

PLAN LOCAL D'URBANISME



NOTICE DE PRESENTATION

Approuvé par délibération du Conseil Municipal du 28 octobre 2010
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
Modification n° 4 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 30 mars 2017
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
Modification simplifiée n° 3 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 28 septembre 2017



SOMMAIRE

I. PRESENTATION GENERALE	4
I.1. Evolution du PLU depuis son approbation	4
I.2. Le P.A.D.D. de la Commune de Mougins	5
II. CADRE REGLEMENTAIRE ET MODALITES DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE	6
II.1. Justification du choix de la procédure	6
II.2. Déroulement de la procédure engagée	8
III. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE	9
IV. PRESENTATION DES PRINCIPAUX CHANGEMENTS	10
IV.1. Evolution des Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.)	10
IV.1.1. Modification du tableau caractéristique des îlots	13
IV.1.2. Modification du plan des surfaces des îlots d'aménagement du quartier Tournamy	14
IV.1.3. Modification du plan au 1/3000 ^e des aménagements prévus dans le projet	15
IV.1.4. Modification du plan au 1/1500 ^e des aménagements prévus dans le projet	16
IV.1.5. Suppression du plan faisant figurer la réglementation des hauteurs et des alignements du bâti autour de la place	17
IV.1.6. Modification des profils 18 et 23 mètres de l'avenue de Tournamy	18
IV.2. Modification du zonage du P.L.U.	19
IV.3. Modification du règlement du P.L.U.	20
IV.3.1. Caractère de la zone	20
IV.3.2. UG 1 – Occupations et utilisations interdites	20
IV.3.3. UG 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	21
IV.3.4. UG 6 – Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques	21

IV.3.5. UG 7 – Implantations par rapport aux limites séparatives	22
IV.3.6. UG 9 – Emprise au sol des constructions	22
IV.3.7. UG 10 – Hauteurs maximales des constructions.....	23
IV.3.7.1. UG 10 – 1. Conditions de mesures	23
IV.3.7.2. UG 10 – 2. Hauteur absolue	24
IV.3.8. UG 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords	25
IV.3.8.1. UG 11 – 1. L’aspect extérieur des constructions - Façades.....	25
IV.3.8.2. UG 11 – 2. Les toitures	25
IV.3.8.3. UG 11 – Suppression de l’article 3 : Les fenêtres, portes et porte-fenêtre	26
IV.3.8.4. UG 11 – 3. Les éléments apposés au bâti.....	26
IV.3.8.5 UG 11 – 4. Les clôtures	26
IV.3.9. UG 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière d’aires de stationnement	27
IV.3.10. UG 13 – Espaces verts et plantations	27
IV.3.11. UG 14 – Possibilités maximales d’occupation du sol	28
IV.4. Modification de la Liste des emplacements réservés pour voies publiques	29
IV.4.1. Modification de l’emplacement réservé I-13a	29
IV.4.2. Suppression pour partie de l’emplacement réservé I-31.....	30
IV.4.3. Mise à jour de l’emplacement réservé I-48	30
IV.4.4. Modification de la liste des emplacements réservés pour voies publiques (I)	31
IV.5. Modification de la Liste des emplacements réservés pour équipements de superstructures.....	32
IV.5.1. Modification de l’emplacement réservé pour équipements de superstructures II.12	32
IV.5.2. Réduction de l’emplacement réservé pour équipements de superstructures II.14	33

V.5.3. Modification de la liste des emplacements réservés pour équipements de superstructures (II)	34
IV.6. Modification de la liste des emplacements réservés concernés par une servitude de mixité sociale	35
IV.6.1. Suppression des emplacements réservés VI. 10 et VI.11.....	35
IV.6.2. Modification de l’assiette foncière de l’emplacement réservé VI.14	36
IV.6.3. Modification de la liste des emplacements réservés concernés par une servitude de mixité sociale (VI)	37
IV.7. Rectification du tableau des surfaces du P.L.U.	39
IV.8. Liste des documents modifiés.....	39

I. PRESENTATION GENERALE

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la commune de Mougins a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 28 octobre 2010.

I.1. Evolution du PLU depuis son approbation

Depuis son approbation, plusieurs procédures 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.

I.2. Le P.A.D.D. de la Commune de Mougins

Le Projet d'Aménagement et de développement durable (P.A.D.D.) de la Commune de Mougins a arrêté les principales orientations suivantes afin de structurer le développement urbain de son territoire :

- Permettre une meilleure lecture de la structure urbaine, organisée autour de pôles de centralités et de coupures vertes affirmées.
- Contenir et compléter l'urbanisation périphérique tout en structurant les pôles de proximité existants et en prenant en compte les besoins en matière d'habitat et d'équipements publics, de développement économique, les besoins en déplacement, la protection des espaces naturels et historiques et la prévention des risques.

Les axes de développement urbain retenus correspondent aux axes interquartiers et aux pôles extérieurs constitués ou appelés à se développer, notamment, en raison de leur situation en continuité avec les secteurs urbanisés des communes limitrophes. Ils prennent appui, d'une part, sur la mise en relation et la structuration de secteurs déjà urbanisés (centre historique, Tournamy, Val de Mougins, Mougins-le-Haut), et d'autre part, sur le renforcement, la création, l'extension ou l'organisation de pôles d'activités économiques existants ou futurs (Saint-Martin, La Plaine, les Bréguières, Font de l'Orme,...).

Les réflexions sur les enjeux du territoire ont permis d'identifier huit grands objectifs pour le développement communal qui fondent le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de Mougins :

- 1 - Protéger l'environnement naturel et les paysages**
- 2 - Maîtriser un développement urbain équilibré**
- 3 - Satisfaire aux besoins présents et futurs en matière d'habitat**
- 4 - Protéger et mettre en valeur le patrimoine historique**
- 5 - Développer les activités économiques**
- 6 - Répondre aux besoins en déplacements**
- 7 - Créer des équipements publics de quartier**
- 8 - Assurer la prévention des risques**

II. CADRE REGLEMENTAIRE ET MODALITES DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

II.1. Justification du choix de la procédure

▪ **Champ d'application de la procédure de révision du P.L.U. :**

L'article L. 153-31 du code de l'urbanisme précise que le plan local d'urbanisme est révisé lorsque la commune décide :

- Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Soit de 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 ;
- Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf 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.

▪ **Champ d'application de la procédure de modification de droit commun du P.L.U. :** L'article L. 153-36 du code de l'urbanisme précise que sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

L'article L. 153-41 du code de l'urbanisme précise que le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le maire lorsqu'il a pour effet :

- Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

- **Champ d'application de la procédure de modification simplifiée du P.L.U.** : L'article L. 153-45 du code de l'urbanisme précise que dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.
- **Les modifications proposées au document d'urbanisme (PLU)**

Les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables de la Commune ne sont pas modifiées. En outre, le projet s'inscrit plus particulièrement dans la réalisation des objectifs n° 2, 3, 5, 6 et 7 identifiés par le P.A.D.D. (cf. supra § I.2).

Les modifications proposées n'ont pas pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone 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.

Les changements proposés n'entrent donc pas dans le champ de la révision du P.L.U.

D'une part, aucune modification de la surface de la zone UG n'étant prévue, aucune zone urbaine n'est réduite au détriment d'une autre. D'autre part, la modification simplifiée n° 3 n'aura 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.

Les changements proposés n'entrent donc pas dans le champ de la procédure de modification de droit commun prévue à l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme mais relèvent bien de la procédure de modification simplifiée conformément aux dispositions de l'article L. 153-45 du code précité.

II.2. Déroulement de la procédure engagée

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.

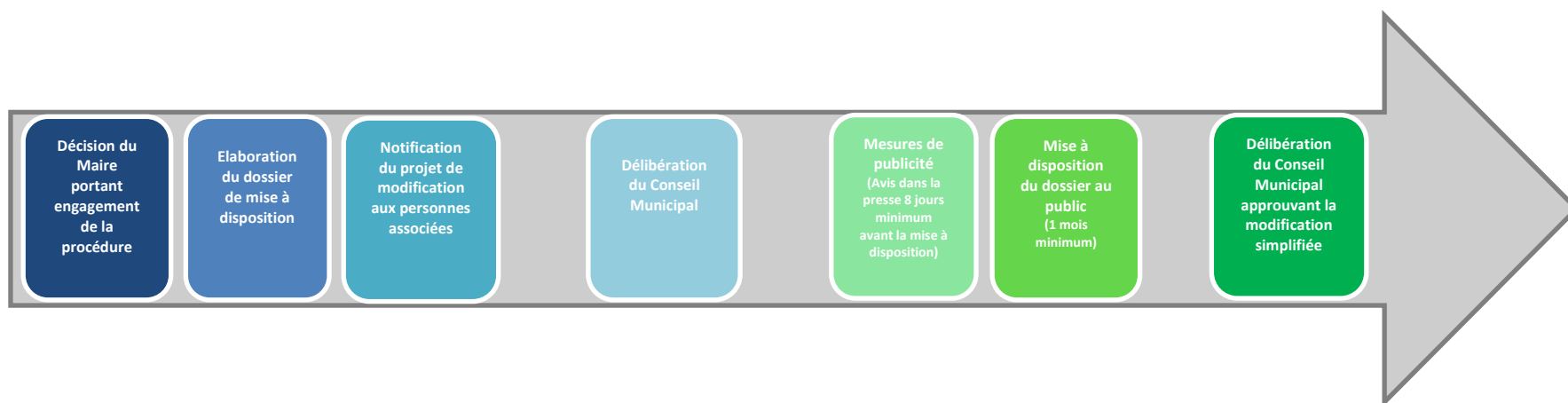
La procédure de modification simplifiée est engagée à l'initiative du maire qui établit le projet de modification.

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. 132-7¹ et L. 132-9² 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 L'Etat, la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, le Département des Alpes-Maritimes, la Communauté d'Agglomération Cannes Pays de Lérins, la chambre de commerce et d'industrie, la chambre des métiers et la chambre d'agriculture.

² Le syndicat en charge de l'élaboration du ScoT'Ouest et la Communauté d'Agglomération Sophia-Antipolis.

III. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

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.

Le projet de modification n° 2 du P.L.U. de la Commune, approuvé 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 îlots des équipements publics et ceux permettant les constructions privées sont rendus autonomes dans leurs fonctionnement 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.

IV. PRESENTATION DES PRINCIPAUX CHANGEMENTS

IV.1. Evolution des Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.)

Les orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.) constituent l'une des pièces constitutives du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire. Elles sont établies dans le respect des orientations générales définies au P.A.D.D. (cf. supra). Il s'agit d'un document qui peut être écrit ou graphique, voire les deux, et qui peut prendre la forme de schémas d'aménagement. Elles peuvent également comporter des éléments concernant le traitement des espaces publics et voiries sur les secteurs considérés.

Dans le cadre de l'aménagement du quartier Val / Tournamy, le Conseil Municipal a arrêté, en date du 19 février 2015, des O.A.P. fixant les principaux enjeux d'aménagement du secteur. Ces dernières comprennent à la fois des documents graphiques mais aussi des pièces écrites. Ces dernières permettent d'orienter la destination urbaines des îlots, de fixer une surface de plancher maximale ou encore, pour certaines, 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 Durable (P.A.D.D.) du P.L.U. et en continuité avec les constructions et activités environnantes.

Les OAP approuvés le 19 février 2015 comprenaient les documents suivants :

- Un tableau récapitulant les caractéristiques de chaque îlot ;
- Un plan figurant les assiettes foncières des îlots d'aménagement du quartier Tournamy ;
- Un plan au 1/3000^e des aménagements prévus dans le projet ;
- Un plan au 1/1500^e des aménagements prévus dans le projet ;
- Un plan faisant figurer la réglementation des hauteurs et des alignements du bâti autour d'une place ;
- Des profils en long de principe (18 et 23 mètres) des aménagements urbains envisagés pour le réaménagement de l'avenue de Tournamy.

