

URBA-01-01-15

Séance du 19 Février 2015

Le dix neuf février 2015 à vingt heures quinze le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence du **Docteur Richard GALY**, Maire.

Convocation – Affichage :

| | |
|--------------------------------------|-----------------|
| Date de la Convocation | 13 Février 2015 |
| Date d'affichage convocation | 13 Février 2015 |
| Affichage du conseil après la séance | 20 Février 2015 |

Nombre de Membres :

| | |
|-------------------------------------|--|
| En exercice | 33 |
| Présents à la séance | 26 jusqu'à la SJ-01-01-15 25 à partir de la SJ-02-01-14 |
| Ayant donné procuration | 7 jusqu'à la SJ-01-01-14 8 à partir de la SJ-02-01-15 |
| Qui ont pris part aux délibérations | 33 |

Présents :

Docteur Richard GALY, maire,

Michel BIANCHI à partir de la SF-05-01-15, Françoise DUHALDE-GUIGNARD, Bernard ALFONSI, Fleur FRISON-ROCHE, Guy LOPINTO, Denise LAURENT, Christian REJOU, Christiane POMARES, Marc DURST, Norbert MENCAGLIA, Hélène BARNATHAN, Pierre BEAUGEOIS, Jean-Antoine NAMOUR Brian HICKMORE, Jean-Michel RANC, Martine COMBES, Jean-Louis LANTERI, Hedwige FARCIS, Véronique COURREGES, Christophe TOURETTE, Sonia MARTIN, Axelle GAUME-CORNU jusqu'à la SJ-01-01-15, Corinne MERCIER, Nicolas REY, Camille BARBARO jusqu'à la SF-04-01-015, Paul DE CONINCK, conseillers municipaux.

Représentés : M. Jean-Claude RUSSO par Mme Hélène BARNATHAN

Mme Joëlle FOLANT-GIOANNI par Mr Bernard ALFONSI

Mme Marie-Claudine PELISSIER par Mr Jean-Michel RANC

Mme Maryse IMBERT par Mme Christiane POMARES

Mr Michel VALIERGUE par Mr le Maire

Mme MANAUTHON Anne par Mr Paul DE CONINCK

Mr BIANCHI Michel par Mme Françoise DUHALDE-GUIGNARD jusqu'à la SF-04-01-15

Mme Axelle GAUME-CORNU par Mme Sonia MARTIN à partir de la SJ-02-01-15

Mme Camille BARBARO par Mr Nicolas REY à partir de la SF-05-01-15

Mme BARBARO est nommée secrétaire de séance jusqu'à la SF-04-01-15 puis Mr REY, la remplace à partir de la SF-05-01-15 conformément aux dispositions de l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales.

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

M. le Maire prend la parole

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Considérant ce qui suit :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

C. LE REGLEMENT (PIECE 4A)

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

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

D. LE PLAN DE ZONAGE (PIECE 5A)

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

E. LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES (PIECE 6A)

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

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

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

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

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

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

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

A. LE REGLEMENT (PIECE 4A)

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

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

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

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

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

B. LE PLAN DE ZONAGE (PIECE 5A)

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

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

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

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

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

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

Article 1 :

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

Article 2 :

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

Article 3 :

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

Article 4 :

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

Article 5 :

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

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

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

*Pour extrait conforme
Au registre des délibérations*



Le Premier Adjoint

Jean-Claude RUSSO