



MOUGINS

DEPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES

MODIFICATION N° 3

NOTICE DE PRESENTATION

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

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

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

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

Modification n° 1 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 24 février 2014
Modification n° 2 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 19 février 2015

Enquête publique sur le projet
de modification n° 3
Du 17 août 2015 au 21 septembre 2015

Modification n° 3 approuvée par
délibération du Conseil Municipal
du 26 novembre 2015

**VU pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal du 26 novembre 2015**

Le Maire,



SOMMAIRES

Préambule.....	2
I – LA PRISE EN COMPTE DES DISPOSITIONS DE LA LOI POUR L'ACCES AU LOGEMENT ET UN URBANISME RENOVE (loi ALUR du 24 mars 2014)	4
I.1 Suppressions des règles du PLU réglementant la superficie minimale des terrains, fixant un COS et permettant le contrôle des divisions de terrains bâtis	4
I.2 Suppression et modification des annexes 7.7 et 7.6 Liste et périmètre des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues	4
II – LES DISPOSITIONS NECESSAIRES AU MAINTIEN DES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE	5
II.1 Assurer une urbanisation maîtrisée	5
II.1.a Le règlement s'oppose à l'application de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme	5
II.1.b Modifications des règles d'implantation des constructions dans les zones d'habitat pavillonnaire	5
II.2 Protéger l'environnement naturel et les paysages	7
II.2.a Modification des coefficients d'emprise au sol dans les zones d'habitat pavillonnaire.	7
II.2.b Augmentation de la surface minimale des espaces verts en pleine terre.....	7
II.2.c Réglementation de la hauteur frontale des bâtiments.....	8
II.2.d Protection des arbres existants	8
II.2.e Protection des murs de restanques en pierres	9
III - SATISFAIRE AUX BESOINS EN MATIERE D'HABITAT	10
III.1 Favoriser la production de logements locatifs sociaux	10
III.1.a Délimiter des secteurs au titre de l'article L127-1 du code de l'urbanisme.....	10
III.1.b Prévoir un pourcentage de logements locatifs sociaux au titre de l'article L123-1-5 II 4° du code de l'urbanisme.....	11
III.2 Renforcer la mixité et la densification urbaine	11
III.2.a Extension de la zone UZc au nord-ouest de la commune	12
III.2.b Permettre une densification cohérente de la zone UC.....	14

IV – MISE A JOUR DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES ET SERVITUDES D'URBANISME	15
IV.1 Emplacements réservés pour voies publiques	15
IV.2 Emplacements réservés pour équipements de superstructures	17
IV.3 Servitudes de mixité sociales.....	19
V – DISPOSITIONS DIVERSES.....	22
V.1 Nouvelle définition de l'emprise au sol.....	22
V.2 Modification des dispositions relatives aux clôtures	23
V.3 Rectifications d'erreurs matérielles	23
V.4 Liste des documents du Plan Local d'Urbanisme modifiés	23
VI – JUSTIFICATIONS DU PROJET DE MODIFICATION AU REGARD DES CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES ET SUPRA-COMMUNALES	25
VI.1 Les contraintes environnementales.....	25
VI.2 Les contraintes supra-communales.....	25

Préambule

En application des dispositions de l'article R. 123-2-1 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Mougins est complété par l'exposé des motifs des changements apportés par la présente modification n°3.

Le Conseil municipal de la Commune de Mougins a approuvé, par délibération en date du 26 mars 2007, le Plan Local d'Urbanisme destiné à prévoir et organiser, à moyen terme, l'aménagement du territoire de la Commune. Cette délibération a fait l'objet d'une annulation par le Tribunal administratif de Nice pour un motif purement formel.

Après avoir été soumis une nouvelle fois à enquête publique, la Commune de Mougins a réapprouvé son PLU par délibération en date du 28 octobre 2010, opposable à compter du 4 décembre 2010.

Depuis son approbation, plusieurs procédures ont été engagées et approuvées par le Conseil Municipal, il s'agit de :

- 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 L127-1 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).*

Enfin, la révision générale du document a été prescrite par délibération du Conseil Municipal en séance du 23 septembre 2013.

La présente modification du PLU doit permettre une évolution du document d'urbanisme en intégrant les nouvelles dispositions apportées par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR du 24 mars 2014. En effet, celle-ci prévoit notamment la suppression des coefficients d'occupation des sols (COS) dans les documents d'urbanisme mais aussi la suppression de superficie minimale des terrains pour construire et le contrôle des divisions de terrains bâtis.

Certaines de ces nouvelles dispositions pourraient remettre en cause à la fois l'économie générale du PLU, élément de planification urbaine, mais également les objectifs contenus dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU, approuvé le 28 octobre 2010. Il a donc été nécessaire d'adapter les autres dispositions du règlement en conséquence afin de conserver l'équilibre général du PLU dans le respect des orientations du PADD.

Cette modification n°3 permettra également de prendre en compte les nouveaux objectifs de production de logements locatifs sociaux en favorisant une densification dans les secteurs urbains ou proche de voies d'importance, dans l'esprit de la loi relative à la solidarité et renouvellement urbains du 13 décembre 2000.

Dans l'esprit des lois Grenelle I et Grenelle II, certaines modifications du règlement ont été nécessaires pour favoriser la densification et la construction de logements locatifs sociaux tout en préservant la notion de Commune Jardin.

Le choix de la procédure est fixé par le code de l'urbanisme. C'est au regard de ces dispositions, et notamment des articles L123-13 à L123-13-3 dudit code, que le choix de la modification, régie par les articles L123-13-1 et L123-13-2 du code susvisé a été arrêté.

En effet, 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.

I – LA PRISE EN COMPTE DES DISPOSITIONS DE LA LOI POUR L'ACCES AU LOGEMENT ET UN URBANISME RENOVE (loi ALUR du 24 mars 2014)

I.1 Suppressions des règles du PLU réglementant la superficie minimale des terrains, fixant un COS et permettant le contrôle des divisions de terrains bâtis

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 a modifié l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme. Elle a supprimé le coefficient d'occupation des sols (COS) ainsi que la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le règlement du plan local d'urbanisme. De même, le contrôle des divisions de terrains bâtis prévu à l'article L123-1-11 du code de l'urbanisme n'est plus possible. Ces dispositions sont d'application immédiate.

Dans le respect des dispositions de la loi suscitée, les articles énumérés ci-après deviennent "Sans objet".

Ce sont les articles : UC14, UD5, UD14, UE14, UF14, UZ14, AUa5, AUa14.

Le paragraphe relatif au caractère de la zone UD, les articles UD1 et UD2 sont modifiés en conséquence.

I.2 Suppression et modification des annexes 7.7 et 7.6 Liste et périmètre des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues

L'article L442-9 du code de l'urbanisme est également modifié par la loi ALUR. Il prévoit désormais 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 si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme.

Il convient donc de supprimer l'annexe 7.7 du plan local d'urbanisme et de modifier la pièce 7.6 en conséquence.

II – LES DISPOSITIONS NECESSAIRES AU MAINTIEN DES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE

Les mesures de la loi ALUR vont induire de facto une densification très significative des quartiers à dominante pavillonnaire auparavant préservés par les règles du PLU approuvé le 28 octobre 2010.

La disparition des superficies minimales, les suppressions du COS et du contrôle des divisions des propriétés bâties vont nécessairement à l'encontre des orientations d'aménagement de la commune dont deux des principaux objectifs sont d'une part la maîtrise d'un développement urbain équilibré par le confortement des pôles de proximité tout en préservant sa spécificité de "commune jardin", d'autre part la protection de l'environnement naturel et des paysages.

II.1 Assurer une urbanisation maîtrisée

Afin de maintenir le caractère fortement résidentiel des quartiers dans un environnement paysager de qualité tout en contenant et favorisant l'urbanisation dans ses limites existantes, et pour éviter un phénomène d'étalement urbain et de mitage excessif de la commune, il convient de modifier et de compléter le dispositif réglementaire des zones de densité moyenne et d'habitat pavillonnaire.