Les orientations d'aménagement et de programmation approuvées le 19 février 2015, identifiaient l'îlot 1 comme destiné à accueillir un espace public central dans lequel devait être implanté le nouvel hôtel de ville. Ce bâtiment devait permettre le regroupement, en un lieu unique, de l'ensemble des services municipaux.

Lors de la réalisation des études de programmation de ce futur hôtel de ville, il est apparu que ce site n'aurait pas permis d'accueillir certains services à la population comme la police municipale. En outre, la mise en œuvre du projet aurait conduit à augmenter considérablement la hauteur du bâtiment public, entraînant ainsi une rupture de gabarit au regard des bâtiments environnants, existants et futurs.

Aussi, une nouvelle localisation de l'hôtel de ville a été préférée sur des terrains en cours d'acquisition afin de répondre de manière plus satisfaisante aux besoins exprimés lors des études de programmation architecturale. Il s'agit des anciens îlots 4 et 5 au plan des O.A.P. qui sont fusionnés sous le numéro 4 aux nouvelles orientations d'aménagement et de programmation.

La surface libérée sur l'ancien îlot 1 (équipement public central) permet d'augmenter et de mieux répartir les surfaces commerciales et de logements dans le prolongement de l'ancien îlot 9 (Habitat et Commerce) tout en maîtrisant la surface de plancher maximale de l'ensemble du projet.

C'est pourquoi, afin d'assurer la lecture et la cohérence des orientations d'aménagement et de programmation, les îlots anciennement identifiés sous les numéros 1, 9 et A (place publique) sont fusionnés désormais sous le numéro 1. Dans ce nouvel îlot, les surfaces de commerces et services restent localisées en pied d'immeuble afin de favoriser l'attractivité du projet par sa commercialité. De ce fait, il peut également être envisagé l'implantation de salles de cinéma en lieu et place de l'ancien emplacement de l'hôtel de ville. Pour conclure, l'augmentation des surfaces affectées au logement permet également de satisfaire au plus près les besoins présents et futurs en la matière tout en assurant une densité raisonnable des constructions au regard des objectifs poursuivis par la municipalité.

Les documents graphiques prennent en compte ces évolutions et les changements suivants :

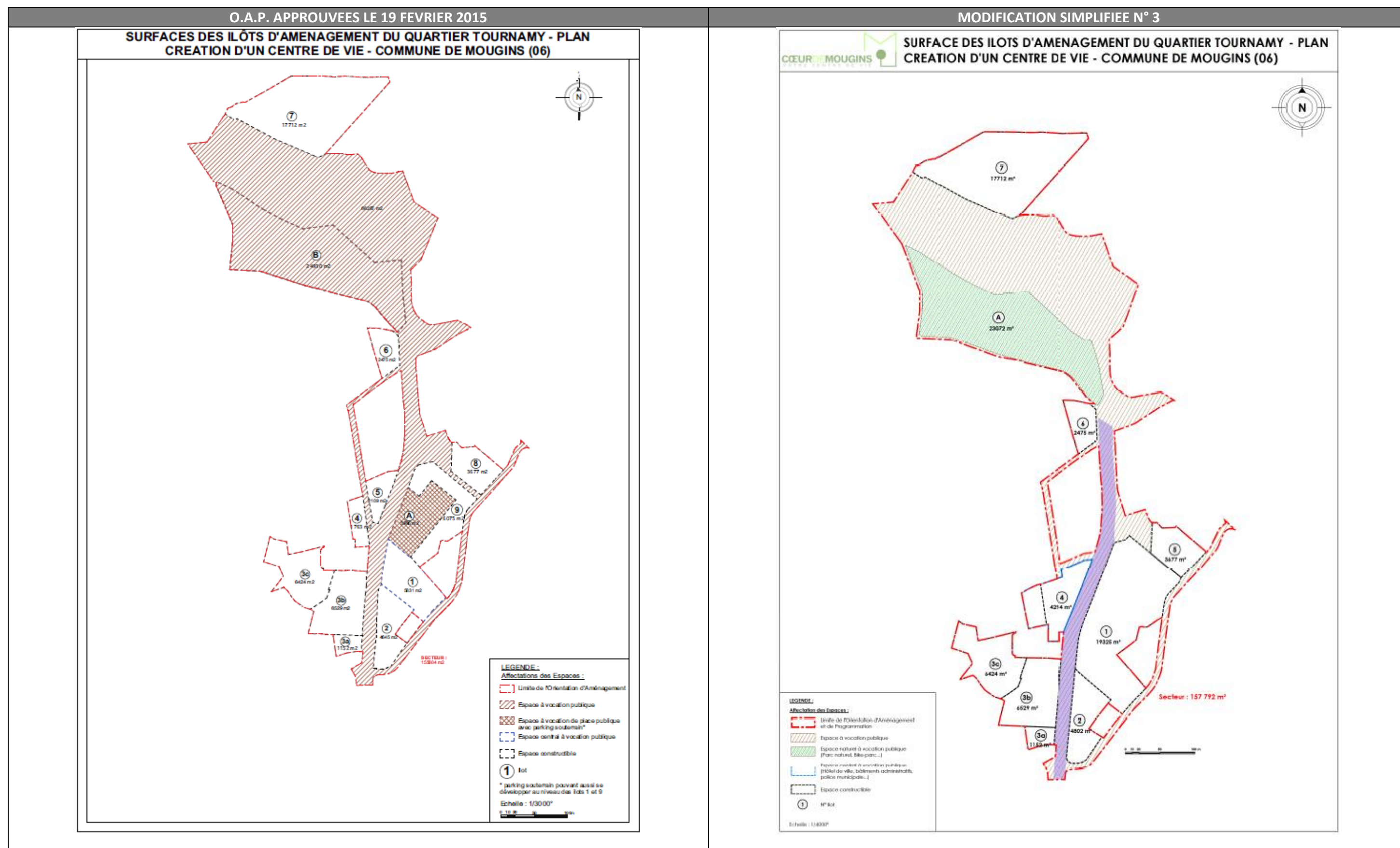
- Suppression du principe d'intersection au droit des îlots 2 et 3b et de l'ancien îlot 1. Cette intersection n'étant pas compatible avec le passage d'un Bus à Haut Niveau de Service en site propre ;
- Suppression de l'îlot A (place publique), celui-ci faisant partie intégrante de l'aménagement des futures constructions de l'îlot 1 ;
- Fusion des anciens îlots 1, 9 et A en un îlot unique 1 ;
- Fusion des anciens îlots 4 et 5 en un îlot unique 4 ;
- Renumérotation de l'ancien îlot 8 en îlot 5 pour une meilleure cohérence de lecture des O.A.P. ;
- L'îlot B (espace public – parc constructible pour ERP) devient l'îlot A. La superficie de cet îlot a été mise à jour suite aux relevés de géomètre ; il en va de même pour la superficie de l'espace à vocation publique ;
- Suppression du principe de la traversée piétonne entre l'îlot 2 et l'ancien îlot 1 reliant l'avenue Tournamy à l'avenue de l'Hubac. Compte tenu de la topographie du site et des contraintes d'accessibilité qui en découlent, la réalisation d'une telle voie piétonne n'est pas envisageable à un coût raisonnable. Les usagers pourront bénéficier d'une traversée piétonne située à proximité ;
- Déplacement du principe de traversée piétonne située entre l'ancien îlot 8 (devenu îlot 5) et l'ancien îlot 9. Celui-ci est prévu plus à l'ouest vers la promenade urbaine et un autre sera créé au droit du futur rond-point au niveau du parking actuel de Tournamy 700 ;
- Réduction de l'espace à vocation publique, suppression de la voie de circulation douce et mise en place d'une traversée piétonne entre l'avenue de Tournamy et l'avenue de l'Hubac et création d'une voie unique de desserte de l'îlot 1 du fait de la nouvelle configuration de cet îlot ;
- Correction d'une erreur matérielle dans la légende des OAP. Le « parking à créer » est à remplacer par les termes « parking existant à réaménager ».

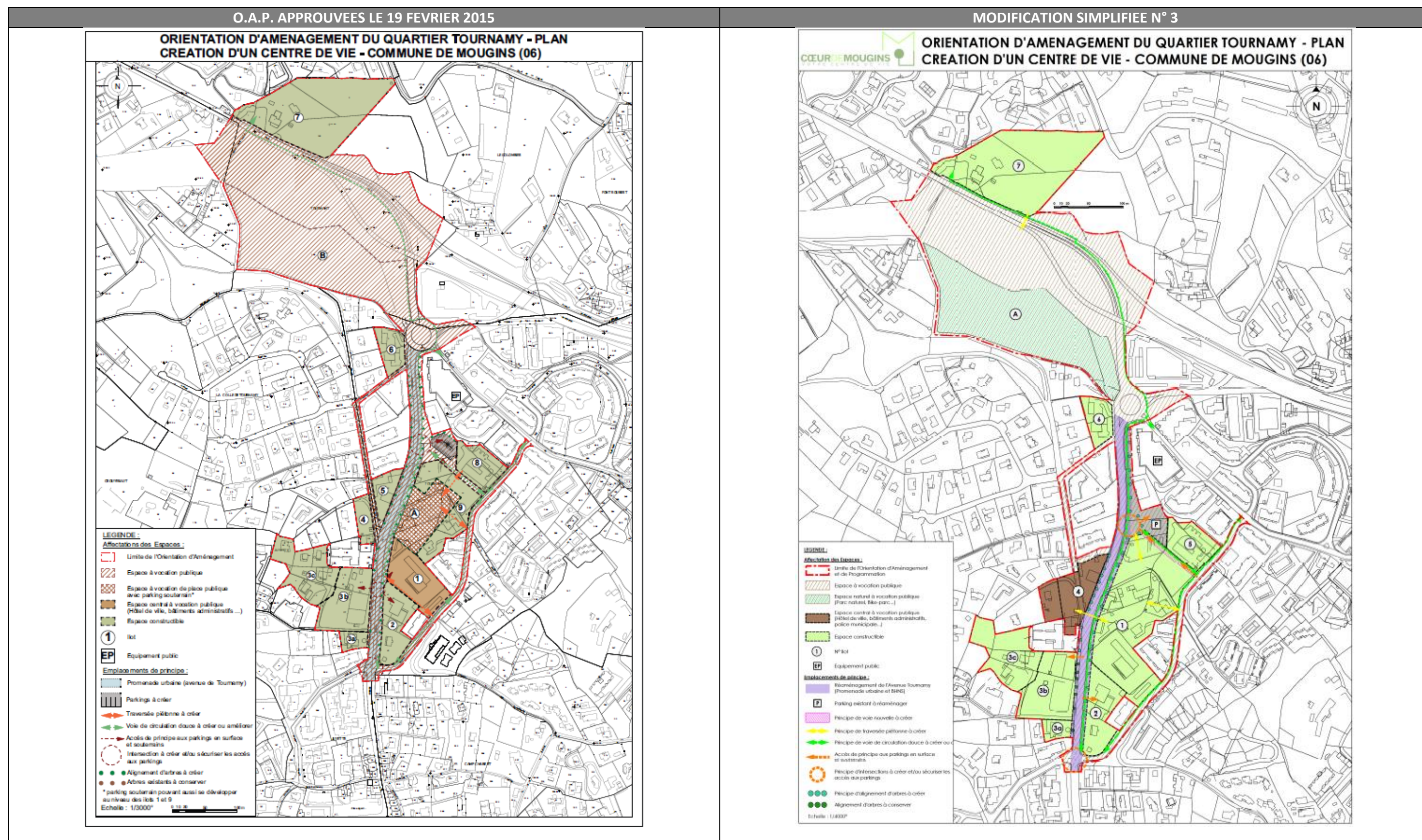
Les îlots 2, 3a, 3b, 3c, 6, 7 et 8 (devenu 5) demeurent inchangés dans leurs limites et caractéristiques urbanistiques.

