

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

Déclaration de projet n° 1 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 4 octobre 2018

Mise à jour du plan et de la liste des servitudes d'utilité publique par arrêté du Maire du 4 janvier 2017

Mise à jour de la liste des servitudes d'utilité publique par arrêté du Maire du 22 mars 2019

Mise à jour des annexes avec intégration du Plan de Prévention des Risques Naturels Mouvements de terrain et suppression de la ZAC de la Colle par arrêté du Maire du 25 juin 2020

Mise à disposition du projet de modification simplifiée n° 4 du 16 novembre 2020 au 18 décembre 2020

SOMMAIRE

| | |
|--|----------|
| I.Présentation générale du Plan Local d'Urbanisme..... | 2 |
| 1.L'évolution du Plan Local d'Urbanisme | 2 |
| 2.Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable..... | 2 |
| II.Cadre législatif et règlementaire de la procédure de modification simplifiée3 | |
| 1.Le choix de la procédure de modification simplifiée | 3 |
| 2.Déroulement de la procédure de modification simplifiée | 4 |
| III.L'objet de la modification simplifiée | 5 |
| IV.L'exposé des motifs et le contenu de la modification simplifiée | 5 |
| 1.Institution d'une majoration en hauteur au titre de l'article L 151-28 2° | 5 |
| 2.Institution d'une majoration en emprise au sol au titre de l'article L 151-28 2° | 7 |
| V.liste des documents modifiés..... | 8 |

Cette notice de présentation a pour objet de présenter le projet de modification simplifiée n° 4 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Mougins et d'en exposer les motifs.

Elle complète le rapport de présentation du document d'urbanisme en vigueur.

I. PRESENTATION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Plan local d'urbanisme de la Commune de Mougins a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 28 octobre 2010.

1. L'évolution du Plan Local d'Urbanisme

Depuis son approbation, le PLU a fait l'objet de 3 mises à jours destinées à modifier certaines annexes du document. Parallèlement, plusieurs procédures d'évolution du PLU ont été engagées et approuvées :

- ✓ 27 juin 2013 – Approbation de la **modification simplifiée n° 1** pour la réduction et la suppression d'emplacements réservés,
- ✓ 23 septembre 2013 – Approbation de la **modification simplifiée n° 2** pour la mise en application de la majoration de densité favorisant la diversité de l'habitat,
- ✓ 23 septembre 2013 – Approbation de la **révision simplifiée n° 1** pour la réalisation d'un projet présentant un intérêt général : la construction de logements pour actifs, de commerces et services de proximité,
- ✓ 24 février 2014 – Approbation de la **modification n° 1** pour la mise en œuvre de projets afin de respecter les obligations légales en matière de logements sociaux,
- ✓ 19 février 2015 – Approbation de la **modification n° 2** fixant les orientations d'aménagement et de programmation du périmètre de projet du quartier Val/Tournamy, Cœur de Mougins,
- ✓ 26 novembre 2015 – Approbation de la **modification n° 3** intégrant les nouvelles dispositions apportées par la loi ALUR du 24 mars 2014 et favorisant dans certains secteurs une densification nécessaire à la prise en compte des nouveaux objectifs de production de logements locatifs sociaux,
- ✓ 30 mars 2017 – Approbation de la **modification n° 4** afin de fixer des dispositions de protection et de prévention contre le risque inondation,
- ✓ 28 septembre 2017 – Approbation de la **modification simplifiée n° 3** favorisant l'implantation de commerces supplémentaires et la construction de logements en adéquation avec le gabarit des immeubles environnants dans le périmètre du projet Cœur de Mougins,
- ✓ 4 octobre 2018 – Approbation de la **déclaration de projet n° 1** emportant mise en compatibilité du PLU pour la réalisation d'un campus-santé et de logements.