II.1.a Le règlement s'oppose à l'application de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme

L'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, issu du décret du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance du 8 décembre 2005 relative aux permis de construire et aux autorisations d'urbanisme, permet dans le cas d'un lotissement, ou d'un permis de construire valant division parcellaire prévu à l'article R431-24 du même code, d'appliquer les règles du PLU à l'ensemble du projet et non construction par construction. Toutefois, il prévoit que le règlement du plan peut s'opposer à son application.

Aussi, afin que les opérations d'aménagements restent cohérentes au regard des règles édictées, il convient de préciser que le règlement s'oppose à l'application des dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

Il est donc précisé à l'article UD 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières :

Dans l'ensemble de la zone, le règlement s'oppose aux dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme. La totalité des règles du PLU s'applique à chaque terrain ou unité issu d'une division ainsi qu'à chaque construction sauf pour ce qui concerne les ouvrages techniques, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

II.1.b Modifications des règles d'implantation des constructions dans les zones d'habitat pavillonnaire

Dans les secteurs résidentiels de faible densité, dont les sensibilités paysagères participent aux caractéristiques de la "commune jardin" et aux espaces paysagers sensibles de la DTA des Alpes-Maritimes, il est proposé de modifier les règles d'implantations des constructions.

UD 6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Il est proposé de porter à 7 mètres l'implantation des constructions le long des voies communales et départementales dans les secteurs d'habitat pavillonnaires de faible densité.

Le 3^{ème} paragraphe de l'article UD6 est modifié comme suit :

En l'absence d'indications graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement existant ou projeté au moins égale à 5 mètres *dans les secteurs UD, UDa, UDa1, 7 mètres dans les secteurs UDb et UDC.*

Le reste est sans changement

UD 7 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Il est proposé par ailleurs, de permettre la construction d'annexes en deçà de ces limites. Par conséquent, des précisions sont apportées dans l'écriture de l'article UD 7 reformulé ci-dessous :

Secteurs UD, UDa et UDa1 :

Les constructions et bassins des piscines doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres des limites séparatives.

Les annexes aux habitations (garage, abri voiture, abri jardin, abri piscine) d'une hauteur maximale de 3 mètres seront admises en deçà des 5 mètres dans le respect d'une distance minimale d'un mètre par rapport à la limite séparative à condition que leur linéaire, toutes annexes et limites confondues, ne dépasse pas 10 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux limites bordant un vallon.

Secteurs UDb et UDC :

Les constructions et bassins des piscines doivent s'implanter à une distance au moins égale à 7 mètres des limites séparatives.

Tous secteurs :

Dans le cas de restauration de bâtiments à usage d'habitation existants antérieurement à la date d'approbation du PLU, des implantations différentes peuvent être admises. Dans ce cas, l'emprise au sol du bâtiment existant devra être respectée.

UD 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans le même esprit, il est nécessaire de simplifier et reformuler l'article UD 8 comme suit :

A l'exception des annexes aux habitations (garage, abri voiture, abri jardin, abri piscine), des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les bâtiments devront être implantés à une distance minimale de 6 mètres les uns des autres en secteurs UD, UDa, UDa1 et de 10 mètres en secteurs UDb et UDC.

II.2 Protéger l'environnement naturel et les paysages

Afin de préserver le paysage spécifique et identitaire de la commune et assurer ainsi le maintien de son attractivité liée à la qualité du cadre de vie, il est nécessaire de conserver sur les secteurs de moyenne et faible densité un rapport bati/végétal équilibré. De plus, il convient de limiter l'impact des constructions dans les paysages de coteaux en assurant une meilleure adaptation du bâti au relief.

Par conséquent, il est nécessaire de réduire l'emprise au sol des constructions, d'augmenter de fait le pourcentage des surfaces minimales des espaces verts en pleine terre et de réglementer la hauteur frontale des bâtiments.

Il conviendra par ailleurs, de renforcer la protection des arbres existants qui ne sont pas protégés au titre de l'article L130-1 du code de l'urbanisme ou identifiés dans le Plan Local d'Urbanisme en tant qu'arbres remarquables.

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

II.2.a Modification des coefficients d'emprise au sol dans les zones d'habitat pavillonnaire.

Le deuxième paragraphe de l'article UD9 est modifié comme suit :

Le coefficient d'emprise au sol maximale des constructions sur chaque unité foncière est fixé à :

- secteurs UD, UDa, UDa1, UDb : 15 %
- secteur UDc : 10 %

Le reste est sans changement.

II.2.b Augmentation de la surface minimale des espaces verts en pleine terre

Le premier paragraphe de l'article UC 13 est modifié comme suit :

Il sera aménagé des jardins en pleine terre à raison de 20 % de l'unité foncière.

Le reste est sans changement.

Le premier paragraphe de l'article UD 13 est rédigé ainsi :

Il sera aménagé des jardins en pleine terre à raison de 40 % de l'unité foncière en secteurs UD, UDa, UDa1, et de 70 % en secteurs UDb et UDc.

Ce pourcentage pourra être porté à 40 % en secteur UDb en cas de création de parcs de stationnements couverts par des pergolas végétalisées dans le cadre de programmes de logements collectifs.

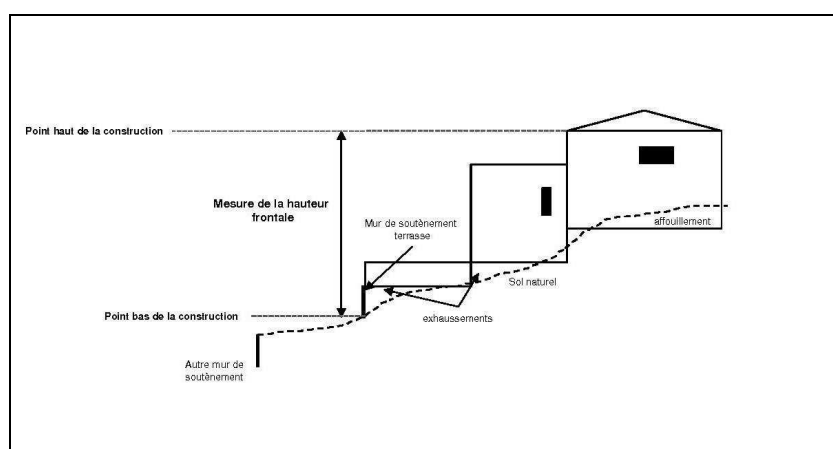
Le reste est sans changement.

II.2.c Règlementation de la hauteur frontale des bâtiments

L'article UD 10 est complété par le texte et le croquis suivants :

- **Hauteur frontale**

La hauteur frontale d'une construction édifée en gradins sur pentes est la différence de hauteur mesurée verticalement entre l'égout du toit de la construction dans le cas d'un toit en pente ou de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse et le point le plus bas de la construction. Le calcul de la hauteur inclut les différents niveaux de la construction et les murs qui soutiennent le cas échéant une construction attenante au bâtiment principal. La hauteur des murs de soutènement autres que ceux destinés à soutenir une construction attenante au bâtiment principal sera comprise dans le calcul de la hauteur frontale si le mur en question est à une distance inférieure à 4 mètres du point bas de la construction.



La hauteur frontale des constructions ne peut excéder 10 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions d'hôtels, de maisons de retraites, aux opérations bénéficiant d'une majoration du volume constructible au titre de l'article L127-1, ainsi que pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif.

II.2.d Protection des arbres existants

Sont insérées à l'article 13 des zones UA, UB, UC, UD, UE, UF, UH, UM, UV, UY, UZ, AUa, AUb, AUc et N des dispositions permettant la protection des arbres existants.