IV.1.1. Modification du tableau caractéristique des îlots

O.A.P. APPROUVEES LE 19 FEVRIER 2015					MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 3				
VILLE DE MOUGINS (06250)					ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU QUARTIER TOURNAMY				
ORIENTATION D'AMENAGEMENT DU QUARTIER TOURNAMY - CARACTERISTIQUES DES ILOTS					CARACTERISTIQUES DES ILOTS				
N°	VOCATION ILOT	SURFACE ILOT (m²)	HAUTEUR MAXIMUM (m) cf. Art. UG10 : modalités calcul	SURFACE DE PLANCHER MAXIMUM (m²)	N°	DESTINATION DE L'ILOT	SURFACE DE L'ILOT	HAUTEUR MAXIMUM	SURFACE DE PLANCHER MAXIMUM
1	Espace public central	5 831	Non réglementée	8 200	1	• Habitat • Commerces / Services • Parking souterrain • Place ouverte et espaces végétalisés	19 325 m²	H maxi : 16 m	• Habitat : 14 200 m² • Commerces / services : 8 100 m²
2	Habitat + résidence Séniors	4 645	R + 3 + 1 partiel H maxi = 15 mètres	7 300	2	• Habitat • Résidence Séniors	4 802 m²	R+3+1 partiel H maxi : 15 m	7 300 m²
3a	Habitat + Commerces / services	1 152	R + 2 + 1 partiel H maxi = 13 mètres	Habitat = 1500 Commerces = 515	3a	• Habitat • Commerces / Services	1 152 m²	R+2+1 partiel H maxi : 13 m	• Habitat : 1 500 m² • Commerces : 515 m²
3b	Habitat	6 529	R + 3 + 1 partiel H maxi = 15 mètres	9 600	3b	• Habitat	6 529 m²	R+3+1 partiel H maxi : 15 m	9 600 m²
3c	Habitat	6 424	R + 2 + 1 partiel H maxi = 12 mètres	6 000	3c	• Habitat	6 424 m²	R+2+1 partiel H maxi : 12 m	6 000 m²
4	Habitat ou équipement public	1 763	R + 2 + 1 partiel H maxi = 12 mètres	3 200	4	• Equipements publics	4 294 m²	Non réglementée	6 900 m²
5	Habitat + Commerces / services ou équipement public	2 109	R + 2 H maxi = 10 mètres	Habitat = 2500 Commerces = 1200	5	• Habitat • Commerces / Services	3 677 m²	R+2+1 partiel H maxi : 13 m	2 600 m²
6	Commerces / services ou équipement public	2 475	R + 2 H maxi = 10 mètres	4 000	6	• Commerces / Services • Equipements publics	2 475 m²	R+2 H maxi : 10 m	4 000 m²
7	Commerces / services + habitat ou équipement public	17712 (dont grande partie en EBC)	R + 3 + 1 partiel	Habitat = 5500 Commerces = 6000	7	• Habitat • Commerces / Services • Equipements publics	17 712 m²	R+3-1 partiel	• Habitat : 5 500 m² • Commerces : 6 000 m²
8	Habitat / Commerces / services	3 677	R + 2 + 1 partiel H maxi = 13 mètres	2 600	A	Espace naturel à vocation publique	23 072 m²	Non réglementée	Non réglementée
9	Habitat + Commerces / services	6 075	cf plan îlot 9 : réglementation des hauteurs	Habitat = 9 500 Commerces = 4 000	Autres	Espace public non constructible	68 330 m²	Non réglementée	Non réglementée
A	Espace public - Place - Parking souterrain	5 995	Non réglementée	Non réglementée					
B	Espace public - Parc constructible pour E.R.P.	24 930	Non réglementée	Non réglementée					
Autres	Espace public non constructible	66 287	Non réglementée	Non réglementée					
Total	Divers	155 604	Variable	71 615					
					TOTAL	-	157 792 m²	Variable	72 215 m²

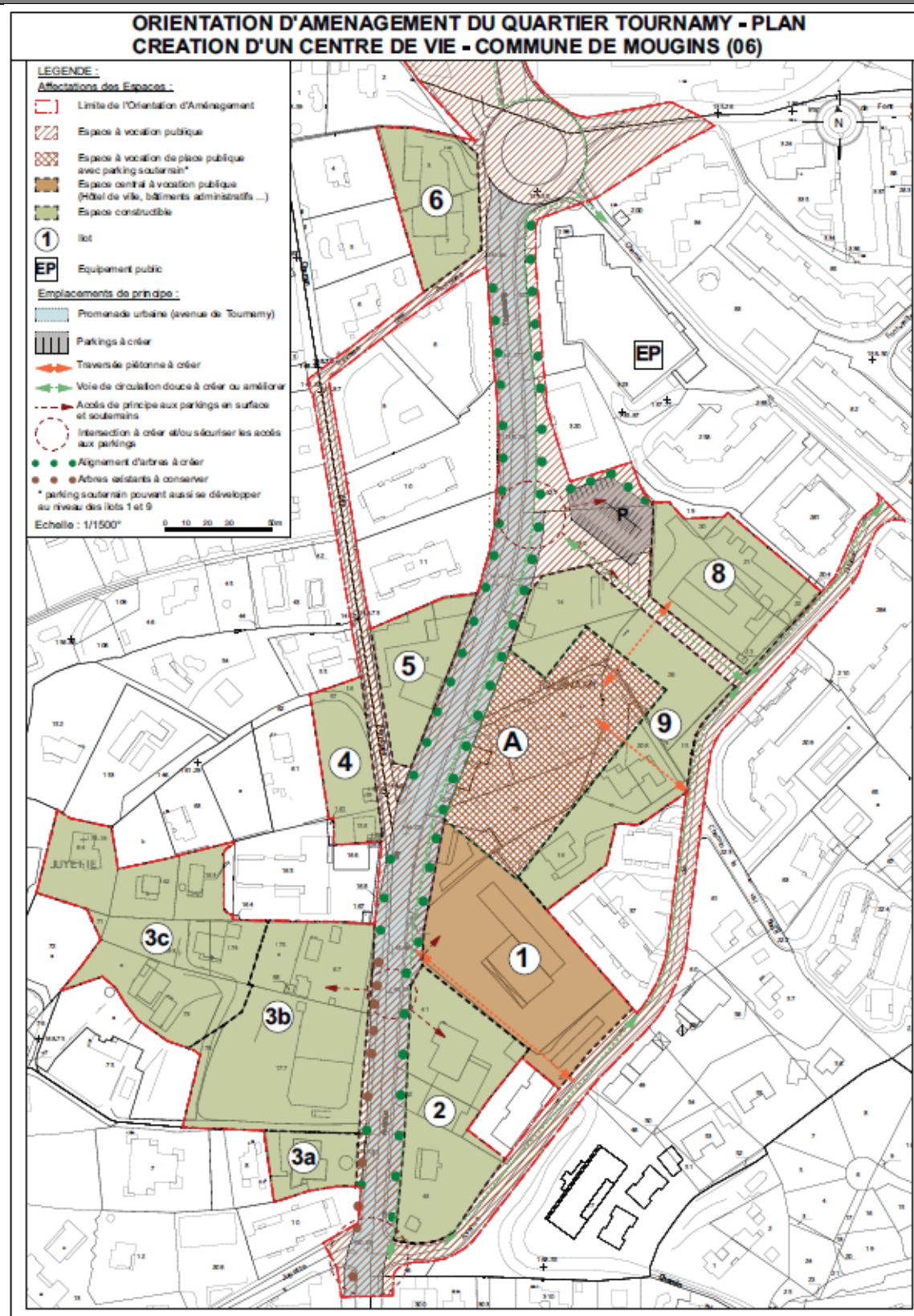
IV.1.2. Modification du plan des surfaces des îlots d'aménagement du quartier Tournamy



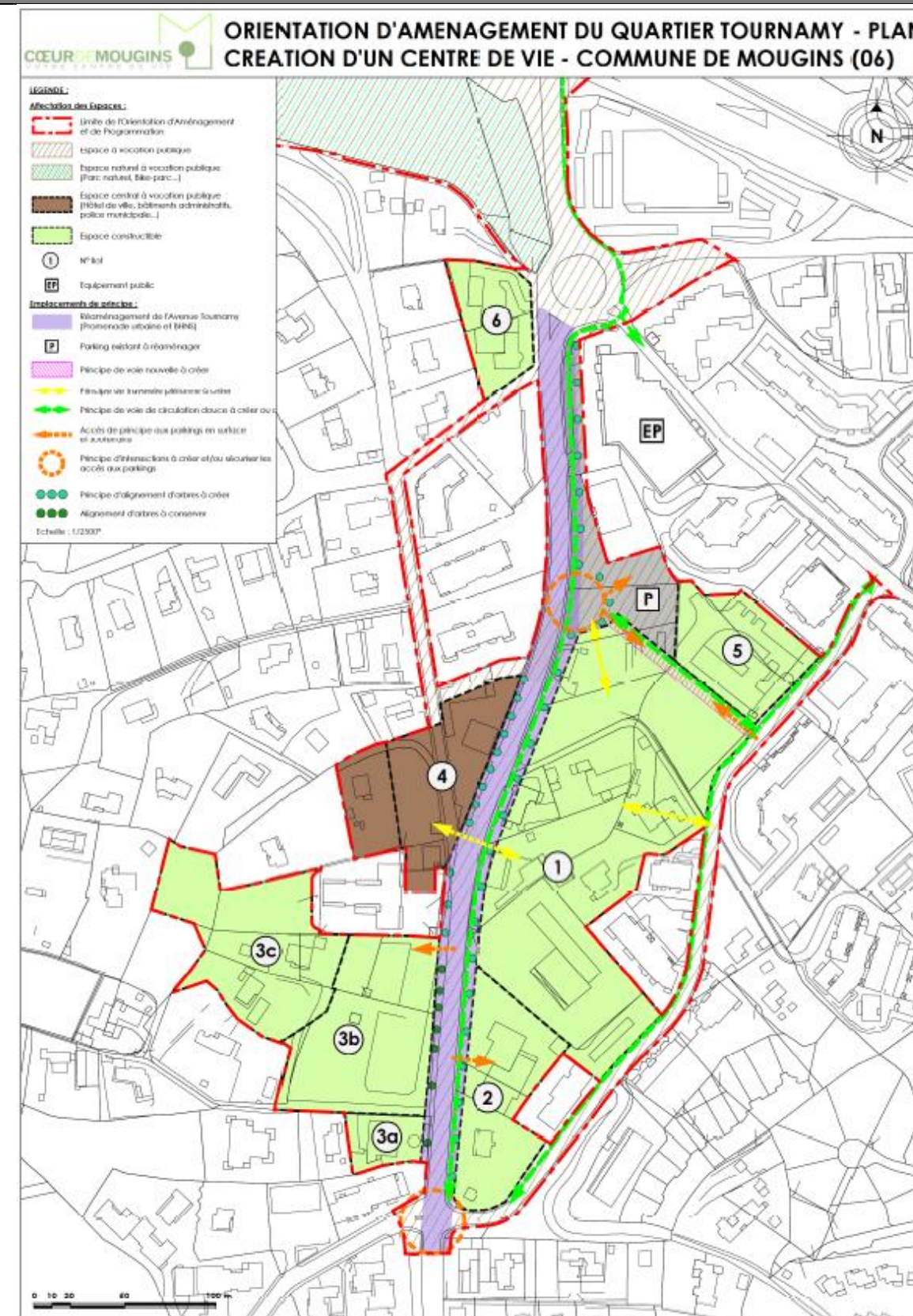
IV.1.3. Modification du plan au 1/3000^e des aménagements prévus dans le projet

