

Pour extrait conforme



Pour le Maire
Le Premier Adjoint

Jean-Claude RUSSO

EXTRAIT DU REGISTRE
DES
DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE MOUGINS

URB.2006.07.16

Séance du 27 juillet 2006

Le vingt-sept juillet deux-mil-six-vingt heures, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence du *Docteur Richard GALLY*, Maire.

Convocation - Affichage :

Date de la Convocation : 6 juillet 2006
Date d'affichage : 6 juillet 2006
Affichage compte-rendu : 28 juillet 2006

Nombre de Membres :

Afférents au Conseil Municipal : 24
en exercice : 33
Qui ont pris part à la délibération : 32

Présents :

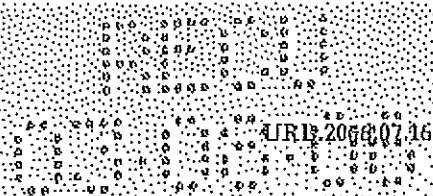
Docteur Richard GALLY, Maire,
M Jean-Claude RUSSO, Mme Claudine LAURIERE, MM Gilbert GROSSO, Alain PETITPREZ,
Mmes Joëlle FOLANT, Françoise SPITALIER, Françoise AZOULAY, M. Bernard ALFONSI,
Adjointe.
Mmes, Denise LAURENT, Fleur FRISON-ROCHE, MM Raymond CARUANA, André
LOPINTO, Mmes Susan DUNNACHIE, Jocelyne CHESNEAU, M. Jean-Claude ABOT, Mme
Colette MAGNY, MM Jean FRACHISSE, Christian REJOU, Jésus-Louis POMARES, Mmes
Michèle DIRION, Claudine BOSCAGLI, M. Norbert MENCAGLIA, Mme Michèle
PASTORELLI, Conseillers Municipaux.

Représentés : M. Michel BIANCHI par M. le Maire
Mme Marie-Claudine PELLISSIER par André-Guy LOPINTO
M Gilbert BARISONE par Mme Jocelyne CHESNEAU
Mme Barbara THERY par Mme Fleur FRISON-ROCHE
Mme Micaela DARMON-VASSILEFF par Mme Michèle PASTORELLI
M Jean-Louis LANTERI par Jésus-Louis POMARES
M Gérard RASTOLL par M Norbert MENCAGLIA
Mme Laurence CONDOMITTI par M Jean FRACHISSE

Absents excusés : Mme Michèle MICUCCI

Françoise AZOULAY est nommée secrétaire de séance, conformément aux dispositions de l'article L-2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Objet : ARRÊT DU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME



M. le Maire expose

Par délibération en date du 25.02.2002, le Conseil Municipal a prescrit la révision du Plan d'Occupation des Sols partiel approuvé le 23.07.2001, des Plans d'Aménagement de Zone des Z.A.C. dites "des Trois Collines", "du Font de l'Orme", "de la Colle", "du Vallon de l'Oeuf" et "Saint-Martin" approuvés respectivement les 22.10.1974, 8.10.1986, 19.01.1988, 31.05.1990 et 29.07.1993, ainsi que l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme sur le secteur "Moulin de la Croix-Mougine".

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) doit, comme le P.O.S., préciser les limites des zones urbaines et à urbaniser, ainsi que celles des zones agricoles et naturelles, et définir à l'intérieur de ces zones les possibilités de constructions offertes à chaque propriétaire.

Pour autant, et c'est l'aspect majeur qui le différencie du P.O.S., le P.L.U. est en premier lieu un véritable outil de planification urbaine et d'harmonisation économique et sociale dont l'objectif principal est de préserver la qualité de vie des Mouginois et l'image de commune-jardin qui rend la Ville de Mougins si prisée et attrayante.

A ce titre, et conformément aux articles L.121-1 et L.123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, le P.L.U. doit exposer "le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques, et préciser les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services". "Il comporte un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la Commune".

Enfin, et conformément à l'article L.111-1-1 du Code de l'Urbanisme et à défaut de Schéma de Cohérence Territoriale (S.C.O.T.) ou de Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (S.D.A.U.), celui de 1979 ayant été abrogé le 4.05.2006, le P.L.U. doit être élaboré en compatibilité avec la Directive Territoriale d'Aménagement (D.T.A.) des Alpes-Maritimes.

Comme cela a été exposé en séance publique du Conseil Municipal le 29.05.2006 lors de la délibération dressant le bilan de la concertation, le diagnostic et le P.A.D.D. ont été élaborés en relation étroite avec la population et les personnes publiques associées à la procédure (P.P.A.).

• *Le Diagnostic*

Document essentiel du P.L.U., le Diagnostic a tout d'abord fait l'objet de la première réunion des P.P.A. qui s'est tenue le 27.09.2002 et qui a consisté à recueillir l'ensemble des données extra-communales nécessaires à son élaboration.

L'ayant-projet a ensuite été présenté à la Commission Municipale d'Urbanisme élargie, réunie à cet effet le 7.10.2002, par le bureau d'études mandaté par la Ville.

Le Diagnostic, enrichi par les éléments et les précisions apportées au cours de ces deux réunions, a pu dès lors être transmis aux P.P.A. dont les quelques observations ont été recueillies le 27.01.2003 (deuxième réunion des P.P.A.).

Présenté aux Mouginois dans le Mougins-Info de février 2003, et au cours d'une réunion publique organisée à cet effet le 5.05.2003, le Diagnostic a été depuis exposé dans le hall d'entrée des Services Techniques afin que tous les habitants de Mougins puissent en prendre connaissance dans le détail et faire part de leurs éventuelles observations dans le registre ouvert à cet effet.

Première partie du rapport de présentation du dossier qui vous est présentée aujourd'hui, le Diagnostic dresse un véritable état des lieux de la Commune et précise les atouts et les faiblesses du territoire en termes de situation, d'environnement, de développement socio-économique, d'aménagement, de logement social, d'équipements, de déplacements, d'adduction en eau potable et de traitement des eaux usées.

Il met enfin en exergue les secteurs à enjeux de développements économiques (Font de l'Orme, Bréguières, Saint-Martin La Plaine, Le Vicaire) et de protection environnementale, notamment aux deux grandes coupures vertes qui traversent Mougins.

• Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Elaborée par le Bureau d'Etudes de la Ville, la première version du P.A.D.D. a été présentée à la Commission Municipale d'Urbanisme élargie les 25.04.2003 et 9.05.2003 avant de faire l'objet de la troisième réunion des P.P.A. le 8.07.2003.

Véritable condensé du projet de ville, le P.A.D.D. a ensuite évolué pour tenir compte tout d'abord des nouvelles dispositions issues de la Loi Urbanisme et Habitat du 2.07.2003 et des observations et des attentes des Mouginois recueillies au cours des cinq réunions publiques de l'automne 2003.

Présenté à la population par Monsieur le Maire le 28.04.2004 et par le biais d'une exposition publique à partir du 10.05.2004, le P.A.D.D. et ses grandes orientations ont été débattus au sein du Conseil Municipal le 23.06.2004.

Il y a lieu de rappeler les grands objectifs poursuivis qui sont :

- 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 matière de déplacement
- 7 - Créer des équipements publics de quartiers
- 8 - Assurer la prévention des risques

La dernière phase de la procédure a ensuite consisté à élaborer le règlement et le plan de zonage du P.L.U. qui doivent retranscrire sur le territoire, les outils nécessaires pour atteindre les objectifs affichés par le P.A.D.D.

Ce long et délicat travail s'est échelonné sur les deux dernières années.

La encore, la concertation avec les Mouginois a été privilégiée, puisque le 10.06.2005, Monsieur le Maire a présenté les grandes lignes des projets de règlement et de plan de zonage aux Mouginois en les invitant à faire part de leurs attentes et observations tout au long de l'exposition publique qui a débuté le 13.06.2005 et qui s'est poursuivie jusqu'à fin juin 2005.

Les projets ont ensuite été affinés pour tenir compte des propositions et suggestions issues de l'exposition publique avant d'être examinés par les P.P.A. lors de leur quatrième réunion qui s'est tenue le 7.07.2005. Les mois suivants ont permis d'apporter les dernières corrections au règlement et au plan de zonage qui prennent aujourd'hui en compte la quasi totalité des remarques formulées par les P.P.A., comme ces dernières ont pu le constater le 3.07.2006, lors de leur cinquième réunion, préalable à la présente délibération.

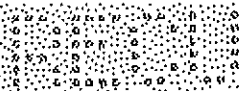
Le projet de P.L.U. objet de la présente délibération, intègre ces données dont l'essentiel peut être résumé comme suit en fonction des objectifs du P.A.D.D. :

1 - Protéger l'environnement naturel et les paysages

Même si le P.L.U. de Mougins n'est pas soumis à l'évaluation environnementale prévue aux articles L.121-10 et R.121-14 du Code de l'Urbanisme dans la mesure où il prévoit le classement en zones U ou AU de moins de 200 hectares de zones anciennement classées agricoles ou naturelles, l'environnement reste l'objectif prioritaire du projet de P.L.U.