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

II.2.e Protection des murs de restanques en pierres

L'article 11 des zones UA, UB, UC, UE, UD, AUa, A et N est complété comme suit :

Murs de restanques en pierres :

Les murs de restanques en pierres situés hors de l'emprise des constructions et des voies d'accès privés ne pourront être détruits. Toutefois, en cas de destruction ou de dégradation accidentelle ou naturelle, ils devront être reconstruits à l'identique (forme, hauteur, appareillage,...). Le rythme des restanques sur les parcelles voisines devra être respecté en conservant dans l'aménagement de la parcelle des hauteurs de murs comparables à l'existant.

III - SATISFAIRE AUX BESOINS EN MATIERE D'HABITAT

III.1 Favoriser la production de logements locatifs sociaux

Les efforts réalisés par la commune en matière de production de logements locatifs sociaux lui ont permis de ne plus être carencée au titre du bilan SRU 2011/2013. Néanmoins, considérant le renforcement des obligations imposées par la loi du 18 janvier 2013 portant notamment à 25 % le taux de logements sociaux à réaliser, il est indispensable aujourd'hui de poursuivre la démarche engagée. A cet effet, il convient de favoriser une production de logements locatifs sociaux dans les programmes de constructions destinées à l'habitation.

III.1.a Délimiter des secteurs au titre de l'article L127-1 du code de l'urbanisme

Par délibération du 23 septembre 2013 le Conseil Municipal a approuvé la modification simplifiée n° 2 du PLU, permettant notamment une majoration du Coefficient d'occupation des sols de 30 % dans les zones UC et UD pour les constructions comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation.

Depuis la loi ALUR, ce bonus de constructibilité accordé au titre de l'article L127-1 du code de l'urbanisme, ne peut désormais s'appliquer qu'aux règles relatives au gabarit, à la hauteur ou à l'emprise au sol des bâtiments.

Par conséquent, il est décidé de délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible.

Ces dispositions seront insérées dans la rédaction des articles concernés, UC10 et UD9 ainsi que dans les dispositions générales du règlement, titre 1, article 3. Par ailleurs, les secteurs concernés sont délimités dans l'annexe 7.10 du Plan Local d'Urbanisme.

UC 10 :

La hauteur maximale des constructions pourra être majorée de 30 %, correspondant à un étage supplémentaire maximum, pour les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation. Toutefois, pour chaque opération, cette majoration ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

UD 9 :

L'emprise au sol pourra être majorée de 50 % pour les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation dans les secteurs délimités sur le plan de zonage du PLU. Toutefois, pour chaque opération, cette majoration ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

III.1.b Prévoir un pourcentage de logements locatifs sociaux au titre de l'article L123-1-5 II 4° du code de l'urbanisme

Il est institué dans les secteurs délimités dans l'annexe 7.10 du PLU une servitude au titre de l'article L123-1-5 II 4° du code de l'urbanisme. En cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme sera affecté à des catégories de logements définis dans le respect des objectifs de mixité sociale.

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 ; ainsi qu'aux divisions de propriétés en vue de créer des lots à bâtir dans le cadre d'une déclaration préalable ou d'un permis d'aménager.

- opération de 4 à 10 logements : 35 % minimum du nombre de logements réalisés doit être affecté au logement locatif social. *

- opération de 11 à 25 logements : 40 % minimum du nombre de logements réalisés doit être affecté au logement locatif social. *

- opération de plus de 25 logements : 50 % minimum du nombre de logements réalisés doit être affecté au logement locatif social. *

* Le nombre de logements locatifs sociaux, répondant aux objectifs de mixité sociale sera arrondi à l'unité la plus proche.

Ces dispositions sont insérées dans les articles UB2, UC2, UD2 et UZ2 du règlement.

III.2 Renforcer la mixité et la densification urbaine

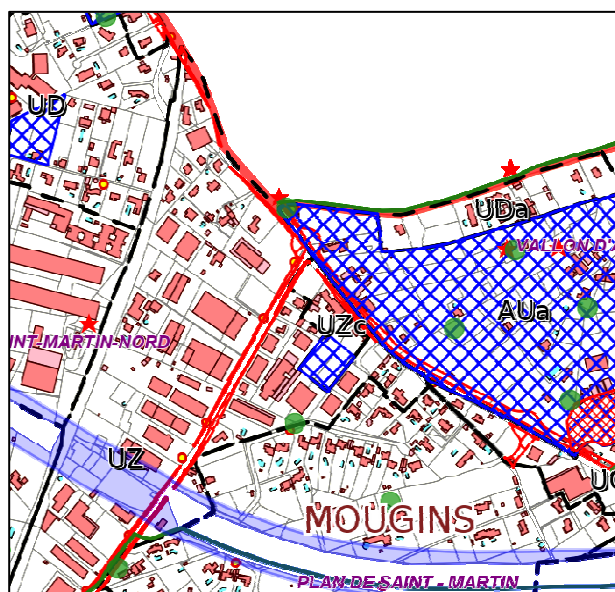
Il s'agit de renforcer l'offre en matière de logement pour actifs dans des quartiers à vocation commerciale ou d'activité et suffisamment desservis en équipements publics, notamment par les transports en commun. A cet effet, il convient d'étendre la zone UZc située le long de l'avenue Saint-Martin.

Par ailleurs, considérant le caractère urbain et structuré de la zone UC des ajustements réglementaires sont apportés afin d'assurer une densification cohérente des quartiers concernés.

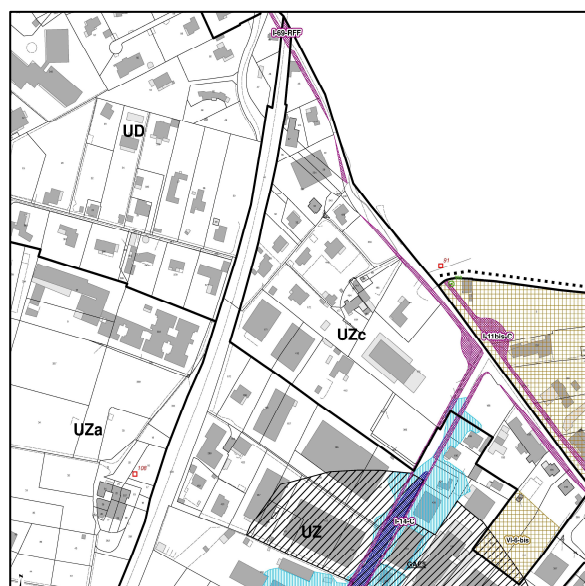
III.2.a Extension de la zone UZc au nord-ouest de la commune

Le secteur UZc au nord-ouest de la commune est étendu sur la zone UZ sur une superficie de 39 121 m².

Le secteur UZc est dédié essentiellement à l'implantation de bâtiments d'activités. Cependant, afin de renforcer la mixité urbaine et fonctionnelle de cette zone située 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 actifs dans les étages supérieurs.