2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Le Projet d'Aménagement et de Développement durable (P.A.D.D.) de la Commune de Mougins a fixé les orientations générales du projet communal d'aménagement dans le respect des principes de développement durable de son territoire :

- ✓ Equilibre entre renouvellement urbain et développement urbain maîtrisé, d'une part, et préservation des espaces naturels ou agricoles et des paysages, d'autre part.

✓ 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.

✓ Utilisation économe et équilibré des espaces.

Les réflexions sur les enjeux du territoire ont, en conséquence, 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 LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

1. Le choix de la procédure de modification simplifiée

Le recours à la procédure de modification simplifiée est justifié dans la mesure où les modifications proposées ne rentrent pas dans le champ d'application de la procédure de révision ni de celle de la modification de droit commun du PLU.

En effet, elles n'ont pas pour objet de changer les orientations définies par le PADD ni de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou 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. Dès lors, elles ne relèvent pas de la procédure de révision du PLU telle que définie à l'article L 153-31 du code de l'urbanisme.

De même, elles ne s'inscrivent pas dans la procédure de modification de droit commun au sens de l'article L 153-41 du code de l'urbanisme étant donné qu'elles ne majorent pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du PLU dans les zones UD et UF. Elles ne diminuent pas davantage ces possibilités de construire ni réduisent la surface de ces zones urbaines.

Au-delà, conformément aux dispositions de l'article L 153-45 du code de l'urbanisme, le PLU peut faire l'objet d'une modification simplifiée pour :

- ✓ rectifier une erreur matérielle,
- ✓ majorer les possibilités de construction dans les conditions prévues à l'article L 151-28 du code de l'urbanisme,
- ✓ apporter des modifications qui n'entrent pas dans le cadre de la modification de droit commun prévue à l'article L 153-41.

Le présent projet de modification simplifiée s'inscrit dans le deuxième cas de figure énoncé par le code de l'urbanisme.

Enfin, il répond plus particulièrement à deux des objectifs établis par le P.A.D.D., à savoir :

- ✓ objectif n° 3 - Satisfaire aux besoins présents et futurs en matière d'habitat,
- ✓ objectif n° 7 - Créer des équipements publics de quartier.

Ainsi, les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables de la Commune ne sont pas modifiées et s'en trouvent confortées.

C'est pourquoi, au regard des évolutions du document d'urbanisme envisagées, la procédure de modification simplifiée a été retenue.

2. Déroulement de la procédure de modification simplifiée

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.

Cette procédure 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.

Conformément aux dispositions de l'article L 153-47 du code de l'urbanisme, le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées sont mis à disposition du public pendant au moins 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 la 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

Modification simplifiée n° 4 du Plan local d'urbanisme

III. L'OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

En application des articles L 153-45, L 153-47 et L 153-48 du code de l'urbanisme, la présente procédure de modification simplifiée n° 4 a pour objet :

1° - d'instituer une **majoration de hauteur** au titre de l'article L 151-28 2° sur le terrain du Foyer Font de l'Orme (parcelle AA 25), situé en secteur UFa du PLU, afin de permettre la réalisation de 10 logements locatifs sociaux pour séniors supplémentaires,

2° - d'instituer une **majoration d'emprise au sol** au titre de l'article L 151-28 2° sur le terrain du Hameau du Coudouron (parcelle DC 1), situé en secteur UD du PLU, afin de mettre en œuvre le réaménagement global du hameau et la création d'au moins 6 logements locatifs sociaux de type villa individuelle.

Les majorations du volume constructible ainsi définies ne pourront bénéficier qu'à des opérations portant sur la réalisation de logements locatifs sociaux au sens de l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation.

IV. L'EXPOSE DES MOTIFS ET LE CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

1. Institution d'une majoration en hauteur au titre de l'article L 151-28 2°

Le foyer logement du Font de l'Orme, situé 380 avenue Maurice Donat, construit en 1990 a permis la réalisation de 39 logements locatifs sociaux pour séniors.