Elément essentiel de la notion de Mougins "Commune-Jardin", ce thème s'articule autour de cinq grandes priorités :

- Préserver les deux grandes coulées vertes Nord-Sud allant de Pigranel à Ranguin et Est-Ouest de la Valmasque au Village.



Le plan de zonage conforte ces coulées vertes par la mise en place d'une réglementation privilégiant la sauvegarde du grand paysage par le biais des dispositions suivantes :

- Pignat - Ranguin

- *Haut de Pignat et partie Nord du Vicaire* : Instauration d'une zone naturelle Nc dans laquelle seules sont autorisées les extensions mesurées des constructions existantes et d'une zone agricole A en aval du Canal de la Siagne.
- *Pignat Ouest* : Création d'une zone UDe à 4 500 m² de superficie minimale intégrant au plus près le bâti existant et préservant la prédominance du végétal.
- *Peyroues-Saint-Barthélemy - Clos d'Embertun* : Délimitation de grandes zones naturelles Nc regroupant les anciennes zones NDa et NC (agricole) du P.O.S. ceinturées de zones pavillonnaires aérées (UDb à 2 500 m²) et du secteur agricole des Peyroues (Zone A).
- *Vallon de l'Ouef - Miracle - Grand Vallon* : Confortement d'un grand territoire protégé constitué de zones Nc et Ns (naturelle acceptant les aménagements liés aux activités sportives telles que golf, équitation, etc...) et d'une grande partie de la zone agricole existante étendue vers le Sud sur les terrains de la Ferme d'Anaïs ainsi que la création d'une zone UDe à 4 500 m².
- *La Borde-Ranguin - Cormail* : Maintien d'une vaste zone Nc recouverte à 90 % d'Espaces Boisés Classés.

- Valmasque - Village

- *Fugère-Oratoire - Valmasque* : Maintien d'une vaste zone naturelle stricte (N) recouverte d'Espaces Boisés Classés intégrant les spécificités Ns pour le complexe sportif "Jean-Claude Rancé" et Nc pour le secteur dédié à la protection animale ainsi que la création d'une petite zone agricole A au bout du chemin de l'Oratoire.
- *Font Merle - Notre-Dame de Vie* : Extension de la zone N au Nord de l'Etang de Font Merle et au Sud de la Promenade de l'Etang pour préserver les abords du plan d'eau et maintien ou création de zones à 4 500 m² (UDc) sur le coteau Notre-Dame de Vie et entre l'avenue de la Valmasque et le Manoir de l'Etang.
- *Boière - Moulin de la Croix* : Instauration d'une zone Nc sur la plus grande partie du versant Est du Village, bordée de zones pavillonnaires à 4 500 m² privilégiant le couvert végétal.

• Conserver les grands espaces naturels.

En complément des dispositions précitées relatives aux deux grandes coulées vertes, le plan de zonage classe en zones N l'ensemble des grands espaces naturels du territoire.

A L'Est, le socle de Mougins-le-Haut et les collines voisines complètent le dispositif de protection dans l'esprit de la D.T.A. (Directive Territoriale d'Aménagement).

Au Nord, ce sont les forêts du Font de l'Orme, les terrains du golf, les bois du Défends et d'Argeville, à l'exception de la zone agricole du même nom, et une grande partie du lotissement du Redon qui sont classés en zones naturelles en continuité avec les territoires similaires des communes voisines.

Enfin, à l'Ouest, les contreforts du plateau de La Roquette-sur-Siagne, en bordure du vallon du Coudouron, participent également à la volonté affirmée de préserver les grandes entités naturelles.

- Accroître la partie du territoire concernée par des servitudes d'Espaces Boisés Classés en précisant ces dernières en fonction de la réalité du terrain.



C'est ainsi que plus de 23 ha supplémentaires ont été inscrites au P.O.S. dans le P.L.U. pour une surface totale de 770 ha contre 747 ha récemment mesurées dans le P.O.S. (les 775 ha annoncés dans le dossier du P.O.S. sont manifestement surestimés sans doute parce que les us de calculs approximatifs moins fiables que ceux utilisés aujourd'hui).

- Compléter les Espaces Boisés Classés en protégeant au même titre les entités végétales remarquables.

Dans cette logique, ce sont plus de 400 arbres ou bosquets qui ont été recensés et classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme dans le cadre d'une étude spécifique. Répertoriés sur le plan de zonage, ils sont détaillés et listés dans l'annexe du règlement (pièce n° 4.1 du dossier) et devront impérativement être préservés dans toute opération de construction ou d'aménagement.

- Privilégier un habitat pavillonnaire traditionnel synonyme d'équilibre entre bâti et végétal.

Le nom de "commune-jardin" trouve son origine, d'une part dans les quelques 36% du territoire classés en zones naturelles, mais également dans la prédominance des espaces verts privés dans le tissu urbain. Pour près de 50 % de sa superficie, la commune est constituée de villas représentant aujourd'hui l'habitat traditionnel des Mouginois. Le P.L.U. consolide cette spécificité, qui participe grandement à la préservation du paysage, en classant l'ensemble du territoire concerné en zone UD et secteurs UDa, UDa1, UDb et UDe dont deux des particularités communes essentielles sont de comporter des règles imposant un pourcentage d'espaces verts en pleine terre au moins égal à 40 % et une hauteur limitée à R+1 (7 m) pour les terrains recevant une habitation.

Le secteur UDe est assorti d'une superficie minimale pour construire de 4 500 m², d'un coefficient d'emprise au sol de 0,10 et d'un coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) de 0,07. Il concerne des quartiers déjà urbanisés mais où le couvert végétal l'emporte largement sur le bâti, jouant ainsi un rôle majeur dans la perception du paysage et qui ne doivent donc recevoir qu'une densité limitée.

Outre les quartiers de Pigranel, du Grand Vallon et du Miracle, des abords de l'Etang de Font Merle, de Notre-Dame de Vie et les versants Nord et Sud-Est du Village qui participent aux deux grandes coulées vertes évoquées précédemment, le secteur UDe couvre également le coteau Ouest de Pibanson du chemin des Cabrières jusqu'au Val de Mougins ainsi que le lotissement des Parcs Saint-Martin.

Le secteur UDb a 2 500 m² dispose d'un C.E.S. de 15 % et d'un C.O.S. de 0,10 synonymes de faible densité. Il participe donc également à la préservation du paysage dans la mesure où il privilégie un tissu aéré dans lequel prédominent les espaces verts privés.

La colline de Saint-Barthélémy, le Clos d'Embertrand, le Burel et son versant Ouest descendant jusqu'au chemin de Jyllone et la voie ferrée sont des exemples types de zones pavillonnaires de type UDb, très aérées et jouant un rôle majeur dans la perception du grand paysage et la préservation de la coulée verte Pigranel-Ranguin.

Les grands espaces de Pigranel Est, la Colle et le Redon au Nord et de Notre-Dame de Vie, du Guillet, des Parcs de Mougins et des Hautes Bréguières à l'Est sont également classés en secteur UDb, compte tenu de la structure du bâti existant et de l'importance du végétal.

Le secteur UDe a également été retenu pour les petites zones pavillonnaires de la voie Julia en limite avec le Cannet, et du quartier de la Borde ainsi que la petite partie du plateau de la Roquette-sur-Siagne de part et d'autre de la R.D. 409.



Les secteurs UDa et UDa1 disposent de la même superficie minimale de 1 500 m² et se distinguent uniquement par le C.O.S. qui leur est attribué (0,16 en UDa et 0,26 en UDa1) en fonction de la réalité des densités existantes. Ils couvrent à eux seuls près de 20 % du territoire communal et sont les garants de l'habitat traditionnel mouginois tel qu'il est perçu le long des voies les plus circulées de la commune.

Le secteur UDa1 ne concerne que les plateaux de Saint-Basile et des Peyroues Ouest où prédominent des lotissements structurés.

Le secteur UDa, quant à lui, est essentiellement présent aux abords immédiats du Village, sur les versants Ouest et Sud de ce dernier jusqu'aux abords de l'A.8 (Grande Bastide, Cabrières, Vaumarte, ...) de part et d'autre du chemin de Pibonson ainsi que sur les versants Ouest et Sud-Ouest du plateau de Notre Dame de Vie/Le Guillet jusqu'en limite de commune avec le Cannet au-dessus de l'ancien chemin de Mougins. Il a également été retenu pour organiser la petite zone pavillonnaire située en limite avec Mouans-Sartoux, le long du chemin du Vallon d'Aussel.

Le secteur UD se distingue des précédents par l'absence de notion de superficie minimale. Il reste, néanmoins, assujéti à des règles privilégiant la construction de villas (C.O.S. de 0,20 et C.E.S. de 0,25), et a vocation de préserver le caractère pavillonnaire des parties du territoire qu'il concerne, qui sont essentiellement organisées en lotissements. Ce sont les quartiers de Fontmerle, de la Peyrière et du Pigeonnier à l'Est, de l'Aubarède, du Refuge, de l'Espagnol, de Provence et du Colombier au Sud, et de Saint-Martin aux abords de la limite communale avec Mouans-Sartoux au Nord.

