



DEPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES

**MODIFICATION N° 4**

**NOTICE DE PRESENTATION**

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

Enquête publique sur le projet de modification n° 4  
du 2 décembre 2016 au 13 janvier 2017

Modification n° 4 approuvée par délibération  
du Conseil Municipal du 30 mars 2017

VU pour être annexé à la délibération du Conseil  
Municipal du 30 mars 2017

Le Maire,





## **SOMMAIRE**

<b>I - Le cadre juridique de la procédure de modification du PLU.....</b>	<b>2</b>
<b>II - Les objectifs de la modification .....</b>	<b>3</b>
<b>III - Evolution du PLU depuis son approbation en date du 28 octobre 2010 .....</b>	<b>3</b>
<b>IV - La prise en compte des risques liés aux inondations dans le PLU en vigueur, approuvé le 28 octobre 2010 .....</b>	<b>4</b>
<b>IV-1 - Dans les annexes graphiques n°7.1.4.....</b>	<b>5</b>
<b>IV-2 - Dans le règlement .....</b>	<b>10</b>
<b>IV-3 - Dans le plan de zonage et la liste des emplacements réservés pour équipements de superstructure.....</b>	<b>11</b>
<b>V - Le renforcement de la protection des personnes et des biens .....</b>	<b>14</b>
<b>V-1 - L'intégration de la carte des zones d'expansion de la Dreal Paca dans l'annexe graphique 7.1.4 du PLU .....</b>	<b>14</b>
<b>V-1a - Augmenter les marges de recul par rapport aux vallons identifiés.....</b>	<b>15</b>
<b>V-1b - Réglementer l'artificialisation des berges.....</b>	<b>15</b>
<b>V-1c - Surélever le plancher du premier niveau aménagé .....</b>	<b>15</b>
<b>V-2 - La lutte contre l'imperméabilisation des sols .....</b>	<b>16</b>
<b>V-2a - Augmenter le coefficient de végétalisation en pleine terre.....</b>	<b>16</b>
<b>V-2b - Imposer une part minimale de surface non imperméabilisée .....</b>	<b>17</b>
<b>V-2c - Etendre les surfaces drainantes pour les voiries et aires de stationnement. 17</b>	
<b>V-2d - Favoriser l'écoulement dans les zones inondables.....</b>	<b>17</b>
<b>V-3 - Une meilleure gestion des eaux pluviales.....</b>	<b>17</b>
<b>V-3a - Redimensionner les ouvrages de rétention des eaux pluviales .....</b>	<b>17</b>
<b>V-3b - Prendre en compte le bâti existant .....</b>	<b>18</b>
<b>V-3c - Permettre le contrôle des systèmes de rétention .....</b>	<b>19</b>
<b>V-3d - Imposer un système de traitement des eaux pluviales .....</b>	<b>19</b>
<b>VI - Création d'un emplacement réservé pour création d'une aire d'accueil des gens du voyage en adaptant le règlement de la zone UZb .....</b>	<b>20</b>
<b>VII - Modification de la liste des emplacements réservés et du plan.....</b>	<b>21</b>

<b>VII-1 - Emplacements réservés pour voies publiques .....</b>	<b>21</b>
<b>VII-1a - Réduction des ER I.11 et I.14.....</b>	<b>21</b>
<b>VII-2 - Emplacements réservés pour équipements de superstructure .....</b>	<b>23</b>
<b>VII-2a - Réduction d'emprise de l'ER II.13 .....</b>	<b>23</b>
<b>VII-2b - Création d'un ER II.14 pour équipements publics sportifs, parc communal et centre de loisirs .....</b>	<b>25</b>
<b>VII-2c - Création d'un ER II.15 pour une aire d'accueil des gens du voyage.....</b>	<b>26</b>
<b>VII-3 - Emplacements réservés pour réalisation de logements aidés pour actifs dans les programmes d'habitation (L123-2b du code de l'urbanisme) .....</b>	<b>27</b>
<b>VII-3a - Suppression de l'ER VI.9 .....</b>	<b>27</b>
<b>VII-3b - Création d'un ER VI.15 imposant la réalisation de logements aidés.....</b>	<b>30</b>
<b>VIII - Suppression de ZAC achevées .....</b>	<b>31</b>
<b>IX - Mise à jour de l'annexe graphique 7.6 – Droits de préemption.....</b>	<b>31</b>
<b>X - Modifications apportées au règlement du PLU.....</b>	<b>31</b>
<b>XI - Justification du projet de modification au regard des contraintes environnementales et supra-communales .....</b>	<b>32</b>
<b>XI-1 - Les contraintes environnementales .....</b>	<b>32</b>
<b>XI-2 - Les contraintes supra-communales .....</b>	<b>32</b>
<b>XII - Liste des documents du Plan Local d'Urbanisme modifiés.....</b>	<b>33</b>



## **PREAMBULE**

Les événements climatiques des 3 et 4 octobre 2015 ont été particulièrement violents dans le département des Alpes-Maritimes, notamment sur le bassin cannois. Les pluies diluviennes qui se sont abattues en deux heures représentent l'équivalent de deux mois de précipitations occasionnant malheureusement de trop nombreuses pertes humaines.

Ces événements ont également causé des dégâts matériels considérables, lourds de conséquences notamment sur le budget des collectivités. Les dégâts constatés sur la commune de Mougins, au niveau des voiries, des réseaux d'assainissement collectif, pluvial et des vallons s'élèvent à plusieurs millions d'euros.

Les services de la commune ont recensé plus de cinq cents habitations sinistrées. Cents dix propriétés ont fait l'objet d'importants dégâts, trente-trois ont été inondées par une hauteur d'eau supérieure à un mètre.

Force est de constater que les constructions ayant subi le plus de dommages sont essentiellement celles situées à proximité des vallons ou cours d'eau.

En vertu de l'article L2212-2 5° du code général de s collectivités locales, le maire a obligation de prendre les mesures nécessaires afin de prévenir les atteintes à la sécurité publique et à la protection des personnes résultant ou pouvant résulter des risques naturels.

C'est pourquoi certaines dispositions du PLU doivent être adaptées afin de limiter les conséquences dommageables sur les biens et les personnes de ce type de phénomènes pluvieux violents, imprévisibles et de plus en plus fréquents dus au réchauffement climatique.

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

La procédure nécessaire à cette évolution du document d'urbanisme est la procédure de modification prévue aux articles L153-36 et suivants du Code de l'urbanisme.

### **I - Le cadre juridique de la procédure de modification du PLU**

L'article R151-5 du code de l'urbanisme précise :

Le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est, révisé dans les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L153-31, modifié, mis en compatibilité.

La présente notice complète le rapport de présentation du document d'urbanisme approuvé.

La procédure de modification est engagée à l'initiative de Monsieur le Maire de Mougins qui établit le projet de modification conformément aux dispositions de l'article L153-37 du code de l'urbanisme.

Conformément à l'article L153-40, avant l'ouverture de l'enquête publique le Maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9.

A l'issue de l'enquête publique, ce projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération du Conseil Municipal conformément à l'article L153-43.

Le territoire communal, n'étant pas couvert par un schéma de cohérence territoriale approuvé, l'acte approuvant la modification deviendra exécutoire à l'issue d'un délai d'un mois à compter de sa transmission à l'autorité administrative de l'Etat conformément aux dispositions de l'article L153-24.

## **II - Les objectifs de la modification**

L'objectif principal de la modification est d'assurer la prévention du risque inondation et ruissellement.

Cette procédure de modification permet également de :

- modifier la liste des emplacements réservés,
- prendre en compte la suppression de trois ZAC achevées,
- prévoir un emplacement réservé pour une aire d'accueil des gens du voyage et adapter le règlement en conséquence,
- mettre à jour les documents afin de prendre en compte les différentes évolutions du code de l'urbanisme.

## **III - Evolution du PLU depuis son approbation en date du 28 octobre 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).
- 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.

#### **IV - La prise en compte des risques liés aux inondations dans le PLU en vigueur, approuvé le 28 octobre 2010**

La commune n'est actuellement pas couverte par un Plan de Prévention Risques Naturel Inondation (PPRNI<sup>1</sup>), exception faite par celui de la basse vallée de la Siagne sur une partie très restreinte de son territoire, le long de la Petite Frayère, en aval du quartier de la Lovière.

La commune de Mougins n'est pas traversée par des cours d'eau navigables et flottables. En revanche, elle compte de nombreux vallons permanents ou non permanents dont l'entretien incombe exclusivement aux propriétaires riverains en vertu des articles L215-1 à 6 du code de l'environnement.

Elle comporte 5 principaux vallons situés :

- à l'ouest, le vallon du Coudouron, de Tournamy à la limite de la Commune, près de Ranguin Cannes,
- au centre, le vallon de Font Fouquier, de Nartassier à la Boyère,
- au centre et au sud, le vallon de la Boyère, Campane, de Saint-Basile et Font Fouquier à Carimaï et de la Petite Frayère,
- au nord-est, le vallon des Bouillides du Font de l'Orme à la limite de commune avec Valbonne,
- au sud-est, le vallon de la Valmasque, des Bréguières jusqu'à la limite de commune avec Vallauris.

Ces vallons ont un cours d'eau permanent, ils ont un caractère mitoyen et sont la propriété des riverains, ils sont règlementés par la police du génie rural D.D.A.F. (aujourd'hui la DDTM) et leur entretien est dû par les riverains.

Les autres vallons situés sur le territoire communal sont des affluents directs ou indirects des vallons précités. Ils ont, à quelques exceptions près, un caractère mitoyen et sont la propriété des riverains. Ils relèvent de la police du Maire et leur entretien est du ressort des riverains.

Le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 28 octobre 2010 a pris en compte le risque inondation en fonction de l'état des connaissances disponibles à cette date et des préconisations du schéma directeur d'assainissement.

Ainsi, des dispositions en matière de rétention des eaux pluviales ont été intégrées :

---

<sup>1</sup> Le PPRNI est prescrit et élaboré par les services de l'Etat.

#### **IV-1 - Dans les annexes graphiques n°7.1.4**

En inscrivant :

- une zone non aedificandi pour les terrains concernés par un risque d'écoulement des eaux d'une vitesse supérieure à 0,5 m/s ou une hauteur d'eau supérieure à 1 mètre pour une crue de référence centennale (zone d'aléa fort).