IV.1.4. Modification du plan au 1/1500° des aménagements prévus dans le projet

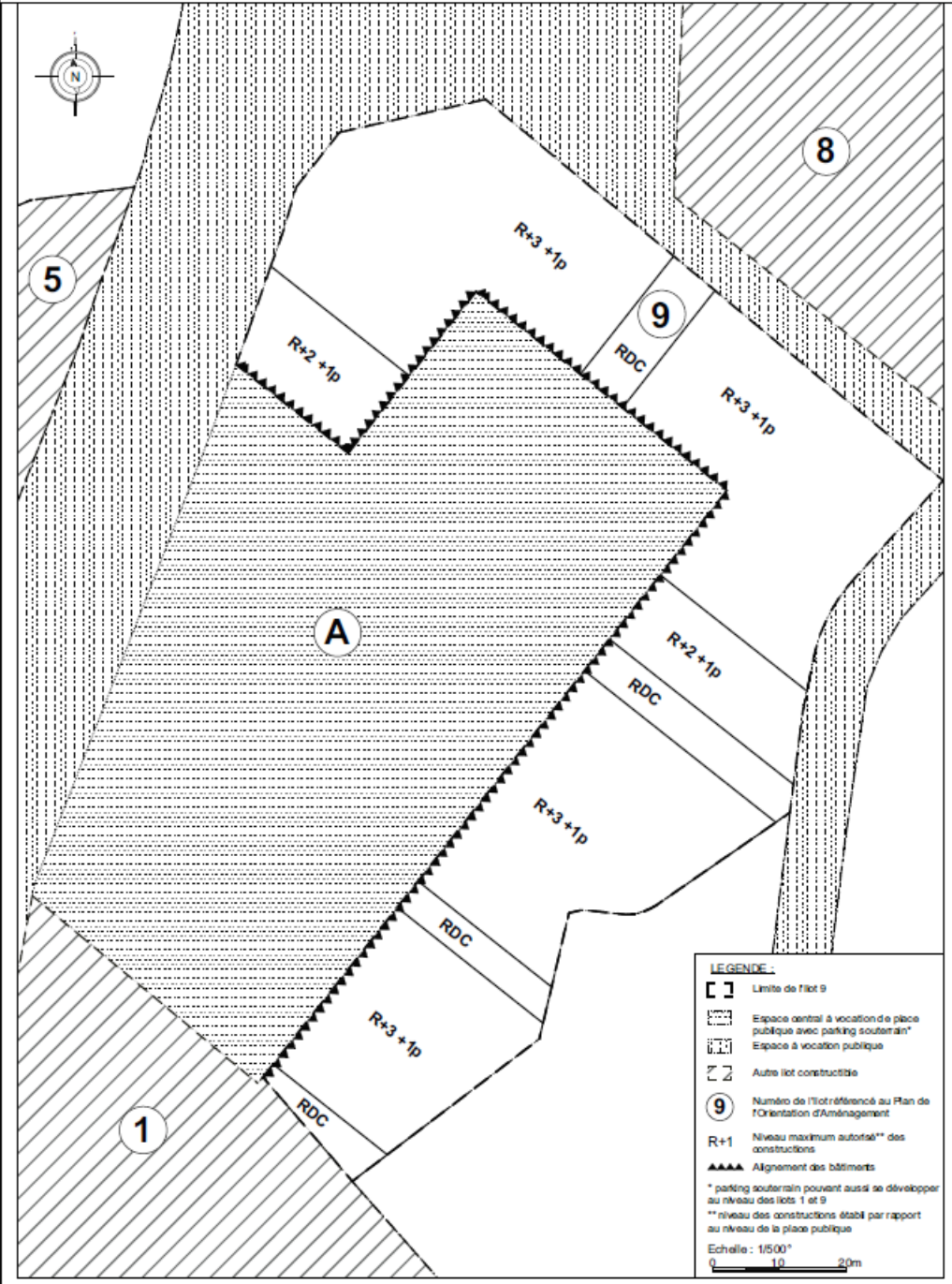
O.A.P. APPROUVEES LE 19 FEVRIER 2015



MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 3

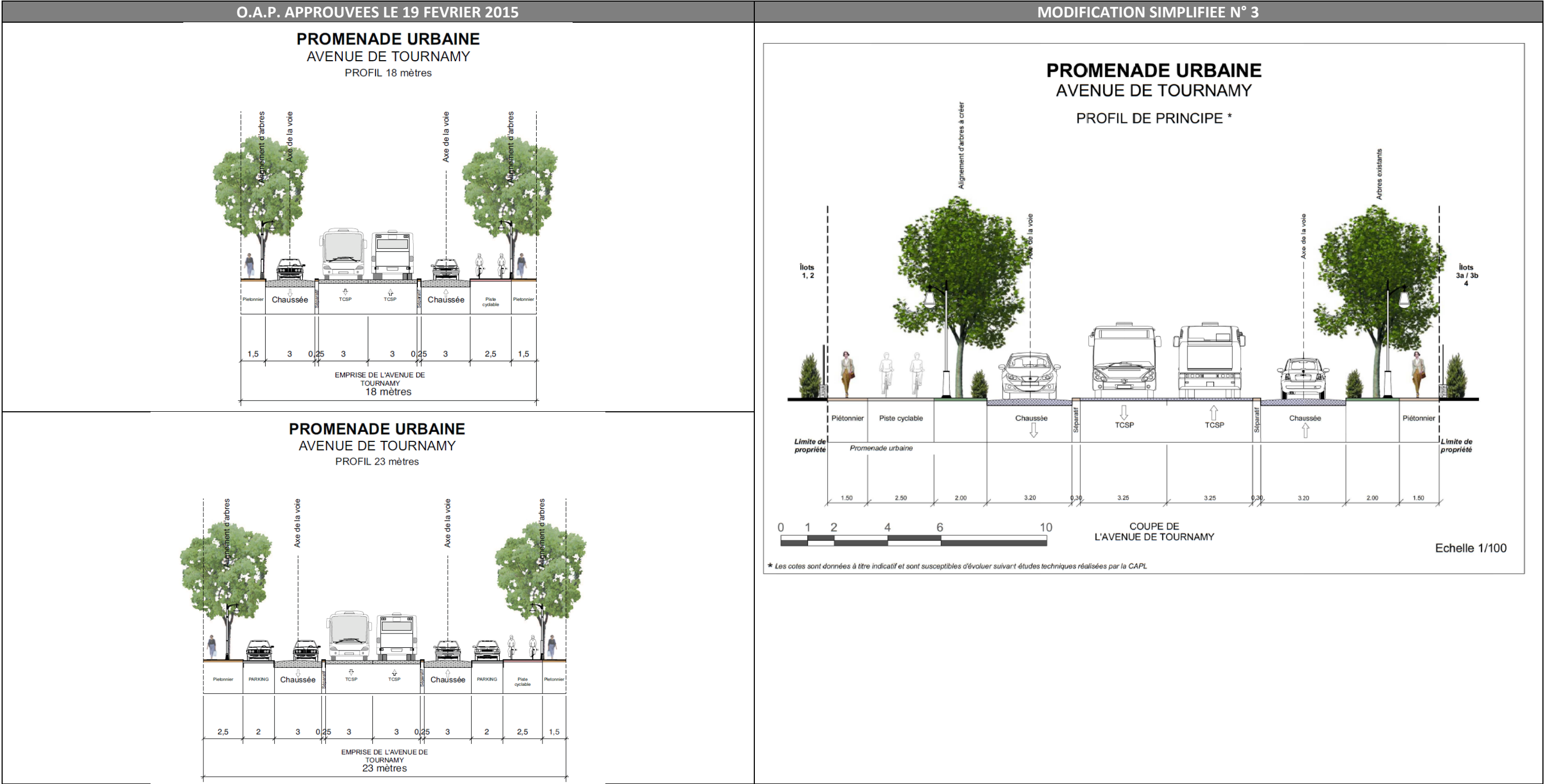


IV.1.5. Suppression du plan faisant figurer la réglementation des hauteurs et des alignements du bâti autour de la place

O.A.P. APPROUVEES LE 19 FEVRIER 2015	MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 3
<p data-bbox="439 296 1160 369">ORIENTATION D'AMENAGEMENT DU QUARTIER TOURNAMY - ILOT 9 REGLEMENTATION DES HAUTEURS ET DES ALIGNEMENTS DU BATI COMMUNE DE MOUGINS (06)</p>  <p data-bbox="1020 1331 1258 1646">LEGENDE : Limite de l'ilot 9 Espace central à vocation de place publique avec parking souterrain* Espace à vocation publique Autre lot constructible 9 Numéro de l'ilot référencé au Plan de l'Orientation d'Aménagement R+1 Niveau maximum autorisé** des constructions ▲▲▲▲ Alignement des bâtiments * parking souterrain pouvant aussi se développer au niveau des lots 1 et 9 ** niveau des constructions établi par rapport au niveau de la place publique Echelle : 1/500 0 10 20m</p>	<p data-bbox="1492 331 2294 363">Ce premier plan masse n'a pas été repris dans les nouvelles O.A.P.</p> <p data-bbox="1492 405 2822 510">L'implantation du bâti autour d'une place publique de plus de 6 000 m² ne permettrait pas d'assurer une commercialité suffisante pour les commerces situés en pied d'immeuble et risquait aussi de ne pas faire vivre la grande place publique.</p> <p data-bbox="1492 552 2822 615">Il a donc été préféré un îlot permettant de proposer une organisation fonctionnelle du bâti autour d'une place ouverte à réaliser, en assurant une cohérence d'ensemble du quartier.</p>

