

RESUME NON TECHNIQUE DE LA MODIFICATION N° 5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE MOUGINS

Ce document a pour objet de présenter les principales évolutions portées par le projet de modification n° 5 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Mougins.

I. Liste des acronymes et sigles utilisés

ALUR (loi) : Accès au logement et un urbanisme rénové
CACPL : Communauté d'Agglomération Cannes Pays de Lérins
CES : Coefficient d'emprise au sol
COS : Coefficient d'occupation du sol
CMS : Contrat de mixité sociale
DOO : Document d'orientations et d'objectifs
DTA : Directive territoriale d'aménagement
EBC : Espace boisé classé
ER : Emplacement réservé
ERMS : Emplacement réservé pour mixité sociale
LLS : Logement locatif social
MRAE : Mission régionale d'autorité environnementale
OAP : Orientations d'aménagement et de programmation
PADD : Projet d'aménagement et de développement durable
PCAET : Plan climat-air-énergie territorial
PGRI : Plan de gestion des risques inondation
PLAI : Prêt locatif aidé d'intégration
PLS : Prêt locatif social
PLH : Plan local de l'habitat
PLU : Plan local d'urbanisme
PLUS : Prêt locatif à usage social
PPA : Personne publique associée
PPRI : Plan de prévention des risques inondation
PPRIF : Plan de prévention des risques incendie de forêt
PPRMVT/PPRMT : Plan de prévention des risques mouvements de terrain
SCOT : Schéma de cohérence territoriale
SDAGE : Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
SDP/SP : Surface de plancher
SMS : Servitude mixité sociale
SRADDET : Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires
ZAC : Zone d'aménagement concerté
ZAD : Zone d'aménagement différé
ZAN : Zéro artificialisation nette
ZNIEFF : Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique

II. Présentation générale

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.

1. Evolution du PLU depuis son approbation

Depuis son approbation, le PLU a fait l'objet de cinq mises à jour destinées à modifier certaines annexes du document. Parallèlement, plusieurs procédures d'évolution du PLU ont été engagées et approuvées :

- ✓ 1 révision simplifiée en 2013
- ✓ 4 modifications de droit commun en 2014, 2015 (2) et 2017
- ✓ 4 modifications simplifiées en 2013 (2), 2017 et 2021
- ✓ 1 déclaration de projet en 2019

2. Le PADD de la Commune de Mougins

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) de la Commune de Mougins a déterminé les principales orientations d'aménagement de son territoire afin de structurer sa croissance urbaine dans le respect des principes de développement durable. Ces orientations s'articulent autour de trois axes :

- La recherche d'un équilibre entre renouvellement urbain et développement urbain maîtrisé, d'une part, et préservation des espaces naturels ou agricoles et des paysages, d'autre part.
- Le maintien de la diversité des fonctions urbaines et de la mixité sociale, d'une part, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités et d'équipements et, d'autre part, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux.
- L'utilisation économe et équilibré des espaces.

Ainsi, le P.A.D.D. arrêté s'est attaché à :

- 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.

Sur ces fondements, huit grands objectifs pour le développement communal ont été identifiés par le P.A.D.D. :

- 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**

III. Cadre réglementaire et modalités de la procédure de modification n° 5

1. Justification du choix de la procédure

Le Plan Local d'Urbanisme étant un document de planification prospectif sur le moyen terme, il est susceptible d'évoluer pour s'adapter, d'une part, aux changements législatifs et réglementaires et, d'autre part, aux besoins des Mouginois.

Le code de l'urbanisme définit les différentes procédures pouvant être mises en œuvre pour faire évoluer le PLU.

A l'occasion du bilan réglementaire d'application du PLU établi en octobre 2019 conformément à l'article L 153-27 du code de l'urbanisme, il a été déterminé que les perspectives de développement et de protection du territoire communal s'inscrivaient dans les huit objectifs définis par le P.A.D.D. Dès lors, il a été conclu qu'il n'était pas nécessaire de s'engager dans une procédure de révision du PLU.

Aujourd'hui, le projet d'évolution du PLU tel qu'envisagé ne remet pas en cause cette conclusion.