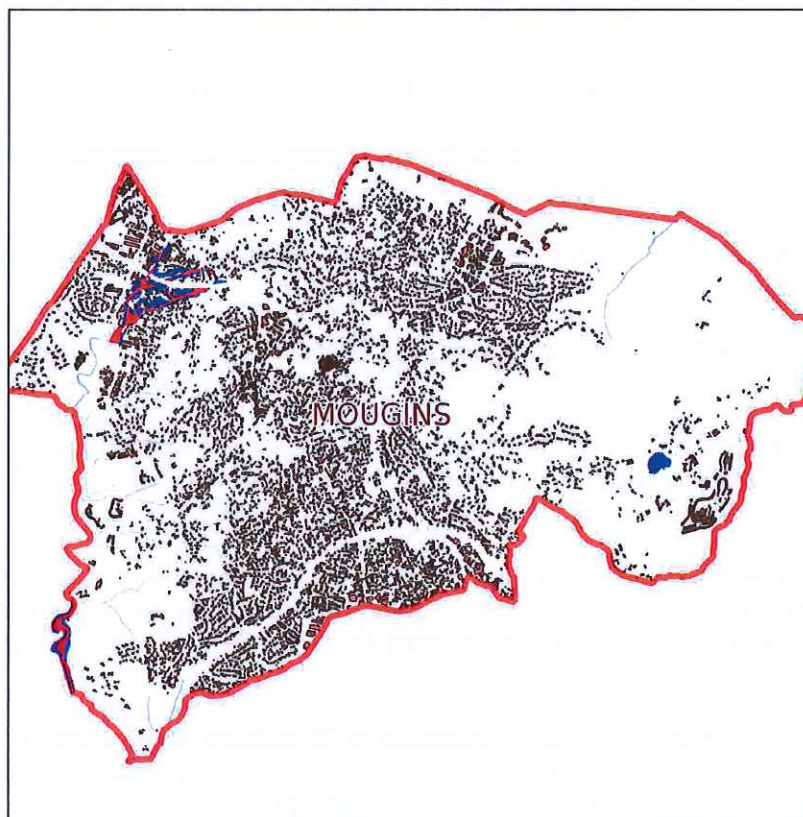
- une zone d'aléa modéré où la vitesse d'écoulement des eaux est inférieure à 0,5 m/s et une hauteur d'eau inférieure à 1 mètre mentionnant des cotes de références à respecter augmentées de 0,20 m.


- une zone où l'urbanisation doit être limitée


#### **Zones de la commune soumises au risque inondation**

h : hauteur d'eau au-dessus du terrain naturel

v : vitesse d'écoulement

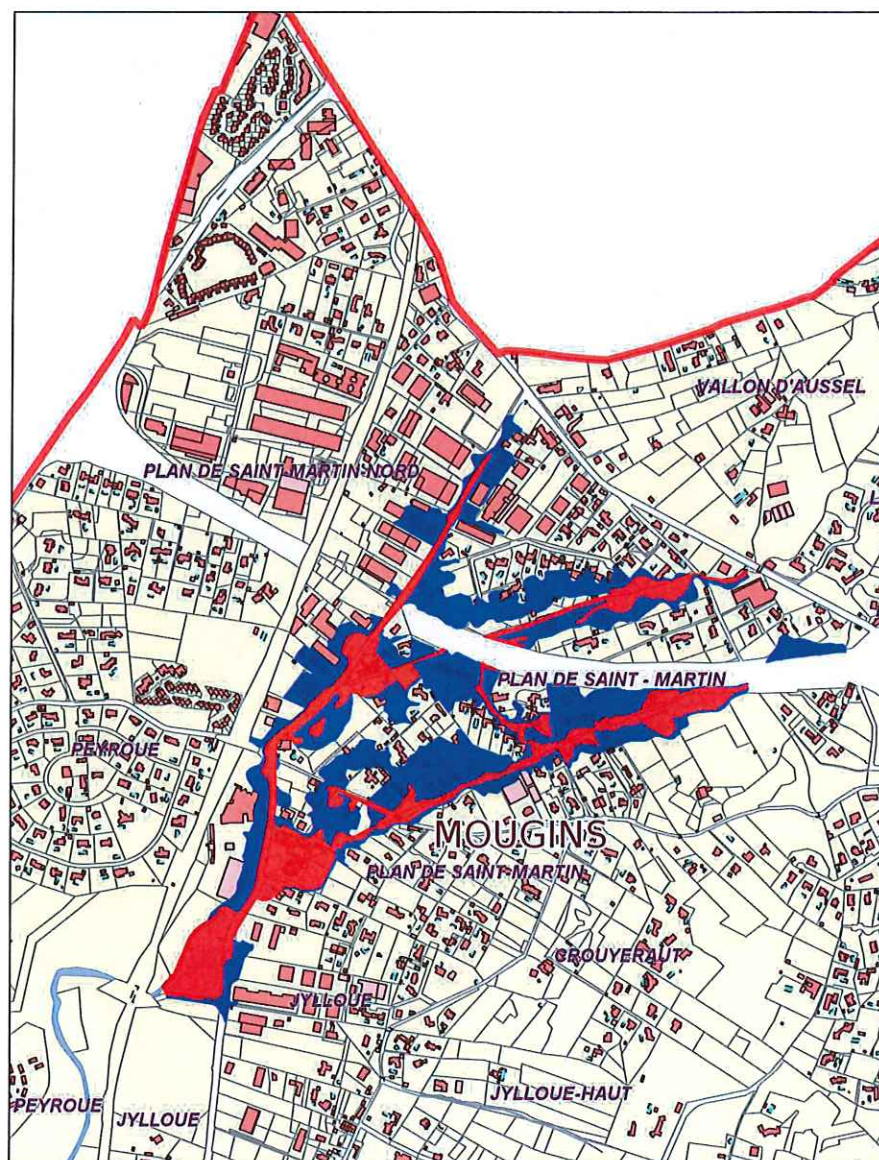


 Zone d'aléa modéré  $h \leq 0,5 \text{ m}$  et  $v \leq 1 \text{ m/s}$  ou  $h \leq 1 \text{ m}$  et  $v \leq 0,5 \text{ m/s}$

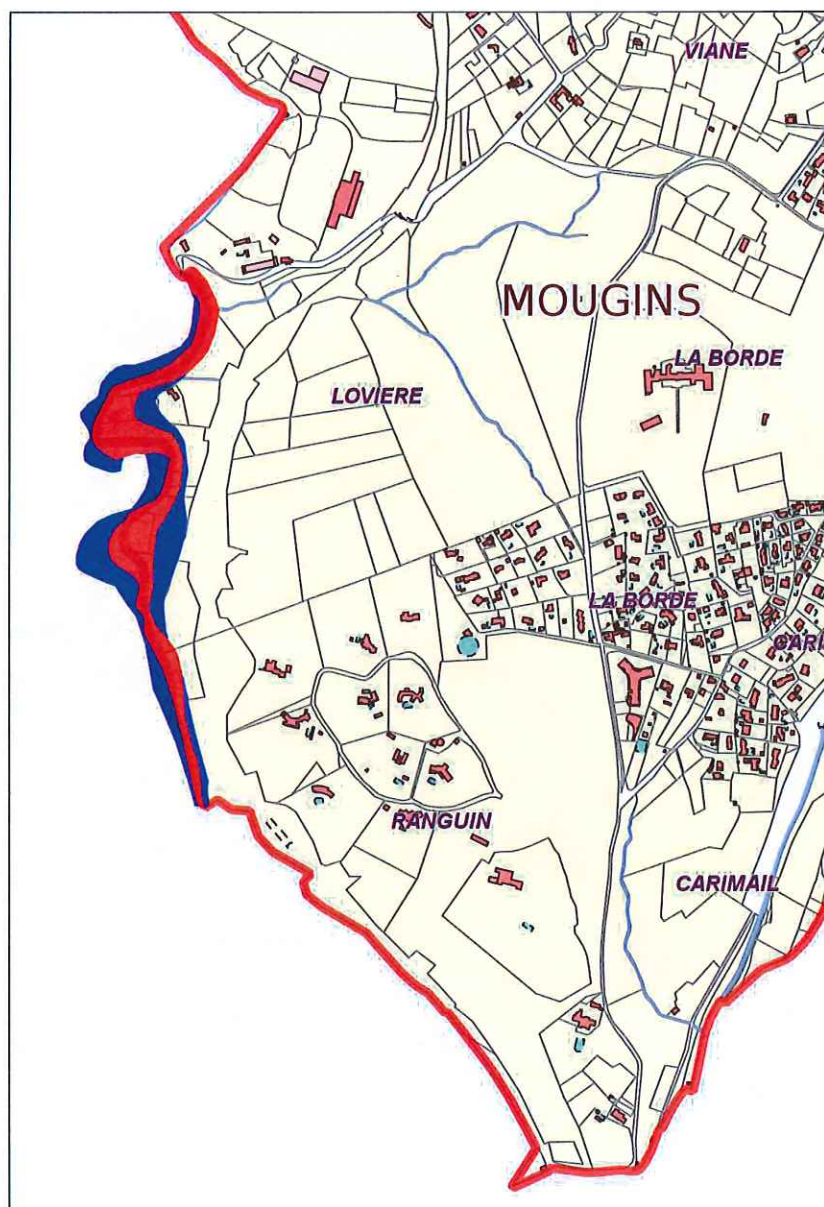
 Zone d'aléa fort - zone non aedificandi liée aux risques inondations  $h > 1 \text{ m}$  et  $v > 1 \text{ m/s}$  ou  $h > 0,5 \text{ m}$  et  $v > 0,5 \text{ m/s}$



