

PROJET de DELIBERATION

Séance du Conseil Municipal du 30 juin 2015

OBJET : DEMANDE D'INSTAURATION D'UNE ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE MOUGINS – QUARTIER DIT DES BREGUIERES.

Rapporteur : M.LOPINTO

Résumé

Situé au sud-est de la commune de Mougins, le site des Bréguières constitue l'un des secteurs à enjeux de développement économique de la commune, comme le souligne le rapport de présentation du PLU approuvé le 28 septembre 2010.

L'urbanisation des Bréguières, déjà amorcée par l'implantation d'Eco Parc, s'inscrit dans le cadre de l'évolution sôphopolitaine et de la constitution d'un nouvel espace de mixité urbaine associant activités tertiaires, équipements collectif et habitat.

A cet égard, l'aménagement du quartier des Bréguières, créera une nouvelle porte d'entrée de la technopole de Sophia-Antipolis dont la Commune de Mougins est l'une des entités fondatrices.

Pour assurer progressivement la maîtrise foncière des terrains, la qualité d'un aménagement d'ensemble raisonné et structuré, et pour limiter toute spéculation foncière dans ce secteur, il est proposé au Conseil Municipal de solliciter la Préfecture aux fins de fixer un périmètre de Zone d'Aménagement Différé conformément au plan ci-joint.

La ZAD est un outil d'aménagement qui permet à la fois de réguler les prix du secteur concerné et de constituer des réserves foncières par le biais d'un droit de préemption particulier qui prime le droit de préemption urbain.

La Commune et l'EPF PACA ont convenu de s'associer pour conduire sur le long terme une politique foncière visant à préserver le secteur de futur développement de projets d'initiative publique et à en préparer la réalisation dans les conditions qui permettront d'atteindre les objectifs généraux de la collectivité locale en matière d'aménagement et de développement durable de son territoire.

Vu les articles L. 212-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,

Vu l'article L. 300-1 du même code,

Vu la convention d'intervention foncière sur le site des Bréguières, en phase anticipation - impulsion, conclue entre la Commune de Mougins et l'Etablissement Public Foncier PACA en date du 6 et 11 décembre 2013,

Considérant ce qui suit :

Le territoire de la Commune de Mougins occupe une position stratégique à l'échelle de l'ouest du département. Il est en effet situé entre la bande littorale densément urbanisée, dont la croissance ralentit aujourd'hui et le moyen pays qui connaît un développement important, notamment avec la Technopole de Sophia-Antipolis.

Le quartier des Bréguières est situé au sud-est du territoire de la Commune de Mougins. Ce secteur est classé en plusieurs zonages réglementaires au P.L.U. et notamment en zone à urbaniser AUb. Le secteur est traversé d'ouest en est par l'Autoroute A8 et du Nord au sud par la RD 135. De part et d'autre de l'A8, se trouvent les aires de repos Nord et Sud de l'autoroute avec notamment l'Eco'Parc Mougins, lieu culturel et d'animation de la Commune de Mougins.

Initialement confié, en 1986, à la Société d'Economie Mixte des Alpes-Maritimes (SEMAM), concessionnaire de la commune de Mougins, l'aménagement du site des Bréguières devait se réaliser dans le cadre réglementaire d'une zone d'aménagement différé (ZAD)

Par délibération en date du 20 novembre 1989, le Conseil Municipal de la commune a finalement approuvé l'insertion de l'opération des Bréguières dans le Parc de Sophia-Antipolis et le transfert de la maîtrise d'ouvrage de l'opération au bénéfice du SYMIVAL (Syndicat Mixte pour l'Aménagement et l'équipement du plateau de Valbonne, dont la commune est l'une des cinq collectivités fondatrices) devenu SYMISA (Syndicat Mixte de Sophia Antipolis)

En 1990, l'assemblée délibérante de Mougins délègue son droit de préemption au profit du même SYMIVAL, dont le comité syndical accepte cette délégation du droit de préemption communal.

Durant une dizaine d'années, plusieurs scénarii de développement des Bréguières autour de pôles commerciaux ont été envisagés sans toutefois qu'aucun aboutisse.

La commune de Mougins a d'ores et déjà constituée des réserves foncières significatives dans ce quartier en vue de son futur aménagement.

Le caractère stratégique de ce quartier a été acté dans plusieurs documents de planification : la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes (DTA 06), le projet de Schéma de Cohérence Territoriale de l'Ouest des Alpes Maritimes (SCoT'Ouest) et le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) de la Commune de Mougins.

La Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes affirme le caractère stratégique de Sophia-Antipolis (dont fait partie intégrante le secteur dit des Bréguières). En effet, ce quartier permettra au pôle de Sophia Antipolis de se développer en assurant une liaison entre le bassin Cannois et ce centre d'activité, mais également en offrant une possibilité de logements aux actifs de la technopole.