En effet, en application de l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme, une procédure de révision du PLU doit être engagée lorsqu'il est décidé :

- *« 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, 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 de ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six 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,*
- *soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté ».*

Or, la présente modification n° 5 n'a pas pour objet d'intervenir dans l'un de ces domaines.

En revanche, l'article L 153-36 du code de l'urbanisme définit les conditions dans lesquelles une procédure de modification du PLU peut être engagée : *« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ».*

En l'espèce, la modification n° 5 répond à ces conditions puisqu'elle conduit à adapter certaines dispositions du règlement et à redéfinir à la marge quelques règles posées dans les orientations d'aménagement et de programmation du secteur de Tournamy-Cœur de Mougins.

De même, la procédure d'évolution du PLU mise en œuvre relève de la procédure de droit commun prévue à l'article L 153-41 dans la mesure où elle a « *pour effet soit de :*

- *Majorer de plus de 20 % les possibilités de construction*
- *Diminuer les possibilités de construire*
- *Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser*
- *Appliquer l'art. L 131-9 relatif au PLU tenant lieu de PLH »*

2. Objectifs de la modification n° 5

Le projet de modification n° 5 s'inscrit dans un objectif général de qualité du cadre de vie. A cette fin, il poursuit quatre buts principaux :

- **Faciliter une meilleure maîtrise de l'urbanisation pour un cadre de vie préservé** à travers :
 - ✓ Un ajustement des règles de constructibilité en fonction de la destination des constructions et des caractéristiques de la zone
 - ✓ Un redécoupage à la marge du zonage graphique en adaptant le périmètre de certaines zones urbaines et naturelles
 - ✓ Une amélioration du cadre de vie par l'utilisation de certains matériaux et la définition de prescriptions architecturales
 - ✓ Une adaptation textuelle du règlement aux évolutions législatives et réglementaires
 - ✓ L'intégration d'un lexique pour une compréhension facilitée de la règle
 - ✓ La création de secteurs d'études dans la perspective d'engager une restructuration des quartiers tout en préservant leurs spécificités
- **Favoriser une renaturation de la Commune par la préservation des espaces paysagers et naturels du territoire** grâce à :
 - ✓ L'interdiction claire des affouillements et exhaussements en zones naturelles
 - ✓ L'utilisation des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme avec la mise en place de règles spécifiques
 - ✓ La soumission de tout abattage d'arbres à déclaration préalable
 - ✓ La mise à jour de l'annexe 4.1 du règlement sur le patrimoine végétal
 - ✓ La prise en compte des objectifs du Schéma du Cohérence Territorial dans le secteur du Vicaire
- **Assurer une meilleure prise en compte du patrimoine** par :
 - ✓ L'intégration des Périmètres Délimités des Abords (en accord avec l'ABF)
 - ✓ L'intégration d'un nuancier de couleurs
 - ✓ La mise à jour de l'annexe 4.1 du règlement pour le patrimoine bâti
- **Organiser l'adaptation des besoins en matière d'équipements publics et de logements pour actifs** par la suppression, la création ou la modification d'emplacements réservés et de périmètres de mixité sociale.

Ainsi, l'ensemble de ces éléments montre que la procédure de modification n° 5 ne remet aucunement en cause les objectifs initialement définis dans le P.A.D.D mais, au contraire, tend à les renforcer. Dans une volonté d'assurer un développement équilibré, cohérent et durable du territoire communal, cette procédure répond plus particulièrement à cinq des huit objectifs du P.A.D.D. :

- ✓ Objectif n° 1 - Protéger l'environnement naturel et les paysages
- ✓ Objectif n° 2 - Maîtriser un développement urbain équilibré
- ✓ Objectif n° 3 - Satisfaire aux besoins présents et futurs en matière d'habitat
- ✓ Objectif n° 4 - Protéger et mettre en valeur le patrimoine historique
- ✓ Objectif n° 7 - Créer des équipements publics de quartier

IV. Contenu de la modification n° 5 du PLU décliné dans les objectifs du PADD

Le projet de modification prévoit notamment la mise en place d'un lexique, précise les modalités d'application de certaines règles de constructibilité (emprise, hauteur, implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives), clarifie les dispositions générales. Il s'inscrit aussi dans les objectifs définis au PADD.