Secteur Saint Martin

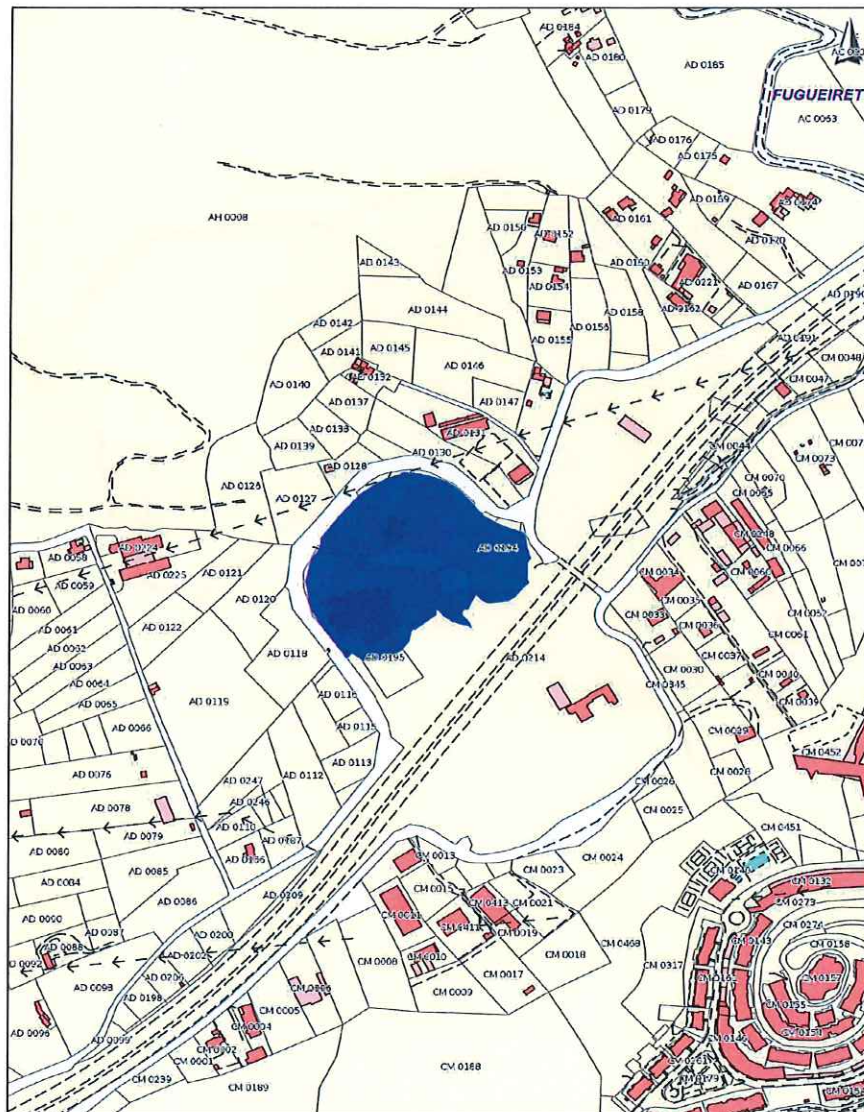


Secteur du Coudouron

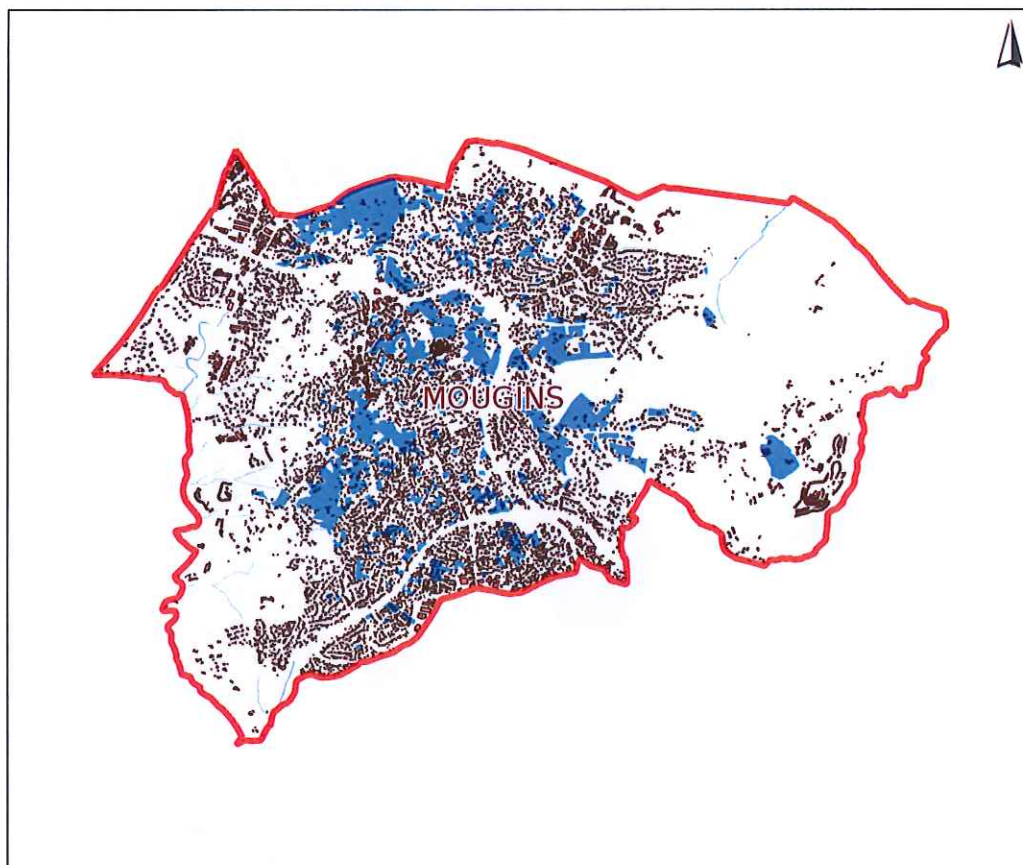




## Secteur des Bréguières



**Zones où l'urbanisation doit être limitée**





#### **IV-2 - Dans le règlement**

Titre 1- Dispositions générales - Risque inondation qui précise les caractéristiques des zones d'aléas fort et modéré, inscrites dans l'annexe n°7.1.4.

La zone d'aléa fort (non aedificandi) est concernée par un risque d'écoulement des eaux d'une vitesse supérieure à 0,5 m/s ou une hauteur d'eau supérieure à 1 mètre pour une crue de référence centennale.

Dans cette zone, sont interdits tous travaux, ouvrages, aménagements ou constructions à l'exception :

- Des travaux d'entretien et de gestion courants des bâtiments à condition de ne pas aggraver les risques ou ne pas en créer de nouveaux,
- Des travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque à condition de ne pas les aggraver par ailleurs,
- Des réparations effectuées sur un bâtiment sinistré à condition que la sécurité des occupants soit assurée et que la vulnérabilité des biens soit réduite,
- Des changements de destinations des bâtiments à condition de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées,
- Des surélévations de bâtiments à condition de ne pas augmenter le nombre des personnes exposées,
- Des clôtures sans mur bahut et portails, à condition d'assurer le libre écoulement des crues,
- Des infrastructures et réseaux publics à condition de ne pas entraver l'écoulement des crues et de ne pas aggraver le risque.

La zone d'aléa modéré où la vitesse d'écoulement des eaux est inférieure à 0,5 m/s et la hauteur d'eau inférieure à 1 mètre. Dans cette zone, la construction est possible sous réserve que la cote d'implantation du plancher ou du premier niveau aménagé soit égale à la cote de référence mentionnée sur les annexes graphiques 7.1.4, augmentée de 0,20 mètre ; la cote de référence étant l'altitude rattachée au Niveau Général de la France (N.G.F.) de tout point de la crue de référence centennale. Elle est, en un lieu donné, calculée par extrapolation entre les cotes voisines connues.

Il est également précisé que :

- les constructions favorisant la concentration d'un nombre important de personnes peuvent être interdites
- les projets de construction doivent être implantés à une distance supérieure à 5 mètres de l'axe des vallons domaniaux et non domaniaux repérés sur les annexes graphiques n°7.1.4.

Néanmoins, ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements hydrauliques liés à ces vallons ainsi qu'aux constructions projetées sur une unité foncière traversée par un desdits vallons sous réserve du respect de la législation en matière de police des eaux.

Par ailleurs, il impose que les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable, doivent être stockées sur le terrain à concurrence de 70 litres par m<sup>2</sup> imperméabilisé puis :

- Soit évacuées vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales par le biais d'un limiteur de débit,
- Soit, dans le cas d'absence de réseau pluvial, dispersées à la surface du terrain à plus de 5 mètres des limites séparatives dans les conditions identiques à celles qui existaient en limite de parcelle avant toute intervention.

Il précise que ces eaux pluviales ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

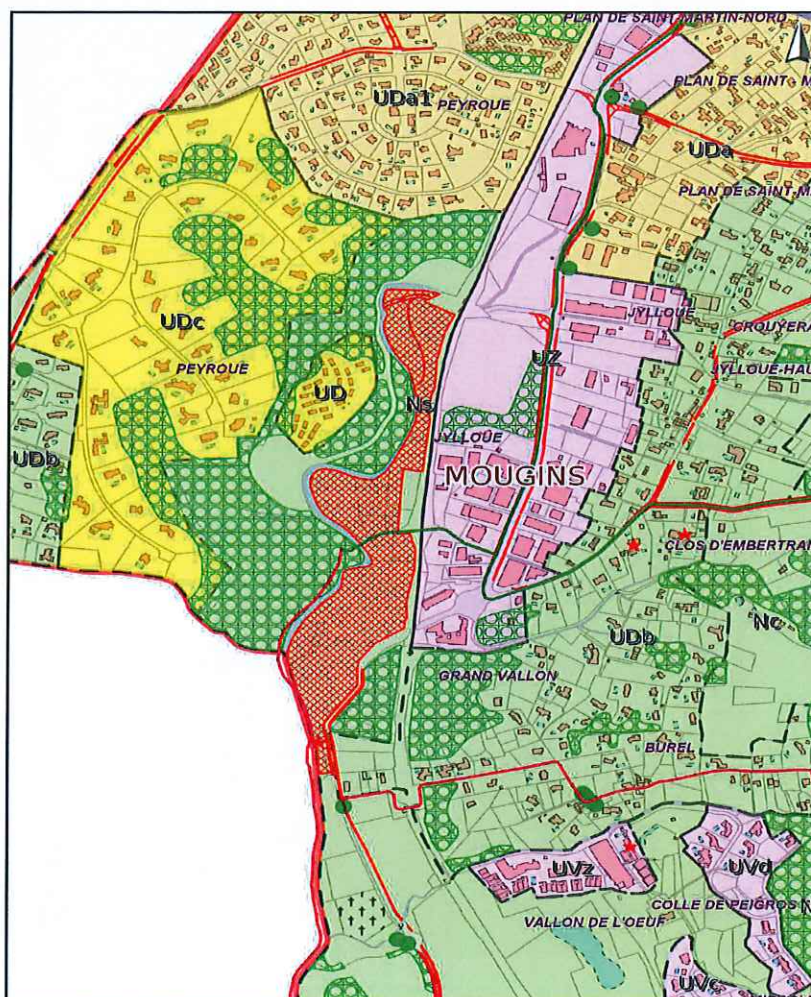
Enfin, il définit les occupations et utilisations du sol limitées dans les zones soumises au risque naturel inondation et impose dans certaines zones la réalisation des voies d'accès privatives et des aires de manœuvre et de stationnement des véhicules en matériaux perméables.

