

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE MOUGINS**

URBA-02-05-15

Séance du 26 novembre 2015

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

Convocation – Affichage :

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

Nombre de Membres :

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

Présents : Docteur Richard GALY, maire,

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

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

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

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

M. le Maire prend la parole

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Considérant ce qui suit :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1) les observations d'ordre général

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

2) les observations d'ordre local

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

3) les observations d'ordre privé

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 1 :

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

Article 2 :

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

Article 3 :

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

Article 4 :

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

Article 5 :

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

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

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

*Pour extrait conforme
Au registre des délibérations*



Le Premier Adjoint

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

Jean-Claude RUSSO