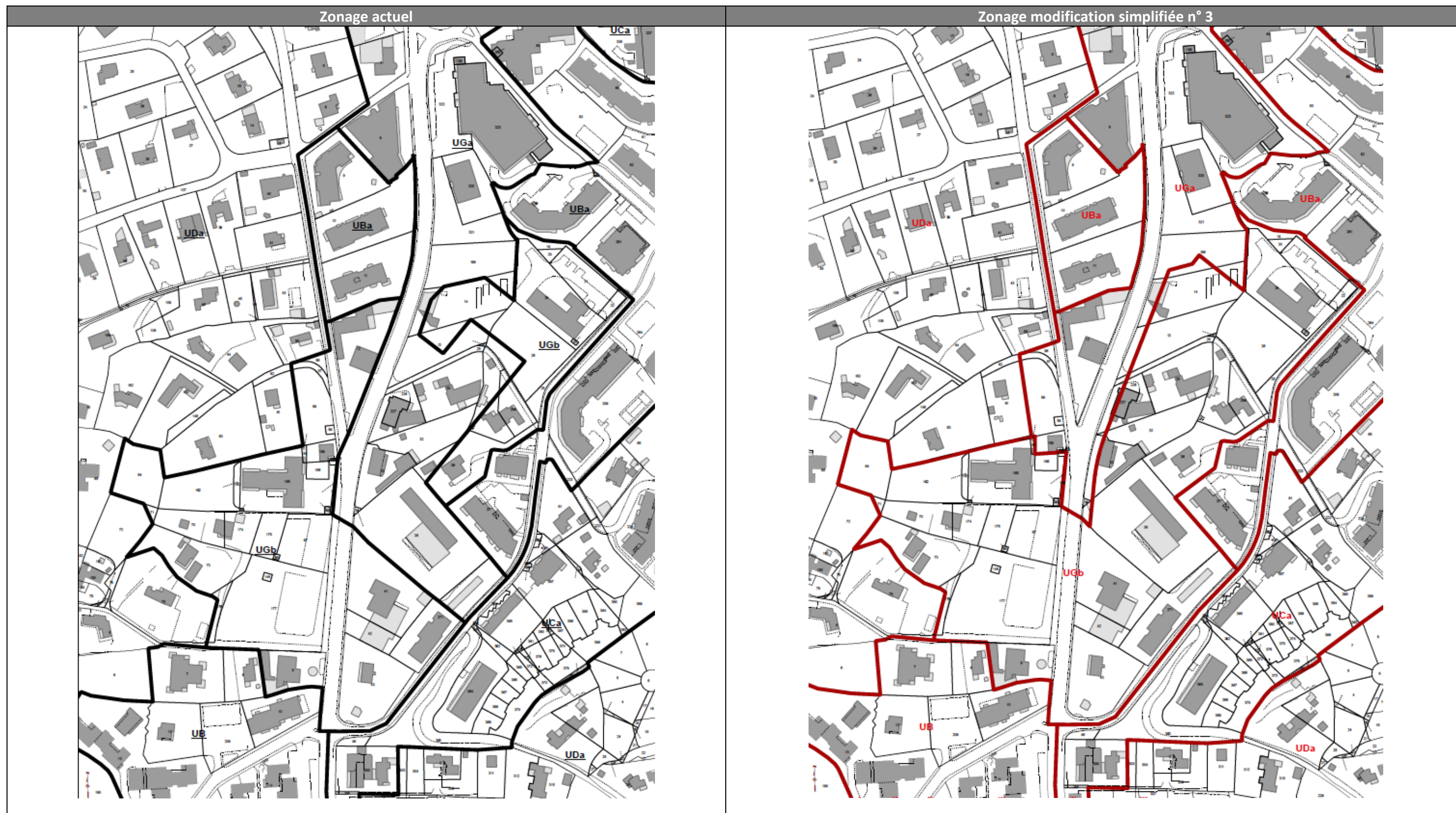
IV.1.6. Modification des profils 18 et 23 mètres de l’avenue de Tournamy

La Communauté d’Agglomération Cannes Pays de Lérins, compétente en matière de transport, a réalisé des études d’aménagements de voirie et paysager sur l’avenue de Tournamy et l’avenue Saint-Martin. Dans le cadre de la modification n° 2 du PLU, il avait été intégré des profils type de principe qu’il convient désormais de mettre à jour suite au travail de ce bureau d’étude. Il s’agit d’une coupe de principe qui sera adaptée en fonction du linéaire d’aménagement de l’avenue de Tournamy et des possibilités d’implantation techniques.



IV.2. Modification du zonage du P.L.U.

Compte-tenu de la création des nouveaux îlots 1 et 4, les limites des sous-secteurs UGa et UGb ont été redessinées.



IV.3. Modification du règlement du P.L.U.

IV.3.1. Caractère de la zone

Justification du changement	Règlement proposé
Rectification d'erreurs matérielles et précisions des orientations d'aménagements et de programmation s'appliquant à la zone UG, conformément à la délibération du 19 février 2015 approuvant la modification n°2 du PLU.	<p><i>La zone UG correspond au nouveau centre de vie, « cœur de Mougins », développé sur la commune. Le quartier a pour vocation principale d'accueillir des équipements publics et collectifs, des immeubles de logements ainsi que des services et commerces.</i></p> <p><i>Cette zone est divisée en deux secteurs :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>UGa à vocation d'équipement public ou collectif, de commerces, de bureaux et services ;</i> ▪ <i>UGb à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de commerces, de services, de bureaux et d'équipement public ou collectif.</i> <p><i>Les constructions y sont autorisées dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation du secteur Tournamy « Cœur de Mougins » pour les parties concernées.</i></p>

IV.3.2. UG 1 – Occupations et utilisations interdites

Justification du changement	Règlement proposé
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. Cependant, cette place restera ouverte aux visiteurs des commerces, aux habitants et plus généralement toute personne souhaitant accéder au programme. Dans le corps du règlement, le terme « place publique » sera remplacé par le terme « place ».	<p>[...]</p> <p><u>Dans le secteur UGb, pour l'îlot 1 (cf. Orientation d'Aménagement et de Programmation) : Toute construction à usage d'habitation en rez-de-chaussée donnant sur une place (commerces sous arcades obligatoires).</u></p>

IV.3.3. UG 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Justification du changement	Règlement proposé
Rectification d'une erreur matérielle.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dans le secteur UGb : Les constructions à usage d'habitation à condition de respecter les seuils de mixité sociale imposés dans la pièce n°6 du PLU « Liste des emplacements réservés et servitudes d'urbanisme ».

IV.3.4. UG 6 – Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

Justification du changement	Règlement proposé
L'article est réorganisé pour une meilleure compréhension des règles applicables pour l'implantation des immeubles par rapport aux voies et aux emprises publiques pour l'ensemble des îlots identifiés aux OAP.	<p>Les constructions, à l'exception des niveaux en sous-sol, doivent s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> ☐ Pour l'îlot 1 : <ul style="list-style-type: none"> ▪ A l'intérieur des limites de l'îlot ; ▪ A l'alignement d'une place ouverte à réaliser ; ▪ Les constructions pourront s'implanter en limite du domaine public. ☐ Pour les autres îlots : <ul style="list-style-type: none"> ▪ A l'intérieur des limites de l'îlot ; ▪ Les constructions pourront s'implanter en limite du domaine public. <p>[...]</p>

IV.3.5. UG 7 – Implantations par rapport aux limites séparatives

Justification du changement	Règlement proposé
<p>Le règlement antérieur prévoyait une implantation par rapport aux limites séparatives de h/2. Cette règle était uniquement prévu pour le secteur UG, les autres zones du PLU prévoyant une distance en m et non en fonction de la hauteur du bâtiment.</p> <p>Pour une meilleure lecture à la fois du règlement mais aussi en terme de prévisibilité de la règle d'urbanisme et des projets, il a été préféré de substituer une distance minimale exprimée en m plutôt que de conserver une distance dépendant d'un projet de construction.</p>	<p>Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres des limites séparatives.</p>
Rectification d'une erreur matérielle	<p>[...] Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif, les voiries internes, les stationnements en surface ou en souterrain et rampes d'accès peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait de celle-ci en fonction des impératifs liés à leur utilisation, leur maintenance et à la sécurité publique, sous réserve toutefois de leur bonne intégration dans le site. [...]</p>

IV.3.6. UG 9 – Emprise au sol des constructions

Justification du changement	Règlement proposé
<p>Pour une meilleure sécurité juridique, une précision est apportée sur la date de l'approbation de la modification fixant les limites des emprises au sol pour les constructions non comprises dans les orientations d'aménagements et de programmation.</p> <p>Les autres dispositions de l'article demeurent inchangées.</p>	<p><u>ARTICLE UG 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</u></p> <p>Les constructions doivent être édifiées dans les îlots déterminés et précisés dans les orientations d'aménagement et de programmation du secteur Tournamy « Cœur de Mougins ».</p> <p>Pour les constructions non concernées par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, l'emprise au sol des constructions ne doit pas s'étendre au-delà de leur emprise existante à la date d'approbation de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme, le 19 février 2015.</p>

IV.3.7. UG 10 – Hauteurs maximales des constructions

IV.3.7.1. UG 10 – 1. Conditions de mesures

Justification du changement	Règlement proposé
<p>Une distinction est faite pour l'îlot 1 dont les conditions de mesures prennent en compte la cote altimétrique de la place urbaine. Suite aux études topographiques du site, le niveau de la place a été fixé dans les OAP.</p> <p>Les autres dispositions de l'article demeurent inchangées.</p>	<p>Pour l'îlot 1, la hauteur des constructions est mesurée du point le plus bas de chaque façade à partir de la place ouverte à réaliser jusqu'à l'égout des couvertures. La cote altimétrique de cette place aménagée ne devra en aucun cas dépasser la cote NGF 144,50.</p>

IV.3.7.2. UG 10 – 2. Hauteur absolue

Justification du changement	Règlement proposé
<p>La règle relative à l'obligation de réaliser le dernier niveau en attique a été réécrite afin d'être plus compréhensible. De même, le retrait minimum de 2,5 m est désormais limité au droit des futures voies de dessertes publiques ou privées. En outre, il est prévu une emprise maximale de 80 % pour l'étage de la construction réalisé en attique.</p> <p>La hauteur absolue a été augmentée de 1 m dans le secteur UGb et pour les équipements publics d'intérêt général suite aux relevés topographiques du site.</p> <p>Pour des raisons techniques, il pourra être permis des implantations dans la marge de recul pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement et à la desserte des étages.</p>	<p><u>2. Hauteur absolue</u></p> <p>Sauf hauteurs différentes imposées dans les orientations d'aménagement et de programmation du secteur Tournamy « Cœur de Mougins », la hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 12 m à l'égout du toit en secteur UGa ; ▪ 16 m à l'égout du toit en secteur UGb ; ▪ 17 m quel que soit le secteur pour les équipements publics d'intérêt général. <p>Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés les toitures, ouvrages techniques indispensables et cheminées dont le volume est limité par un plan s'appuyant sur l'égout des couvertures et incliné à 35 % maximum au-dessus du plan horizontal.</p> <p>Un mur de soutènement ne peut en aucun cas dépasser une hauteur de 1,5 m.</p> <p>Les derniers niveaux en attique (cf. OAP) devront être réalisés dans la limite de 80% de l'emprise de la construction en respectant un retrait minimum de 2,5 m.</p> <p>La notion d'attique s'applique uniquement aux constructions à vocation d'habitat.</p> <p>Des implantations dans la marge de retrait imposée pour les niveaux en attique pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement et à la desserte des étages (circulation verticale, ascenseur, escalier) sous réserve toutefois de leur parfaite intégration dans le site.</p>

IV.3.8. UG 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

IV.3.8.1. UG 11 – 1. L’aspect extérieur des constructions - Façades

Justification du changement	Règlement proposé
<p>La liste des matériaux interdits est modifiée pour assurer une qualité architecturale conforme aux attentes de la Ville en la matière, à savoir, l’utilisation de matériaux nobles comme la pierre, le verre et le bois. Cependant, il est nécessaire d’autoriser la technique du placage de pierre à condition de respecter l’aspect traditionnel des pierres de Provence pour les soubassements des immeubles et des arcades autour de la place.</p> <p>Une règle supplémentaire est inscrite pour assurer en tout lieu et à toute heure la cohérence des arcades autour de la place ouverte à réaliser. Celle-ci interdira notamment la pose de bâches en plastiques ou de vérandas fermées au droit des arcades.</p> <p>Les autres dispositions de l’article demeurent inchangées.</p>	<p>[...] Sont interdits : les enduits rustiques, l’emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou revêtus et tous matériaux portant atteinte au caractère du site.</p> <p>Une harmonie doit être trouvée entre les bâtiments pour créer un quartier cohérent.</p> <p>La longueur des façades sans rupture architecturale est limitée à 50 mètres. Cette limitation ne concerne pas l’îlot 1.</p> <p>Par ailleurs, les arcades en rez-de-chaussée imposées dans cet îlot doivent présenter une continuité tout autour de la place ouverte à réaliser. Celles-ci ne pourront être ni fermées ni occultées [...]</p>