2 – Maîtriser un développement urbain équilibré

Essentiellement basé sur le confortement de l'habitat pavillonnaire traditionnel tel qu'il vient d'être évoqué, le développement de la Commune qu'a l'ambition d'organiser le présent Plan Local d'Urbanisme est également axé sur l'ouverture à l'urbanisation à court terme du quartier du Vicaire, et à moyen terme des Bréguières et du Font de l'Orme II, l'organisation d'un véritable centre de vie entre Tournamy et le Val de Mougins et la restructuration des principales entrées de ville.

Les orientations spécifiques d'aménagement du quartier du Vicaire (pièce n° 3) définissent précisément la vocation de la zone AUa qui est de préserver à la fois le caractère pavillonnaire du quartier en continuité du lotissement « Les Clairières » à l'Est et du tissu existant sur la commune voisine à l'Ouest, et la perception de l'ensemble du coteau, et d'organiser l'avenue Saint-Martin en boulevard urbain en privilégiant la construction de bâtiments de type R+2 à vocation de commerces, bureaux, hébergement hôtelier et services administratifs.

Les zones à urbaniser des Bréguières (AUb) et du Font de l'Orme II (AUc) ont vocation à plus ou moins long terme de concilier le développement économique de la Commune et l'accueil de logements pour actifs dans le cadre d'une procédure adaptée (Z.A.C. multisites par exemple).

Le centre de vie développé dans le P.A.D.D. et intégrant les pôles de proximité de Tournamy et du Val de Mougins fait l'objet d'une approche particulière sous la forme d'un secteur d'études instauré au titre du a) de l'article L.123-2 du Code de l'Urbanisme. Des études complémentaires permettront, dans un délai maximum de cinq ans à compter de l'approbation du P.L.U., de définir les modalités d'aménagement du quartier à même de répondre à l'objectif clairement exprimé de réaliser un véritable centre ville à l'échelle humaine fédérateur des attractivités respectives du Village, du Val de Mougins et de

Tournamy. Dans l'attente, ce secteur d'études est classé en zone UC et n'autorise que la réhabilitation des constructions existantes et leur extension limitée à 20 m².

Les entrées de ville Nord et Sud font elles l'objet d'un classement en zone UC privilégiant le développement de commerces de proximité et de locaux par rapport à l'habitation sous la forme d'un C.O.S. majoré de 0,35 pour les programmes dont 80 % sont réservés à l'activité, avec pour objectifs la restructuration des franges du chemin des Campellères et de la partie de l'avenue Maréchal Juin, située entre le chemin de la Patinoire et la Blanchisserie au Sud, et de l'avenue Saint-Martin en continuité de la zone du Vicaire au Nord.

Ces dispositions, complétées par celles mises en place sur le périmètre des Z.A.C. du Pont de l'Orme, des Trois Collines, de la Colle et de Saint-Martin Nord (zones UF, UM et UY) principalement axées sur la gestion des constructions existantes, permettront de maîtriser le développement urbain équilibré que souhaite la Commune.

3 - Satisfaire aux besoins présents et futurs en matière d'habitat

Le P.A.D.D. fixe un objectif de développement mesuré du nombre de logements de l'ordre de 1 % par an, soit 80 résidences principales dont 25 % de logements aidés (20 unités).

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme permettent de satisfaire à cet objectif. En effet, les capacités résiduelles de construction offertes par le plan de zonage s'élèvent à environ

1 200 logements, compte tenu du phénomène de rétention foncière qu'il convient de prendre en considération dans ce type d'approche et qui est estimé à 50 %.

Outre les différents secteurs pavillonnaires UD et la zone à urbaniser AUa du Vicaire qui représentent un total de l'ordre de 900 logements, les zones urbaines denses du Village et du Val de Mougins (UA et UB) ainsi que les différents secteurs UC offrent un potentiel, rétention foncière comprise, d'environ 300 unités d'habitation.

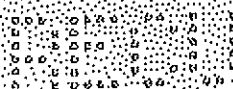
A l'horizon 2020, le P.L.U. comporte donc les possibilités de construire 1 200 logements, soit environ 3 000 personnes, auxquels il convient de rajouter les disponibilités qu'offriront à terme les zones à urbaniser AUb et AUc des Bréguières et du Pont de l'Orme II.

Enfin, les dispositions du présent dossier en terme de logements intègre bien évidemment le logement aidé qui fait l'objet de prescriptions législatives que la Commune doit respecter.

En complément des programmes en cours que la Ville a initiés, le P.L.U. œuvre pour la mixité sociale par le biais des dispositifs prévus par l'article L.123-2 du Code de l'Urbanisme.

A ce titre, la liste des emplacements réservés et servitudes d'urbanisme (pièces n° 6) et le plan de zonage précisent les dix unités foncières retenues pour recevoir des opérations de construire dédiées au logement aidé de type PLUS (prêt locatif à usage social) ainsi que les quatre terrains dont les programmes devront comporter au moins 33 % ou 50 % de logements aidés de type PLS (prêt locatif social).

De surcroît, le dossier annonce la prochaine mise en place sur l'ensemble des secteurs UCa du P.L.U., du dispositif prévu à l'article L.127-1 du Code de l'Urbanisme autorisant le dépassement de 20 % du coefficient d'occupation des sols à condition que ce dépassement soit affecté à la réalisation de logements aidés, l'objectif étant d'œuvrer pour la réalisation de logements aidés bien intégrés au tissu urbain de la Commune dans un souci de réelle mixité sociale dans le respect des textes en vigueur.



Comme le précise le rapport de présentation du dossier des opérations programmées, le dispositif mis en place par l'instauration des servitudes précitées, et les objectifs affichés pour les zones à urbaniser AUb et AUc représentent un potentiel de l'ordre de 650 unités hors rétention foncière, ce qui répond aux objectifs du P.A.D.D.

Enfin, le P.L.U. répond aux obligations réglementaires en matière d'accueil des gens du voyage. Le plan de zonage et la liste des emplacements réservés et servitudes d'urbanisme précisent, en effet, sous le n° 61 l'emplacement réservé prévu pour la voie de liaison qui permettra d'accéder, à partir de la R.D. 135 et de l'impasse du Ferrandon, à l'aire d'accueil que la Ville s'est engagée à réaliser en commun avec la ville de Vallauris, respectant ainsi le schéma départemental d'accueil des gens du voyage.

4 - Protéger et mettre en valeur le patrimoine historique

Le territoire de Mougin comporte un grand nombre de richesses patrimoniales qui ont fait en grande partie sa réputation. Outre son Vieux Village et les bâtiments protégés au titre des législations sur les sites et monuments historiques (chapelles Notre-Dame de Vie et Saint-Barthélemy et porte Sarrazine) le code de l'urbanisme permet, par le biais du 7^{ème} de son article L.123-1, d'identifier et localiser dans le P.L.U. les immeubles, espaces publics, monuments et sites à protéger pour des motifs d'ordre culturel et historique.

Dans cet esprit, et afin de protéger au mieux ces éléments, l'annexe du règlement (pièce n° 4.1) et le plan de zonage du P.L.U. les répertorient et précisent leurs emplacements. Ils devront être pris en compte dans les opérations de construction et d'aménagement.

Le Village, véritable joyau, a quant à lui fait l'objet d'une étude patrimoniale diligentée par la Direction Régionale des Affaires Culturelles et le Service Départemental de l'Architecture. Elle fixe les conditions de préservation et de mise en valeur du centre historique de Mougin et est également annexée au rapport de présentation du P.L.U. (pièce n° 1.1).

Outre ces dispositions novatrices, le dossier comporte également à travers son règlement des dispositions qui permettront de mieux préserver les traces du passé, comme notamment les murs de restanques et œuvre ainsi à la protection et à la mise en valeur du patrimoine historique.

5 - Développer les activités économiques

Afin de répondre aux objectifs du P.A.D.D. et de pallier le déséquilibre constaté par le Diagnostic entre les développements de l'activité et de l'habitat, le P.L.U. prévoit de mieux organiser les zones d'activités existantes regroupées dans la zone UZ.

La partie Nord du parc d'activités de la Plaine ne pourra plus recevoir d'habitations comme c'est actuellement le cas dans le P.O.S.. Seules la réhabilitation et l'extension des villas existantes seront autorisées.

Dans un souci de cohérence d'ensemble, la partie de la Z.A.C. Saint-Martin, réservée à l'activité, est rattachée à la zone UZ sous la forme d'un secteur spécifique UZa.

Dans le même esprit, la zone de la Lovière regroupant l'activité de négoce automobile, la déchetterie et quelques terrains voisins, a été classée dans le secteur UZb avec des règles spécifiques.