PLU actuel



PLU modifié

TABLEAU DES ZONES ET LEURS SUPERFICIES
AVANT MODIFICATIONS

TABLEAU DES ZONES ET LEURS
SUPERFICIES APRES MODIFICATIONS

		Part territoire communal (%)			Part territoire communal (%)
Zones PLU	Superficie (ha)		Zones PLU	Superficie (ha)	
UA	3,15	0,12	UA	3,15	0,12
UB	6,93	0,27	UB	6,93	0,27
UBa	7,13	0,27	UBa	7,13	0,27
UC	29,45	1,13	UC	29,45	1,13
UCa	27,71	1,06	UCa	27,71	1,06
UCb	2,13	0,08	UCb	2,13	0,08
UD	244,31	9,35	UD	244,31	9,35
UDa	410,87	15,74	UDa	410,87	15,74
UDa1	73,32	2,81	UDa1	73,32	2,81
UDb	350,43	13,42	UDb	350,43	13,42
UDc	202,22	7,75	UDc	202,22	7,75
UE	2,11	0,08	UE	2,11	0,08
UFa	6,27	0,24	UFa	6,27	0,24
UFb	19,68	0,75	UFb	19,68	0,75
UFc	4,73	0,18	UFc	4,73	0,18
UG a	8,02	0,31	UG a	8,02	0,31
UG b	6,02	0,23	UG b	6,02	0,23
UH	0,43	0,02	UH	0,43	0,02
UM	25,81	0,99	UM	25,81	0,99
UVa	1,39	0,05	UVa	1,39	0,05
UVb	2,43	0,09	UVb	2,43	0,09
UVc	1,42	0,05	UVc	1,42	0,05
UVd	3,22	0,12	UVd	3,22	0,12
UVz	2,54	0,10	UVz	2,54	0,10
UYa	3,79	0,15	UYa	3,79	0,15
UYb	0,69	0,03	UYb	0,69	0,03
UYc	0,93	0,04	UYc	0,93	0,04
UZ	74,70	2,86	UZ	70,90	2,72
UZa	10,96	0,42	UZa	10,96	0,42
UZb	9,76	0,37	UZb	9,76	0,37
UZc	2	0,08	UZc	5,91	0,23
AUa	12,70	0,49	AUa	12,70	0,49
AUb	67,47	2,58	AUb	67,47	2,58
AUc	16,95	0,65	AUc	16,95	0,65
A	41,99	1,61	A	41,99	1,61
N	521,40	19,97	N	521,40	19,97
Nc	274,17	10,50	Nc	274,17	10,50
Ne	2,54	0,10	Ne	2,54	0,10
Ns	129,01	4,94	Ns	129,01	4,94
Totaux	2 610,80	100	Totaux	2 610,80	100

III.2.b Permettre une densification cohérente de la zone UC

La hauteur des bâtiments est portée à 10 mètres quelle que soit leur affectation.

L'article UC 10 est modifié comme suit :

- secteur UC :

- . 10 mètres et R+2
- . 13 mètres et R+3 pour les constructions d'équipement collectif présentant un intérêt général et les logements de fonction correspondants.

Le reste est sans changement.

Les distances des bâtiments par rapport aux voies, emprises publiques et aux limites séparatives sont diminuées.

L'article UC6 est complété comme suit :

Les terrasses, balcons et éléments de modénature seront admis dans la marge de recul des 5 mètres avec le respect d'une distance minimale de 3 mètres de l'alignement existant ou projeté.

L'article UC7 est modifié comme suit :

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres des limites séparatives *en secteur UC, 3 mètres des limites en secteur UCa.*

En secteur UC, les terrasses, balcons et éléments de modénature seront admis à moins de 5 mètres des limites séparatives en respectant une distance minimale de 3 mètres.

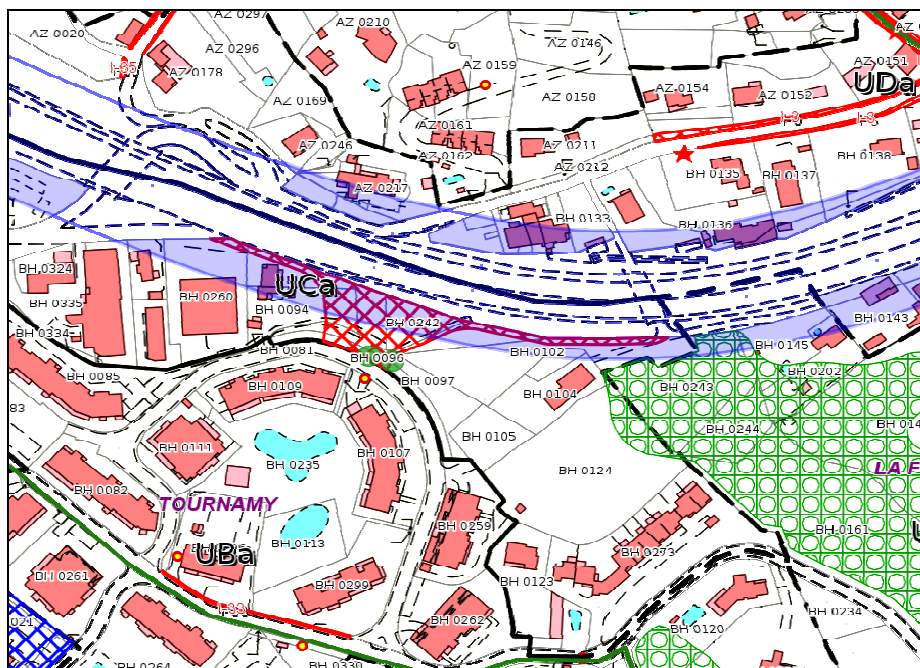
La disposition suivante de l'article UC 7 est supprimée :

« Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de restauration ou de surélévation des bâtiments existants. Dans ce cas, la restauration ou la surélévation devra se faire dans l'emprise au sol du bâtiment existant. »

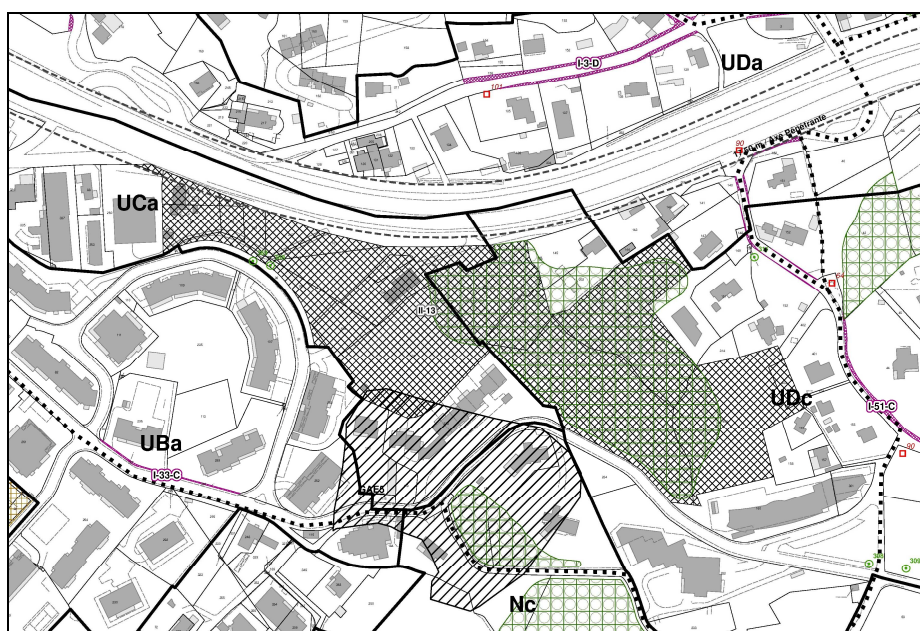
IV – MISE A JOUR DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES ET SERVITUDES D'URBANISME

IV.1 Emplacements réservés pour voies publiques

L'emplacement réservé I-55 situé dans le quartier Tournamy, pour création d'une voie piétonne pour une surface de 2362 m² n'est plus d'actualité. Il est donc supprimé.