#### **IV-3 - Dans le plan de zonage et la liste des emplacements réservés pour équipements de superstructure**

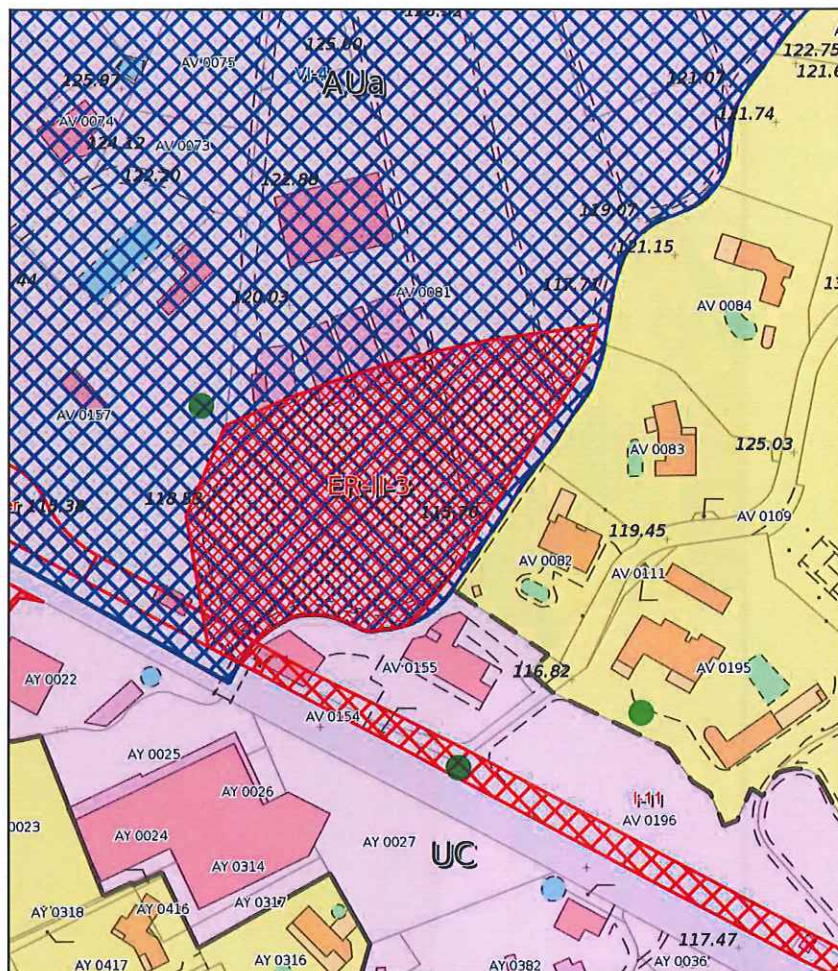
En prévoyant la réalisation de deux ouvrages de rétention des eaux de ruissellement sur les vallons du Vicaire et du Coudouron par l'inscription d'emplacements réservés nécessaires sur le plan de zonage 5a ouest et sur la liste des emplacements réservés.



- ER II.2 - chemin du Hameau des Gitans parcelles G2553 G2554p pour 6635 m<sup>2</sup>



- ER II.3 - 692 avenue Saint Martin parcelle AV81p pour 6400 m²



Liste des emplacements réservés pour équipements de superstructure

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



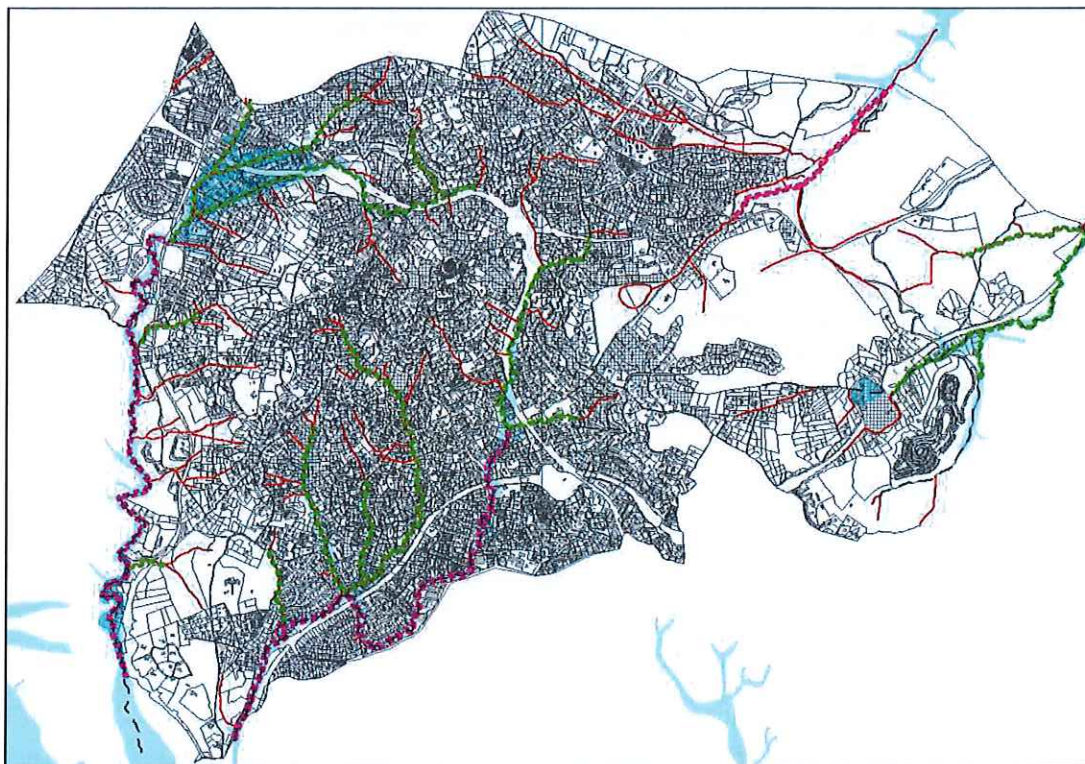
Enfin, tout récemment l'approbation de la modification n°3 du PLU a permis de limiter le ruissellement des eaux pluviales en augmentant le coefficient des espaces verts des zones UC et UD.

## **V - Le renforcement de la protection des personnes et des biens**

### **V-1 - L'intégration de la carte des zones d'expansion de la Dreal Paca dans l'annexe graphique 7.1.4 du PLU**

Dans l'attente des études spécifiques engagées sur le risque inondation au droit des vallons, il est intégré dans l'annexe graphique 7.1.4 du PLU les zones d'expansion délimitées par la Dreal-Paca.

Dans ces zones des règles spécifiques relatives à l'implantation des constructions, aux ouvrages et aménagements autorisés sont prescrites.



### **V-1a - Augmenter les marges de recul par rapport aux vallons identifiés**

Le long des vallons identifiés dans l'annexe graphique 7.1.4 l'implantation des bâtiments devra être réalisée selon les marges de reculs indiquées sur le plan : 10 et 15 mètres minimum de leur axe.

Cette règle ne s'applique pas aux bassins des piscines qui pourront se tenir à 5 mètres de l'axe du vallon considéré et à condition de ne pas réduire son lit.

Par ailleurs, en ce qui concerne tous les autres vallons une marge de recul de 5 mètres minimum de l'axe est exigée.

Ces règles d'implantation ne s'imposent pas aux vallons busés dans les règles de l'Art et à condition de ne pas augmenter le risque hydraulique en aval.

### **V-1b - Réglementer l'artificialisation des berges**

Tout ouvrage réduisant le lit des vallons ou (et) modifiant les berges est interdit. Toutefois, des travaux d'aménagements hydrauliques, seront autorisés à condition de :

- fournir une étude hydrogéologique portant sur le confortement des berges,
- ne pas aggraver le risque hydraulique en amont ou en aval et sur la berge opposée,
- respecter la législation en matière de police des eaux.

### **V-1c - Surélever le plancher du premier niveau aménagé**

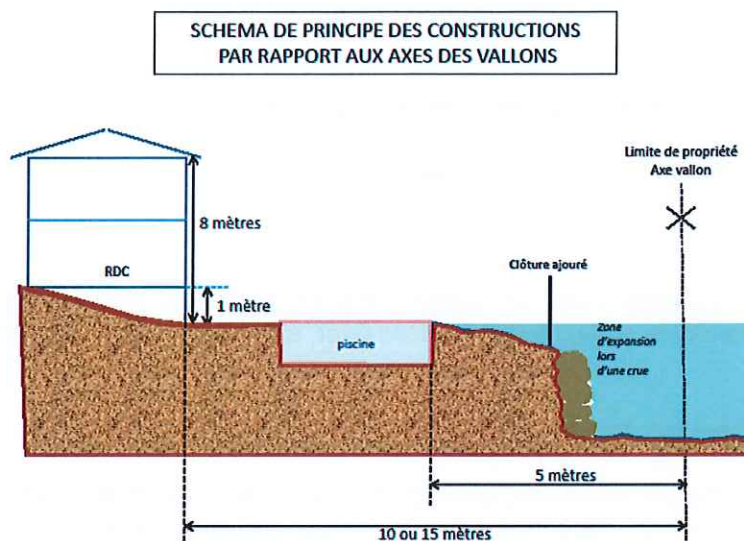
Dans les zones inondables délimitées dans l'annexe graphique 7.1.4 les constructions sont autorisées au-delà des marges de recul imposées, à condition de surélever le plancher du premier niveau aménagé d'un mètre du terrain naturel existant, pris au point le plus proche du vallon.

De fait, la hauteur maximale de la construction est augmentée d'un mètre.

Par ailleurs, les sous-sols dont la hauteur sous plafond est supérieure à 1,20 mètre sont interdits.

En dehors des zones inondables, les accès aux sous-sols pourront être réalisés sous réserve d'une étude technique garantissant la protection du sous-sol contre le risque de ruissellement.





## **V-2 - La lutte contre l'imperméabilisation des sols**

L'inondation par ruissellement se produit lors de pluies anormales si la capacité d'infiltration ou d'évacuation des sols est insuffisante. En zone urbanisée, ce phénomène est dû à l'imperméabilisation des sols et à l'urbanisation qui font obstacles à l'écoulement des pluies intenses.