Devant faire face à une demande croissante, l'Office Public des HLM de Cannes-Pays de Lérins, bailleur social de cet établissement, envisage l'agrandissement du bâtiment afin de créer 10 nouveaux logements. Cet agrandissement conduira à surélever le bâtiment d'un niveau afin, dans un premier temps, d'accueillir les occupants des logements existants qui seront intégralement réhabilités et, dans un second temps, d'augmenter le nombre de logements à disposition.

Or, le règlement de la zone UF actuel ne permet pas une telle extension.

En effet, situé en secteur UFa du PLU, l'emprise au sol autorisée de 60 % ne permet pas d'étendre le bâtiment.

De plus, aucune surélévation n'est envisageable au regard de l'article UF10 qui limite la hauteur à 10 mètres, calculée à partir du sol naturel ou excavé jusqu'au point le plus haut de la construction, superstructures et toitures incluses.

Aussi, s'agissant d'un bâtiment comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation, il est institué sur le terrain concerné, un secteur de majoration du volume constructible en application de l'article L 151-28 2° du code de l'urbanisme.

La hauteur maximale des constructions pourra être majorée de 30 %, correspondant à un étage supplémentaire, soit 13 mètres maximum ; ce qui permettra la réalisation d'une dizaine de nouveaux logements sociaux.

Cette évolution réglementaire concerne, d'une part, les dispositions écrites (règlement de zone) et, d'autre part, le document graphique (annexe 7.10.).

Le règlement de la zone UF

Seul l'article 10 du règlement de la zone UF doit faire l'objet d'une modification par le rajout d'un encart visant la majoration du volume constructible prévue à l'article L 151-28 2° en cas de réalisation de programmes comportant des logements locatifs sociaux.

En outre, la hauteur à 7 mètres initialement indiquée est supprimée pour les immeubles construits à l'alignement de l'avenue Maurice Donat dans la mesure où aucun immeuble ou terrain n'est concerné.

Ces modifications ne concernent que le secteur UFa.

ARTICLE UF 10 – HAUTEUR MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

- Conditions de mesure

La hauteur en tout point des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux ou excavé, jusqu'au point le plus haut de la construction, superstructures et toitures incluses.

- Hauteur absolue

La hauteur des constructions, mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 11 mètres.

Toutefois, dans le secteur UFa*, le long de l'avenue Maurice Donat, la hauteur absolue est limitée à ~~7 mètres pour les constructions édifiées sur l'alignement~~ et à 10 mètres. ~~pour celles édifiées en retrait de 10 mètres de cet alignement.~~

* Dans les secteurs délimités dans l'annexe graphique 7.10, en application de l'article L 151-28 2° du code de l'urbanisme, la hauteur maximale des constructions pourra être majorée de 30 %, correspondant à un étage supplémentaire maximum, pour les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation.

Toutefois, pour chaque opération, cette majoration ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

Clôtures

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 1,60 mètre au-dessus du sol naturel.