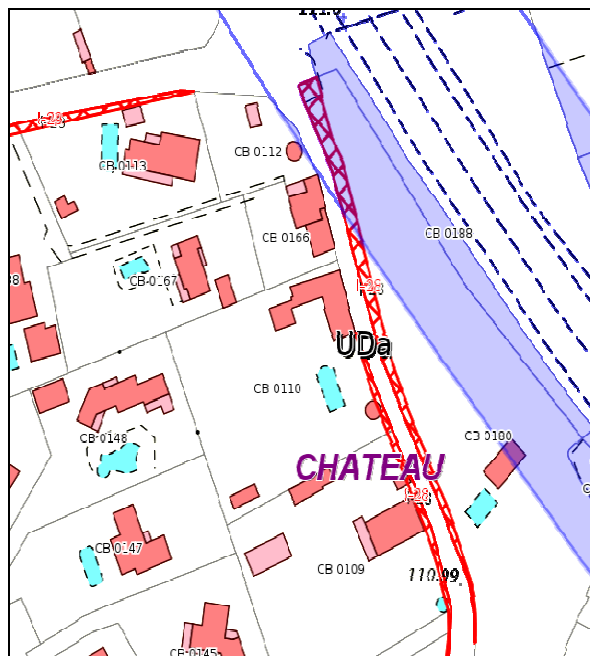


PLU actuel

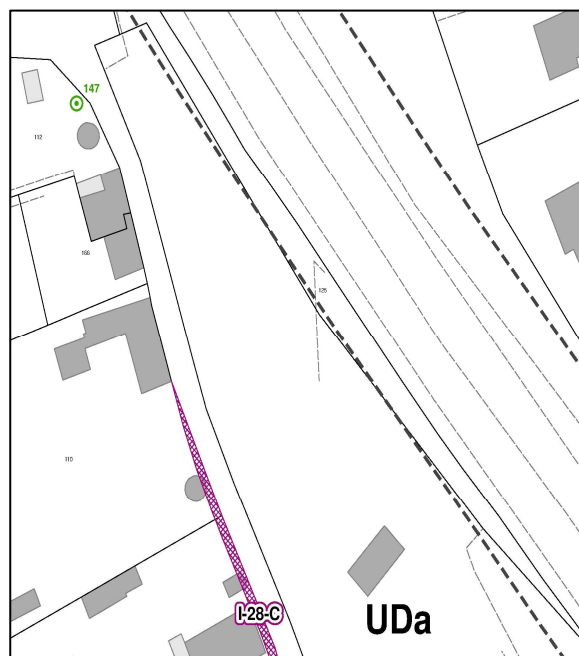


PLU modifié

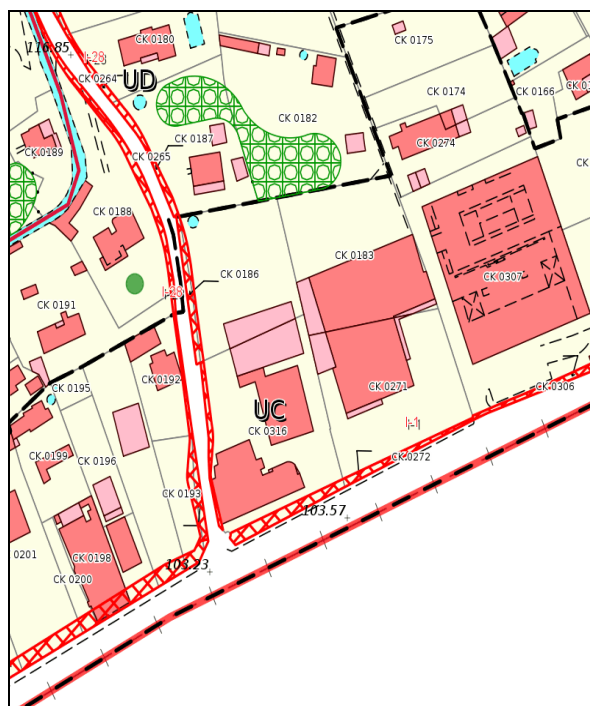
L'emplacement réservé I-28 du chemin du Château, se trouve modifié. Il est supprimé dans sa partie Nord et agrandi dans sa partie Sud portant ainsi sa superficie totale à 2640 m².



PLU actuel



PLU modifié



PLU actuel



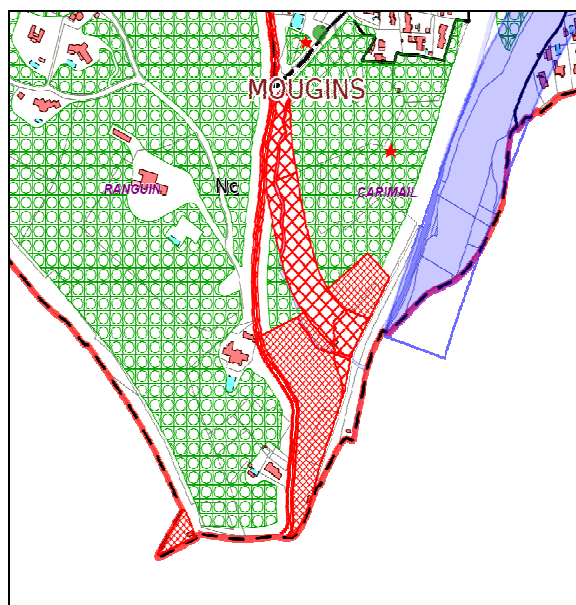
PLU modifié

IV.2 Emplacements réservés pour équipements de superstructures

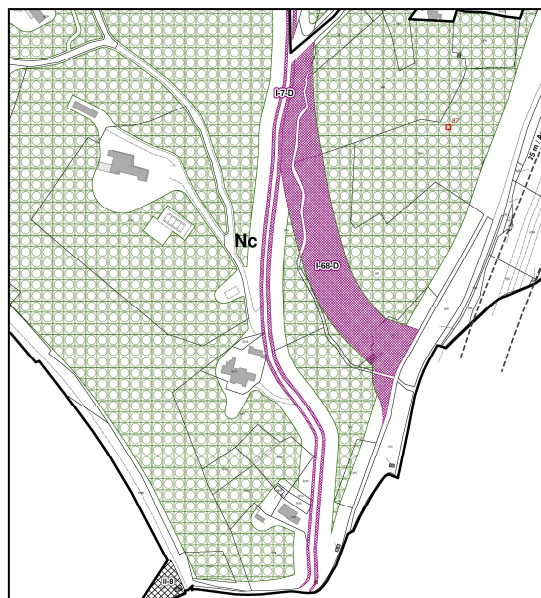
- Suppression de l'emplacement réservé II.9

La Commune de Mougins a inscrit au PLU un emplacement réservé pour la création d'une station d'épuration enterrée sur les parcelles cadastrées section F 501, 510, 511, 514, 515 et 516, d'une superficie totale de 46 787 m², situées Chemin de Carimaï. Par courrier recommandé en date du 10 juin 2013, réceptionné en mairie le 12 juin 2013, l'avocat conseil des propriétaires a mis en demeure la Commune de Mougins d'acquiescer l'ensemble des parcelles au titre de l'emplacement réservé II.9

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, la commune de Mougins disposait d'un délai d'un an à compter de la réception de la demande pour se prononcer sur l'acquisition ou non de la propriété grevée de l'emplacement réservé. Aucun accord foncier n'ayant été trouvé entre les propriétaires et la Commune, celle-ci a renoncé à l'emplacement réservé qui grevait le terrain appartenant aux propriétaires. Il convient donc à présent de supprimer graphiquement, ainsi que sur la liste des emplacements réservés, la mention de ce dernier.



PLU actuel



PLU modifié

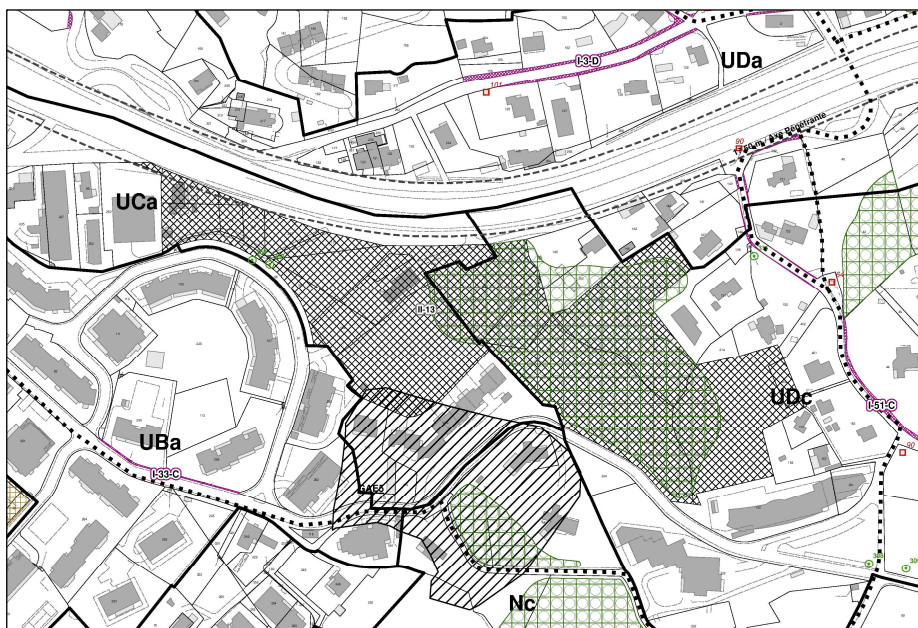
- Création de l'emplacement réservé II. 13

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 » dans le secteur de Tournamy prévoit la construction de 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 la 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.