Il est donc essentiel de réduire ce phénomène de ruissellement par des dispositions réglementaires permettant de limiter l'imperméabilisation des sols.

### **V-2a - Augmenter le coefficient de végétalisation en pleine terre**

Par conséquent, le pourcentage d'espaces verts en pleine terre est augmenté de 10 % dans les zones d'habitat pavillonnaire UD et de densité moyenne UC.

Il est ainsi porté à :

50 % dans les secteurs UD, UDa, UDa1,

30 % dans les secteurs UC, UCa et UCb.

Cette augmentation ne s'applique pas aux constructions à usage hospitalier et aux équipements collectifs présentant un intérêt général qui bénéficient d'un coefficient d'emprise au sol de 80 %. Pour ces constructions le pourcentage des espaces verts en pleine terre est maintenu à 20 % de la surface de l'unité foncière.

### **V-2b - Imposer une part minimale de surface non imperméabilisée**

Dans les zones urbaines d'habitat pavillonnaire correspondant à un tissu bâti structuré sur des terrains de dimensions plus ou moins modestes (UD, UDa, UDa1), les surfaces minéralisées ou imperméabilisées ne pourront excéder 30 % de la surface de l'unité foncière considérée.

Ainsi, le reste du terrain pourra être constitué de :

- 70 % d'espaces verts en pleine terrain

ou

- 50 % d'espaces verts en pleine terre et 20 % de surfaces drainantes (dalles engazonnées, gravillons, stabilisé, pavés sans joint, enrobé ou béton drainant...)

### **V-2c - Etendre les surfaces drainantes pour les voiries et aires de stationnement**

Les voies d'accès privatives, aires de manœuvres et de stationnement des véhicules devront être réalisées en matériaux perméables (dalles engazonnées, gravillons, stabilisé, pavés sans joint, enrobé ou béton drainant). Cette règle déjà existante dans les zones UD, s'applique dorénavant dans toutes les zones d'habitat diffus et moyennement denses UC, UE, UH, UV, AUa ainsi que dans les zones naturelles.

En effet, ce type de matériaux ne peut être envisagé que dans les secteurs peu impactés par la circulation de véhicules lourds.

### **V-2d - Favoriser l'écoulement dans les zones inondables**

Afin de minimiser les obstacles à l'écoulement des eaux dans les zones inondables délimitées dans l'annexe 7.1.4, les remblais, exhaussements du sol, les clôtures et portails pleins sont interdits.

Les clôtures devront être constituées d'un simple grillage sans mur bahut pour ne pas gêner l'écoulement des eaux tout en maintenant un accès permettant l'entretien régulier du vallon.

## **V-3 - Une meilleure gestion des eaux pluviales**

Toujours dans l'objectif de ne pas aggraver les conditions d'écoulement des eaux pluviales en aval des nouveaux aménagements ou constructions, les dispositions réglementaires nécessaires à la mise en œuvre des ouvrages de rétention sont renforcées.

### **V-3a - Redimensionner les ouvrages de rétention des eaux pluviales**

Afin de ne pas saturer les réseaux d'eaux pluviales et exutoires naturels lors de fortes pluies, il est indispensable de maîtriser le débit et l'écoulement de ces eaux en limitant leur apport direct au réseau ou au vallon.

Il est rappelé qu'en l'absence d'exutoire, les eaux seront infiltrées sur l'unité foncière.



Par conséquent, dans les secteurs urbains denses UB, UC, UF, UG, UH, UM, UY, UZ et AUa, ainsi que dans les zones d'urbanisation limitée identifiées dans l'annexe graphique 7.1.4 en cas d'exutoire inexistant, le volume du bassin de rétention exigé sera calculé sur la base de 120 litres par mètre carré de surface imperméabilisée.

Ce calcul sera effectué sur une base de 100 litres par mètres carré de surfaces imperméabilisées dans toutes les autres zones urbaines UD, UE et UV et 70 litres par mètres carré de surfaces imperméabilisées dans les zones agricole et naturelles.

Les bassins à vidange gravitaire devront être privilégiés par rapport aux bassins à vidange par pompe de relevage.

Enfin, les projets de permis d'aménager pour la création de lotissements devront apparaître un système de rétention dimensionné pour la totalité des surfaces imperméabilisées susceptibles d'être réalisées sur l'ensemble des lots créés.

De même, pour les programmes de construction d'ampleur, le concepteur du projet devra privilégier le regroupement des capacités de rétention, plutôt que multiplier les petites entités.

La solution "bassin de rétention" est la plus classique.

A titre d'information, différentes techniques alternatives sont proposées :

- à l'échelle de la construction : toitures terrasses,
- à l'échelle de la parcelle : bassins à ciel ouvert ou enterrés, noues, infiltration,
- au niveau des voiries : chaussées à structure réservoir, chaussées poreuses pavées, enrobés drainants,
- système absorbants : tranchées filtrantes, puits d'infiltration, tranchées drainantes.

Les solutions retenues en matière de collecte, rétention, infiltration et évacuation, devront être adaptées aux constructions et infrastructures à aménager.

Par ailleurs, il pourra être exigé lors d'une demande de permis de construire ou d'aménager la réalisation d'une étude hydrogéologique décrivant le système de rétention et de gestion des eaux pluviales.

### **V-3b - Prendre en compte le bâti existant**

L'imperméabilisation du sol doit être compensée par un système de rétention adapté. Ce système doit être dimensionné pour ne pas aggraver le ruissellement existant. Sur les zones déjà imperméabilisées, il est devenu indispensable de rattraper le retard.

Ainsi, en l'absence de système de rétention, les dispositions suivantes devront être prises :

- Dans le cadre d'une demande d'autorisation d'urbanisme entraînant une augmentation de surface imperméabilisée, le volume du bassin exigé pour la rétention des eaux de pluie sera calculé en tenant compte des surfaces imperméabilisées existantes.

- Lors d'un détachement de parcelle d'une propriété bâtie en vue de créer un lot à bâtir, il sera exigé la création d'un système de rétention pour le bâti existant avant toute division.

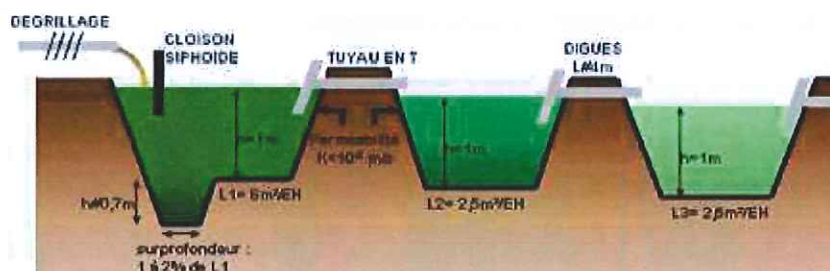
### V-3c - Permettre le contrôle des systèmes de rétention

La conception des bassins devra permettre le contrôle du volume utile lors de leur construction, ou du constat d'achèvement des travaux et lors des visites ultérieures du service gestionnaire.

Le choix des techniques mises en œuvre devra garantir une efficacité durable et un entretien aisé.

### V-3d - Imposer un système de traitement des eaux pluviales

S'agissant des aires de lavage et stations-services ainsi que toute opération d'aménagement ou de construction située en zone d'activité un système de traitement séparé des eaux pluviales sera exigé - Système de décantation de l'eau constitué d'un compartiment du bassin principal ou d'un bassin séparé dédié à la fonction de traitement.





## **VI - Création d'un emplacement réservé pour création d'une aire d'accueil des gens du voyage en adaptant le règlement de la zone UZb**

Compte tenu de la rareté du foncier disponible et du coût de réalisation d'une aire d'accueil, les communes de Mougins et de Vallauris ont décidé de mutualiser leurs efforts et de porter ensemble le projet de création d'une aire d'accueil dès 2008 en créant le syndicat intercommunal des gens du voyage Mougins Vallauris (SIGVMV). Elles sont ainsi à l'Ouest des Alpes-Maritimes, avec la commune d'Antibes, les seules collectivités à avoir assumé leurs obligations issues de la loi 2000-614 du 5 juillet 2000.

La commune de Mougins a mis à disposition la voie d'accès et celle de Vallauris le terrain d'assiette. Les communes de Mougins et de Vallauris ont financé à parts égales l'assistance à maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre et tous les travaux de réalisation puis d'entretien de cette aire d'accueil haute qualité environnementale. Les sommes engagées représentent un investissement lourd pour les communes (1 785 000 €). Le fonctionnement de l'aire d'accueil, également partagé entre les deux communes, repose sur une gestion en régie par des agents communaux mouginois et une équipe administrative issue des deux communes. Elle présente un taux de remplissage de 92%.

La loi n° 2015-991 portant nouvelle organisation territoriale de la République a été adoptée le 7 août 2015 bouleverse le cadre légal dans lequel la commune de Mougins a fait l'effort de s'insérer. L'article 81 de la loi précitée (modifiant l'article L5216-5 I du CGCT) prévoit, en effet, que les communautés d'agglomération deviennent obligatoirement compétentes pour aménager, entretenir et gérer les aires d'accueil des gens du voyage (6<sup>de</sup> l'article précité). Cette compétence s'exerce au plus tard le 31 décembre 2016.

Sur le territoire des Pays de Lérins, seule la commune de Mougins a rempli ses obligations légales en matière d'accueil des gens du voyage, en créant une aire intercommunale de 40 places avec Vallauris, opérationnelle depuis 2012.

Or, une stricte application des dispositions de l'article L5216-7 I du CGCT entraîne la dissolution du SIGVMV. Cette dissolution, très préjudiciable pour Mougins, entraînera la répartition de l'actif et du passif du SIGVMV, avec retour de la voie d'accès à la commune de Mougins et du terrain d'assiette de l'aire d'accueil à Vallauris qui le mettra ensuite à disposition de la CASA, désormais compétente pour la gestion des aires d'accueil à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017. De surcroît, la commune de Mougins se trouvera dépossédée de ses pouvoirs de police spéciale dont elle dispose au titre de l'article 9 de la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 modifiée.

Aussi, la commune de Mougins, le SIGVMV et la CAPL ont-ils sollicité le maintien à titre dérogatoire de l'existence du syndicat intercommunal SIGVMV avec substitution de la CAPL et de la CASA en lieu et place des communes de Mougins et de Vallauris, afin de préserver la spécificité territoriale du SIGVMV implanté sur un périmètre inter agglomérations. Le maintien dérogatoire du SIGVMV aurait permis, d'une part, d'assurer au mieux la gestion quotidienne sur le terrain de l'aire d'accueil et, d'autre part, d'évoluer dans le sens de la loi qui prévoit le transfert de la compétence relative à l'accueil des gens du voyage aux agglomérations.