Murs de soutènement

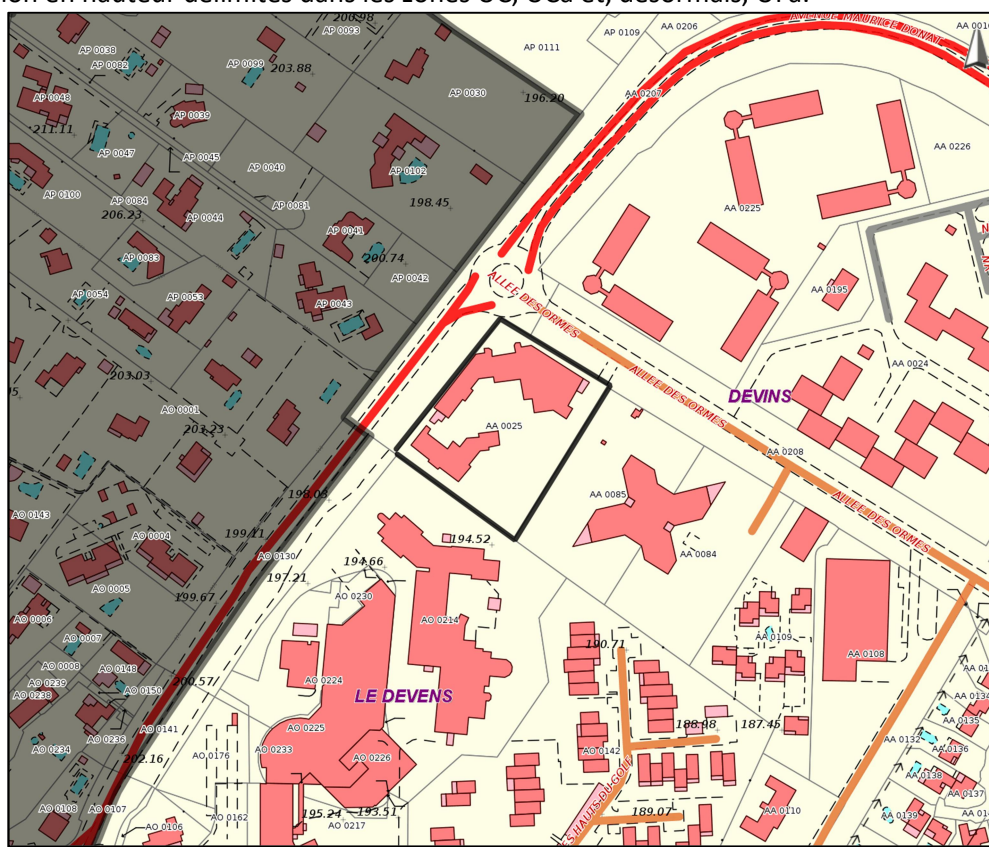
Les murs de soutènement ne peuvent excéder une hauteur de 1,50 mètre.

Antennes et pylônes

La hauteur des pylônes et des antennes ne peut excéder 15 mètres par rapport au terrain naturel en cas d'implantation isolée et 4 mètres au-dessus du support sur lequel ils ou elles sont implantées en cas d'installation sur un bâtiment.

Le document graphique (annexe 7.10)

Le document graphique est modifié afin de classer la parcelle AA25 dans les secteurs de majoration en hauteur délimités dans les zones UC, UCa et, désormais, UFa.



2. Institution d'une majoration en emprise au sol au titre de l'article L 151-28 2°

L'Office Public des HLM de Cannes-Pays de Lérins est également gestionnaire du Hameau du Coudouron aménagé en 1990 et situé impasse du Coudouron.

L'Office a le projet d'engager une vaste opération de réaménagement du hameau afin de procéder à une réhabilitation lourde des logements, voire à des démolitions-reconstructions de certains bâtiments. Le hameau est, en l'état actuel, composé d'habitats individuels. Cette opération sera également l'occasion d'édifier au moins 6 villas supplémentaires.

Mais le règlement de la zone UD actuel ne permet pas d'augmenter le nombre de constructions.

En effet, en secteur UD du PLU, l'emprise au sol autorisée de 15 % maximum ne permet pas d'accroître le nombre de logements individuels.