1. Dans l'objectif 1 du PADD : Protéger l'environnement naturel et les paysages

Cet objectif principal doit être renforcé pour correspondre à la ville jardin grâce à :

- L'extension des Espaces Boisés Classés de plus de 5 ha

Avenue Maurice Donat



Manoir de l'étang



Chapelle Notre Dame de Vie



Chemin des Cabrières



Chemin de la Jaïne



Chemin de Camp Lauvas



- L'extension des zones naturelles et agricoles d'une superficie globale de 4,5 ha

Chemin Pablo Picasso



Avenue de la Plaine



Avenue Maurice Donat



- La création de protection des restanques, des oliveraies et des paysages d'une superficie totale de plus de 66 ha.

Ces éléments sont protégés au titre des articles L 151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme. Des secteurs ont été recensés avec application de prescriptions particulières.

- **Les oliveraies** : entretien obligatoire, abattage soumis à DP avec étude phytosanitaire et remplacement obligatoire des arbres.
- **Les restanques** : remise en état à l'identique, respect du rythme, de la largeur et de la hauteur des restanques existantes, pas de plantation sur le rebord des restanques, retrait des clôtures à au moins 80 cm, travaux soumis à DP.
- **Les paysages de prairies et grands paysages** : constructions orientées parallèlement aux courbes de niveau et en respectant la topographie, affouillements limités et à plus de 10 m des limites, exhaussements limités à 50 cm, espaces verts en pleine terre conservés sur au moins 80 % de la superficie du terrain.

- La modification des orientations spécifiques d'aménagement de la zone à urbaniser du Vicaire

Les schémas d'aménagement prévus dans le cadre des orientations spécifiques du Vicaire sont devenus partiellement incompatibles avec les documents supérieurs adoptés postérieurement à l'entrée en vigueur du PLU. En effet, d'une part, la carte d'aléas du Plan de Prévention des Risques Mouvements de Terrain a identifié un risque élevé dans la partie sud-ouest du secteur, interdisant toutes nouvelles constructions.

Parallèlement, le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Ouest des Alpes-Maritimes a reconnu le Vicaire, dans sa majeure partie, comme un réservoir de biodiversité en faveur d'une reconquête agricole potentielle. C'est la raison pour laquelle la Commune a souhaité établir un emplacement réservé en faveur de la création et du développement d'une régie agricole.

Dans ces conditions, et pour être en cohérence avec les nouvelles orientations données au secteur, il a été décidé d'en modifier les principes d'aménagement en réduisant les poches constructibles, en supprimant un pôle hôtelier et de services et en privilégiant l'implantation de bâtiments et de structures légères nécessaires aux activités agricoles.

Secteur du Vicaire



2. Dans l'objectif 2 du PADD : Maîtriser un développement urbain équilibré

Cet objectif doit permettre de mieux concilier l'urbanisation avec la protection des espaces à travers :

- **La création d'une nouvelle zone UCc** intégrée dans le quartier de Tournamy, chemin de l'Hubac. Ce sous-secteur se substitue à une partie de la zone UCa actuelle. Il permettra de créer une zone de respiration urbaine avec une densité réduite du fait de la diminution de la

hauteur des bâtiments et d'une augmentation de la surface des espaces verts en pleine terre. Ce sous-secteur complète la zone UC qui se caractérise par une urbanisation discontinue avec une densité moyenne et une organisation structurée.

Principales dispositions réglementaires de la zone UCc

Distance minimale d'implantation par rapport aux voies : **5 m**

Distance minimale d'implantation par rapport aux limites séparatives: **5 m**

Surface maximale d'emprise au sol des constructions : **50 %**

Hauteur maximale des constructions : **7 m et R+1**, majoration possible de 30 % pour mixité sociale, **soit 9,10 m et R+2** sur une partie de la zone