Le développement économique fait également l'objet de la création des zones et secteurs UC évoqués précédemment pour le traitement des entrées de ville et de la zone AUa du

Vicaire. Les dispositifs réglementaires favorisent en effet la création de commerces de proximité et de bureaux le long des voies principales de desserte.

L'accueil touristique est un atout majeur de l'activité économique de Mougins. La création du secteur UCh aux abords du Golf du Vallon de l'Oratoire et la mise en place de règles incitatives pour la construction de maisons d'hôtes, d'hôtels et de résidences hôtelières sur l'ensemble des zones pavillonnaires permettront d'offrir à terme un parc plus important de grande qualité.

Des dispositions similaires sont également prévues pour les maisons de retraite afin de répondre à la fois aux objectifs de développement de l'emploi et de logements des personnes âgées.

Le maintien de l'activité agricole et l'aide à l'installation aux candidats exploitants font également partie du volet économique tout en participant à la protection de l'environnement et des paysages.

Le classement en zones agricoles A des exploitations existantes de la Loyère, de Colette, d'Argeville et des Peyroues, et des espaces susceptibles de recevoir des agriculteurs (partie haute du Vicaire, l'Oratoire, Les Argelas) participe grandement au maintien de l'activité agricole en offrant une superficie utile largement supérieure à celle actuellement exploitée.

Enfin, les zones à urbaniser AUb et AUc (Bréguières et Font de l'Orme II) viendront à terme donner un élan complémentaire au développement économique de la Commune. En effet, si le P.L.U. reprend quasiment à l'identique les dispositions du P.O.S. pour ce qui concerne le Font de l'Orme II, il innove totalement en proposant l'ouverture à l'urbanisation du quartier des Bréguières, bloqué depuis presque trois décennies par le Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme de 1979 (S.D.A.U.) dont les dispositions obsolètes viennent de cesser d'être applicables dans le cadre de la récente caducité de ce document.

6 – Répondre aux besoins en matière de déplacements

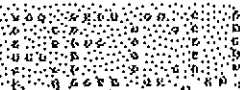
Le territoire communal dispose d'un maillage voirie satisfaisant malgré son étendue et sa topographie. La liste des emplacements réservés et servitudes d'urbanisme (pièce n° 6) et le plan de zonage précisent les modalités retenues pour améliorer le réseau existant par le biais d'opérations d'élargissement des voies existantes et de créations de quelques liaisons complémentaires (amélioration de la desserte de l'école Saint-Martin, accès à l'aire d'accueil, désenclavement du quartier de la Grande Bastide, ...).

Ces dispositions, qui compléteront les importants aménagements réalisés ces dernières années, permettront d'intégrer au mieux les modes de circulation doux (trottoirs et pistes cyclables) et les transports en commun, comme précisé dans le rapport de présentation.

La circulation piétonne sera privilégiée puisqu'en sus des trottoirs à aménager le long des voies de circulation, le P.L.U. précise les itinéraires pédestres à conserver et met en place les emplacements réservés nécessaires. Le territoire bénéficiera ainsi d'un maillage global relié au plan départemental des itinéraires de promenades et de randonnées.

7 – Créer des équipements publics de quartiers

La ville de Mougins dispose des réserves foncières nécessaires à la réalisation de la plupart des équipements qu'elle envisage de réaliser à court et moyen termes. C'est le cas pour les crèches du chemin de l'Espagnol et de Mougins-le-Haut, la salle événementielle, le futur centre administratif, et les extensions du parking du Village. Le P.L.U., par le biais de son plan de zonage et sa liste des emplacements réservés et servitudes d'urbanisme, détaille les



terrains destinés à recevoir à l'avenir le groupe scolaire Sud au carrefour entre le chemin du Grand Vallon et l'avenue de la Borde, des équipements de sports (chemin de Campane et allée des Ormes, de sports et de loisirs en milieu naturel dans le périmètre de l'actuelle zone d'aménagement différé (Z.A.D.) du Coudouron, de stationnement et de sports allée des Ormes et de stationnement chemin du Ferrandou au crois du terrain communal susceptible de recevoir à terme un équipement d'enseignement.

La liste porte également la réservation, à la demande de la ville de Cammes, d'un terrain propriété de la S.N.C.P. à l'extrémité Sud-Ouest du territoire de Mougins, pour la réalisation par cette collectivité d'aménagements d'accès et de stationnements aux abords de la gare de Ranguin ainsi que l'inscription de trois emplacements réservés à la réalisation d'espaces verts. Le premier aura surtout vocation à être aménagé en aire de loisirs en milieu naturel (n° IV.1 – chemin des Peyroues), les deux autres étant plus destinés à jouer le rôle de véritables jardins publics (n° IV.2 – avenue Saint-Martin, route de la Roquette et n° IV.3 – avenue du Maréchal Juin, quartier de Vaunarre).

Enfin, le dossier de P.L.U. précise les unités foncières retenues par la Commune pour qu'elle puisse éventuellement y réaliser les stations d'épuration qui pourraient être rendues nécessaires pour le bon fonctionnement du réseau communal d'assainissement des eaux usées. La première est située à l'extrémité Sud-Ouest du territoire (n° II.9 – chemin de Carimat) et la seconde à l'extrémité Est (n° II.10 – impasse du Ferrandou).

8 – Assurer la prévention des risques

La Commune est concernée par trois risques naturels, les glissements et affaissements de terrains, les incendies de forêts et les inondations.

Le présent dossier intègre de façon très claire ces trois aspects :

- Les risques de glissements et d'affaissements de terrains, qui ont très longtemps fait l'objet d'un débat animé entre les services de l'Etat, les propriétaires concernés et la Ville sur les fameuses zones NDR, sont précisés à la fois sur le plan de zonage et dans le règlement, la carte d'aléa de mouvements de terrains étant quant à elle annexée au dossier sous le n° 7.4.

Sur le plan de zonage, les secteurs d'aléa élevé ou très élevé (GA...5) apparaissent sous la forme d'une trame particulière, le règlement édictant les prescriptions imposées aux propriétaires. Sous réserve des disponibilités offertes en termes d'emprise au sol et d'occupation du sol par la zonage du P.L.U., ceux-ci pourront envisager de réaliser des constructions annexes (garages, abris, piscine, ...) et des extensions très limitées de leurs habitations (5 m²).

- Le Plan de Prévention contre les Risques d'Incendies de Forêt, rendu opposable par arrêté préfectoral du 17 novembre 2005 dans le cadre d'une application anticipée, est annexé au P.L.U. sous les n° 7.3.1 et 7.3.2. La partie du territoire communal concernée par les dispositions de ce document est repérée sur le plan de zonage et le règlement précise les dispositions à respecter.
- Le risque inondation ne concerne que les secteurs Saint-Martin, La Plaine et, à un degré moindre, le centre du quartier des Bréguères, ainsi que la toute petite partie du territoire de Mougins concernée par le Plan de Prévention contre les Risques d'Inondation de la basse vallée de la Siagne qui se situe le long du vallon de la petite Prayère en aval de la déchetterie. Là encore, le plan de zonage précise les zones concernées et le règlement énonce les prescriptions à respecter et renvoi à l'annexe n° 7.1.4 «Gestion des Eaux Pluviales» qui détaille le niveau du risque et les cotes de référence à respecter.

La prise en compte de ce risque est également répercutée dans la liste des emplacements réservés et servitudes d'urbanisme qui précise les deux bassins de rétention prévus à terme par la Commune, quartier Saint-Martin – La Plaine, pour en réduire notablement l'ampleur (n° II.2 – chemin du Hameau et n° II.3 – avenue Saint-Martin / zone AUA du Vicaire).

COMMUNE
DE MOUGINS

Le projet du Plan Local d'Urbanisme, annexé à la présente délibération, intègre et précise l'ensemble de ces éléments à travers les pièces suivantes :

- * N° 1 – Le rapport de présentation qui trace le diagnostic de l'existant, décrit l'état initial de l'environnement, explique les choix retenus et traités dans le projet d'aménagement et de développement durable, précise la délimitation des zones et les règles qui y sont applicables, évalue les incidences du plan notamment sur l'environnement, et justifie les changements apportés par rapport au P.O.S., et son annexe n° 1.1 qui précise les conditions de préservation et de mise en valeur du centre historique.
- * N° 2 – Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) qui définit les orientations d'aménagement et de développement économique et social retenues par la Commune à partir du constat établi dans le diagnostic.
- * N° 3 – Les orientations spécifiques d'aménagement du quartier du Vicaire.
- * N° 4 – Le règlement qui fixe les principales règles d'utilisation des sols en 14 articles et son annexe n° 4.1 qui liste les éléments patrimoniaux et les entités végétales à protéger.
- * N° 5 – Le plan de zonage qui délimite les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles ainsi qu'entre autres les espaces boisés classés et les emplacements réservés et servitudes d'urbanisme.
- * N° 6 – La liste des emplacements réservés et servitudes d'urbanisme.
- * N° 7 – Les annexes, qui comprennent notamment les servitudes d'utilité publique et le Plan de Prévention contre les Risques d'Incendies du Forêts.
- * N° 8 – Les différentes délibérations du Conseil Municipal afférentes à la procédure.