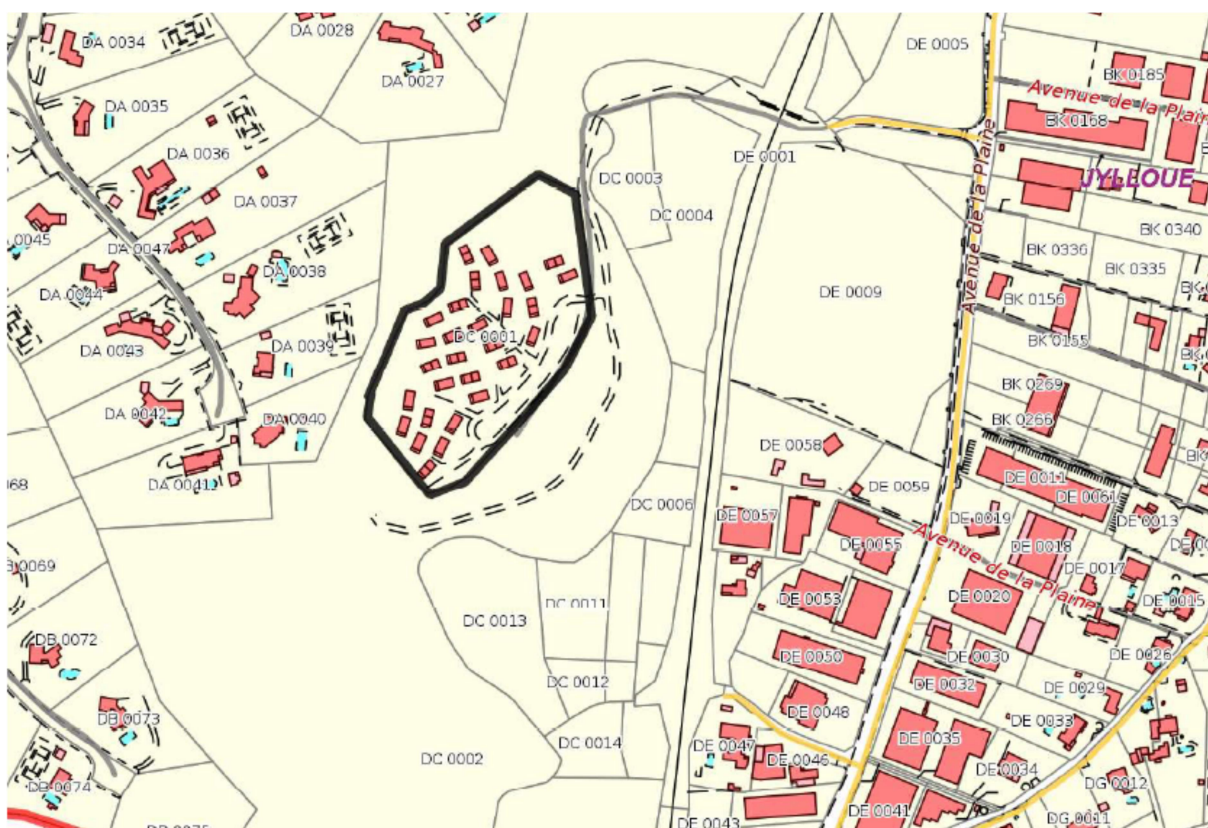
Le Hameau du Coudouron regroupe des logements locatifs sociaux au sens de l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation. C'est pourquoi, il est institué sur le terrain concerné, un secteur de majoration du volume constructible en application de l'article L 151-28 2° du code de l'urbanisme.

L'emprise au sol maximale des constructions pourra être majorée de 50 %, correspondant à une emprise maximale de 22,5 %, ce qui permettra la réalisation de l'opération de réaménagement du hameau.

Cette évolution ne porte pas sur le règlement de la zone UD, celui-ci mentionnant déjà la possibilité d'une majoration du volume constructible dans les secteurs UD, UDa, UDa1 et UDb. Elle ne concerne que le document graphique (annexe 7.10.).

Le document graphique (annexe 7.10)

Le document graphique est modifié afin d'intégrer la parcelle DC 1 dans les secteurs de majoration en emprise au sol délimités dans les zones UD, UDa, UDa1 et UDb.



V. LISTE DES DOCUMENTS MODIFIES

Les différentes pièces du dossier du Plan Local d'Urbanisme concernées et mis à jour par la modification simplifiée n° 4 sont :

- Le rapport de présentation complété par la présente notice ;
- Le règlement du P.L.U. pour la zone UF ;
- L'annexe 7.10 - Diversité de l'habitat.