Si la demande de maintien a reçu un appui du Préfet des Alpes-Maritimes, elle a, en revanche, été rejetée par la CASA qui demande la dissolution du syndicat.

Au regard de ces éléments, dans le cadre des obligations du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage, un nouveau site est envisagé sur la commune de Mougins. Celui-ci, prévu pour accueillir 30 à 40 places, viendra compléter l'offre de la CAPL en la matière.

A cet effet, est créé un emplacement réservé pour aire d'accueil des gens du voyage (II.15) sur les parcelles cadastrées F 312, F 2216 et F 2219 sises chemin du Coudouron et représentant une superficie de 7254 m².

Ce terrain est situé en secteur UZb du PLU où le règlement de la zone ne permet pas ce type d'installation.

Aussi, il convient de modifier l'article UZ2 en précisant que les Aires d'accueil des gens du voyage prévues à l'article L444-1 du code de l'urbanisme sont autorisées en secteur UZb.

## **VII - Modification de la liste des emplacements réservés et du plan**

### **VII-1 - Emplacements réservés pour voies publiques**

#### **VII-1a - Réduction des ER I.11 et I.14**

Par arrêté du 4 janvier 2016, le Maire de Mougins a délivré un permis de construire sur le terrain constitué des parcelles cadastrées AX 188, AX 192 à 195, AX 198, AX 456, AX 457, AX 459 et AX 460, situé sur les avenues Saint Martin et de la Plaine.

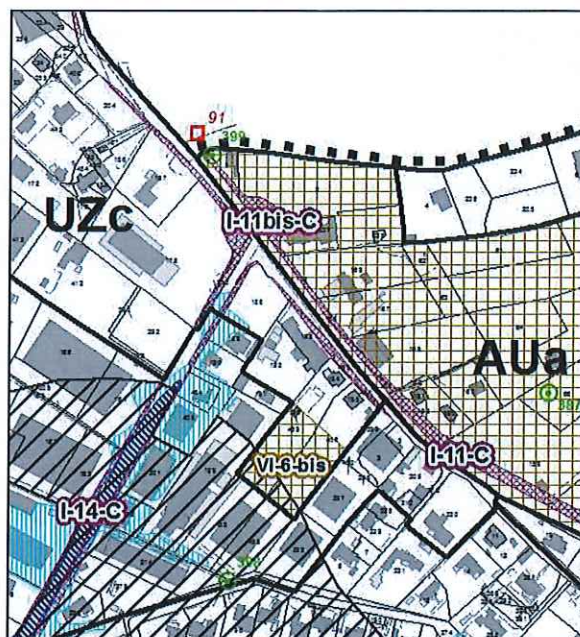
Cette autorisation d'urbanisme permet la création d'un programme immobilier de deux bâtiments comportant respectivement :

- un drive, ayant fait l'objet d'avis favorables des Commission Départementale et Nationale d'Aménagement Commercial, 64 logements locatifs sociaux, une salle polyvalente réservée aux résidents,
- une résidence sociale pour seniors de 60 logements.

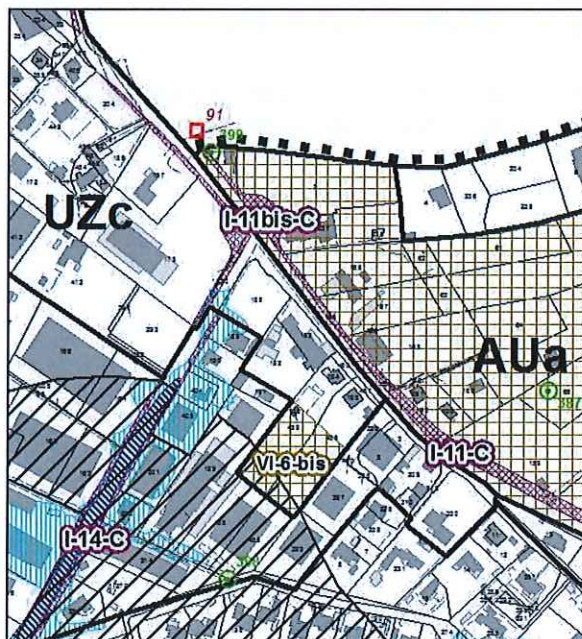
Les emplacements réservés pour aménagement de voirie I.11 - avenue Saint Martin - et I.14 – avenue de la Plaine – ayant été respectés dans le cadre du permis de construire, il convient de réduire leur emprise de la surface concernée au droit du projet considéré : 428 m² pour l'avenue Saint Martin et 143 m² pour l'avenue de la Plaine.



PLU actuel



PLU modifié



Version actuelle de la liste des emplacements réservés

5a	I.11	Aménagement sur une largeur de 18 m	Commune	Avenue Saint-Martin	5811
5a	I.14	Aménagement sur une largeur de 15 m	Commune	Avenue de la Plaine	5 372

Version modifiée

5a	I.11	Aménagement sur une largeur de 18 m	Commune	Avenue Saint-Martin	5383
5a	I.14	Aménagement sur une largeur de 15 m	Commune	Avenue de la Plaine	5229

**VII-2 - Emplacements réservés pour équipements de superstructure**

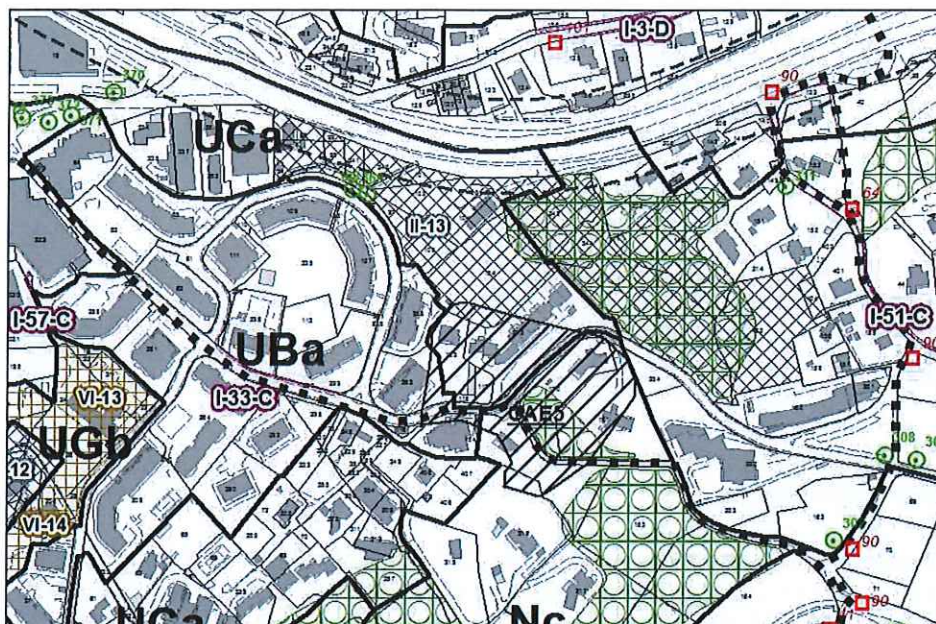
**VII-2a - Réduction d'emprise de l'ER II.13**

Cet emplacement réservé pour équipements publics, regroupant un groupe scolaire (primaire et maternelle), un équipement sportif et un parc de centre de loisirs d'une superficie de 34 192 m<sup>2</sup> s'avère trop important au regard des besoins redéfinis à la suite d'études menées par la commune et de la topographie du site.

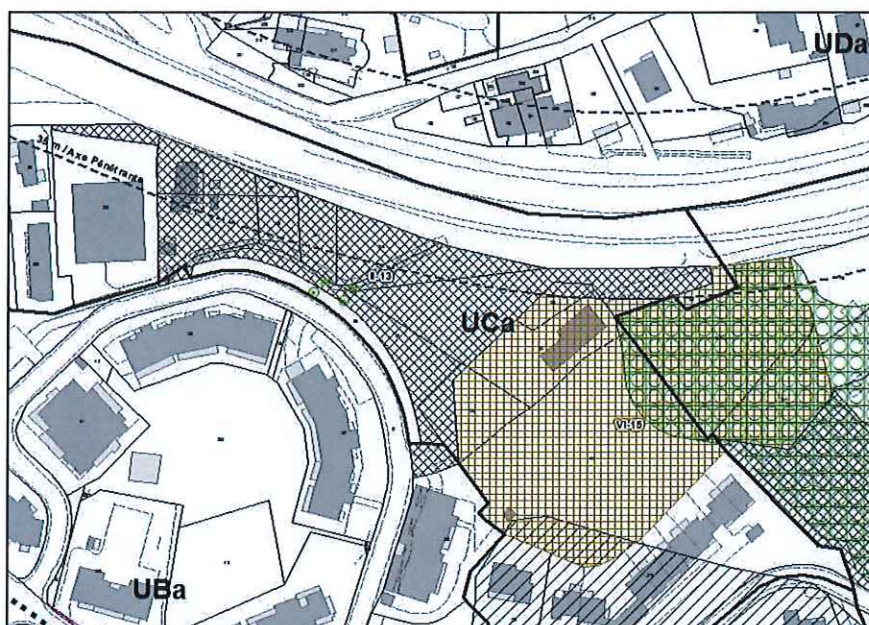
Ainsi, il convient, d'une part, de l'affecter uniquement à la réalisation du groupe scolaire et, d'autre part, de réduire son emprise en conséquence.