Il prend en compte la concertation qui a été conduite selon des modalités respectant celles définies dans la délibération du 25.02.2002 et dont le bilan vous a été présenté le 29.05.2006.

Enfin, il est précisé que le projet de P.L.U. sera soumis à l'automne 2006 à une enquête publique qui offrira aux Mouginois une dernière occasion de s'exprimer sur son contenu avant son approbation.

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.123-1 et suivants, L.300-2 et R.123-18,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 25.02.2002 prescrivant la révision du Plan d'Occupation des Sols partiel approuvé le 23.07.2001, des Plans d'Aménagement de Zone des Z.A.C. dites «des Trois Collines», «du Font de l'Orme», «de la Colle», «du Vallon de l'Oeuf» et «Saint-Martin» approuvés respectivement les 22.10.1974, 08.10.1986, 19.01.1988, 31.05.1990 et 29.07.1993, et l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme sur le secteur «Moulin de la Croix – Mougins»,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 23.06.2004 débattant sur les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.),

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 29.05.2006 dressant le bilan de la concertation sur le Plan Local d'Urbanisme,

VU l'ensemble des pièces précitées du dossier de Plan Local d'Urbanisme,

Il est proposé au Conseil Municipal :

- * d'arrêter le projet de Plan Local d'Urbanisme tel qu'annexé à la présente délibération,
- * de soumettre pour avis le projet de Plan Local d'Urbanisme aux personnes publiques associées ainsi qu'aux communes limitrophes et établissements publics de coopération intercommunale qui ont demandé à être consultés sur ce projet,

COMMUNE
DE MOUGINS

- ° de dire que conformément aux dispositions de l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme, le dossier du projet de Plan Local d'Urbanisme tel qu'arrêté est tenu à la disposition du public, au Mairie Service de l'Urbanisme, 330, chemin de la Plaine, aux jours et heures habituels d'ouverture;
- ° de dire que, conformément à l'article R.123-18 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un délai d'un mois.

La présente délibération et le dossier du projet de Plan Local d'Urbanisme annexé seront transmis à :

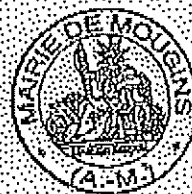
- M. le Préfet
- M. le Sous-Préfet de Grasse
- M. le Président du Conseil Général
- M. le Président du Conseil Régional
- M. le Président de la Communauté d'Agglomération Sophia-Antipolis
- M. le Président de la Communauté d'Agglomération Pôle Azur Provence
- M. le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie Nice Côte d'Azur
- M. le Président de la Chambre des Métiers
- M. le Président de la Chambre d'Agriculture
- M. le Député-Maire du Cannet
- M. le Député-Maire de Cannes
- M. le Maire de la Roquette-sur-Stagne
- M. le Maire de Mouans-Sartoux
- M. le Maire de Valbonne Sophia-Antipolis
- M. le Maire de Vallauris Golfe-Juan
- M. le Président du S.I.A.Q.U.E.B.A.
- M. le Président du Syndicat Intercommunal pour l'Extension et la Gestion de Station d'Épuration des Brouillides
- M. le Président du Syndicat Mixte des Transports SILLAGES
- L'Institut National d'Appellation des Origines Contrôlées
- Le Centre Régional de la Propriété Forestière

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, à la majorité

ADOpte

Ainsi fait et délibéré, le jour, mois et an qui précèdent.

Pour extrait conforme



Pour le Maire
Le Premier Adjoint


Jean-Claude RUSSO

Séance du 29 mai 2006

Le vingt neuf mai deux mil six à vingt heures, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence du *Docteur Richard GALY*, Maire.

Convocation - Affichage :

Date de la Convocation : 23 mai 2006
Date d'affichage : 3 mai 2006
Affichage compte-rendu : 30 mai 2006

Nombre de Membres :

Afférents au Conseil Municipal : 22
en exercice : 33
Qui ont pris part à la délibération : 31

Présents :

Dr Richard GALY, Maire.
Mme Claudine LAURIERE, MM Gilbert GROSSO, Alain PETITPREZ, Mmes Joëlle FOLANT, France SPITALIER Adjointe.
Mmes Denise LAURENT, Fleur FRISON-ROCHE, MM Raymond CARUANA, André LOPINTO, Mmes Susan DUNNACHIE, Jocelyne CHESNEAU M. Jean-Claude ABOT, Mmes Colette MAGNY, MM. Jean FRACHISSE, Christian REJOU, Jésus-Louis POMARES, Mme Claudine BOSCAGLI, MM. Jean-Louis LANTERI, Norbert MENCAGLIA, Mmes Michèle PASTORELLI, Micaëla DARMON VASSILEFF, Conseillers Municipaux.

Représentés :

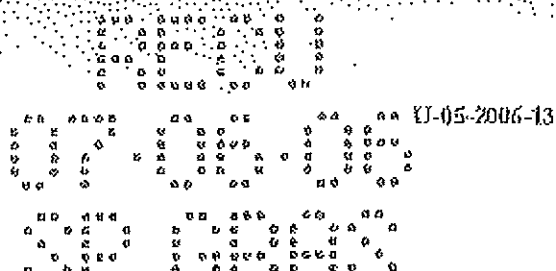
M. Jean-Claude-Russo par M. le Maire
M. Bernard ALFONSI par Mme Joëlle FOLANT
M. Michel BIANCHI par M. Gilbert GROSSO
Mme Françoise AZOULAY par M. Alain PETITPREZ
Mme Barbara THERY par Mme Fleur FRISON-ROCHE
M. Gérard RASTOLI par M. Norbert MENCAGLIA
Mme Michèle DIRION par M. Jésus-Louis POMARES
M. Gilbert BARISONE par Mme Jocelyne CHESNEAU
Mme Laurence CONDOMITTI par M. Jean FRACHISSE

Absents excusés :

Mme Marie-Claudine PELLISSIER
Mme Michèle MICUCCI

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

Objet : ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
BILAN DE LA CONCERTATION



M. le Maire expose,

Par délibération en date du 25 février 2002, le Conseil Municipal a prescrit la révision du Plan d'Occupation des Sols partiel approuvé le 23 juillet 2001, des plans d'aménagement de zone des Z.A.C. dites "des Trois Collines", "du Font de l'Orme", "de la Colle", "du Vallon de l'Oeuf" et "Saint-Martin" approuvés respectivement les 22 octobre 1974, 8 octobre 1986, 19 janvier 1988, 31 mai 1990 et 29 juillet 1993 ainsi que l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme sur le secteur "Moulin de la Croix-Mougine".

La concertation prévue aux articles L.300-2 et L.123-6 du Code de l'Urbanisme a été arrêtée, par cette délibération, à l'organisation de deux réunions publiques, d'une exposition et la tenue d'un registre en Mairie.

La première phase de la procédure a consisté en l'élaboration du diagnostic. Ce dernier a fait l'objet d'une présentation synthétique dans le journal municipal "Mougins Info" de février 2003 et a été exposé à la population lors d'une réunion publique présidée par Monsieur le Maire le 5 mai 2003. Une exposition accompagnée d'un registre est présentée en permanence au public dans le hall d'entrée des Services Techniques - 330, chemin de la Plaine à Mougins.

L'étape suivante a concerné l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.). Le document de base a été élaboré par l'Atelier Alain PHILIP, Bureau d'Etudes mandaté par la Ville, et a été présenté aux personnes publiques associées à la procédure le 8 juillet 2003. Ensuite, et dans un souci d'une concertation approfondie, la Commune a souhaité associer l'ensemble de ses administrés à l'évolution de ce document.

C'est pourquoi, il a été décidé d'organiser cinq réunions publiques par quartiers pour d'une part, exposer l'état d'avancement de la procédure et, d'autre part, inviter les Mouginois à exprimer leurs attentes et leurs propositions pour l'organisation de leurs quartiers et l'amélioration de leur cadre de vie, leurs aspirations en équipements publics, les problèmes qu'ils rencontrent au quotidien et les solutions qu'ils préconisent pour y remédier.

Ces cinq réunions se sont tenues à la Salle Courteline le 2 octobre 2003 à 19h00 pour les quartiers EST, le 9 octobre 2003 à 19h00 pour les quartiers SUD, le 16 octobre 2003 à 19h00 pour les quartiers OUEST et le 6 novembre 2003 à 19h00 pour les quartiers CENTRE, puis à la Salle du Château de Mougins-le-Haut le 13 novembre 2003 à 19h00 pour la dernière d'entre elles, relative aux quartiers des Bréguières et de Mougins-le-Haut.

Afin qu'elles concernent la plus grande partie des Mouginois, ces réunions ont toutes été annoncées par voie de presse et ont fait l'objet d'invitations personnalisées adressées soit par hôteage manuel, soit par courrier postal. Des affiches les annonçant ont également été apposées sur les vitrines des commerces des quartiers concernés.