Stationnement : **2/logements + 1 place visiteur pour 3 logements**

Surface minimale d'espaces verts en pleine terre : **35 % + 1 arbre/50 m²**

Volume bassin de rétention des eaux pluviales : **120 l/m² imperméabilisé**

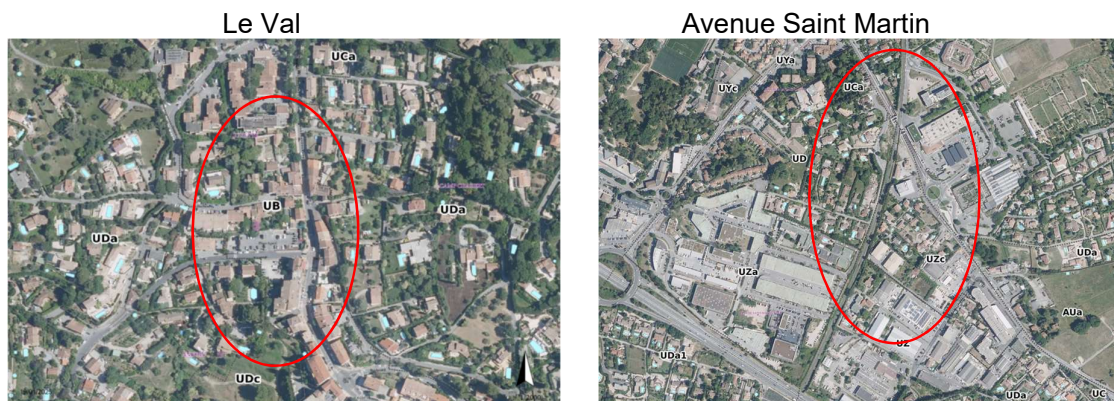
Chemin de l'Hubac



- **La création de deux secteurs d'études** permettant d'engager une réflexion globale en vue de réorganiser de manière cohérente et rationnelle ces secteurs en travaillant sur une intégration harmonieuse des constructions et une mobilité partagée ; répondre, de manière équilibrée, aux besoins des Mouginois en matière d'équipements publics, d'activité économique et de logements : réserver les terrains contre la spéculation foncière.

Ces périmètres d'études permettront de réaliser, dans un délai maximum de 5 ans, une étude d'aménagement d'ensemble. Pendant ce délai, ne pourront y être autorisés que les travaux soumis à déclarations préalables portant sur le ravalement des façades ou l'extension des constructions existantes dans la limite de 20 m² de surface de plancher.

Ils se situent dans le quartier du Val, entre l'avenue de Plbonson et la résidence des Juyettes, et le long de l'avenue Saint Martin entre, d'un côté l'avenue de la Plaine et la limite de la zone UCa, et de l'autre côté, la limite de commune et la frange sud du vallon d'Aussel.



- **L'adaptation de certaines dispositions réglementaires.** Ainsi, de nouvelles dispositions réglementaires s'appliqueront dans les zones résidentielles et d'habitat individuel UD, UDa, UDa1, UDb et UDC qui couvrent l'essentiel du territoire mouginois.

Elles concernent essentiellement la distance minimale entre bâtiments implantés sur une même unité foncière :

- ✓ UD, UDa et UDa1 : **10 m**
- ✓ UDb et UDC : **14 m**

Mais aussi la surface minimale d'emprise au sol des constructions est augmentée

- ✓ UD, UDa, UDa1 : **20 %**

Dans d'autres zones, les évolutions réglementaires portent sur la hauteur des bâtiments, qui reste inchangée mais est adaptée, et sur la distance par rapport aux limites séparatives :

- ✓ UB (quartiers Tournamy/Le Val) : **attique sur 80 % et retrait de 2,50 m mini**
- ✓ UC et UCa (quartiers Font Roubert, avenue Maréchal Juin, avenues Saint Martin et chemin des Campelières) : **attique sur 80 % et retrait de 2,50 m mini ; en limite d'un secteur résidentiel, hauteur limitée à 1,5 fois la distance de la limite séparative**
- ✓ UZ, UZa, UZb et UZc (quartiers avenue de la Plaine, avenue du Campon et chemin de Carimai) : **en limite d'un secteur résidentiel, hauteur limitée à 1,5 fois la distance de la limite séparative**
- ✓ N : **10 m**

Par ailleurs, d'une manière générale, dans toutes les zones, la hauteur des clôtures et murs de soutènement évolue et est uniformisée pour passer à 2,20 m maximum. De même, les règles de stationnement sont renforcées en prévoyant, notamment, des places visiteurs pour les logements dans le centre urbain, des places pour les employés et des places livraison pour les commerces.