PLU actuel



PLU modifié





Version actuelle de la liste des emplacements réservés

5a	II.13	Equipements publics (groupe scolaire primaire et maternelle, sportifs, parc de centre de loisirs)	Commune	Quartier Tournamy Avenue de Font-Roubert	34 192
----	-------	---	---------	---	--------

Version modifiée

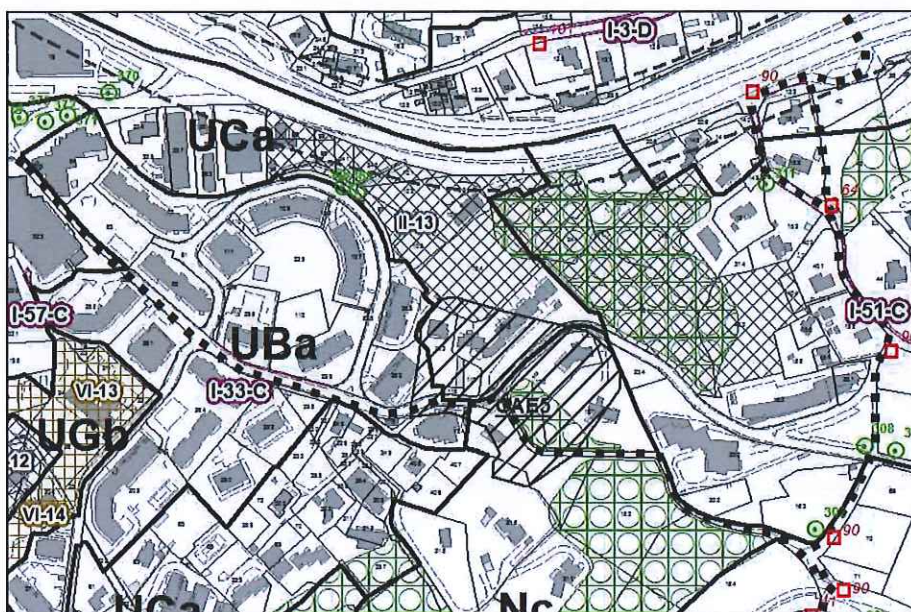
5a	II.13	Equipements publics (groupe scolaire primaire et maternelle,	Commune	Quartier Tournamy Avenue de Font-Roubert	7 113
----	-------	--	---------	---	-------

**VII-2b - Création d'un ER II.14 pour équipements publics sportifs, parc communal et centre de loisirs**

Considérant la modification de l'ER II.13 expliquée ci-avant, un nouvel emplacement II.14 est créé pour la réalisation d'équipements publics sportifs et un parc de centre de loisirs sur les parcelles BH 161, BH 403 et BH 404 représentant une superficie de 11 918 m².

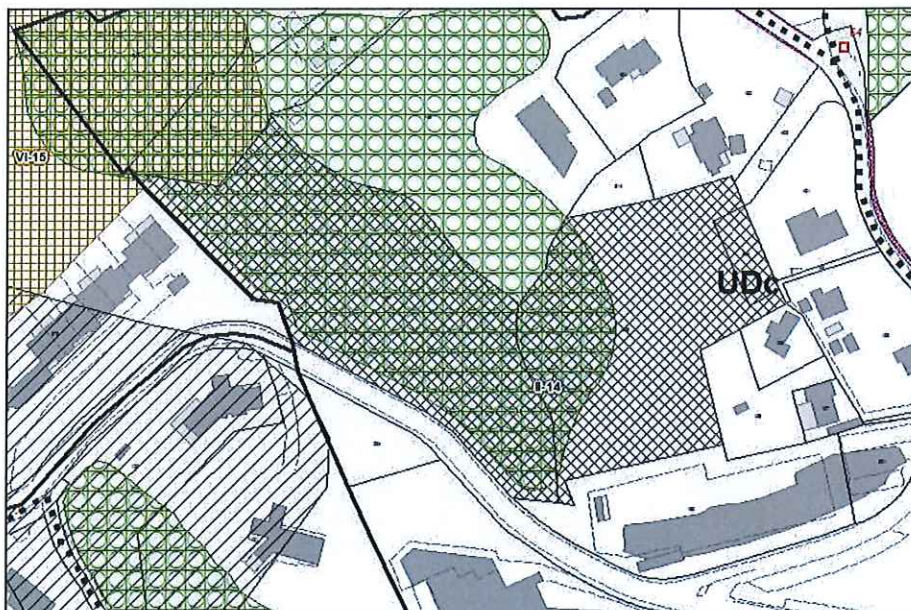
Il est à préciser que la parcelle BH 146p incluse dans le périmètre initial a été exclue du nouvel emplacement. En effet, dans le cadre d'une proposition de vente du propriétaire, la Commune a saisi le service des Domaines. Néanmoins, au regard de la situation du terrain en espace boisé classé et de son potentiel d'utilisation, la Commune a décidé de ne pas acquérir cette propriété.

PLU actuel





PLU modifié



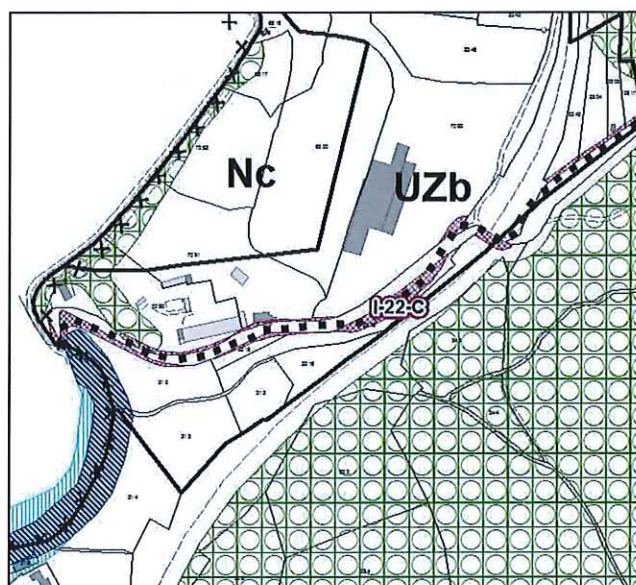
Version modifiée de la liste des emplacements réservés

5a	II.14	Equipements publics sportifs, parc de centre de loisirs	Commune	Quartier Tournamy Avenue de Font-Roubert	11 918
----	-------	---	---------	---	--------

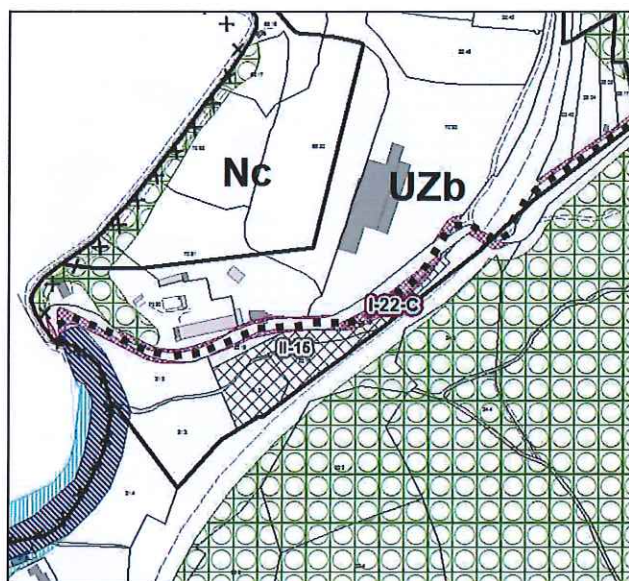
#### VII-2c - Création d'un ER II.15 pour une aire d'accueil des gens du voyage

La création de cet ER est explicitée au paragraphe VI de la présente notice.

PLU actuel



PLU modifié



Version modifiée de la liste des emplacements réservés

5a	<b>II.15</b>	Aire d'accueil des gens du voyage	Commune	Chemin du Coudouron	7254
----	--------------	-----------------------------------	---------	---------------------	------

**VII-3 - Emplacements réservés pour réalisation de logements aidés pour actifs dans les programmes d'habitation (L123-2b du code de l'urbanisme)**

**VII-3a - Suppression de l'ER VI.9**

Le futur projet Cœur de Mougins, implanté dans la zone UG du PLU, a notamment prévu la réalisation d'environ 135 logements aidés pour actifs.

Depuis l'approbation de la modification n°2, le 19 février 2015, d'autres opérations en mixité sociale ont également été initiées à l'échelle de ce quartier.

La Commune de Mougins souhaite préserver la diversité de logements et le fonctionnement urbain de ce quartier pour permettre aux actifs et mouginois de pouvoir s'installer et rester sur son territoire.

L'emplacement réservé VI.9, aurait pour conséquence de concentrer, sur un même secteur géographique, de nombreux logements aidés pour actifs, uniquement dédiés à la location.

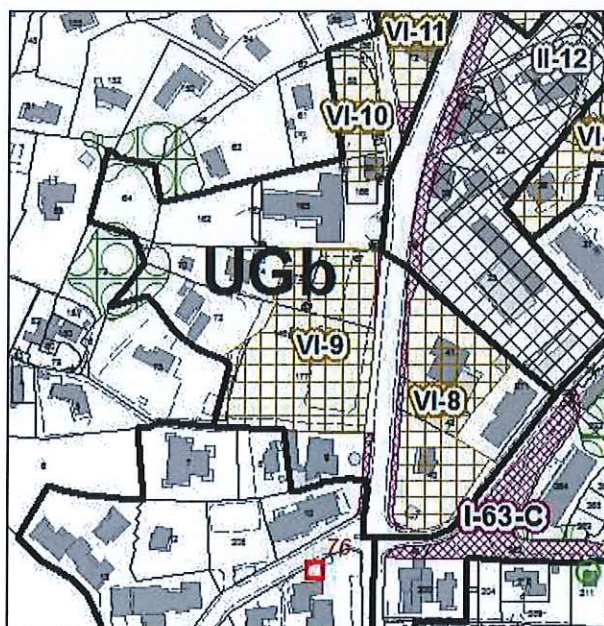
Dans le cadre de sa politique du logement, la Ville souhaite privilégier sur ce terrain, la réalisation de logements en accession et transférer ainsi la servitude de mixité sociale sur un autre site. Par ailleurs, dans un même esprit d'équilibre, le pourcentage dédié au logement social sur l'emplacement réservé VI.14 est réduit de 5 %, le portant ainsi de 30 % à 25 %.



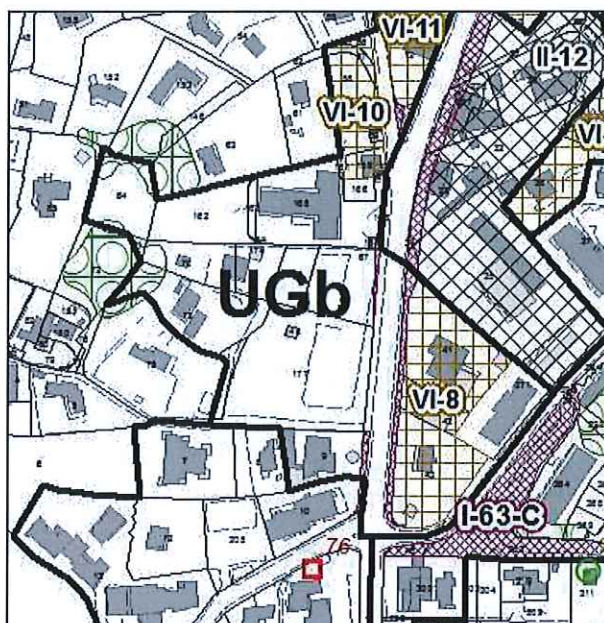
Ainsi, un nouvel emplacement VI.15 est créé conformément aux dispositions de la loi relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de productions de logement social, dite loi DUFLOT du 18 janvier 2013, relevant l'objectif de logement social de 20 % à 25 %.