Les cinq réunions ont toutes été présidées par Madame Joelle FOLANT, Adjoint délégué à l'Urbanisme, qui après avoir accueilli et remercié les personnes présentes, a expliqué en quoi consiste la procédure en rappelant ses grandes lignes, les impératifs découlant des Lois Solidarité et Renouvellement Urbains (S.R.U.) de décembre 2000 et Urbanisme et Habitat de juillet 2003.

Revenant sur le diagnostic et les différentes présentations dont il a fait l'objet, elle a ensuite cédé la parole au responsable du Service Urbanisme pour qu'il rappelle brièvement le travail effectué pour élaborer ce véritable état des lieux de la Commune. Cinq diapositives ont, à chaque fois, été projetées sur ce thème.

Reprenant la parole, Madame FOLANT a ensuite expliqué quelles étaient les attentes de la municipalité lors de ces réunions en insistant tout particulièrement sur le fait qu'il ne s'agissait pas d'évoquer les doléances dites de proximité (propreté urbaine, problèmes particuliers, etc...), mais les vrais enjeux d'urbanisme.

Après cette première partie de présentation, les réunions ont donné lieu à des échanges entre les administrés et les membres présents du Conseil Municipal, aidés par des responsables des services municipaux.

86 questions ont été recensées. Elles peuvent être classées selon les six thèmes principaux suivants :

1) - Environnement - 21 évocations

L'aspect préservation de la notion de Commune-Jardin a été majoritairement évoqué (9 fois). Des jardins publics ont été demandés à 3 reprises. La protection tant paysagère que paysagère de la pénétrante a été sollicitée (3). L'extension du réseau collectif d'assainissement (3) et divers aspects relatifs à des problématiques d'environnement clôturent ce thème.

2) - L'activité - 22 évocations

Le devenir des Bréguères, l'opération "Pont de l'Orme II" et la restructuration du Parc d'Activités de la Plaine constituent l'essentiel des préoccupations relevées (18), 2 interrogations sur les finitions de la Z.A.C. Saint-Martin et 2 demandes visant à dynamiser le commerce de proximité au Village et à Mougins le Haut ont également été notées.

3) - La circulation - 28 évocations

Ce thème apparaît comme la principale préoccupation des participants. Il concerne plus particulièrement les quartiers Est et Sud de la Commune.

4) - Le logement - 3 évocations

3 intervenants ont soulevé cet aspect en le rapprochant de la volonté affirmée de la Commune de favoriser l'activité.

5) - Les équipements publics - 11 évocations

Les besoins scolaires et d'équipements de sports et loisirs représentent l'essentiel des préoccupations en la matière (8), viennent ensuite une salle des fêtes (2) et une piscine (1).

6) - L'organisation d'une véritable centralité

Evocué directement qu'à 2 reprises, ce thème a toutefois fait l'objet d'un consensus lors de la réunion relative aux quartiers Centre.

Les autres aspects relevés concernent la constitution de réserves foncières (1) et des précisions "techniques" sur la procédure d'élaboration du P.L.U.

A l'issue de ces cinq réunions, les Services Municipaux et l'Atelier Alain PHILIP ont repris le document de base afin d'y incorporer les grandes lignes des souhaits exprimés par les Mouginois.

La nouvelle version du Projet d'Aménagement et de Développement Durable a été présentée par Monsieur le Maire à la population lors d'une réunion publique qui s'est tenue le 28 avril 2004.

Annoncée par voie d'affichage et de presse, cette réunion a rassemblé plus de deux cents personnes. Elle a permis à Monsieur le Maire d'exposer les grandes orientations finalement retenues par la Ville pour ce P.A.D.D. et d'annoncer qu'une exposition publique débiterait le 10 mai 2004 dans le hall d'entrée des Services Techniques - 330, chemin de la Plaine à Mougins - afin de recueillir les remarques des Mouginois.

Le registre, ouvert à cet effet à l'accueil du Service Urbanisme a permis de recenser les nombres journaliers de visiteurs ainsi que les observations écrites de certains d'entre eux.

Malgré la diffusion, fin mai 2004, d'un article dans Mougins Info et le maintien de l'exposition, il n'a été relevé que deux remarques sans incidence réelle sur le dossier.

A l'issue de cette partie de la concertation et, conformément aux dispositions de l'article L.123-9 du Code de l'Urbanisme, les orientations générales ont été débattues en séance du Conseil Municipal du 23 juin 2004.

Parallèlement à ces démarches liées au Diagnostic et au Projet d'Aménagement et de Développement Durable, environ cent quarante courriers concernant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme sont parvenus à Monsieur le Maire.

Recensées géographiquement et par thèmes, ces observations et demandes ont essentiellement porté sur la notion de constructibilité et sur la prise en compte de la problématique des Zones NLA du Plan d'Occupation des Sols en vigueur et de toutes les démarches effectuées par les propriétaires fonciers pour approfondir la connaissance du sous-sol de leurs terrains et ainsi mieux appréhender les risques géologiques en termes d'affaissement et d'effondrement.

La municipalité a ainsi pu mieux cerner les attentes des Mouginois et recenser avec une grande précision l'ensemble des études particulières validé par le Centre d'Etudes Techniques de l'Équipement (C.E.T.E.) pour ce qui concerne l'aléa géologique.

L'ensemble de ces connaissances et des observations recueillies a été intégré aux études préalables à l'élaboration du projet de plan de zonage.

Les habitants de Mougins ont ensuite été invités par le biais d'insertions dans la presse locale et d'affiches, à une réunion publique qui s'est tenue le 10 juin 2005 et au cours de laquelle Monsieur le Maire leur a présenté les grandes lignes des projets de plan de zonage et de règlement et les a conviés à en prendre connaissance dans le détail à compter du lundi 13 juin 2005 dans le cadre de l'exposition publique organisée à cet effet dans le hall d'entrée des services techniques municipaux jusqu'au vendredi 24 juin 2005.

Les trois registres ouverts à cette occasion ont permis de recueillir soixante-cinq observations ou courriers déposés par les Mouginois.

Cette partie de la concertation s'est essentiellement portée sur des détails du zonage et du règlement qui ont été partiellement pris en compte pour mieux adapter le projet de Plan Local d'Urbanisme aux attentes de la population mouginoise.

Parallèlement, la municipalité a associé les enfants des écoles primaires de la commune à la réflexion en leur distribuant un questionnaire axé sur leurs attentes dans la mesure où il seront les principaux acteurs de la vie mouginoise à l'horizon 2020 ciblé par le Plan Local d'Urbanisme.

Deux cent soixante réponses ont été recueillies en Mairie.

Les remarques formulées par nos enfants sont principalement tournées vers la conservation d'un constructibilité limitée, essentiellement composée de villas, l'amélioration des modes de déplacements doux (pistes cyclables, trottoirs, chemins piétonniers), la multiplication des espaces verts et des aires de jeux, la diminution de la circulation et l'offre de logements moins chers.

Empréintes de bon sens et d'une grande sincérité, ces propositions ressortent toutes dans les objectifs définis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ainsi que dans les dispositions du projet de plan de zonage.

Toutes ces démarches ont incontestablement permis d'adapter au mieux le projet de Plan Local d'Urbanisme aux attentes des habitants de Mougins.

Le présent bilan démontre que la concertation initialement prévue a été largement dépassée dans les faits puisque ce sont finalement huit réunions publiques et trois expositions qui ont été organisées.

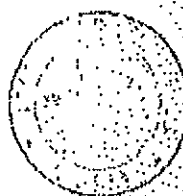
Dans ces conditions, il est proposé au Conseil Municipal de prendre acte de la concertation réalisée à ce jour et d'y mettre un terme sachant que le projet de Plan Local d'Urbanisme, une fois arrêté, sera ensuite soumis à enquête publique fin 2006, ce qui permettra à l'ensemble des Mouginois de faire à nouveau part de leurs remarques et observations avant l'approbation définitive du dossier.

Le Conseil Municipal prend Acte

Ainsi fait et délibéré, les jour, mois et an qui suivent.

Pour extrait conforme

Certificat exécutoire compte tenu de
l'affichage en mairie le 30/05/06
et de la réception en sous-préfecture
le 7 juin 2006
Pour le Maire
l'Agent Délégué



Pour le Maire
Le Premier Adjoint

Jean-Claude RUSSO

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉPARTEMENT

DES ALPES-MARITIMES

EXTRAIT DU REGISTRE

DES
DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DE LA COMMUNE DE MUUGINS

U2004.06.25

Séance du 23 juin 2004

Le vingt trois juin deux mil quatre à vingt heures, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence du *Docteur Richard GALY*, Maire.

Convocation - Affichage :

Date de la Convocation : 15 juin 2004
Date d'affichage : 7 juin 2004
Affichage compte-rendu : 25 juin 2004

Nombre de Membres :

Afférents au Conseil Municipal : 25
en exercice : 33
Qui ont pris part à la délibération : 33

Dr Richard GALY, Maire.

MM Claude AIGOUY, MM Gilbert GROSSO, Mmes Joëlle FOLANT, France SPITALIER, M. Bernard ALFONSI, Adjoints.