IV.3.8.2. UG 11 – 2. Les toitures

Justification du changement	Règlement proposé
<p>Pour permettre la réalisation de constructions contemporaines, il est prévu d’autoriser la possibilité de réaliser des toitures en terrasse sous réserve de leur parfaite intégration au site et de la réalisation d’un garde-corps de sécurité pour leurs entretiens.</p> <p>Les autres dispositions de l’article demeurent inchangées.</p>	<p><u>2. Les toitures</u></p> <p>Les toitures pourront être à 4 pentes.</p> <p>Le volume de la toiture est limité par un plan incliné à 30% - 35% maximum au-dessus du plan horizontal. Les matériaux de couverture doivent être en tuiles rondes de type canal ou romane.</p> <p>Les équipements publics pourront avoir une toiture en harmonie avec leur architecture.</p> <p>Les toitures en terrasse pourront être autorisées afin de permettre la réalisation d’opérations contemporaines de qualité parfaitement intégrées au site. Celles-ci devront être végétalisées et sécurisées par un muret de protection périphérique. [...]</p>

IV.3.8.3. UG 11 – Suppression de l'article 3 : Les fenêtres, portes et porte-fenêtre

Justification du changement	Règlement proposé
<p>L'article initial prévoyait une architecture plutôt verticale des immeubles et contraignait ainsi fortement la réalisation d'une opération contemporaine de qualité.</p> <p>Compte-tenu des objectifs d'aménagement de ce secteur, cet article a été supprimé.</p> <p>A compter de cet article, l'ensemble des articles suivants ont été renumérotés.</p>	<p>Dispositions supprimées</p>

IV.3.8.4. UG 11 – 3. Les éléments apposés au bâti

Justification du changement	Règlement proposé
<p>Il est précisé que la pose des enseignes commerciales doit faire l'objet d'une demande spécifique auprès des services de la Ville.</p> <p>Les autres dispositions de l'article demeurent inchangées.</p>	<p>[...]</p> <p>Les enseignes seront intégrées à la composition architecturale de la devanture.</p> <p>Elles devront faire l'objet d'une demande spécifique.</p> <p>[...]</p>

IV.3.8.5 UG 11 – 4. Les clôtures

Justification du changement	Règlement proposé
<p>Une précision est apportée sur la nature des haies pouvant doubler les clôtures.</p>	<p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> Les panneaux et tout élément (bâche plastique, canisses, tôle, etc.) qui ont pour effet de « doubler » la clôture et de la rendre opaque (exception faite d'une haie végétale naturelle à l'intérieur de la parcelle concernée) <p>[...]</p> <p>Il est possible de doubler cette première clôture par une haie végétale naturelle ne dépassant pas 2,00 m de hauteur.</p> <p>[...]</p>

IV.3.9. UG 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière d'aires de stationnement

Justification du changement	Règlement proposé
<p>L'îlot 1 comprend à la fois des stationnements à usage des clients des commerces, sous la place, mais aussi des stationnements pour les futurs habitants, sous l'emprise des bâtiments.</p> <p>S'agissant d'un parking accessible à tous, et compte-tenu des usages différents de celui-ci, il est envisagé un parking mutualisé entre les commerces d'une part et les habitations d'autres parts.</p> <p>Pour l'îlot n°1, la règle relative aux places de stationnement a été reprise.</p> <p>Les autres dispositions de l'article demeurent inchangées.</p>	<p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> Logements de l'îlot 1: Une place de stationnement par logement locatif social et 1,5 place de stationnement pour les autres logements. Logements des autres îlots : Deux places de stationnement pour les logements destinés à l'habitation et une place de stationnement pour les logements destinés aux résidences services notamment pour les seniors. <p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> Commerces, bureaux et services de l'îlot 1 : Une place de stationnement pour 23 m² de surface de plancher. Bureaux et services des autres îlots : [...] <p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> Commerces des autres îlots : [...] <p>[...] Toutefois (cf. article L 151-33 du code de l'urbanisme), [...]</p> <p>Tout parc de stationnement en surface d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doit être traité avec plantation tel qu'explicité à l'article UG 13</p>

IV.3.10. UG 13 – Espaces verts et plantations

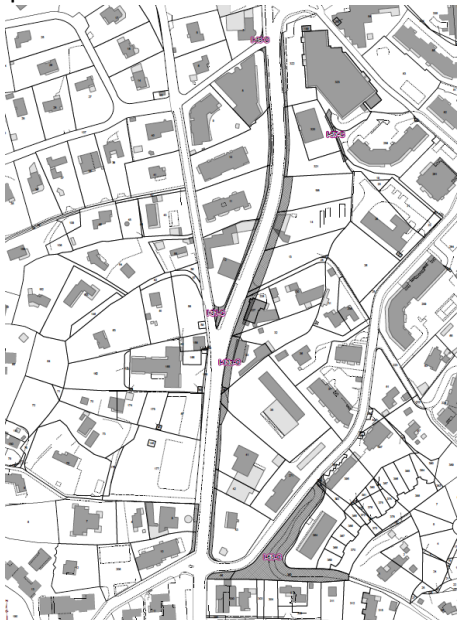
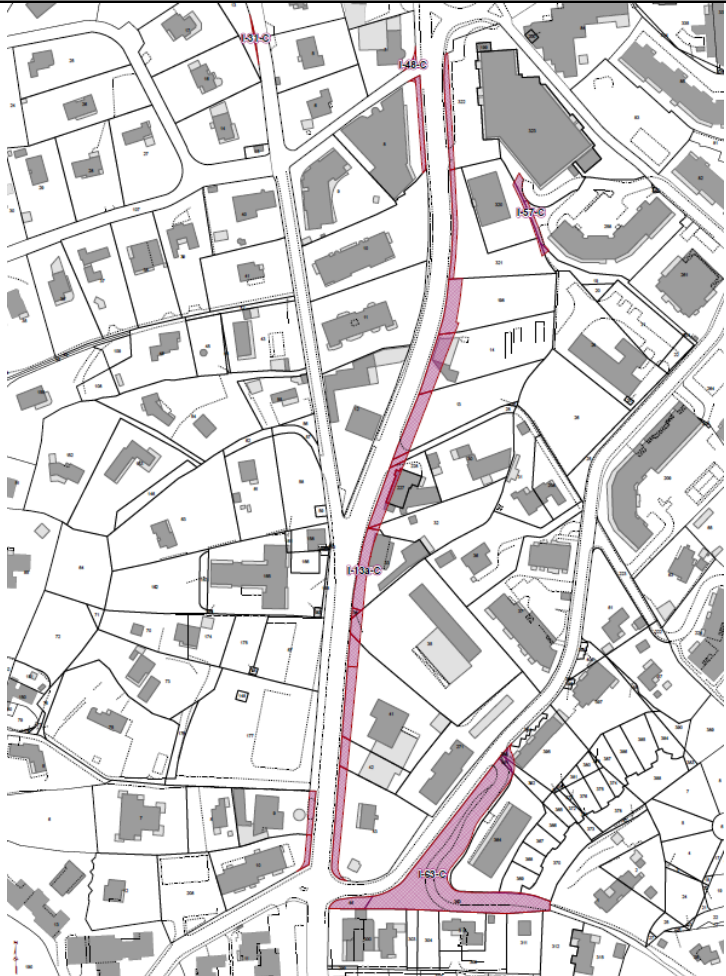
Justification du changement	Règlement proposé
<p>L'obligation de plantation pour tout parc de stationnement aérien est précisée, à savoir, le constructeur devra planter, au droit des stationnements, un arbre toutes les trois places afin de végétaliser ce type de stationnements aériens.</p>	<p>[...]</p> <p>Tout parc de stationnement en surface d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doit être traité avec plantation, à raison d'un arbre de haute tige (2,5 m) tous les 3 emplacements.</p>

IV.3.11. UG 14 – Possibilités maximales d’occupation du sol

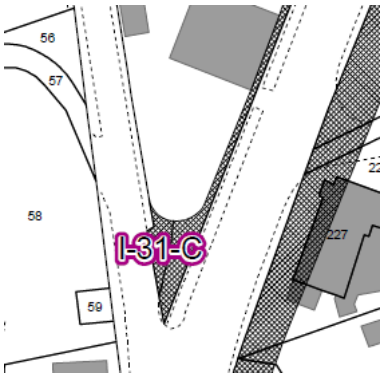

Justification du changement	Règlement proposé
Il est précisé la référence des orientations d’aménagement et de programmation conformément à l’intitulé de la délibération du 19 février 2015 approuvant la modification n° 2 du P.L.U.	Non réglementé, le droit à construire résulte des articles UG3 à UG13 et de l’orientation d’aménagement et de programmation du secteur de Tournamy « Cœur de Mougins » .

IV.4. Modification de la Liste des emplacements réservés pour voies publiques

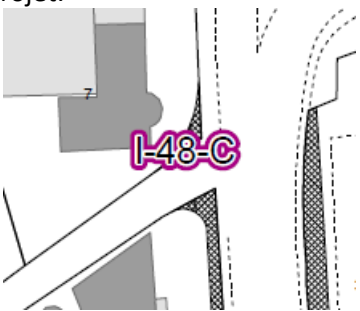
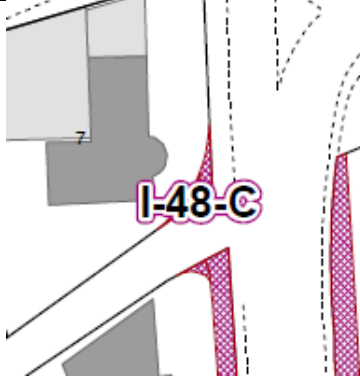
IV.4.1. Modification de l'emplacement réservé I-13a

Justification du changement	Plan modification simplifié n° 3
<p>Dans le cadre de la modification n° 2 du PLU, approuvée le 19 février 2015, la Commune de Mougins a inscrit à son profit un emplacement réservé I-13a pour l'aménagement de l'avenue de Tournamy.</p> <p>Les études menées par la Communauté d'Agglomération Cannes Pays de Lérins ont permis d'identifier les emprises publiques nécessaires et suffisantes à la réalisation du bus à haut niveau de services en site propre et des espaces publics de promenade urbaine mixte (piétons et cyclistes).</p> <p>Il convient donc de reprendre l'assiette de l'ER I-13a en conséquence.</p> 	

IV.4.2. Suppression pour partie de l'emplacement réservé I-31

Justification du changement	Plan modification simplifié n° 3
<p>L'emplacement réservé I-31 est supprimé en partie et remplacé par l'emplacement réservé II-12 (cf. infra IV.5.1)</p>  <p>Le plan de l'emplacement réservé I-31-C est représenté en hachures grises. Il est situé dans une zone délimitée par des lignes pointillées. Des numéros 56, 57, 58, 59, 227 et 231 sont indiqués sur le plan.</p>	 <p>Le plan de l'emplacement réservé II-12-C est représenté en hachures roses. Il est situé dans une zone délimitée par des lignes pointillées. Des numéros 7, 12, 59 et 227 sont indiqués sur le plan.</p>

IV.4.3. Mise à jour de l'emplacement réservé I-48

Justification du changement	Plan modification simplifié n° 3
<p>L'emplacement réservé I-48 est mis à jour suite aux relevés réalisés par le géomètre en charge du projet.</p>  <p>Le plan de l'emplacement réservé I-48-C est représenté en hachures grises. Il est situé dans une zone délimitée par des lignes pointillées. Des numéros 7 et 12 sont indiqués sur le plan.</p>	 <p>Le plan de l'emplacement réservé I-48-C est représenté en hachures roses. Il est situé dans une zone délimitée par des lignes pointillées. Des numéros 7 et 12 sont indiqués sur le plan.</p>

IV.4.4. Modification de la liste des emplacements réservés pour voies publiques (I)