A cet effet, il est créé un emplacement réservé de superstructures sur les propriétés cadastrées section, BH97, BH93, BH94, BH 98, BH 99, BH 101, BH 102, BH 103, BH104, BH105, BH124, BH 146p, BH161, BH 241, BH 242, BH 243, BH244, BH403 et BH404 représentant une surface totale de 34.192 m².



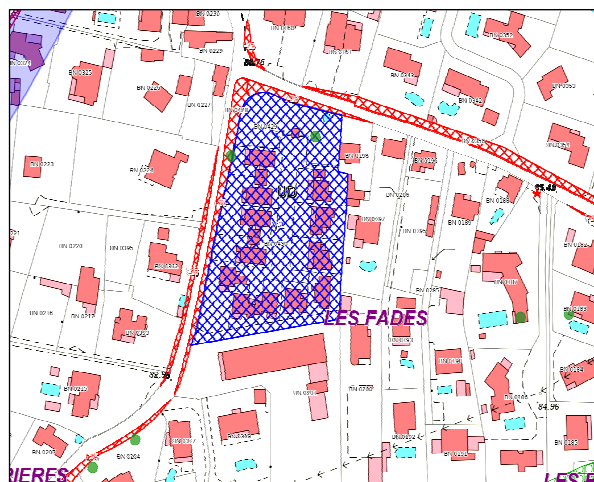
PLU modifié

IV.3 Servitudes de mixité sociales

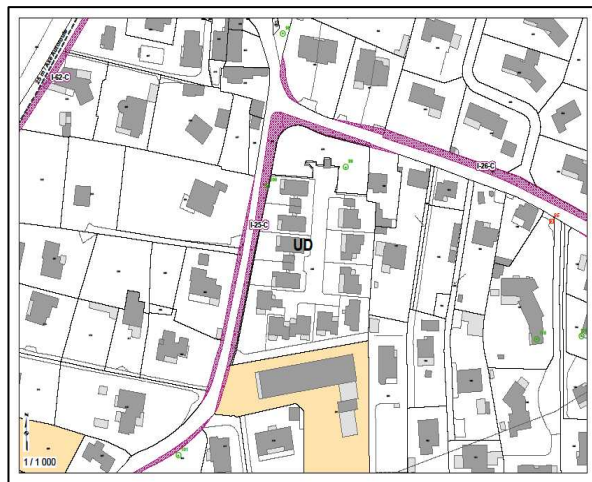
Suite à la réalisation de certains programmes de logements locatifs sociaux et à l'institution d'une servitude de mixité sociale au titre de l'article L123-1-5 II 4° du code de l'urbanisme, certains emplacements réservés pour mixité sociale au titre de l'article L123-2b n'ont plus lieu de figurer dans le document graphique ainsi que dans la liste des emplacements réservés – pièce n°6.

Sont donc supprimés du plan de zonage et de la liste des servitudes de mixité sociale les emplacements suivants :

- V.2, chemin du Refuge, chemin de l'Espagnol (Réalisé)

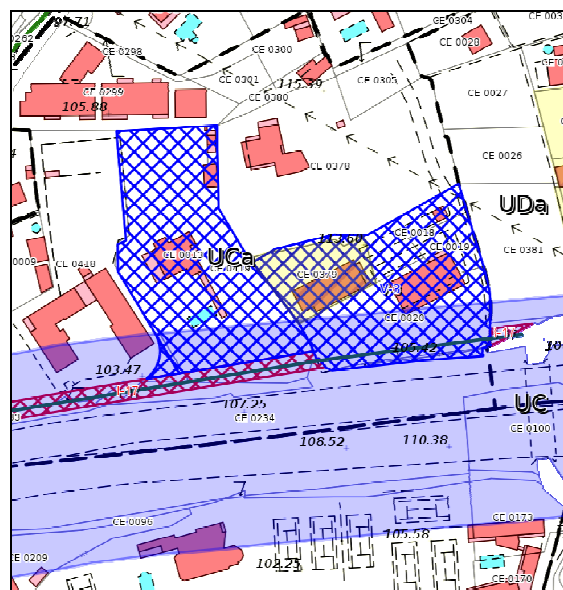


PLU actuel



PLU modifié

- V.3, chemin du Château (Réalisé)

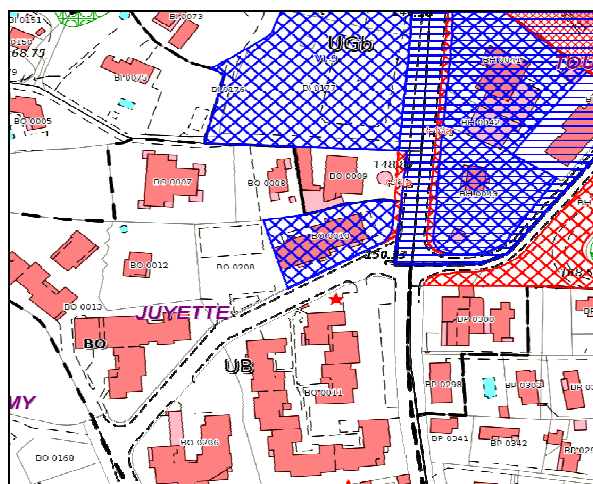


PLU actuel

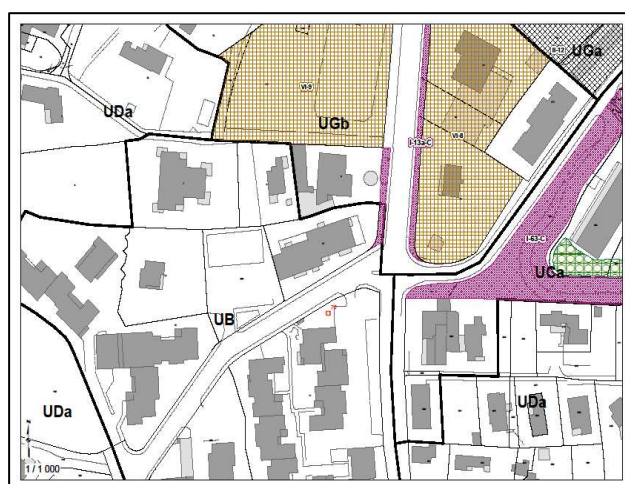


PLU modifié

- V.6, avenue des Juyettes (Réalisé)

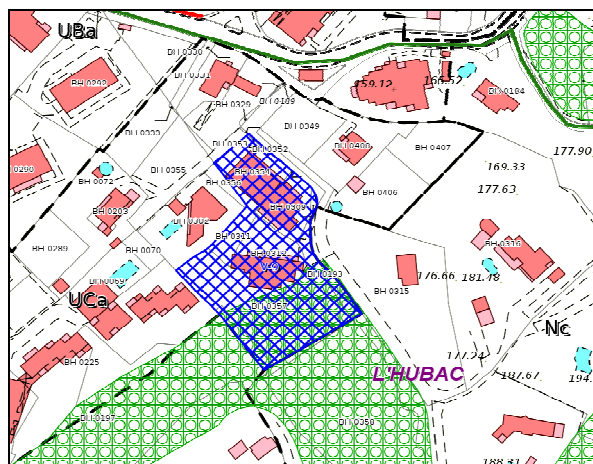


PLU actuel

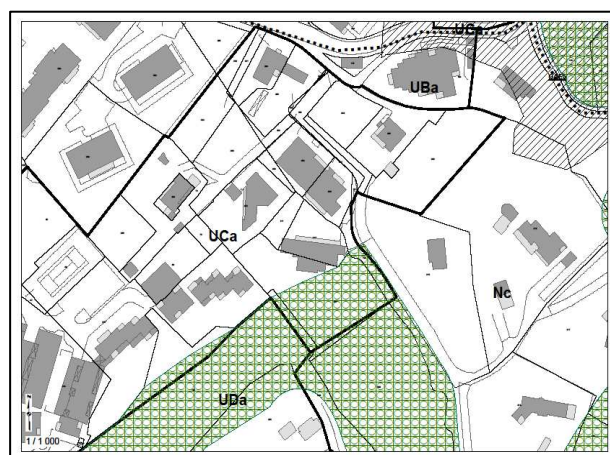


PLU modifié

- V.9, avenue de l'Hubac (Réalisé)