Mmes Denise LAURENT, MM Raymond CARUANA, André LOPINTO, Mmes Jocelyne CHESNEAU, Michèle MICUCCI, MM Gilbert BARISONE, Jean-Claude ABOT, Mmes Colette MAGNY, Marie-Claudine PELLISSIER, MM. Jean FRACHISSE, Christian REJOU, Jésus-Louis POMARES, Mme Claudine BOSCAGLI, MM. Jean-Louis LANTERI, Norbert MENCAGLIA, Mmes Michèle PASTORELLI, Micaëla DARMON VASSILIEFF, Conseillers Municipaux.

Représentés :

M. Jean-Claude RUSSO par M Gilbert GROSSO
M. Alain PETITPREZ par M. Le MAIRE
M. Michel BIANCHI par M. Christian REJOU
Mme François AZOULAY par Mme Michèle MICUCCI
Mme Susan DUNNACHIE par Mme Jocelyne CHESNEAU
Mme Barbara THERY par Mme France SPITALIER
Mme Claudine LAURIERE à M. Claude AIGOUY
Mme Fleur FRISON-ROCHE à Mme Marie-Claudine PELLISSIER
Mme Michèle DIRION à M. Jésus-Louis POMARES
M. Gérard RASTOLL à M. MENCAGLIA

Absents-excuses :

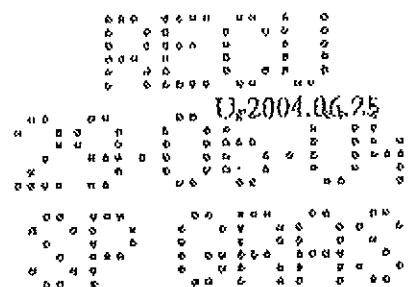
Absents :

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

Objet : PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (P.A.D.D.)

Monsieur le Maire donne la parole à Madame Joëlle FOLANT, Adjointe, qui expose :

COMMUNE
DE MOUGINS



PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (P.A.D.D.)

Débat au sein du Conseil Municipal sur les orientations générales du P.A.D.D. (article L.123-9 du Code de l'Urbanisme)

Par délibération en date du 25 février 2002, le Conseil Municipal a décidé de prescrire l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme sur le secteur "Moulin de la Croix – Mouguine", ainsi que la révision des Plans d'Aménagements de Zones approuvés des Z.A.C. des Trois Collines, du Font de l'Orme, de la Colle, du Vallon de l'Oeuf et de Saint-Martin, et du Plan d'Occupation des Sols partiel approuvé le 23 juillet 2001.

Cette procédure a fait l'objet d'une 1^{ère} réunion des Personnes Publiques Associées le 26 septembre 2002 afin de recueillir leurs éventuelles observations préalablement à l'élaboration du diagnostic.

Ce dernier, élaboré par l'Atelier Alain PHILIP chargé du dossier, a été présenté aux Personnes Publiques Associées lors d'une 2^{ème} réunion qui s'est tenue le 27 janvier 2003.

Le diagnostic, qui est un véritable état des lieux de la Commune, a été présenté en réunion publique aux Mouguinois le 5 mai 2003, après avoir été exposé dans Mougins Info du mois de Février 2003.

La procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme a ensuite consisté à élaborer le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.).

Cette 2^{ème} étape a pour objectif de définir les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la Commune en vue, notamment, de favoriser le renouvellement urbain, de préserver la qualité architecturale et l'environnement, et de rééquilibrer les fonctions habitat/emploi au profit de l'accueil des activités économiques.

Le projet de P.A.D.D. a été soumis aux Personnes Publiques Associées le 8 juillet 2003.

Sur ces bases, 5 réunions de quartiers ont été organisées courant octobre et novembre 2003. Les échanges qui ont eu lieu au cours de ces réunions ont permis de mieux cerner quelles étaient les attentes des Mouguinois.

Ce travail a permis d'élaborer un véritable document de synthèse qui traduit un projet urbain décliné en 8 thèmes principaux :

1 – Protéger l'environnement naturel et les paysages

COMMUNE
DE MOUGINS

- 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 matière de déplacement
- 7 – Créer des équipements publics de quartiers
- 8 – Assurer la prévention des risques

Ces objectifs ainsi que les principaux moyens retenus pour les atteindre ont été présentés aux Mouginois par Monsieur le Maire et les services en charge du dossier, à l'occasion d'une réunion publique qui s'est tenue le mercredi 28 avril 2004 à 19h00 à la Salle Courteline.

Ils font, actuellement, l'objet d'une exposition publique dans le hall d'accueil des Services Techniques Municipaux – 330, chemin de la Plaine – depuis le lundi 10 mai 2004 aux jours et heures d'ouverture au public.

Le registre, ouvert à tous, pour recueillir les avis et suggestions des Mouginois, n'a pas fait l'objet d'observations particulières.

Conformément aux dispositions de l'article L.123-9 du Code de l'Urbanisme, les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable doivent, à présent, être débattues au sein du Conseil Municipal.

Le Conseil Municipal, après avoir débattu, prend Acte

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



Pour le Maire,
Premier Adjoint,
Claude AIGOUY

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉPARTEMENT

DES ALPES-MARITIMES

EXAMEN DU BUDGET
DES
DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE MOUGINS

ST 1^{er} 2002. (2x12)

Séance du 25 février 2002

L'an deux mille deux et le vingt-cinq février à vingt heures, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence du *Docteur Richard GALLY*, Maire.

Convocation - Affichage :

Date de la convocation : 24 janvier 2002
Date d'affichage : 24 janvier 2002
Affichage compte rendu : 26 février 2002

Nombre de Membres :

Afférents au Conseil Municipal : 27
en exercice : 33
Qui ont pris part à la délibération : 33

Présents :

Docteur Richard GALLY, Maire,
MM. Claude AIGOUY, Jean-Claude RUSSO, Mme Claudine LAURIERIE,
MM. Gilbert GROSSO, Alain PETITPREZ, Michel BIANCHI, Mmes Joelle POLANT,
France SPITALIER, Adjointe.
Mmes Françoise AZOULAY, Denise LAURENT, MM. Raymond CARUANA,
André LOPINTO, Jean-Claude RANCE, Mmes Susan DUNNACHIE,
Jacelyne CHESNEAU, Michèle MICUCCI, MM. Christophe ULIVIERI,
Jean-Claude ABOT, Mmes Colette MAGNY, Marie-Claudine PELLISSIER,
M. Jean FRACHISSE, Mme Claudine BOSCAGLI, MM. Jean-Louis LANTERI,
Norbert MENCAGLIA, Mme Michèle PASTORELLI, Mlle Micaëla DARMON -
Conseillers Municipaux.

Représentés :

M. Bernard ALFONSI par M. Gilbert GROSSO
Mme Fleur FRISON-ROCHE par Mme France SPITALIER
Mme Barbara THERY par Mme Claudine LAURIERIE
M. Jésus-Louis POMARES par Mme Claudine BOSCAGLI
M. Gérard RASTOLL par M. Norbert MENCAGLIA
Mme Michèle DIRION par M. Jean-Louis LANTERI

M. Christophe ULIVIERI est nommé secrétaire de séance.

/...

Objet : DELIBERATION ABROGEANT :

- LA DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 17 DECEMBRE 2001 PRESCRIVANT L'ELABORATION D'UN PLAN LOCAL D'URBANISME SUR LE TERRITOIRE DE MOUGINS

- L'ARRETE PREFECTORAL DU 23.12.1971 AYANT PRESCRIT L'ETABLISSEMENT DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS DE MOUGINS EN CE QUI CONCERNE LE SECTEUR "MOULIN DE LA CROIX - MOUGINE"

- LA DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 02.11.1992 AYANT PRESCRIT L'ELABORATION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS PARTIEL SECTEUR "MOULIN DE LA CROIX - MOUGINE"

- LA DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 28.10.1996 AYANT ARRETE LE PROJET DE PLAN D'OCCUPATION DES SOLS PARTIEL DU SECTEUR "MOULIN DE LA CROIX - MOUGINE"

et PRESCRIVANT :

- LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE MOUGINS SUR LE SECTEUR "MOULIN DE LA CROIX - MOUGINE"

- LA REVISION PARTIELLE DES PLANS D'AMENAGEMENT DE ZONE APPROUVES ET DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS PARTIEL DE MOUGINS APPROUVE LE 23.07.2001

Monsieur le Maire donne la parole à Madame Joelle FOLANT, adjointe à l'urbanisme, qui expose :

Le territoire de Mougins est régi par les règles d'urbanisme suivantes :

Plans d'Aménagement de zone approuvés :

- ZAC des Trois collines, dont le plan d'aménagement de zone a été approuvé le 22.10.1974,
- ZAC du Font de l'Orme, dont le plan d'aménagement de zone a été approuvé le 8.10.1986,
- ZAC de la Colle, dont le plan d'aménagement de zone a été approuvé le 19.01.1988,
- ZAC du Vallon de l'œuf, dont le plan d'aménagement de zone a été approuvé le 31.05.1990,
- ZAC St Martin, dont le plan d'aménagement de zone a été approuvé le 29.07.1993,

Plan d'Occupation des Sols partiel approuvé :

- Plan d'Occupation des Sols partiel révisé, approuvé par délibération du conseil municipal du 23 juillet 2001.