Extrait de la liste des emplacements réservés au PLU actuel

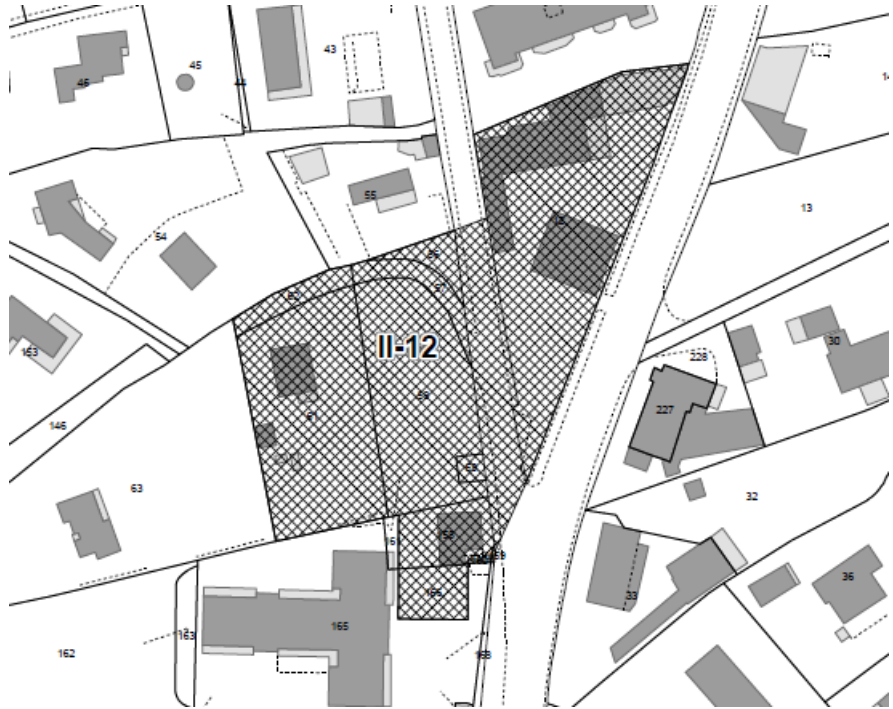
N° PLAN ZONAGE	N° DES E.R.	DESIGNATION DES OPERATIONS	COLLECTIVIT E ATTRIBUTRIC E	LOCALISATION	SURFACE en m²
5a	I.13a	Aménagement sur une largeur de 18 m en partie sud, 23 m en partie centrale et 18 m en partie nord.	Commune	Avenue de Tournamy Entre Font Roubert et Juyette	2 900
5a	I.31	Aménagement sur une largeur de 8 m	Commune	Chemin des Peyroues	4 130
5a	I.48	Amélioration du croisement avec l'avenue de Tournamy	Commune	Traverse des Peyroues	9
TOTAL SURFACES					199 659

Extrait de la liste des emplacements réservés – Modification simplifiée n° 3

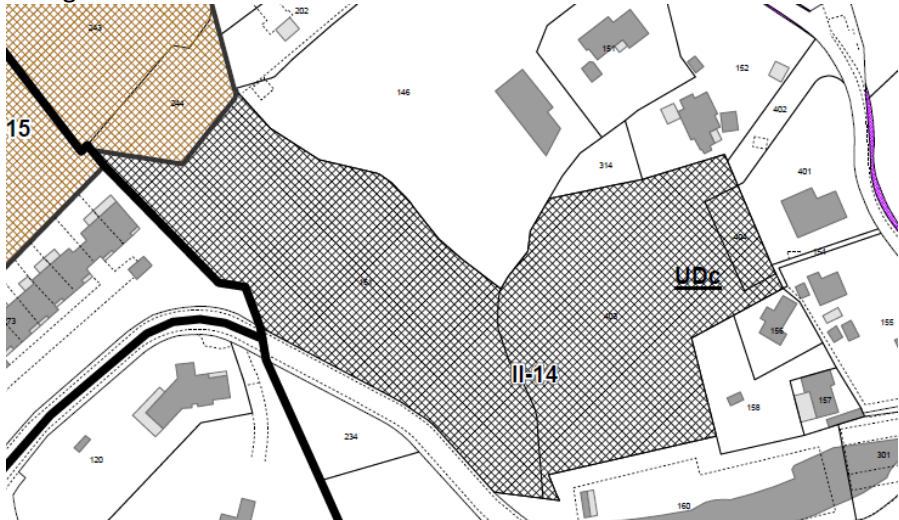
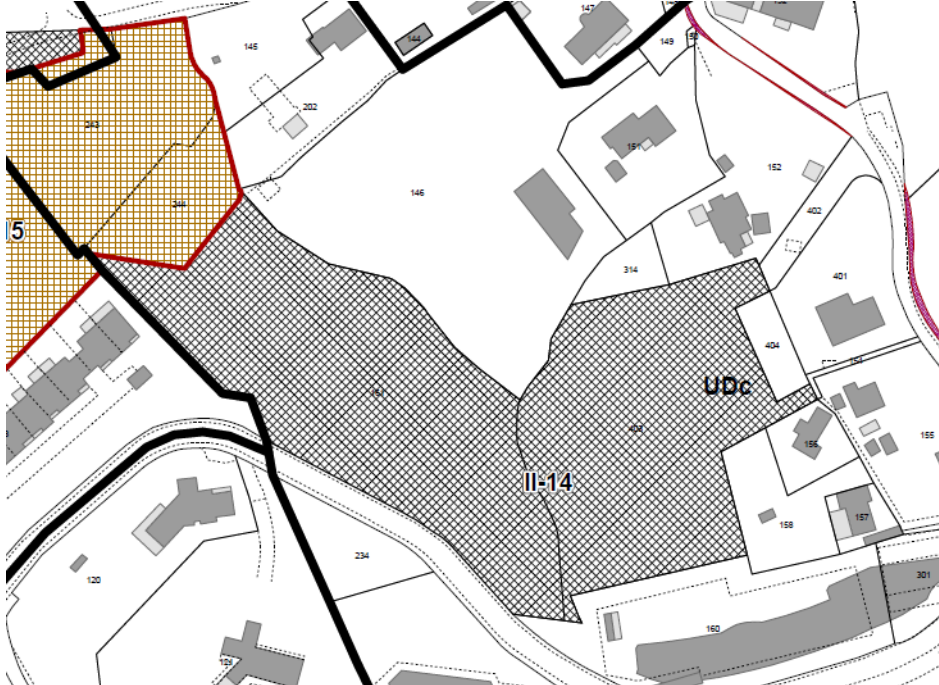
N° PLAN ZONAGE	N° DES E.R.	DESIGNATION DES OPERATIONS	COLLECTIVITE ATTRIBUTRICE	LOCALISATION	SURFACE en m²
5a	I.13a	Aménagement de voirie pour la réalisation d'un transport en commun en site propre et création d'une promenade urbaine mixte (piétons et cycles)	Commune	Avenue de Tournamy Entre Font Roubert et Juyette	2 600
5a	I.31	Aménagement sur une largeur de 8 m	Commune	Chemin des Peyroues	4 090
5a	I.48	Amélioration du croisement avec l'avenue de Tournamy	Commune	Traverse des Peyroues	10
TOTAL SURFACES					199 320

IV.5. Modification de la Liste des emplacements réservés pour équipements de superstructures

IV.5.1. Modification de l'emplacement réservé pour équipements de superstructures II.12

Justification du changement	Plan modification simplifié n° 3
<p>La Commune de Mougins a choisi d'inscrire un emplacement réservé II.12 sur les terrains cadastrés section BI 56, 57p, 58, 59, 61, 62p, 158 et BH 12 d'une superficie d'environ 6 327 m². Cela correspond notamment à l'assiette du nouvel îlot 4.</p> <p>Il s'agit d'un emplacement réservé destiné à réaliser un nouvel hôtel de ville dans le cadre du projet « Cœur de Mougins » permettant de regrouper l'ensemble des services communaux en un même lieu.</p> <p>Cette autonomie fonctionnelle du bâtiment public, sur des terrains en cours d'acquisition par la municipalité, permettra d'y développer une architecture contemporaine, véritable signal et identité de la Commune mais aussi du projet « Cœur de Mougins »</p> <p>La centralité terrain permet un accès facile par l'ensemble des Mouginois (pénétrante Cannes - Grasse, avenue Saint-Martin, Tournamy et Font Roubert) que ce soit en véhicule particulier, en transports en commun ou en mode doux.</p> <p>Le déplacement de l'emplacement réservé sur des terrains en cours d'acquisition assurera la valorisation des espaces ouverts à tous. En outre, il permet d'accroître la dynamique commerciale du quartier et de rééquilibrer les habitations dans le projet, en favorisant notamment des constructions mieux intégrées dans leurs environnements (îlot 1).</p>	

IV.5.2. Réduction de l'emplacement réservé pour équipements de superstructures II.14

Justification du changement	Plan modification simplifié n° 3
<p>Lors de l'approbation de la modification n° 4 du PLU, le 30 mars 2017, la Commune de Mougins a inscrit un emplacement réservé II-14 dans le quartier de Tournamy pour la réalisation d'équipements publics sportifs et un parc de centre de loisirs sur les parcelles cadastrées section BH 161, BH 403 et BH 404.</p> <p>Le propriétaire de la parcelle BH 404 a mis en demeure la Commune d'acquérir celle-ci au titre de l'emplacement réservé II-14. En effet, ce terrain sert actuellement de jardin d'agrément pour la villa contigüe BH 401 avec qui elle constitue un tènement foncier unique.</p> <p>Au regard de la situation du terrain et de sa faible superficie dans la réalisation de l'emplacement réservé, la Commune a décidé de ne pas acquérir cette propriété. En conséquence, il convient de la retirer graphiquement du plan de zonage du PLU.</p> 	

V.5.3. Modification de la liste des emplacements réservés pour équipements de superstructures (II)

Extrait de la liste des emplacements réservés au PLU actuel

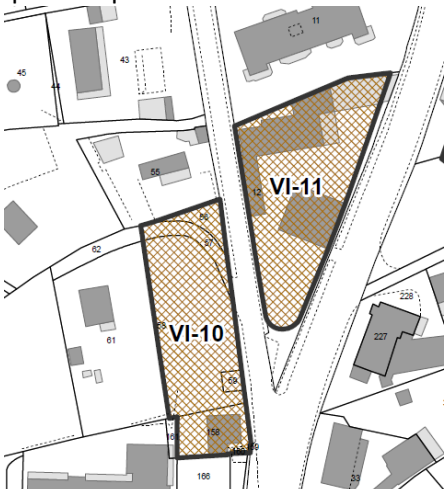
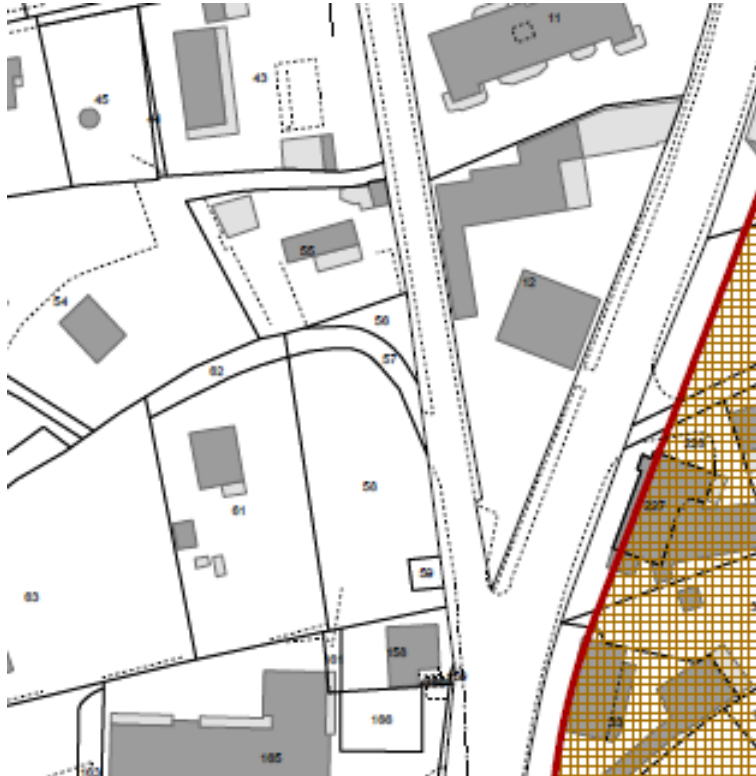
N° PLAN ZONAGE	N° DES E.R.	DESIGNATION DES OPERATIONS	COLLECTIVITE ATTRIBUTRICE	LOCALISATION	SURFACE en m ²
5a	II.12	Equipements administratifs (hôtel de Ville, CCAS, etc.) et espaces publics	Commune	Avenue de Tournamy	12 400
5a	II.14	Equipements publics sportifs, parc de centre de loisirs	Commune	Quartier Tournamy Avenue de Font Roubert	11 918
TOTAL SURFACES					144 239