ER VI.9 objet de la suppression

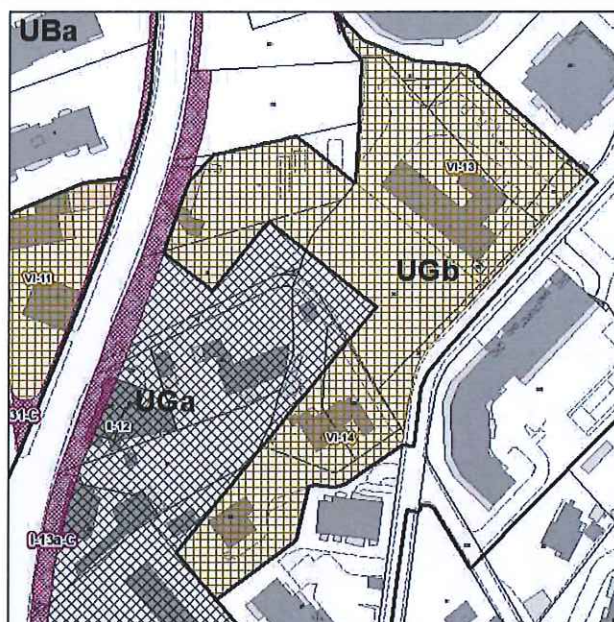
PLU actuel



PLU modifié



ER VI.14 dont le pourcentage de logements locatifs sociaux est porté à 25 %



Version actuelle de la liste des emplacements réservés

5a	VI.9	Logements aidés pour actifs (art.L.123-2b du C.U.) de type PLS, PLUS	30 % de la surface de plancher habitation (48 logements) Clé de répartition: 50 % de PLS au maximum 50 % de PLUS au minimum	Ilot n° 3b des orientations d'aménagement du quartier Tournamy	6 529
5a	VI.14	Logements aidés pour actifs (art.L.123-2b du C.U.) de type PLS, PLUS, PLAI	30 % de la surface de plancher habitation (47 logements) Clé de répartition: 20 % de PLS au maximum 30 % de PLAI au minimum Le reste en PLUS	Ilot n° 9 des orientations d'aménagement du quartier Tournamy	6198



Version modifiée

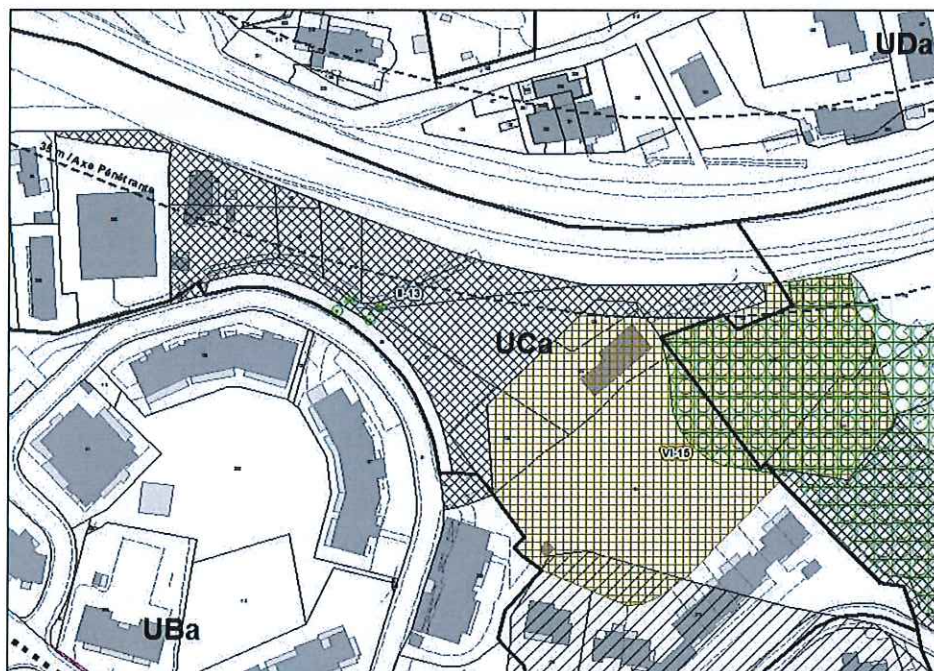
5a	VI.9	SUPPRIME			
5a	VI.14	Logements aidés pour actifs (art.L.123-2b du C.U.) de type PLS, PLUS, PLAI	25 % de la surface de plancher habitation (39 logements) Clé de répartition: 20 % de PLS au maximum 30 % de PLAI au minimum Le reste en PLUS	Ilot n° 9 des orientations d'aménagement du quartier Tournamy	6198

### VII-3b - Création d'un ER VI.15 imposant la réalisation de logements aidés

Afin de renforcer l'offre de logements aidés dans le secteur Font-Roubert, destiné à accueillir des équipements publics supplémentaires et en remplacement de l'ER VI-9 dont la suppression est explicitée ci-avant, il est créé un nouvel emplacement réservé VI.15 imposant la réalisation de logements aidés à hauteur de 35 % de la surface de plancher envisagée.

Ce choix permet d'accroître la mixité fonctionnelle du quartier.

PLU modifié



Version modifiée de la liste des emplacements réservés

5a	VI.15	Logements aidés pour actifs (art.L.123.2b du C.U.) de type PLS, PLUS, PLAI	35 % de la surface de plancher habitation (43 logements) Clé de répartition : 20 % de PLS au maximum 30 % de PLAI au minimum Le reste en PLUS	Quartier Tournamy Font-Roubert	10 660
----	-------	--	---	--------------------------------	--------

### VIII - Suppression de ZAC achevées

Depuis l'approbation de la dernière modification du PLU, trois ZAC ont été achevées :

- La ZAC des Trois Collines à vocation d'habitat et commerces : PAZ approuvé le 22/10/1974, supprimée par délibération du Conseil Municipal en date du 7/07/2016,
- La ZAC Saint Martin à vocation mixte : PAZ approuvé le 29/07/1993, supprimée par délibération du Conseil Municipal en date du 7/07/2016,
- La ZAC de Font de l'Orme à vocation tertiaire : PAZ approuvé le 8/10/1986, supprimée par délibération du Conseil Municipal en date du 10 octobre 2016.

Ces secteurs se trouvent ainsi intégrés dans le périmètre de la taxe d'aménagement à 5 %.

L'annexe graphique 7.11 Fiscalité de l'Aménagement et le règlement sont modifiés en ce sens, notamment celui de la zone UY. En effet, de nouvelles règles sont définies afin de contenir dans ses limites existantes le programme de constructions aujourd'hui réalisé.

### IX - Mise à jour de l'annexe graphique 7.6 – Droits de préemption

Par délibération en date du 7 juillet 2016, le Conseil Municipal a décidé d'étendre le droit de préemption sur les fonds artisanaux, fonds de commerce, baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial sur le secteur Tournamy.

Par conséquent, il est procédé à la mise à jour de l'annexe graphique 7.6 – Droit de préemption en faisant apparaître le secteur concerné par ladite délibération.

### X - Modifications apportées au règlement du PLU

La modification n° 4 est également l'occasion de mettre à jour le règlement du PLU afin de prendre en compte les différentes évolutions du code de l'urbanisme.

A cet effet, le paragraphe des articles UB12, UC12 et UG12 relatifs au versement de la participation destinée à la réalisation de parcs publics de stationnement supprimé par la loi du 29 décembre 2014, n'apparaît plus.

De plus, les modifications explicitées ci-avant sont retranscrites dans le projet de règlement du PLU joint au dossier : en rouge pour les nouvelles dispositions, barrées en noir pour les dispositions supprimées.



## **XI - Justification du projet de modification au regard des contraintes environnementales et supra-communales**

### **XI-1 - Les contraintes environnementales**

Le projet de modification n° 4 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).

### **XI-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.

Un des objectifs généraux de ce document de planification est notamment la prise en compte des risques naturels.

En effet, les risques liés aux **inondations** doivent être pris en compte sur l'ensemble des bassins versants concernés, sur la base des principes suivants :

- interdire les implantations humaines dans les zones soumises aux aléas les plus forts et les limiter dans les zones où le risque d'inondation est modéré,
- identifier, le cas échéant, les secteurs qui, compte tenu de leur faible urbanisation, pourraient contribuer à la protection contre les inondations par l'étalement des crues,
- contrôler strictement l'extension de l'urbanisation dans les zones d'expansion des crues,
- éviter tout endiguement ou remblaiement nouveau qui ne serait pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés.

Par ailleurs, l'entretien du lit et des berges des rivières apparaît comme un acte de prévention essentiel qui doit être assuré par des structures de gestion intercommunales.

Ainsi, les dispositions retenues dans le cadre de la modification n° 4 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. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a été validé par le comité syndical en séance du 24 juin 2011.

Cependant, la constitution de nouvelles intercommunalités a entraîné la suspension du calendrier prévu pour l'élaboration du document.

Suite à la création des Communautés d'Agglomération des Pays de Lérins et du Pays de Grasse, le syndicat a procédé à des modifications statutaires afin de prendre en compte le nouveau périmètre et reprendre la procédure qui implique d'une part d'actualiser le diagnostic, d'autre part de définir de nouveaux objectifs et de nouvelles modalités de concertation.

## **XII - Liste des documents du Plan Local d'Urbanisme modifiés**

Les pièces du dossier de Plan Local d'Urbanisme concernées par la modification n°4 sont :

- Le rapport de présentation complété par la présente notice,
- Le règlement,
- La liste des emplacements réservés et servitudes d'urbanisme,
- Le plan de zonage – 5a partie Ouest,
- L'annexe graphique 7.1.4 – Eaux pluviales - Zones soumises au risque inondation
- L'annexe 7.6 – Droits de préemption
- L'annexe 7.10 – Diversité de l'Habitat
- L'annexe 7.11 – Fiscalité de l'Aménagement