Règles nationales d'urbanisme (R.N.U.) : secteur "Moulin de la Croix - Mougine"

En application de la loi du 07.01.1983 modifiée, relative à la répartition des compétences et des articles L 123.13 et R 123.15 et s. du code de l'urbanisme, par délibération en date du 25.03.1986 le conseil municipal a décidé de la mise en révision du P.O.S. de Mougins qui avait été approuvé par arrêté préfectoral en date du 21.12.1983, à l'exclusion du secteur "Moulin de la Croix - Mougine" qui, depuis, a été maintenu sous le régime d'une élaboration initiale (R.N.U.), en application de l'arrêté rendu par le Conseil d'Etat du 18 juin 1993 (affaire TIBERINI).

./...

Concernant ce secteur, le conseil municipal a délibéré une première fois le 2.11.1992 pour prescrire l'élaboration du Plan d'Occupation des Sois partiel, et une seconde fois le 28.12.99 pour approuver le projet du secteur "Moulin de la Croix - Mougine" en cours d'élaboration.

L'article L 123.1 du code de l'urbanisme stipule que les Plans Locaux d'Urbanisme couvrent l'intégralité du territoire d'une Commune.

L'article L 123.19 du code de l'urbanisme précise que l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme et la révision du Plan d'Occupation des Sois approuvé sont soumis au régime juridique défini au chapitre III du même code.

L'article L 311.7 du code de l'urbanisme indique par ailleurs que "les Plans d'Aménagement de Zone approuvés avant l'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 sont, à compter de cette date, soumis au régime juridique des Plans Locaux d'Urbanisme qui résulte du chapitre III du titre II du livre 1^{er} tel qu'il résulte de ladite loi".

Le 17 décembre 2001, le conseil municipal a décidé de prescrire l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal.

Cette délibération a fait l'objet d'une observation du contrôle de légalité au motif que le territoire de Mougins était régi par différents documents d'urbanisme approuvés, qui sont soumis au régime juridique des plans locaux d'urbanisme et que ces documents n'étaient pas visés dans la délibération précitée.

Dans ces conditions, il y a lieu d'abroger ladite délibération du 17.12.2001, de décider d'une révision des documents d'urbanisme approuvés, en application de l'article L 123.13 du code de l'urbanisme, de préciser les objectifs de cette révision, et enfin de prescrire l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme sur le secteur "Moulin de la Croix - Mougine",

VU le décret n° 83-851 du 23 septembre 1983, relatif à l'entrée en vigueur de la section II du titre II de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 modifiée, relative à la répartition des compétences entre les Communes, les Départements, les Régions et l'Etat,

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L 123.1 et R 123.20,

VU le Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme de l'agglomération de Grasse-Cannes-Annecy approuvé le 05.06.1979,

VU l'arrêté préfectoral du 22 décembre 1971 prescrivant l'établissement du Plan d'Occupation des Sois de Mougins,

VU la délibération du conseil municipal en date du 25.03.1986 décidant la mise en révision du P.O.S. approuvé par arrêté préfectoral du 21.12.1983, à l'exclusion du secteur "Moulin de la Croix - Mougine",

VU la délibération du conseil municipal du 2.11.1992 prescrivant l'établissement d'un Plan d'Occupation des Sois partiel sur le secteur "Moulin de la Croix - Mougine",

VU le Plan de Déplacement Urbain (P.D.U.) SILLAGES - STGA approuvé le 12.06.2001,

./...

VU la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13.12.2000,

VU l'arrêté du 22.10.1974 approuvant le PAZ de la ZAC des Trois Collines,

VU la délibération du Conseil Municipal du 08.10.1986 approuvant le PAZ de la ZAC du Pont de l'Ome,

VU la délibération du Conseil Municipal du 19.01.1988 approuvant le PAZ de la ZAC de la Colle,

VU la délibération du Conseil Municipal du 31.05.1990 approuvant le PAZ de la ZAC du Vallon de l'œuf,

VU la délibération du Conseil Municipal du 29.07.1993 approuvant le PAZ de la ZAC St Martin,

VU la délibération du conseil municipal du 23.07.2001 approuvant le P.O.S. partiel révisé de Mougins,

VU la délibération du conseil municipal du 17.12.2001 prescrivant l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme sur la totalité du territoire de Mougins,

Considérant, compte tenu de ce qui précède, qu'il y a lieu de prescrire un Plan Local d'Urbanisme sur le secteur "Moulin de la Croix - Mougine", d'une part, et la révision des documents d'urbanisme approuvés sur le reste du territoire de Mougins, en application des articles L. 123.1 et suivants du code de l'urbanisme, ainsi que des décrets pris pour leur application, d'autre part, il est proposé au conseil municipal :

1°) d'abroger :

. la délibération du conseil municipal du 17 Décembre 2001, prescrivant l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme sur la totalité du territoire de Mougins,

. l'arrêté préfectoral du 22.12.1971 ayant prescrit l'établissement du Plan d'Occupation des Sols de Mougins en ce qui concerne le seul secteur "Moulin de la Croix - Mougine", en application du décret n° 83-851 du 23.09.1983 relatif à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat,

. la délibération du conseil municipal du 2.11.1992 ayant prescrit l'établissement d'un Plan d'Occupation des Sols partiel sur le secteur "Moulin de la Croix - Mougine",

. la délibération du 28.10.1996 ayant arrêté le projet de Plan d'Occupation des Sols partiel du secteur "Moulin de la Croix - Mougine",

2°) de prescrire :

. l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme sur le seul secteur "Moulin de la Croix - Mougine" non doté d'un plan d'urbanisme approuvé,

. la révision de son Plan d'Occupation des Sols partiel approuvé, ainsi que de ses Plans d'Aménagement de Zone approuvés, placés respectivement sous le régime juridique des P.L.U. en vertu des articles L. 123.19 et L. 311.7 du code de l'Urbanisme,

/...

Les objectifs de la révision précitée du Plan Local d'Urbanisme sont les suivants :

- prendre en compte les résultats du recensement général de la population 1999 et les nouvelles tendances apparues pour, le cas échéant, les infléchir, les corriger ou au contraire favoriser leur poursuite, notamment en ce qui concerne de nouvelles perspectives à établir, au plan local, sur les équilibres futurs entre développement spatial, économie, emploi et habitat,
- prendre en compte les récentes législations promulguées et tout particulièrement la loi n° 2000-1208 Solidarité et Renouvellement Urbains,
- renforcer les mesures de protection résultant de la prise en compte des risques naturels majeurs, de la mise en application des lois environnement concernant l'air, l'eau et les déchets,
- renforcer les mesures en faveur de la protection, préservation et mise en valeur des paysages, des sites et des espaces naturels,
- renforcer la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti des quartiers et tout particulièrement celui du vieux village,
- confirmer, à l'éclairage de ces nouvelles données, la volonté municipale d'établir 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. précitée.

3°) de fixer, en application de l'article L 123.6 du code de l'urbanisme, les modalités de la concertation, à savoir :

- deux réunions publiques, une exposition, la tenue d'un registre en mairie,

4°) de notifier la présente délibération en application de l'article L 123.6 du code de l'urbanisme :

- . au Président du Conseil Régional de la Région Provence Alpes Côte d'Azur,
- . au Président du Conseil Général des Alpes-Maritimes,
- . au Président du Syndicat Intercommunal d'Etudes et de Programmation de l'agglomération Grasse-Cannes-Antibes,
- . à l'autorité compétente en matière de transports urbains STGA-Sillages,
- . au Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie Nice Côte d'Azur,
- . au Président de la Chambre des Métiers des Alpes-Maritimes,
- . au Président de la Chambre d'Agriculture des Alpes-Maritimes.

5°) de dire que la délibération fera l'objet, conformément aux dispositions des articles R 123.10 et R 123.12 du code de l'urbanisme, d'un affichage en Mairie durant un mois et d'une mention dans un journal,

6°) de dire que, conformément à l'article R 123.25 du code de l'urbanisme, la délibération sera publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R 2121.10 du code général des collectivités territoriales,

/...

COMMUNE
DE MOUGINS

51 N° 2002.02.12 (suite 5)

7°) de dire que la délibération sera exécutée :

- après sa réception par M. le Préfet des Alpes-Maritimes et M. le Sous-Préfet de l'arrondissement de Grasse.
- et après l'accomplissement des mesures de publicité précitées.

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

Ainsi fait et délibéré, le jour, mois et an que dessus.

Pour extrait conforme.

Pour le Maire,
L'Adjoint délégué



Certifié Exécutaire

le

22.03.2002

Pour le Maire,
L'Agent délégué