Au sens de la DTA 06, le quartier des Bréguières a vocation à devenir un site associé du parc d'activité de Sophia Antipolis dans la mesure où ce secteur confortera non seulement un développement économique local, en lien avec les compétences de la Communauté d'Agglomération des Pays de Lérins mais aussi une disponibilité foncière rare dans le Département des Alpes-Maritimes, permettant de renforcer l'armature urbaine de la bande côtière tout en préservant le site naturel de la Valmasque.

Le projet de document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCoT'Ouest identifie le site des Bréguières comme un secteur stratégique dans le cadre de l'évolution sôphipolitaine.

Le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme de la commune, approuvé le 28 octobre 2010 identifie le quartier des Bréguières comme un secteur stratégique. En effet, il dispose d'une grande potentialité, par sa localisation et sa future desserte ferroviaire et viaire.

Cette zone constitue un enjeu en matière de pôle structuré d'accueil d'activités tertiaires, d'habitat et d'équipements en liaison avec le parc d'activités de Sophia-Antipolis. En raison des forts enjeux qu'elle représente, il est apparu indispensable aux rédacteurs du PLU de placer toute urbanisation dans le cadre d'un projet d'ensemble. Ce quartier a également été retenu par la Commune de Mougins pour compléter l'offre de logements, notamment de logements aidés pour actifs, de l'aire sôphipolitaine qui accompagneront le développement des activités pressenties sur le site.

Ainsi, l'aménagement de ce quartier, nouvel espace de mixité urbaine associant activités tertiaires, équipements collectif et habitat, créera une nouvelle porte d'entrée de technopole de Sophia-Antipolis dont la Commune de Mougins est l'une des entités fondatrices.

Cette zone intègrera des superstructures et infrastructures publics de transport (Gare Ligne nouvelle, échangeur des Bréguières, ...) favorisant un aménagement de qualité et assurant une desserte viaire et ferroviaire facteurs d'attractivité pour des investisseurs commerciaux nationaux et internationaux mais aussi pour les promoteurs et constructeurs immobiliers.

Pour assurer progressivement la maîtrise foncière des terrains, la qualité d'un aménagement d'ensemble raisonné et structuré, et pour limiter toute spéculation foncière dans ce secteur, il est proposé au Conseil Municipal de solliciter la Préfecture aux fins de fixer un périmètre de Zone d'Aménagement Différé conformément au plan ci-joint.

La ZAD est un outil d'aménagement qui permet à la fois de réguler les prix du secteur concerné et de constituer des réserves foncières par le biais d'un droit de préemption particulier qui prime le droit de préemption urbain.

Cet outil de maîtrise foncière permettra ainsi à la Commune de Mougins et aux autres personnes publiques de mener à bien leurs études et leur projet d'aménagement d'ensemble.

La ZAD est créée par le Préfet sur proposition de la Commune. L'arrêté préfectoral contiendra les motivations juridiques qui fondent la création de celle-ci, le titulaire du droit de préemption ainsi que la délimitation précise du périmètre de la ZAD pour une durée de 6 ans renouvelable.

La Commune de Mougins a d'ores et déjà conclu une convention d'intervention foncière sur le site des Bréguières avec l'Etablissement Public Foncier PACA afin d'assurer la maîtrise foncière des terrains et propriétés vendus dans le secteur.

La Commune et l'EPF PACA sont convenus de s'associer pour conduire sur le long terme une politique foncière visant à préserver le secteur de futur développement de projets d'initiative publique et à en préparer la réalisation dans les conditions qui permettront d'atteindre les objectifs généraux de la collectivité locale en matière d'aménagement et de développement durable de son territoire.

Considérant ce qui vient d'être exposé, il est proposé au Conseil Municipal :

Article 1:

De donner un avis favorable à l'instauration d'une Zone d'Aménagement Différé dans le secteur des Bréguières.

Article 2 :

D'arrêter le périmètre de cette Zone d'Aménagement Différé conformément au plan ci-annexé.

Article 3 :

De désigner l'E.P.F. PACA comme bénéficiaire du droit de préemption dans la zone ainsi délimitée, sur sollicitation de la Commune de Mougins.

Article 4 :

D'autoriser Monsieur Le Maire ou son représentant à demander la création de la Zone d'Aménagement Différé auprès des services compétents de la Préfecture du Département dans les conditions définies aux articles 1 à 3 de la présente délibération.

Article 5 :

D'autoriser Monsieur Le Maire ou son représentant à lancer, en coopération avec l'E.P.F. PACA, une étude de faisabilité de l'aménagement du secteur qui aura pour objet de définir de façon sommaire, les grands principes de l'aménagement du secteur, les équipements publics ainsi que leurs coûts prévisionnels.