3. Dans l'objectif 3 du PADD : satisfaire aux besoins présents et futurs en matière d'habitat

Le projet de modification n° 5 du PLU de la Commune de Mougins vise également à continuer à adapter le territoire aux besoins de la population. Cette démarche est primordiale pour son développement et passe par deux paramètres.

- **L'ajustement de différents secteurs urbains**

Certains secteurs vont connaître des modifications de leur périmètre. Mais aucune zone naturelle ou agricole n'est affectée par ces évolutions.

Seules les secteurs déjà classés en zones urbaines sont concernés pour mieux prendre en compte les besoins en logements et adapter le zonage aux réalités topographiques et d'occupation du sol.

- ✓ La **zone UDa** est légèrement étendue entre la zone UC et la zone UGb jusqu'à l'avenue Saint Martin
- ✓ La **zone UDa1** est étendue jusqu'à l'avenue Notre Dame de Vie/l'avenue Saint Basile et au sud de l'avenue de la Valmasque
- ✓ La **zone UDb** est légèrement étendue au nord du chemin de Jylloue et au nord de l'avenue Font Roubert
- ✓ La **zone UZc** est étendue au chemin du Roure vert.

Zone UDa- Avenue Saint Martin



Zone UDa1 – Avenue Notre Dame de Vie



Zone UDb – Chemin de Jylloue



Zone UZc – Chemin du Roure vert



- La création d'un nouveau sous-secteurs **UZc** situés avenue de la Plaine est la conséquence de la restructuration de cette voie de circulation.

En effet, la requalification de l'avenue de la Plaine et le renforcement du réseau d'eaux pluviales d'une part, le développement des activités commerciales de proximité, d'autre part, mais aussi la présence d'équipements publics (écoles maternelle et primaire, Services Techniques) permettent d'ouvrir la zone UZ à l'accueil de logements au-delà des activités industrielles, artisanales, commerciales, d'entrepôt et de services.

Avenue de la Plaine



Enfin des emplacements réservés pour mixité sociale sont supprimés parce que les contraintes liées à l'accessibilité ou aux risques ne permettent pas leur réalisation. Souvent en lien avec le contrat de mixité sociale signé avec l'Etat et la Communauté d'Agglomération Cannes-Pays de Lérins, d'autres emplacements réservés sont institués.

4. Dans l'objectif 4 du PADD : Protéger et mettre en valeur le patrimoine historique

Le projet de modification n° 5 prévoit l'intégration dans l'annexe 4-1 du règlement de 3 éléments végétaux supplémentaires situés allée du Manoir (Pin parasol) et chemin du Miracle (frêne et chêne pubescent).

En outre, 4 éléments patrimoniaux chemin du Santon (mas agricole et puit en pierres), avenue de la Borde (château de Lérins) et avenue Maréchal Juin (La Gatounière) étoffe la liste des éléments remarquables à protéger, préserver et mettre en valeur.

Parallèlement, des évolutions réglementaires sont également apportées sur l'aspect architectural des constructions avec une prise en compte accrue de la cinquième façade, une meilleure intégration des panneaux photovoltaïques, la dissimulation des équipements techniques.

5. Dans l'objectif 7 du PADD : Créer des équipements publics de quartier

La liste des emplacements réservés est modifiée. Certains sont supprimés parce que réalisés, d'autres sont créés pour :

➤ **Equipements de superstructure**

- ✓ 3 bassins de rétention des eaux pluviales - chemin de Font de Currault(1) et avenue de la plaine (2)
- ✓ Aire d'accueil des gens du voyage - chemin du Ferrandou
- ✓ Equipements administratifs et espaces publics - chemin de l'Hubac
- ✓ Equipements publics type crèche et stationnement – avenue Saint Martin/Vallon d'Aussel
- ✓ Equipements publics pour l'extension du groupe scolaire – Impasse de Campana

➤ **Espaces verts/parcs paysagers/régie agricole**

- ✓ Avenue Saint Martin Nord
- ✓ Avenue Saint Martin/Le Vicaire
- ✓ Chemin de Campana (rond-point du SDIS)
- ✓ Allée du Val d'Aussel