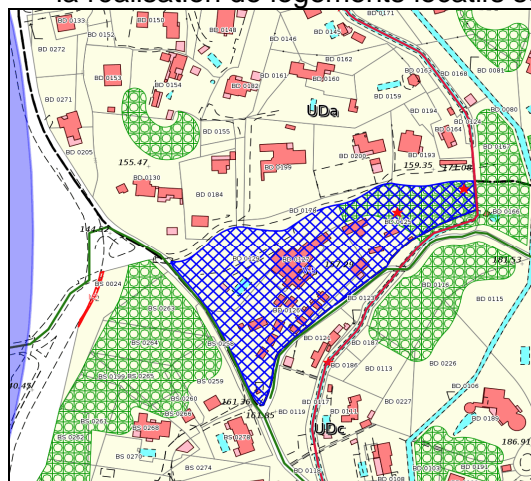


PLU actuel

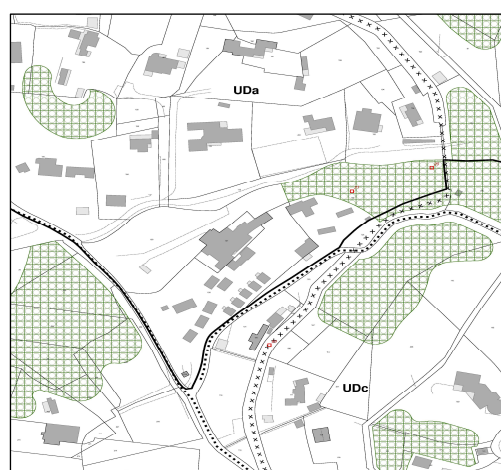


PLU modifié

- V.5, chemin de la Chapelle (l'instauration de la servitude au titre du L123-1-5 II 4° et la majoration du volume constructible au titre du L127-1 sont plus cohérentes pour assurer la réalisation de logements locatifs sociaux)

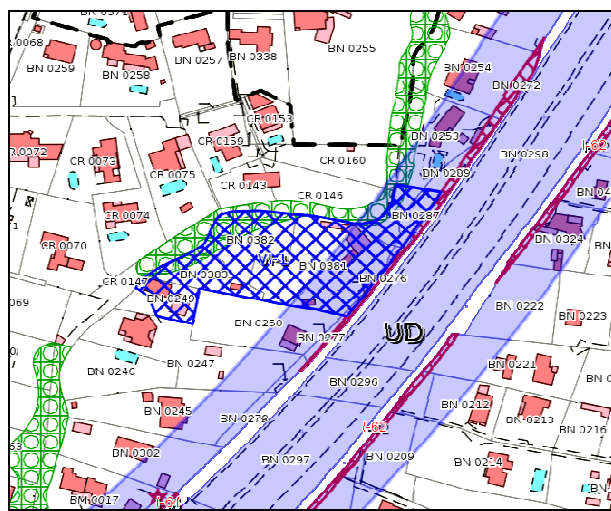


PLU actuel

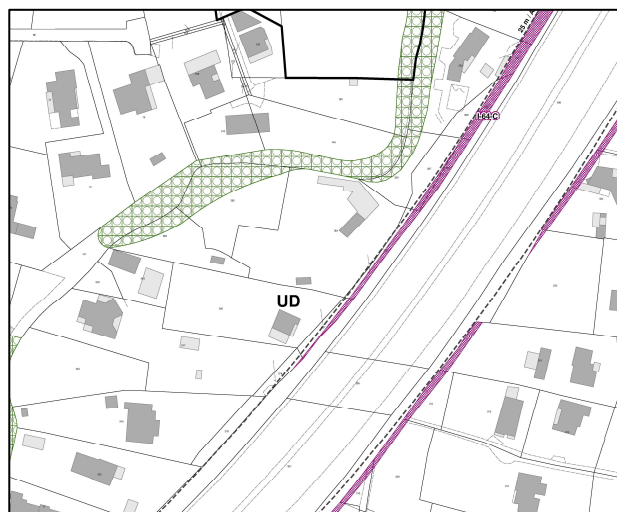


PLU modifié

- VI.1, chemin des Peupliers (pourcentage de logements locatifs sociaux inférieur à L123-1-5 II 4°)

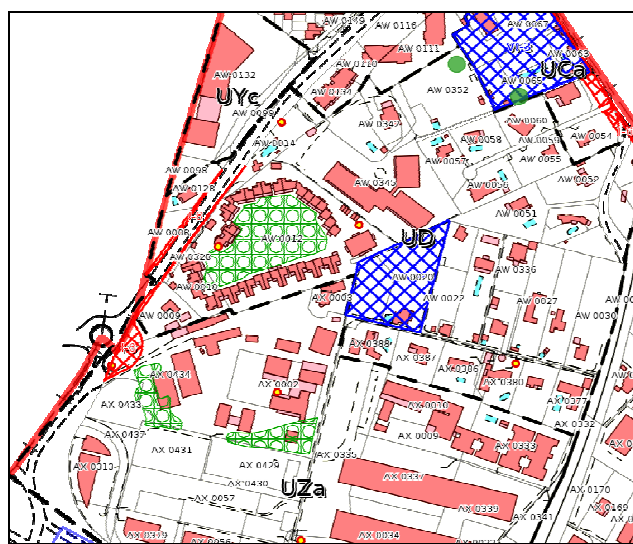


PLU actuel

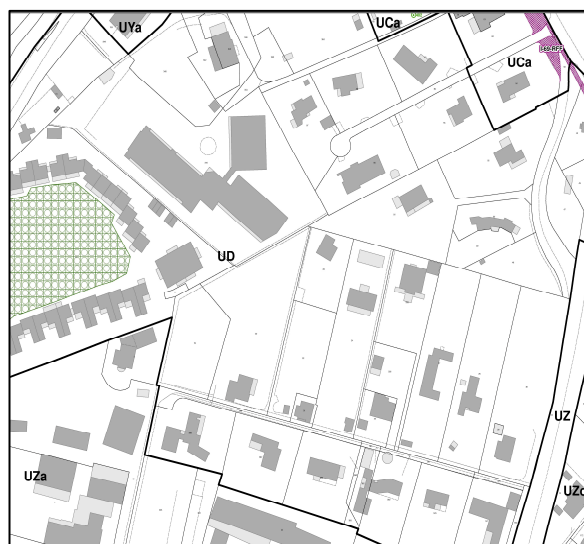


PLU modifié

- VI.2, chemin du Château de Currault (pourcentage de logements locatifs sociaux inférieur à L123-1-5 II 4°)