Extrait de la liste des emplacements réservés - Modification simplifiée n° 3

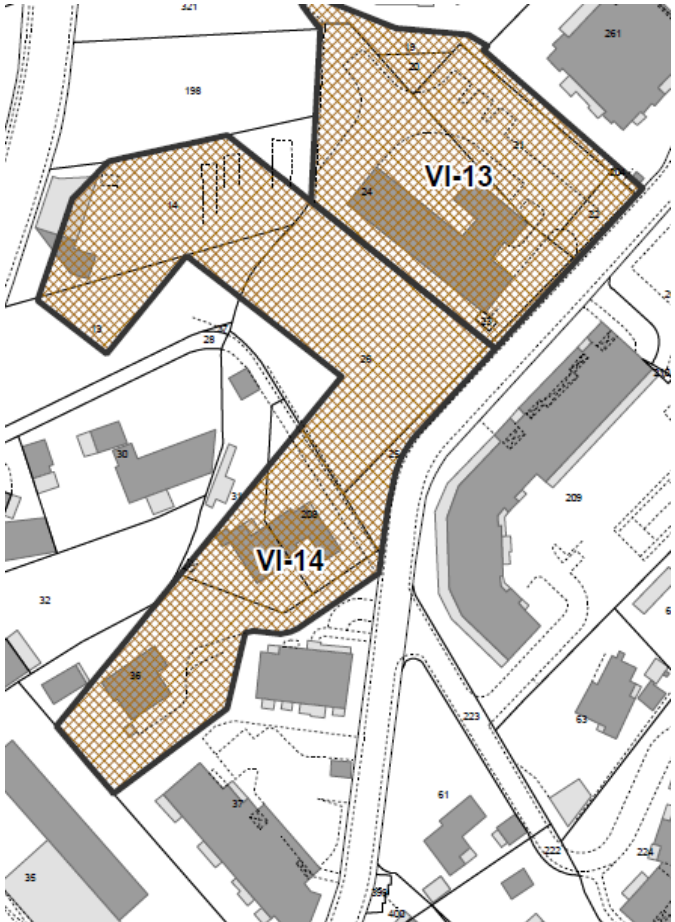
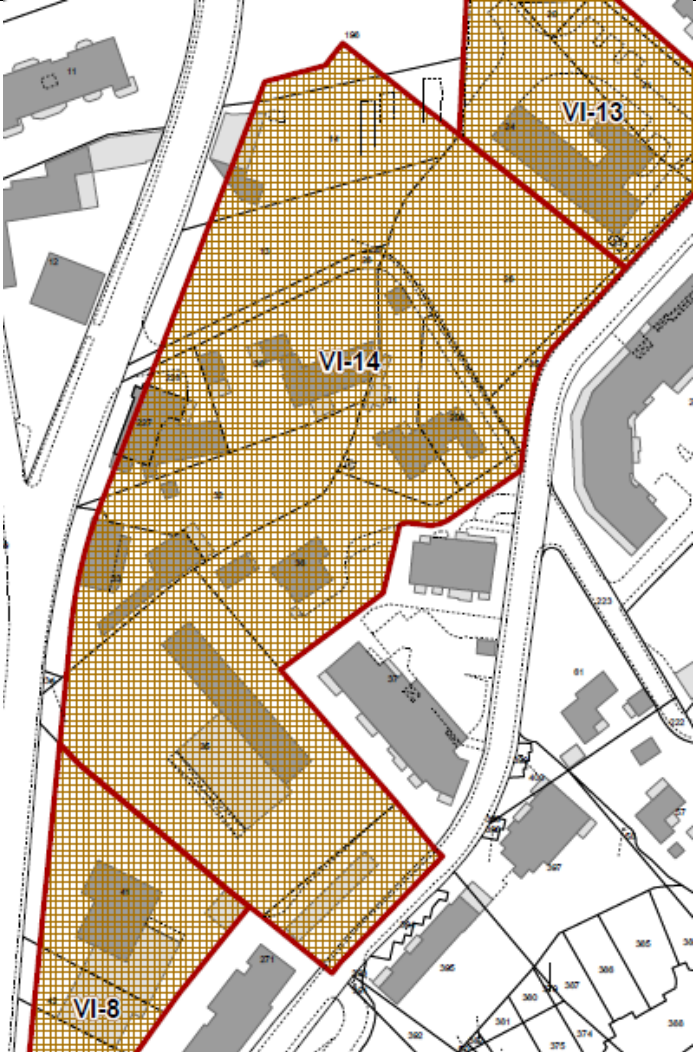
N° PLAN ZONAGE	N° DES E.R.	DESIGNATION DES OPERATIONS	COLLECTIVITE ATTRIBUTRICE	LOCALISATION	SURFACE en m ²
5a	II.12	Equipements administratifs (hôtel de Ville, CCAS, Police municipale , etc.) et espaces publics	Commune	Avenue de Tournamy	6 327
5a	II.14	Equipements publics sportifs, parc de centre de loisirs	Commune	Quartier Tournamy Avenue de Font Roubert	11 595
TOTAL SURFACES					137 843

IV.6. Modification de la liste des emplacements réservés concernés par une servitude de mixité sociale

IV.6.1. Suppression des emplacements réservés VI. 10 et VI.11

Justification du changement	Plan modification simplifié n° 3
<p>Compte-tenu du déplacement de l'emplacement réservé pour superstructure II.12 sur l'assiette des îlots 4 et 5, il est nécessaire de supprimer les emplacements réservés VI.10 et VI.11. En effet, ces derniers imposent une servitude imposant la réalisation de logements aidés pour actifs dans les programmes d'habitation. Cette servitude est incompatible avec le projet d'édification du futur hôtel de ville.</p> <p>Les deux servitudes prévoyaient notamment la réalisation au total d'environ 21 logements aidés pour actifs. Le nombre de logements correspondant sera déplacé sur l'assiette foncière de l'emplacement réservé VI.14 modifié suite au déplacement de l'équipement public sur une autre unité foncière.</p>  <p>Le plan illustre les emplacements réservés VI-10 et VI-11, qui sont des zones hachurées en orange sur un plan cadastral. VI-10 est une zone rectangulaire, et VI-11 est une zone triangulaire adjacente. Des numéros de parcelles (45, 43, 55, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000) sont indiqués sur le plan.</p>	 <p>Le plan illustre l'emplacement réservé VI-14, qui est une zone hachurée en orange sur un plan cadastral. La zone est située dans un quartier urbain, à proximité d'une rue principale. Des numéros de parcelles (45, 43, 55, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000) sont indiqués sur le plan.</p>

IV.6.2. Modification de l'assiette foncière de l'emplacement réservé VI.14

Justification du changement	Plan modification simplifié n° 3
<p>L'assiette foncière de l'emplacement réservé VI.14 est mise à jour graphiquement. Le nombre de logements prévisibles passe désormais de 47 logements à environ 74.</p> 	

IV.6.3. Modification de la liste des emplacements réservés concernés par une servitude de mixité sociale (VI)

Extrait de la liste des emplacements réservés au PLU actuel

N° PLAN ZONAGE	N° DES E.R.	DESIGNATION DES OPERATIONS	POURCENTAGE A REALISER (nombre de logements estimé)	LOCALISATION	SURFACE en m ²
5a	VI.10	Logements aidés pour actifs (art.L.123-2b du C.U.) de type PLUS, PLAI	20 % de la surface de plancher habitation (10 logements) Clé de répartition: 30 % de PLUS au maximum 70 % de PLAI au minimum	Ilot n°4 des orientations d'aménagement du quartier Tournamy	1 763
5a	VI.11	Logements aidés pour actifs (art.L.123-2b du C.U.) de type PLUS, PLAI	20 % de la surface de plancher habitation (11 logements) Clé de répartition: 50 % de PLUS au maximum 50 % de PLAI au minimum	Ilot n°5 des orientations d'aménagement du quartier Tournamy	2 109
5a	VI.13	Logements aidés pour actifs (art.L.123-2b du C.U.) de type PLUS, PLAI	30 % de la surface de plancher habitation (13 logements) Clé de répartition: 30 % de PLS au maximum 70 % de PLAI au minimum	Ilot n°8 des orientations d'aménagement du quartier Tournamy	3 677
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 (47 logements) Clé de répartition: 20 % de PLS au maximum 30 % de PLAI au minimum Le reste en PLUS	Ilot n°1 des orientations d'aménagement du quartier Tournamy	6 198
TOTAL SURFACE					142 885

Extrait de la liste des emplacements réservés - Modification simplifiée n°3

N° PLAN ZONAGE	N° DES E.R.	DESIGNATION DES OPERATIONS	POURCENTAGE A REALISER (nombre de logements estimé)	LOCALISATION	SURFACE en m²
5a	VI.10	Logements aidés pour actifs (art.L.123-2b du C.U.) de type PLUS, PLAI	20 % de la surface de plancher habitation (10 logements) Clé de répartition: 30 % de PLUS au maximum 70 % de PLAI au minimum	Ilot n°4 des orientations d'aménagement du quartier Tournamy	1 763
5a	VI.11	Logements aidés pour actifs (art.L.123-2b du C.U.) de type PLUS, PLAI	20 % de la surface de plancher habitation (11 logements) Clé de répartition: 50 % de PLUS au maximum 50 % de PLAI au minimum	Ilot n°5 des orientations d'aménagement du quartier Tournamy	2 109
5a	VI.13	Logements aidés pour actifs (art.L.123-2b du C.U.) de type PLUS, PLAI	30 % de la surface de plancher habitation (13 logements) Clé de répartition: 30 % de PLUS au maximum 70 % de PLAI au minimum	Ilot n°5 des orientations d'aménagement du quartier Tournamy	3 677
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 (74 logements) Clé de répartition: 20 % de PLS au maximum 30 % de PLAI au minimum Le reste en PLUS	Ilot n°1 des orientations d'aménagement du quartier Tournamy	19 325
				TOTAL SURFACE	152 917

IV.7. Rectification du tableau des surfaces du P.L.U.

	SUPERFICIE (en m ²)	
	PLU Actuel	Modification simplifiée n° 3
Zone UG	122 616 m ²	122 616 m ²
Sous-secteur UGa	80 150 m ²	72 297 m ²
Sous-secteur UGb	42 466 m ²	50 319 m ²

IV.8. Liste des documents modifiés

Les différentes pièces du dossier du Plan Local d'Urbanisme concernées et mis à jour par la modification simplifiée n° 3 sont :

- Le rapport de présentation complété par la présente notice ;
- Les orientations d'aménagement et de programmation du secteur Tournamy Cœur de Mougins ;
- Le règlement du P.L.U. ;
- La liste des emplacements réservés et servitudes d'urbanisme ;
- Le plan de zonage - 5a partie Ouest ;
- L'annexe 7.10 - Diversité de l'habitat ;