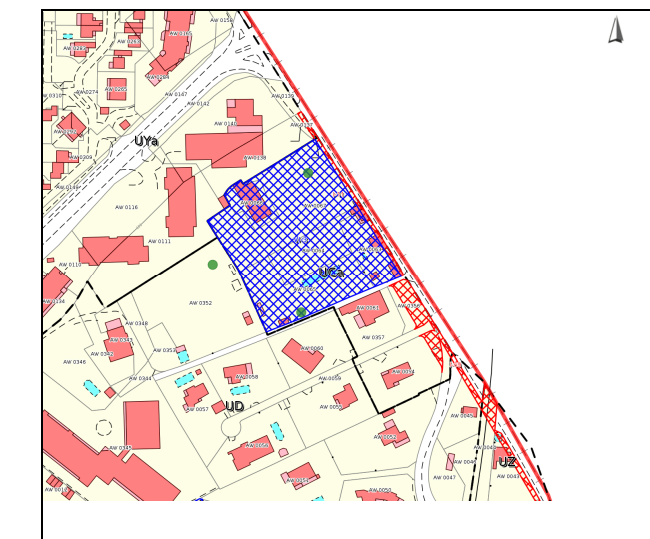


PLU actuel

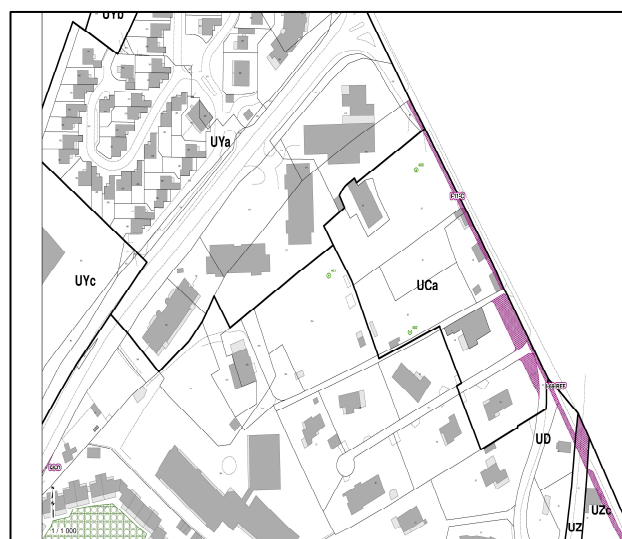


PLU modifié

- VI.3, avenue Saint-Martin (pourcentage de logements locatifs sociaux inférieur à L123-1-5 II 4°)



PLU actuel



PLU modifié

V – DISPOSITIONS DIVERSES

V.1 Nouvelle définition de l'emprise au sol

Le code de l'urbanisme définit en son article R. 420-1 la notion d'emprise au sol à retenir pour déterminer le régime d'autorisation d'urbanisme applicable (permis de construire ou déclaration préalable) mais aussi le recours à un architecte. Les rédacteurs du PLU peuvent toutefois retenir une autre définition de cette notion pour l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Ainsi, la notion d'emprise au sol dans le règlement des zones UC et UD est redéfini par la présente modification et devra être pris en compte dans tout projet d'aménagement ou de construction :

Le premier paragraphe des articles UC 9 et UD 9 est rédigé comme suit :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale au sol du volume de construction, y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, abris voitures, bassins de piscines etc...) exception faite :

- des éléments de modénature ou architecturaux inférieurs à 2,20 m de débord (oriel, balcons, débords de toiture, décrochés, etc...). Ces éléments sont pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol pour leur partie excédant 220 cm,
- des terrasses maçonnées inférieures à 20 m², de plain-pied avec le rez-de-chaussée et d'une hauteur inférieure à 0,40 m,
- des rampes d'accès aux constructions,

- des dispositifs d'accessibilité des personnes à mobilité réduite (rampes, élévateurs, etc...).

V.2 Modification des dispositions relatives aux clôtures

Dans d'assurer une meilleure intégration des clôture dans l'environnement l'article 11 des secteurs UB, UC, UD, UH, UZ, AUa est modifié ainsi :

Les matériaux utilisés pour les clôtures ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles devront être doublées d'une haie vive réalisée avec des essences locales. Les brise-vues en toiles, plastiques, canisses sont totalement proscrits.

Les hauteurs sont fixées à l'article 10 ci-dessus.

V.3 Rectifications d'erreurs matérielles

Des erreurs matérielles apparues dans le document d'urbanisme depuis l'approbation de la modification n°2 du PLU nécessitent d'apporter les corrections suivantes :

Dans l'article UC1 – Occupations et utilisations interdites –

Le premier paragraphe "*Les constructions d'une superficie supérieure à 20 m² dans le secteur d'études instauré au titre de l'article L123-2 du code de l'urbanisme et repéré sur le document graphique*" n'ayant plus lieu d'être compte tenu de l'approbation de la modification n°2 est supprimé.

De même, l'indication de la servitude dans l'article 3 du titre 1 des dispositions générales du règlement n'apparaît plus.

La liste des emplacements réservés pour voies publiques est également rectifiée afin de réintroduire l'emplacement I.69 pour remplacement du passage à niveau n° 5 par un pont rail.

V.4 Liste des documents du Plan Local d'Urbanisme modifiés

Les pièces du dossier de Plan Local d'Urbanisme concernées par la modification sont :

- Le rapport de présentation complété par la présente notice,
- Le règlement,
- Le plan de zonage – 5a partie Ouest – 5b partie Est,
- La liste des emplacements réservés et servitudes d'urbanisme,
- L'annexe 7.6 – Droits de Préemption - Ouest – Droits de Préemption - Est
- L'annexe 7.7 supprimée – Liste des lotissements dont les règles ont été maintenues

Par ailleurs, deux annexes graphiques sont créées :

- L'annexe 7.10 – Diversité de l'Habitat délimitant :
 - les secteurs concernés par une majoration du volume constructible pour les constructions comportant des logements locatifs sociaux en application de l'article L127-1 du code de l'urbanisme,
 - les secteurs dans lesquels un pourcentage de logements respectant les objectifs de mixité sociale est imposé en application de l'article L123-1-5 II 4° du code de l'urbanisme,
 - Les emplacements réservés dédiés intégralement à la réalisation de programmes de logements aidés pour actifs au titre de l'article L. 123-2 b,

- L'annexe 7.11 – Fiscalité de l'Aménagement délimitant :
 - les secteurs concernés par la Taxe d'Aménagement au taux de 5 %,
 - les secteurs concernés par la Taxe d'Aménagement au taux majoré de 20 %,
 - le périmètre relatif à la Convention de Projet Urbain Partenarial,
 - les périmètres de Z.A.C.

VI – JUSTIFICATIONS DU PROJET DE MODIFICATION AU REGARD DES CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES ET SUPRA- COMMUNALES

VI.1 Les contraintes environnementales

Le projet de modification n° 3 n'a pas d'incidence sur l'environnement car elle n'impacte aucune protection de biotope, Natura 2000, ni inventaire ZNIEFF (Etang de Font-Merle ZNIEFF type II, Forêt de la Brague, de Sartoux et de la Valmasque, type II).

VI.2 Les contraintes supra-communales

- **La Directive Territoriale d'Aménagement**

La Commune de Mougins est située dans la bande côtière de la DTA des Alpes-Maritimes approuvée par décret du 2 décembre 2003.

Les objectifs généraux de ce document de planification sont notamment la préservation et la valorisation de l'environnement et la maîtrise du développement.

L'ensemble des modifications réglementaires concernent des zones urbaines.

Ces modifications participent à la préservation de l'environnement et à sa mise en valeur par des mesures telles que la protection des arbres, des murs de restanques, l'augmentation du coefficient de végétalisation, la limitation de l'impact des constructions dans les paysages de coteaux.

La modification n°3 permet également de maîtriser le développement urbain communal en proposant des modifications de zonage sur des espaces déjà classés en zone urbaine et suffisamment équipés, en proposant des densités plus importantes et en instituant une servitude de mixité sociale contribuant à renforcer l'offre de logement.

Ainsi, les dispositions retenues dans le cadre de la modification n°3 du PLU sont conformes aux orientations de la DTA.

- **Le SCOT**

Pour l'heure, la Commune de Mougins n'est pas couverte par un SCOT approuvé. Elle est membre du Syndicat Scot'Ouest des Alpes-Maritimes dont le périmètre a été publié le 23 mai 2007.

Ce document est en cours d'études depuis le lancement de la procédure le 24 novembre 2008. Il se trouve actuellement dans la phase d'élaboration du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO).