

# 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
Modification simplifiée n° 4 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 17 février 2021
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 jour de la liste des servitudes d'utilité publique et des annexes avec intégration du Règlement Local de Publicité par arrêté du Maire du 7 février 2022
Mise à jour du plan et de la liste des servitudes d'utilité publique par arrêté du Maire du 26 janvier 2023
<b>Modification n° 5 approuvée par délibération du Conseil municipal du 22 décembre 2025</b>





## SOMMAIRE

I.	PRESENTATION GENERALE .....	1
1.	Evolution du PLU depuis son approbation .....	1
2.	Le PADD de la Commune de Mougins .....	2
II.	CADRE REGLEMENTAIRE ET MODALITES DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION N° 5.....	3
1.	Justification du choix de la procédure.....	3
2.	Objectifs de la modification n° 5.....	4
3.	Déroulement de la procédure engagée .....	5
III.	PRESENTATION DES EVOLUTIONS APORTEES AU PLU .....	6
1.	Le renforcement de la protection de l'environnement naturel et des paysages ..	6
2.	La poursuite d'un développement équilibré et maîtrisé du territoire.....	24
3.	Vers une meilleure prise en compte du patrimoine architectural, végétal et historique .....	41
IV.	MODIFICATION DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES ET DU PLAN.....	47
1.	Emplacements réservés pour voies publiques (article L 151-41 1° du code de l'urbanisme) .....	47
2.	Emplacements réservés pour équipements de superstructures (article L 151-41 2° du code de l'urbanisme) .....	54
3.	Emplacements réservés pour espaces verts (article L 151-41 3° du code de l'urbanisme) .....	61
4.	Emplacements réservés dédiés intégralement à la réalisation de programme de logements aidés pour actifs (article L 151-41 4° du code de l'urbanisme).....	68
5.	Emplacements réservés pour réalisation de logements aidés pour actifs dans les programmes d'habitation (article L 151-41 4° du code de l'urbanisme) .....	70
V.	MISE A JOUR DES ANNEXES DU PLU .....	72
1.	Mise à jour des Servitudes d'Utilité Publique .....	73
2.	Mise à jour de l'annexe graphique 7-10 – Densité de l'habitat .....	73
VI.	AUTRES MODIFICATIONS APORTEES AU REGLEMENT DU PLU.....	76
VII.	RECTIFICATION DU TABLEAU DES SURFACES DE ZONES .....	89
VIII.	JUSTIFICATION DU PROJET DE MODIFICATION AU REGARD DES CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES ET SUPRA-COMMUNALES .....	90
1.	Les contraintes environnementales .....	90
2.	Les contraintes supra-communales .....	90
IX.	LISTE DES DOCUMENTS DU PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFIES ET INTEGRES.....	101



Cette notice de présentation a pour objet de développer le projet de modification n° 5 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Mougins et d'en exposer les motifs.

Elle complète, tel que précisé par l'article R 151-5 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation du document d'urbanisme en vigueur.

## I. 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 :

- **La modification simplifiée n° 1**, approuvée par délibération du Conseil Municipal du 27 juin 2013 relative à la réduction et la suppression d'emplacements réservés ;
- **La modification simplifiée n° 2**, approuvée par délibération du Conseil Municipal du 23 septembre 2013 concernant la mise en application de la majoration de densité favorisant la diversité de l'habitat au titre de l'article L. 151-28 (ancien article L. 127-1) du code de l'urbanisme ;
- **La révision simplifiée n° 1**, approuvée par délibération du Conseil Municipal du 23 septembre 2013 nécessaire à la réalisation d'un projet présentant un intérêt général, à savoir la construction de logements pour actifs, de commerces et services de proximité ;
- **La modification n° 1**, approuvée par délibération du Conseil Municipal du 24 février 2014 permettant la mise en œuvre de projets dans le but de respecter les obligations légales en matière de logements sociaux ;
- **La modification n° 2**, approuvée par délibération du Conseil Municipal du 19 février 2015 fixant les orientations d'aménagement et de programmation du périmètre de projet du quartier Val / Tournamy (Cœur de Mougins) ;
- **La modification n° 3**, approuvée par délibération du Conseil Municipal du 26 novembre 2015 intégrant les nouvelles dispositions apportées par la loi ALUR du 24 mars 2014 et favorisant une densification dans certains secteurs afin de prendre en compte les nouveaux objectifs de production de logements locatifs sociaux ;
- **La modification n° 4**, approuvée par délibération du Conseil Municipal du 30 mars 2017 fixant des dispositions de protection et de prévention contre le risque inondation et ruissellement.
- **La modification simplifiée n° 3** approuvée par délibération du Conseil municipal du 28 septembre 2017 destinée à faire évoluer les orientations d'aménagement et de programmation du « Cœur de Mougins » afin de préserver la cohérence d'ensemble du quartier tout en favorisant son attractivité et la vie quotidienne en son sein.



- **La déclaration de projet n° 1** approuvée par délibération du Conseil municipal du 4 octobre 2018 et emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme pour la réalisation d'un campus sport-santé et de logements.
- **La modification simplifiée n° 4** approuvée par délibération du Conseil municipal du 17 février 2021 en vue d'instituer une majoration du volume constructible sur les parcelles AA 25 et DC 1.

## **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**



## II. 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 d'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 »*

Dans ce sens, la modification n° 5 vise à augmenter la superficie des Espaces Boisés Classés et des zones naturelles par la diminution de la zone UDb, redéfinir le périmètre de certaines zones urbaines en faisant évoluer les entre quelques sous-secteurs, créer des périmètres de protection destinés à préserver les paysages traditionnels locaux dans lesquels les possibilités de construire sont amoindries et deux périmètres d'études d'attente de projet. Cette procédure permet également, alors que la mise en œuvre d'une modification simplifiée aurait été suffisante, d'instituer des emplacements réservés en faveur de la mixité sociale mais aussi en vue de la création d'équipements publics et d'espaces verts de type jardins partagés, parcs publics ou pour le développement de la régie agricole.

## 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 :
  - ✓ La limitation 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 et suivant l'entrée en vigueur de l'arrêté préfectoral correspondant)
  - ✓ 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.



Au moment du lancement de la procédure de modification n° 5, il était prévu de mettre en place un périmètre de protection aux abords du canal de la Siagne en concertation avec le SICASIL, s'inscrivant ainsi totalement dans la démarche de préservation des espaces paysagers et naturels du territoire.

Mais le Préfet des Alpes-Maritimes a engagé une procédure de Déclaration d'Utilité Publique portant instauration des périmètres de protection du canal de la Siagne qui a conduit à organiser une enquête publique entre le 29 novembre et le 20 décembre 2024.

Au regard de la mise en œuvre de cette procédure, il a été décidé de ne pas intégrer la délimitation de ces périmètres dans la présente modification et d'attendre le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur et, le cas échéant, l'approbation définitive de ces périmètres par l'autorité compétente. Constitutifs d'une servitude d'utilité publique une fois approuvés, ils pourront être intégrés dans le cadre d'une procédure de mise à jour du PLU de Mougins. Il est à noter que le commissaire enquêteur a établi un avis défavorable, en date du 3 février 2025, sur le projet tel que présenté à l'enquête publique.

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**

### **3. Déroulement de la procédure engagée**

La procédure de modification n° 5 de droit commun du PLU se déroule en plusieurs étapes organisées par le code de l'urbanisme.

Elle est, d'abord, engagée à l'initiative du Maire de la Commune, sur le fondement d'un arrêté municipal prescrivant sa mise en œuvre, qui établit le projet de modification conformément aux dispositions de l'article L153-37 du code de l'urbanisme.

La personne publique responsable du document de planification doit ensuite transmettre le projet à l'autorité environnementale pour un examen au cas par cas tel que prévu par l'article R 104-12 du code de l'urbanisme afin d'établir qu'il n'est pas susceptible de produire des effets notables sur l'environnement.

Conformément à l'article L153-40, avant l'ouverture de l'enquête publique, le Maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9.

Parallèlement, le Maire saisit le Président du tribunal administratif de Nice en vue de la désignation d'un commissaire enquêteur ou d'une commission d'enquête, tel que prévu à l'article R 123-5 du code de l'environnement. Après désignation, le Maire prend un arrêté



prescrivant l'ouverture de l'enquête publique et définissant ses modalités d'organisation selon les dispositions de l'article L 123-3 du code de l'environnement. Cet arrêté fait l'objet des mesures de publicité et d'affichage requises par les articles R 123-9 et R 123-11 dudit code.

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification du PLU, éventuellement amendé pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public ainsi que du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération du Conseil Municipal, conformément à l'article L153-43.

Le territoire communal étant couvert par un schéma de cohérence territoriale en vigueur, l'acte approuvant la modification n° 5 et les documents associés deviendront exécutoires dès leur transmission à l'autorité administrative de l'Etat et suivant leur publication sur le portail national de l'urbanisme, conformément aux dispositions de l'article L153-23.

### **III. Présentation des évolutions apportées au PLU**

Les évolutions du PLU proposées traduisent une volonté d'assurer une protection renforcée de l'environnement naturel et des paysages, de poursuivre un développement équilibré et maîtrisé du territoire et de mieux prendre en compte le patrimoine architectural végétal et historique présent dans la Commune.

#### **1. Le renforcement de la protection de l'environnement naturel et des paysages**

##### ***a. Une augmentation des espaces boisés classés***

Le territoire communal est marqué par une forte densité d'espaces paysagers et végétalisés qui a valu l'attribution du qualificatif de « Commune- jardin » à Mougins. D'ailleurs, l'objectif n° 2 du PADD vise la préservation de cette qualification. Parmi ces espaces, la Commune compte, en l'état du PLU en vigueur, 7 582 909 m<sup>2</sup> d'espaces boisés classés relevant du régime issu de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme.

La modification n° 5 vise à étendre la superficie des EBC pour la porter à **7 623 182 m<sup>2</sup>**, soit un gain de plus de 4 ha. Cette augmentation est le résultat, non pas de la création de nouveaux secteurs en EBC, mais du prolongement d'EBC déjà identifiés afin d'assurer une continuité avec l'existant et de renforcer la constitution de barrières végétales ou de coupure verte avec des parties bâties conformément aux objectifs de préservation environnementale et de renforcement de la trame verte portés par le SCOT'Ouest.

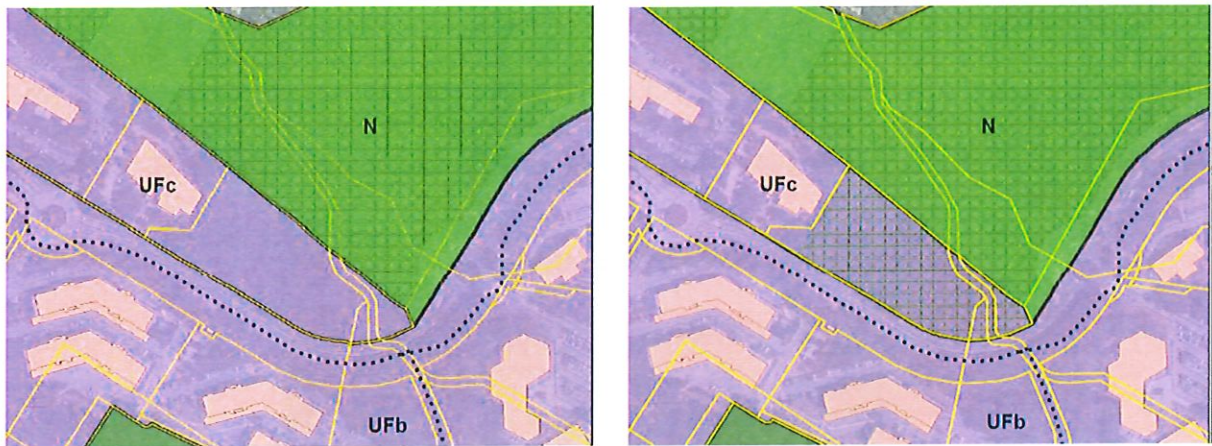
Ainsi, six secteurs sont concernés :

*1 - Avenue Maurice Donat*

**PLU actuel**

**PLU modification n° 5**





Le secteur en question est situé en zone UFc correspondant à l'accueil d'activités tertiaires et d'habitations au sein du PLU, il s'agit toutefois d'une partie non urbanisée et au contact direct d'une zone naturelle. Le prolongement de l'EBC sur le secteur sera donc réalisé conjointement au reclassement de cette portion en zone naturelle.

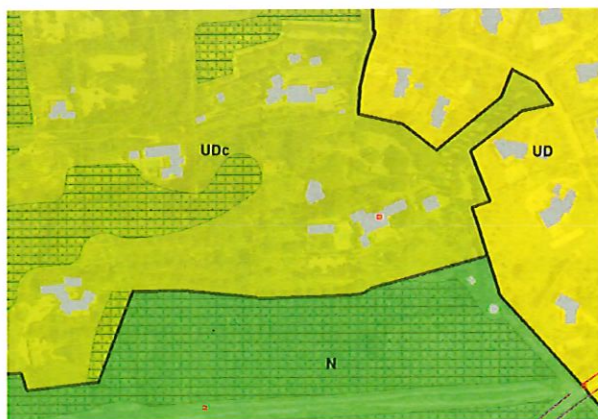
Ceci permettra d'étendre la zone naturelle existante et donc de garantir une cohérence d'ensemble sur le secteur. En outre, la double protection apportée par l'EBC et la zone naturelle fera de cette zone un véritable réservoir de biodiversité forestier, ce qui correspond pleinement aux objectifs du SCOT'Ouest sur la protection des espaces nécessaires au maintien de la biodiversité qui précise au sein de son orientation 7A1 que les réservoirs de biodiversité boisés pourront être protégés par une zone N et des Espaces Boisés Classés.

Dans le même sens, la protection de ce secteur non urbanisé vient répondre à l'orientation 1B1 du SCOT qui fixe un objectif de diminution de la consommation foncière globale.

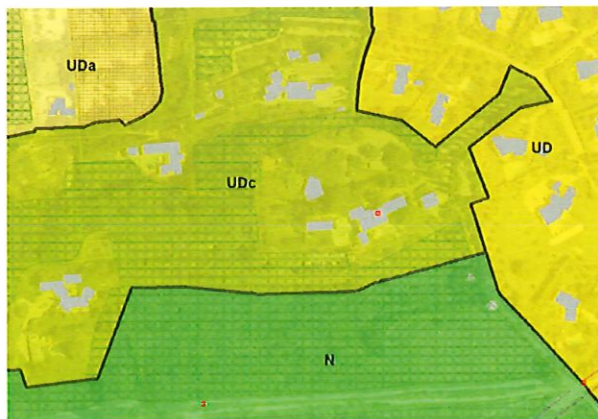
Enfin, cette volonté d'extension de la zone naturelle s'inscrit en cohérence avec le PLU en vigueur de la Commune de Valbonne qui a classé en zone naturelle sa partie du territoire adjacente au nord. Il en ressort une vision intercommunale de la protection du patrimoine forestier intégré dans le périmètre sophi-politain.

## 2- Manoir de l'étang

**PLU actuel**



**PLU modification n° 5**





L'augmentation du périmètre de protection du boisement, par la jonction entre les deux Espaces Boisés Classés existants, vise à assurer la continuité d'un corridor écologique, tel que défini dans les orientations du SCOT'Ouest. En effet, ce dernier identifie ce site comme réservoir de biodiversité et zone relais en tant qu'éléments de nature en ville. Le secteur concerné est également en lien direct avec la zone humide protégée de l'étang de Fontmerle situé à proximité.

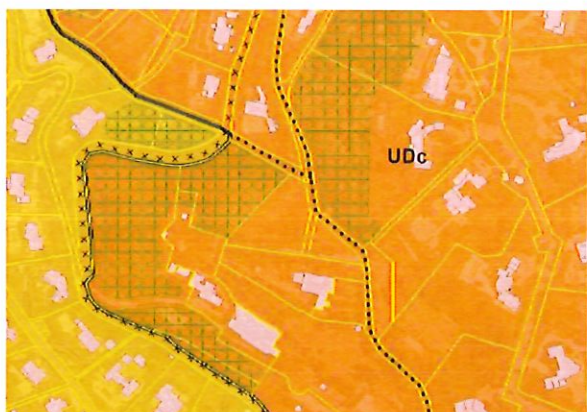
#### Extrait carte DOO bande littoral du Scot'Ouest



D'autre part, l'extension de l'EBC en partie nord du site est de nature à créer un véritable arc protecteur afin de renforcer la barrière visuelle boisée entre le terrain d'assiette de l'activité hôtelière existante et la partie résidentielle située à l'arrière.

### 3 – Chapelle Notre Dame

#### PLU actuel



#### PLU modification n° 5



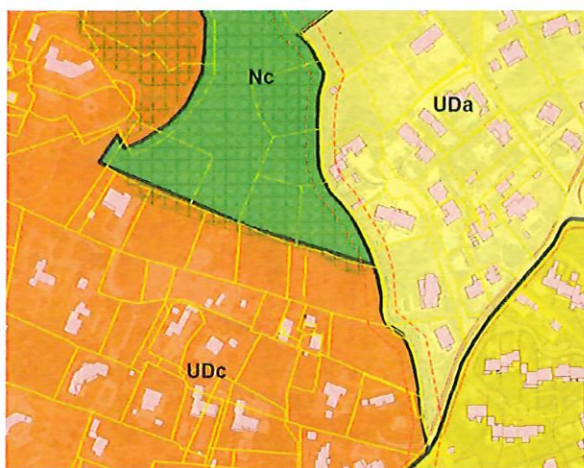
La chapelle Notre Dame de Vie bénéficie en l'état des règles du Plan Local d'Urbanisme d'une double protection, d'une part, en tant que monument historique inscrit au titre de la servitude d'utilité publique AC1, mais aussi, d'autre part, par son intégration au sein d'un site naturel classé tel que mentionné par la servitude d'utilité publique AC2.



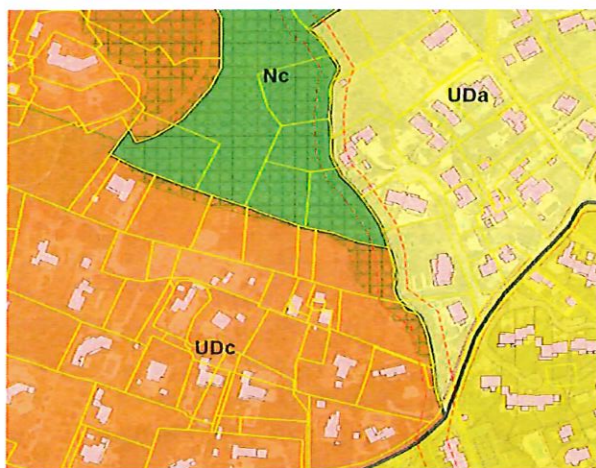
L'extension des EBC a ainsi pour objectif de renforcer la protection du boisement en périphérie de la chapelle. La barrière boisée qui l'entoure constitue un véritable écrin de verdure, qui assurera de manière pérenne la sauvegarde et la mise en valeur de ce site classé.

#### 4 – Chemin des Cabrières

**PLU actuel**



**PLU modification n° 5**



Le secteur en question est situé en zone UDc correspondant à des secteurs résidentiels qui présentent une faible densité et qui participent aux caractéristiques de la Commune-Jardin. Mais, il s'agit, en l'espèce, d'une portion non urbanisée adjacente à une zone Nc, zone dont l'objectif est de protéger l'espace naturel en admettant sous conditions très restrictives les occupations du sol. En outre, la portion visée par l'extension de l'EBC longe le vallon de Pibonson

Dès lors, en continuité de la zone Nc située en amont, la protection de cette portion par la mise en place d'un EBC permettra d'éviter toute construction proche de la bordure du vallon afin de garantir la préservation de la marge de recul et également de protéger le boisement existant qui fait office de rempart naturel.

Enfin, le renforcement de cette protection physique du vallon concorde avec la disposition 6A-00 du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) qui vise à préserver les milieux aquatiques avec une approche intégrée en prenant en compte les interactions potentielles entre les milieux et les espaces terrestres qui leur sont directement liés. L'éloignement des constructions par rapport au vallon réduit concomitamment le risque de pollution d'origine humaine et garantit le respect des berges du vallon ainsi que son bon écoulement naturel.

#### 5 – Chemin de la Jaïne

**PLU actuel**

**PLU modification n° 5**





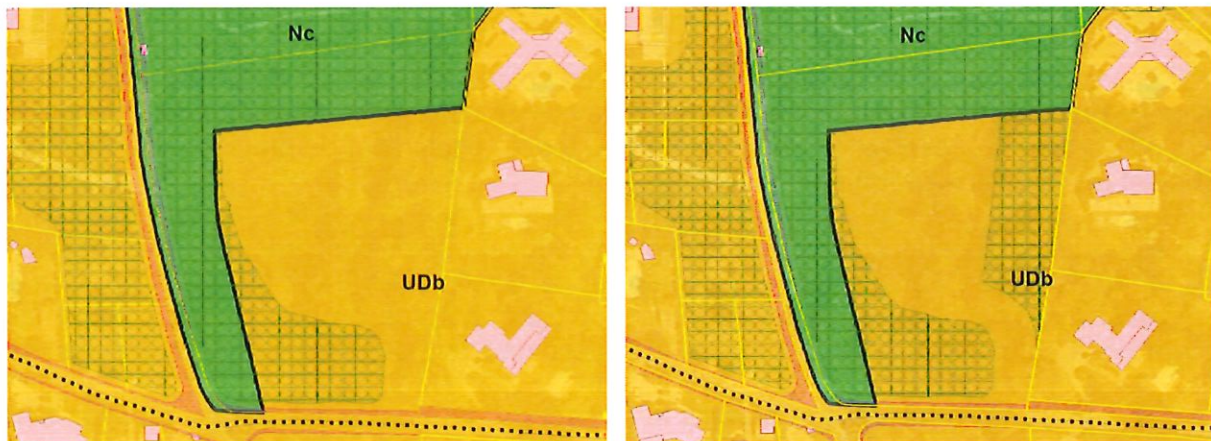
La mise en place d'un EBC favorisera le maintien de la barrière végétale existante, qui constitue un élément visible au regard de la perspective de ce coteau dans le grand paysage.

Par ailleurs, la protection du boisement fait écho à l'orientation 9A2 du SCOT'Ouest « *Limitier le ruissellement et promouvoir une gestion intégrée de l'eau pluviale dans les projets urbains* » qui encourage à inscrire dans les zones sensibles (coteaux, reliefs, etc ...) des emprises au sol de construction faibles et imposer une part élevée d'espaces non artificialisés et végétalisés, pour permettre une pénétration accrue des eaux de pluie.

#### 6- Chemin du Camp Lauvas

PLU actuel

PLU modification n° 5



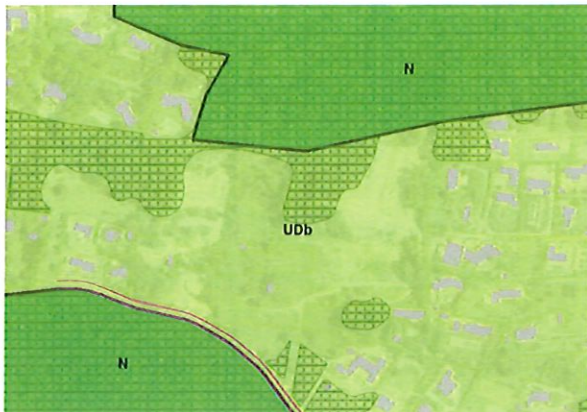
L'extension de l'EBC sur ce tènement foncier permettra la préservation du boisement existant afin de constituer un maillage arboré entre les terrains bâtis situés dans cette zone à faible densité urbaine. Par cette mesure, la Commune s'attache à préserver la biodiversité locale et améliorer le cadre de vie des habitants.

### ***b. Une augmentation des zones naturelles***

#### 1 - Chemin Pablo Picasso



### PLU actuel



### PLU modification n° 5



Le chemin Pablo Picasso traversant le hameau du Guillet d'Ouest en Est et permettant de relier la promenade de l'étang au quartier des Bréguières en passant par un pont au-dessus de l'autoroute A8 avait son environnement paysager caractérisé par la présence, pendant plusieurs décennies, de carrières. L'une a cessé son activité en 1987. En l'absence de renouvellement d'une autorisation d'exploitation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement, au terme échu en février 2023, d'une demande de remise en l'état initial des lieux a été ordonnée pour l'autre.

Le terrain est actuellement situé en zone UDb, directement confronté au nord à une zone N et à l'est à une zone d'habitat individuel. Il est également partiellement concerné par une zone rouge RR\* du Plan de Prévention des Risques Mouvements de terrain.

Compte tenu de l'absence de construction et de la nécessité d'une remise en l'état initial, il a été décidé d'étendre vers le sud la zone naturelle N située en limite nord de l'ancienne carrière afin de procéder à une renaturation partielle du secteur et renforcer le réservoir forestier identifié au SCOT'Ouest. Ainsi, cette initiative vient, notamment, répondre à l'orientation 7A1 du Document d'Orientation et d'Objectif qui vise à assurer la protection des réservoirs écologiques naturels.

En l'espèce, le secteur se présente actuellement entre deux zones naturelles situées à proximité l'une de l'autre et séparées par une portion en zone UDb. En raison des caractéristiques du terrain, il a été fait le choix de ne pas joindre ces deux zones naturelles mais de conserver un couloir en zone UDb au sud du périmètre.

En effet, d'une part, la limite basse de l'extension envisagée se justifie par la topographie du terrain. En l'espèce la nouvelle limite projetée de la zone naturelle tient compte de la forte déclivité et de la nature escarpée du terrain. Les excavations réalisées dans le cadre de l'exploitation des carrières et les remblais effectués à l'issue de celle-ci sur la moitié nord du secteur rendent l'occupation des terrains très complexe. Cette nouvelle limite se calque sur un plateau bas, marquant ainsi la transition vers une portion plus plane du secteur UDb facilement constructible.

D'autre part, la limite envisagée coïncide également avec la limite de la zone rouge inconstructible du PPR mouvement de terrain située à l'est du périmètre, ce qui renforce davantage encore l'intérêt du choix du positionnement physique de cette triple limite.

En outre, l'extension de la zone naturelle permet de consolider la perception végétalisée et arborée du grand paysage lointain, la partie nord concernée étant située sur un coteau visible depuis le littoral. Cette protection répond à l'orientation 8B2 du SCOT'Ouest qui vise à



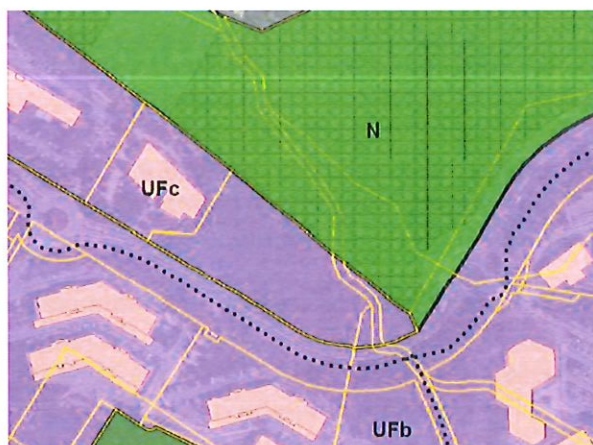
améliorer la perception des paysages du territoire et encourage à maintenir les grandes perspectives visuelles sur les versants boisés.

Enfin, cette décision participe aux objectifs établis par la loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021 portant sur le « Zéro Artificialisation Nette » à l'échéance 2050 et aux objectifs de sobriété foncière portés par le SCOT.

Néanmoins, dans le cadre de l'enquête publique, les propriétaires concernés ont demandé le rétablissement de l'ancien zonage. Après réexamen de la situation, le choix a été fait d'ajuster la nouvelle limite sud de la zone N. Ainsi, le tracé est aligné sur les limites de parcelles et dans la continuité des terrains déjà construits à l'ouest du tènement foncier. Cette modification a pour conséquence de rétablir les parcelles AI 77 et 81 ainsi que la partie nord des parcelles AI 76 et 78 au sein de la zone UDb, représentant une superficie totale d'environ 3 900 m<sup>2</sup>.

## 2 - Avenue Maurice Donat

**PLU actuel**



**PLU modification n° 5**

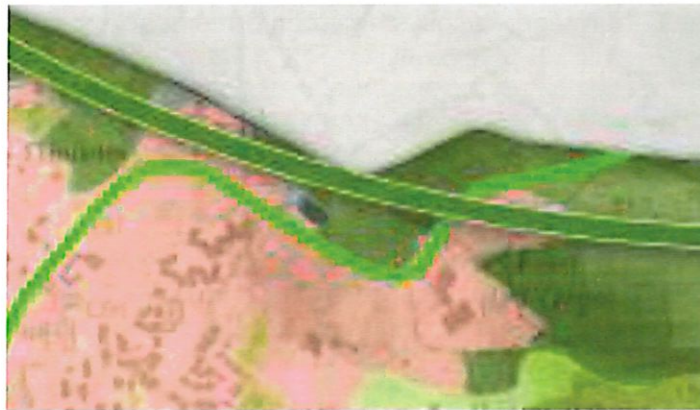


L'extension de la zone naturelle située au nord du terrain, au sein du quartier du Font de l'Orme, vient conforter la protection du site et la préservation des arbres existants initiés par l'élargissement du périmètre de l'Espace Boisé Classé tel que développé plus avant. Elle vient donc assurer une cohérence entre la nouvelle protection au titre des EBC et le zonage réglementaire.

Elle s'inscrit également en compatibilité avec le SCOT'Ouest qui identifie le secteur en réservoir de biodiversité forestier et matérialise un corridor écologique.

## Extrait carte DOO bande littoral du Scot'Ouest





### ***c. La création de périmètres de protection des oliveraies, restanques et paysages au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme***

L'annexe 4-1 du règlement est complétée par un paragraphe 4 relatif à la création de périmètres de protection des oliveraies, restanques et paysages. Ces périmètres ont été définis en application, d'une part, de l'article L 151-19 et, d'autre part, de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme.

Ainsi, le premier permet au règlement de délimiter « *des secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural* ». C'est sur ce fondement que des espaces sur lesquels sont présents des oliveraies et des restanques ont été localisés afin de garantir leur pérennité et leur maintien dans un bon état de conservation. Les oliviers et les restanques constituent des éléments caractéristiques du paysage provençal. Mais ils sont aussi le reflet d'une tradition agricole locale. Les protéger participe, par conséquent, à la défense du patrimoine naturel et paysager local.

Le second article prévoit la possibilité, pour le règlement, de délimiter des « *sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou le remise en état des continuités écologiques* ». Des éléments caractéristiques du grand paysage ont été identifiés dans ce cadre.

La mise en place de ces périmètres de protection s'inscrit pleinement dans les orientations du SCOT'Ouest et notamment l'orientation 7A5 « *Préserver la fonctionnalité des corridors écologiques et engager une restauration sur les corridors les plus fragilisés* ». Le SCOT précise que pour le bon fonctionnement des continuités écologiques, les différents réservoirs de biodiversité doivent être connectés par des corridors écologiques. Ces corridors sont définis comme un élément sensible et essentiel des réseaux écologiques qui contribue au maillage des milieux, permettant le déplacement et la reproduction des espèces.

Par ailleurs, l'orientation 7A2 identifie directement les restanques oléicoles en tant qu'espaces agricoles à maintenir pour leur intérêt écologique.

Dans ce cadre, les secteurs mouginois identifiés comprenant oliveraies, restanques et structures paysagères participent directement à la préservation de la trame verte. La mise en place d'un périmètre de protection permettra de garantir la perméabilité des sols et leurs caractéristiques écologiques demeureront favorables aux déplacements de la faune et au développement de la flore. Leur sauvegarde contribue à renforcer significativement les



continuités écologiques et protéger l'écosystème conformément à la stratégie recommandée par le SCOT'Ouest.

Par ailleurs, la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Alpes-Maritimes, approuvée par décret du 2 décembre 2003, prévoyait déjà des recommandations spécifiques en la matière.

En effet, la disposition II.24 "*Maintenir et développer les activités agricoles, pastorales et forestières*" précise que dans l'ensemble de la Bande Côtière, les activités agricoles jouent un rôle dans la protection des paysages, la maîtrise de l'étalement urbain et la prévention des risques naturels. D'autre part, la DTA souligne la valeur des éléments traditionnels du paysage méditerranéen, en mentionnant explicitement les restanques et oliveraies, au sein de son diagnostic du Moyen Pays.

En conséquence, l'instauration des périmètres de protection permettra de préserver les continuités écologiques en cohérence avec les objectifs portés par le SCOT'Ouest et protéger le patrimoine provençal et paysager identifié au sein de la DTA.

Enfin, les périmètres renforcent les efforts menés activement par la Commune en matière de lutte contre l'imperméabilisation des sols.

Il est à noter que les périmètres R 9 et P 4 situés chemin du Miracle sur un terrain déjà identifié partiellement en oliveraie à protéger ont été rajoutés à l'issue de l'enquête publique pour tenir compte de ses résultats et faire droit à une observation des propriétaires concernés. Ceux-ci souhaitent, en effet, renforcer les protections applicables afin de préserver dans le temps leur identité paysagère.

#### Liste des terrains identifiés et répertoriés à l'annexe 4-1 :

Numéro d'identification	Parcelles	Superficie
O 1	Vallon d'Aussel AT 33, 35, 36, 38	13 783 m <sup>2</sup>
O 2	Chemin de Pigranel AT 69, 70, 71, 73, 80, 98, 103	16 395 m <sup>2</sup>
O 3	Chemin de la Boyère BE 109 à 112, 171 à 173; BS 3, 4, 18, 97, 131, 136, 140, 143, 144, 163, 165, 167, 169, 170, 172	34 826 m <sup>2</sup>
O 4	Chemin du Miracle DL 120	3 905 m <sup>2</sup>
O 5	Chemin de Camp Lauvas AO 51	6 516 m <sup>2</sup>
O 6	Chemin du Santon AS 224, 229, 230, 232 à 241	9 410 m <sup>2</sup>
O 7	Jylloue haut DF 13, 84	4 415 m <sup>2</sup>
O 8	Camp Lauvas sud AP 8, 11, 103	24 418 m <sup>2</sup>
O 9	Les Colles AT 90, 1695	8 617 m <sup>2</sup>



O 10	Chemin de la Jaïne CL 86	1 539 m <sup>2</sup>
O 11	Camp Lauvas Nord AS 47, 48	3 200 m <sup>2</sup>
<b>Total Oliveraies</b>	<b>127 024 m<sup>2</sup></b>	
R 1	Chemin du Miracle DN 31, 32, 33, 36, 39, 40, 41, 42, 63 à 69, 76 à 82, 84, 85, 90, 101	57 297 m <sup>2</sup>
R 2	Avenue de Pibonson BY 88, 89, 94 à 98, 107 à 112, 116, 136 à 140, 144 à 148, 177 à 179, 181, 182, 185 à 188, 197, 372 à 375, 412, 414, 415, 419, 441	75 852 m <sup>2</sup>
R 3	Avenue de Pibonson DL 4	19 625 m <sup>2</sup>
R 4	Le Colombier CK 57, 353, 354, 356	6 442 m <sup>2</sup>
R 5	Saint Barthélémy BO 185, 192, 1867, 1868, 1870, 1871, 1873, 1874	10 101 m <sup>2</sup>
R 6	Avenue de Pibonson BX 32, 34, 36	6 350 m <sup>2</sup>
R 7	Chemin de Font Fouquier CC 43, 44, 122, 123, 124, 125	7 534 m <sup>2</sup>
R 8	Boulevard Courteline BR 94, 95, 97, 98, 221, 222	1 786 m <sup>2</sup>
R 9	Chemin du Miracle DL 120	4 233 m <sup>2</sup>
<b>Total restanques</b>	<b>189 220 m<sup>2</sup></b>	
P 1	Chemin de Pigranel AZ 22, 23, 25, 29, 30, 31, 32, 33, 34,	21 237 m <sup>2</sup>
P 2	Avenue de Pibonson DM 152, 153, 154, 155, 156, 159, 161, 162, 163	17 804 m <sup>2</sup>
P 3	Large périmètre autour de l'étang de Font merle	310 676 m <sup>2</sup>
P 4	Chemin du Miracle DL 119 et 120	7 238 m <sup>2</sup>
<b>Total paysages</b>	<b>356 955 m<sup>2</sup></b>	

#### ***d. La modification des orientations spécifiques d'aménagement de la zone à urbaniser du Vicaire***

Le PADD a fixé comme objectif n° 5 le développement des activités économiques. A ce titre, il promeut la préservation et le développement des activités traditionnelles, dont fait partie l'agriculture. Le secteur du Vicaire a été identifié, comme destiné à accueillir des activités agricoles, ce qui a conduit à créer une zone A dans sa partie nord. La zone AUa occupe, quant



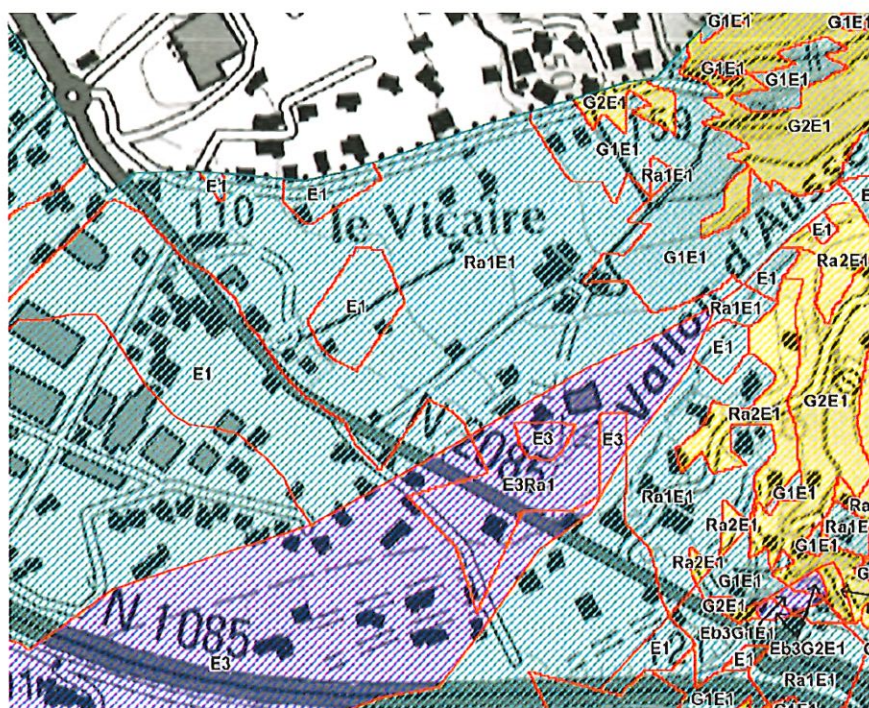
à elle, l'essentiel du secteur dans sa partie sud constitutive d'un pied de coteau anciennement exploité en maraîchage. Cette zone a, pour vocation, à terme, l'accueil d'habitat pavillonnaire, de commerces, bureaux services et hébergements hôteliers.

Dans cette perspective, le PLU approuvé en 2010 a établi des orientations spécifiques d'aménagement (pièce n° 3) définissant des principes d'aménagement et des typologies de constructions en fonction des contraintes de desserte, de la topographie des lieux et des nécessités de préservation des espaces végétalisés et naturels.

Depuis l'entrée en vigueur du PLU, de nouvelles restrictions règlementaires étatique et supra-communale quant à l'usage du sol sont intervenues.

Ainsi, d'abord, le porter à connaissance du Plan de Prévention des Risques Mouvements de Terrain ayant conduit à son approbation le 17 juillet 2019 a délimité une zone d'aléa fort sur la partie sud-ouest du secteur du Vicaire. Elle annihile ainsi toute possibilité de construire des bâtiments autres que ceux nécessaires à l'exploitation agricole, forestière ou piscicole. Cette zone devenue inconstructible affecte environ 24 200 m<sup>2</sup>.

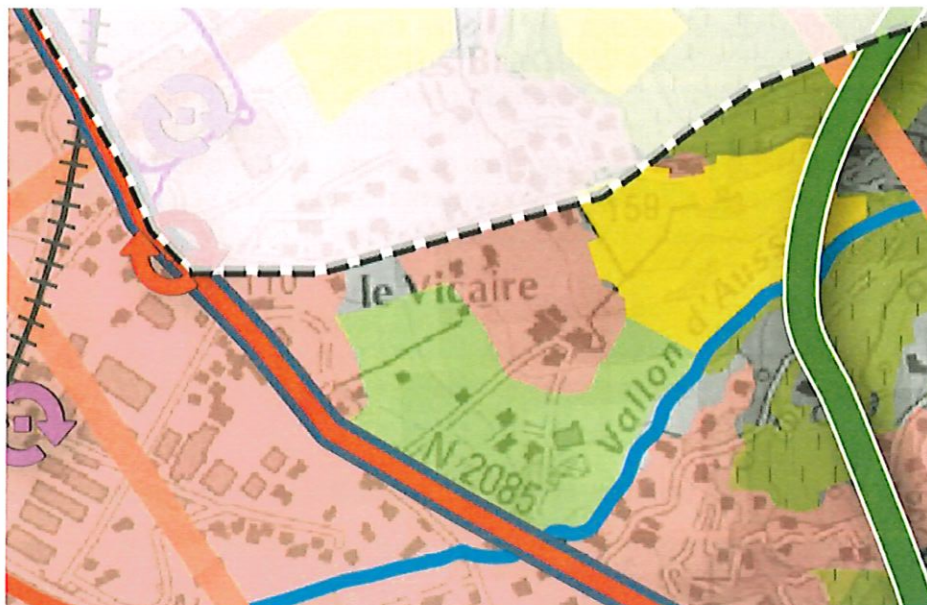
#### Extrait de la carte d'aléas du Plan de Prévention des Risques Mouvements de Terrain



Ensuite, et dans la continuité de cette limitation des droits à construire et afin de rétablir la destination ancienne du secteur, le SCOT'Ouest a défini, dans son Document d'Orientations et d'Objectifs, le Vicaire comme un réservoir de biodiversité en faveur d'une reconquête agricole potentielle. Seule une partie centrale constitutive d'un hameau existant est intégrée à l'enveloppe urbaine permettant de créer une liaison avec la zone UDa du PLU existante le long du chemin du vallon d'Aussel.

#### Extrait carte DOO bande littoral du Scot'Ouest





Dans ces conditions, les schémas d'aménagement prévus dans les orientations spécifiques d'aménagement du PLU sont devenus partiellement incompatibles avec, d'une part, la présence de risques naturels et, d'autre part, l'objectif de rétablir une activité agricole sur ces coteaux.

C'est pourquoi, il est proposé de modifier la pièce 3 « Orientations Spécifiques d'Aménagement » du Plan Local d'Urbanisme. Les principes d'aménagement sont complétés ainsi :

L'aménagement du quartier du Vicaire retient le principe d'organisation suivante :

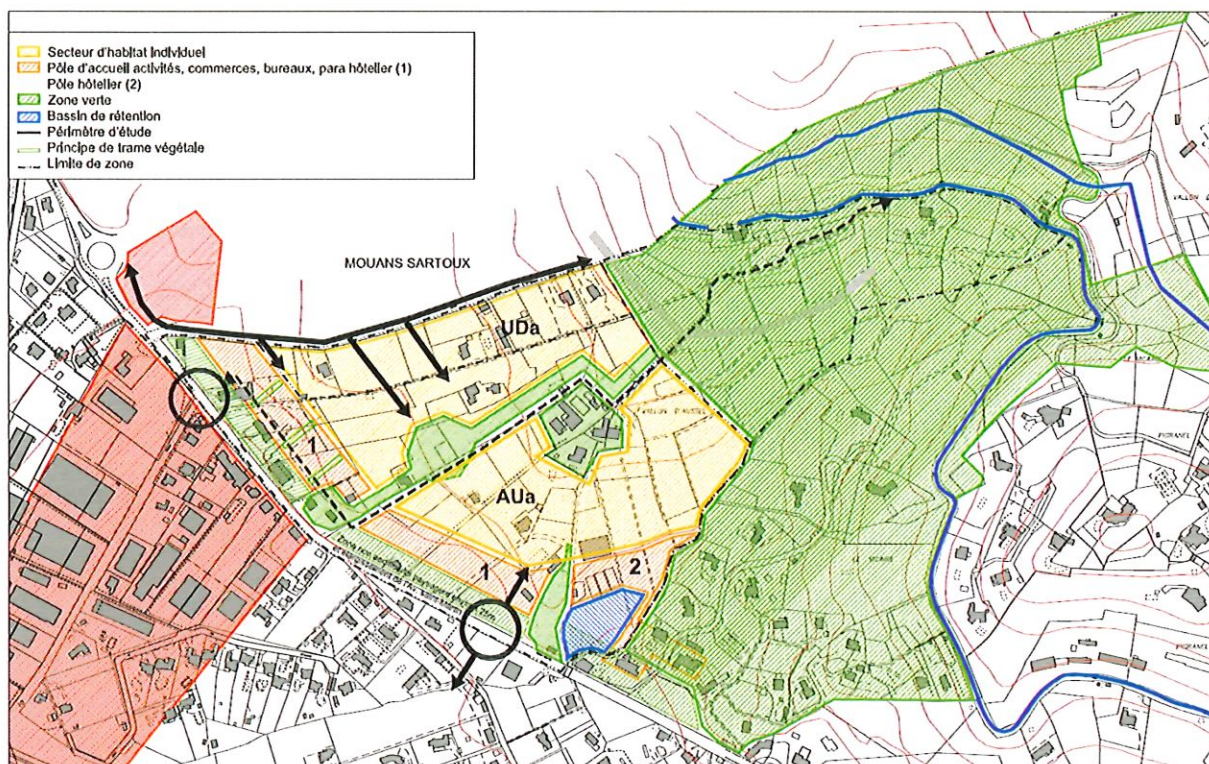
- Accès par l'avenue Saint-Martin par le biais de l'un au moins des deux carrefours giratoires prévus en emplacements réservés sous les n° I.11 bis et I.11 ter.
- Voies de desserte internes permettant d'irriguer le secteur constructible avec possibilités d'éventuelles dessertes annexes par le chemin du Vallon d'Aussel.
- Structuration de l'avenue Saint-Martin en boulevard urbain par la construction de petits collectifs de type R+2 à usage de commerces, bureaux, services et habitations en retrait de 15 mètres à compter de l'alignement.
- Organisation du retrait en espaces paysagers, cheminements piétons, pistes cyclables et contre-allée.
- Préservation des bosquets existants et création d'une zone verte intégrant un cheminement piétonnier reliant l'avenue à la zone agricole et au Canal de la Siagne.
- Création d'un bassin de rétention à ciel ouvert et paysager en limite Sud-Ouest du secteur.
- Implantation de constructions (villas individuelles) dans le sens des courbes de niveau et sur des unités foncières de plus de 1 500 m<sup>2</sup> de façon à privilégier la prédominance du végétal sur le bâti.



- Reconstitution d'une destination agricole de la partie centrale et Ouest du secteur, notamment dans le cadre d'une régie municipale, avec l'extension, en une seule fois, de bâtiments régulièrement autorisés dans la limite de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol, l'implantation de structures légères nécessaires aux activités agricoles dans le sens des courbes de niveau et dans le respect des restanques existantes, et comportant un renforcement des espaces végétalisés et naturels par la création d'un parc paysager, tels que définis par l'ER n° IV-5.

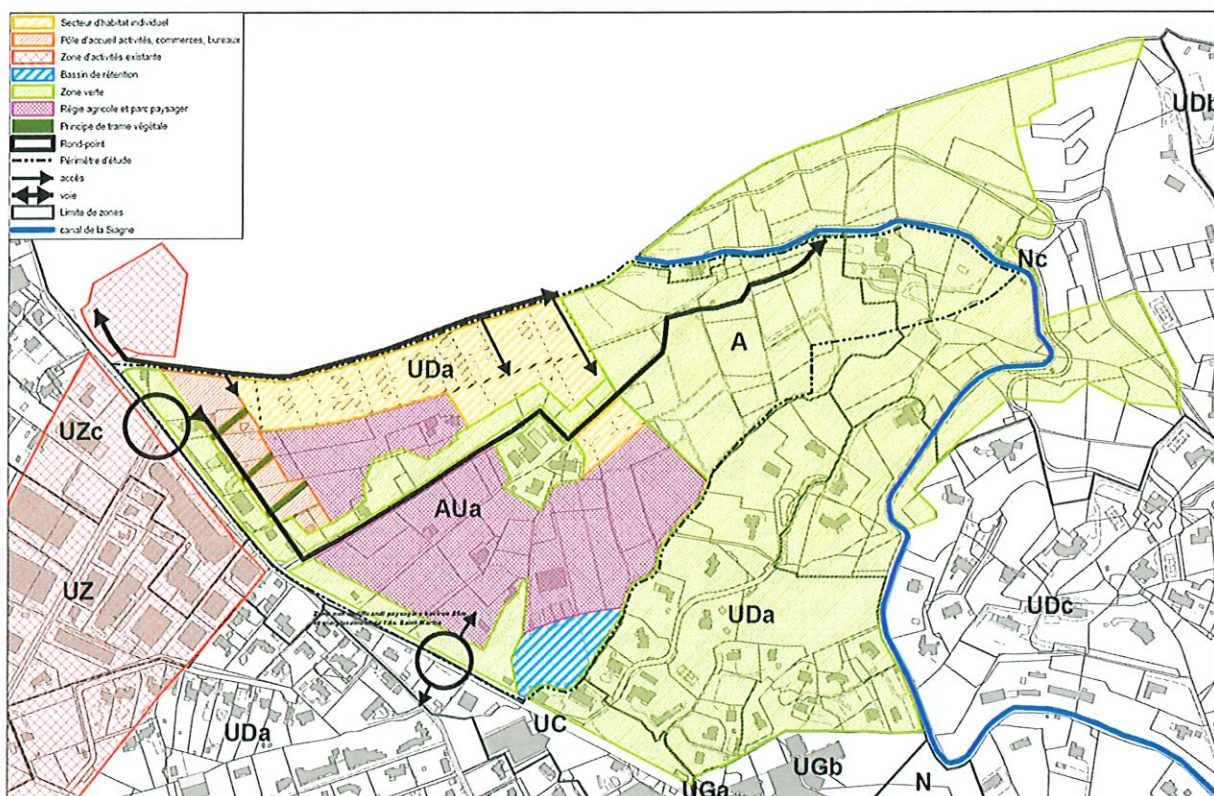
Les dispositions réglementaires de la zone AUa seront modifiées en conséquence. Pour assurer une cohérence d'ensemble, l'ER de mixité sociale n° VI-4 est supprimé pour être remplacé par un ER n° Vi-5 en vue de la création d'une régie agricole et d'un parc paysager.

### Extrait des orientations spécifiques d'aménagement actuelles



### Extrait des orientations spécifiques d'aménagement modifiées





### e. L'adaptation des dispositions réglementaires

Selon l'organisation du règlement du PLU, les **dispositions générales** et certaines dispositions particulières des zones **UD, AUa, A et N** évoluent de manière à traduire le renforcement de la protection de l'environnement naturel et des paysages.

♦ D'abord, la création de nouveaux périmètres de protection au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme génère des obligations nouvelles. En conséquence, dans les espaces identifiés **dans l'annexe 4-1 du règlement**, des mesures de protection ou de réduction de la constructibilité sont associées à la création de ces périmètres. Elles sont reportées, d'une part, dans le nouvel **article 7 des dispositions générales** du règlement et, d'autre part, dans les dispositions particulières des articles **UD 9, UD 10 et UD 13**.

#### - Dans les dispositions générales :

Ainsi, les **dispositions générales** énumèrent, dans le **point 5 « Protection des oliveraies, des restanques et des paysages »** de l'article 7 « Dispositions relatives au patrimoine », diverses prescriptions :

- Pour les oliveraies, obligations d'entretien et de replantation d'un sujet équivalent en cas d'abattage ; interdiction d'affouillement et d'exhaussement à moins de 5 m sauf pour des aménagements hydrauliques.
- Pour les restanques, obligations de remise en état des murs en pierres dégradés, du respect du rythme des restanques et des formes traditionnelles, de recul des plantations et clôtures par rapport au bord des restanques, de déposer un permis de démolir en application de l'article R 151-43-5° du code de l'urbanisme et d'intégrer les constructions dans le paysage des restanques.



- Pour les paysages, obligations de prendre en compte la topographie du terrain, de limiter les affouillements et exhaussements, de protéger les arbres existants et de compenser l'imperméabilisation créée par une construction par la plantation d'un arbre par tranche de 30 m<sup>2</sup> imperméabilisé.

- Dans les zones UD :

De même, les **dispositions particulières de la zone UD** sont modifiées pour favoriser la préservation de ces espaces protégés en adaptant, dans une certaine mesure, la constructibilité, de la manière suivante :

**ARTICLE UD 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

~~L'emprise au sol correspond à la projection verticale au sol du volume de construction, y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, abris-voitures, bassins de piscines etc...) exception faite :~~

- ~~— des éléments de modénature ou architecturaux inférieurs à 220 cm de débord (oriels, balcons, débords de toiture, décrochés, etc...). Ces éléments sont pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol pour leur partie excédant 220 cm.~~
- ~~— des terrasses maçonnées inférieures à 20 m<sup>2</sup>, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et d'une hauteur inférieure à 0,40 m.~~
- ~~— des rampes d'accès aux constructions.~~
- ~~— des dispositifs d'accessibilité des personnes à mobilité réduite (rampes, élévateurs, etc...)~~

Le coefficient d'emprise au sol maximale des constructions sur chaque unité foncière est fixé à :

Secteur UD, UDa, UDa1 : 20 %\* ramenés à 15 % dans les secteurs délimités sur le document graphique en application des articles L.151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme.

Secteur UDb : 15 %\*

\* Dans les secteurs délimités dans l'annexe graphique 7.10, en application de l'article L.151-28 du code de l'urbanisme (ancien article L127-1), l'emprise au sol pourra être majorée de 50 % pour les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation dans les secteurs délimités sur le plan de zonage du PLU. 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.

Secteur UDe : 10 %.

Toutefois :

- Pour les constructions à usage d'hôtel, d'hôtel-restaurant et de maison de retraite, le coefficient d'emprise au sol est porté à 30 %\*\* dans les secteurs UD, UDa, et UDa1, à 15 % dans le secteur UDe.

Cette emprise majorée s'applique aux constructions neuves, aux opérations de démolition/reconstruction et de réhabilitation/rénovation de bâtiments existants régulièrement édifiés à usage d'hôtel, d'hôtel-restaurant et de maison de retraite, à l'exclusion des transformations issues d'un changement de destination.



- Pour les constructions de service public présentant un intérêt général, et pour les serres agricoles, il est porté à 50 %\*\*

\*\* Dans les secteurs délimités dans le document graphique en application des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, la majoration du coefficient d'emprise au sol ne s'applique pas.

## **ARTICLE UD 10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS**

### **Conditions de mesure**

### **Hauteur absolue**

La hauteur en tout point des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant ou excavé pour la réalisation du projet jusqu'à l'aplomb de l'égout du toit.

La hauteur des constructions, mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 7 mètres et R+1.

Cependant, cette hauteur peut être dépassée pour les hôtels et les maisons de retraite, en zones UD et UDa1 ainsi que pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif. Dans ce cas la hauteur, mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 10 mètres et R+2\*\*.

Toutefois, pour les hôtels, hôtels-restaurants et maisons de retraite, cette hauteur majorée ne s'applique qu'aux constructions neuves, aux opérations de démolition/reconstruction et de réhabilitation/rénovation de bâtiments existants régulièrement édifiés ayant déjà cet usage, à l'exclusion des transformations issues d'un changement de destination.

\*\* Dans les secteurs délimités dans le document graphique, en application des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, la majoration de la hauteur ne s'applique pas.

## **ARTICLE UD 13 – ESPACES VERTS ET PLANTATIONS**

- Il sera aménagé des jardins en pleine terre à raison de 50 % de l'unité foncière dans les secteurs UD, UDa, UDa1 et de 70 % en secteurs UDb et UDc.

~~Ce pourcentage pourra être porté à 40 % en secteur UDb en cas de création de parcs de stationnements couverts par des pergolas végétalisées dans le cadre de programmes de logements collectifs~~

Dans les secteurs délimités sur le document graphique en application des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, 80 % de la surface de l'unité foncière devront être maintenus en espaces verts en pleine terre.

♦ Ensuite, les **dispositions particulières applicables à la zone AUa** sont modifiées pour tenir compte de la modification de la pièce 3 du PLU intitulé *Orientations Spécifiques d'Aménagement* du secteur du Vicaire :

## **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone AUa correspond au secteur du Vicaire, destiné, **pour partie**, à l'accueil d'habitations, de commerces, de bureaux, ~~de services et d'hébergement hôtelier mais aussi à recevoir des activités agricoles, notamment dans le cadre d'une régie municipale, et un parc paysager.~~



*Les constructions y sont autorisées soit dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone énoncés ci-après et dans le respect des orientations spécifiques d'aménagement (pièce n° 3 du P.L.U.).*

#### **ARTICLE AUa 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION PARTICULIERES**

Sous réserve qu'elles soient autorisées par le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Incendies de Forêt (annexe n° 7.3.2), et qu'elles respectent les prescriptions de ce dernier, les constructions, installations et aménagements admis dans la zone doivent être réalisés soit dans le cadre d'une opération d'ensemble, soit au fur et mesure de la réalisation des équipements nécessaires à leur desserte voirie raccordée sur l'avenue Saint-Martin ainsi qu'à leur raccordement aux réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, en respectant les dispositions des orientations spécifiques d'aménagement (pièce n° 3 du P.L.U.).

Les sous-sols ayant un accès (rampes, escaliers) sur l'extérieur sous réserve d'une étude technique garantissant la protection du sous-sol contre le risque de ruissellement.

Dans la partie correspondant à l'ER n° IV-5 et identifié dans les orientations spécifiques d'aménagement (pièce 3 du P.L.U.), à l'exclusion de toute forme d'hébergement, les bâtiments nécessaires à l'exercice des activités agricoles et l'aménagement ou l'extension de structures agricoles légères, telles qu'abris, tunnels bas ou serres, sans soubassement et régulièrement autorisées sont admis. Il est de même pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général.

Dans la zone d'expansion des crues délimitée dans l'annexe 7.1.4 :

- Les sous-sols d'une hauteur sous plafond inférieure à 1,20 mètre.
- Les clôtures sans mur bahut et portails à claire voie permettant d'assurer le libre écoulement des eaux.

♦ Enfin, d'une manière générale, il convient de rappeler que **les zones naturelles et agricoles** sont protégées et que les aménagements susceptibles d'y être réalisés ne doivent pas porter atteinte à l'ordre public. Ainsi, les aménagements, ouvrages ou équipements de nature à générer des nuisances de toute nature sont désormais formellement proscrits.

Ainsi, les occupations et utilisations interdites sont complétées de la manière suivante :

- Dans les zones A

#### **ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites et notamment :

- L'extraction des terres, les carrières.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de **récupération de toute nature** ou de vieux véhicules, les décharges.
- Les installations classées non directement liées et indispensables à l'activité agricole.
- Les établissements industriels.



- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier.

- Dans les zones N

## **ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier.

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 sont interdites.

Parallèlement, les aménagements et destinations autorisés sous conditions en zone naturelle à l'article N 2 sont complétés afin d'ouvrir la possibilité d'un usage agricole à certains terrains. En effet, la Commune ayant partiellement acquis du foncier, parallèlement identifié en emplacement réservé n° ER IV-10, en zone Nc chemin de l'Oratoire, pour développer, grâce à l'installation de deux agriculteurs municipaux, la production de légumes à destination des écoles mouginoises, il est nécessaire d'ouvrir la possibilité de réaliser dans les secteurs Nc des aménagements à destination de l'agriculture. De ce fait, le développement d'une filière agricole en circuit court, de la production à la consommation des produits, à l'échelle du territoire communal sera facilité.

### ▪ **Secteur Nc**

- L'aménagement et l'extension mesurée dans la limite de 30 % de la SP des constructions à destination d'habitation, existantes et licites à la date d'approbation du P.L.U., de plus de 50 m<sup>2</sup>. Cette possibilité n'étant offerte qu'une fois et dans la limite d'une nouvelle SP de 60 m<sup>2</sup>.
- Les constructions et installations liées et nécessaires à la protection des animaux, l'exploitation agricole en faveur d'une production en circuit court et à l'épuration et au traitement des eaux.
- Les piscines non couvertes sur un terrain supportant déjà une habitation existante, sous réserve du traitement des eaux de filtration.

### ▪ **Secteur Ns**

- L'aménagement d'aires de golf, de terrains de jeux et les installations et constructions directement liées et nécessaires aux activités sportives, y compris les tribunes et les équipements sanitaires dans la limite de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher par bâtiment.

En outre, dans le but d'être en cohérence avec la vocation de la **zone naturelle** de ne recevoir que des constructions limitativement énumérées, il convient d'établir des règles de prospects plus contraignantes que dans les zones urbaines en augmentant la distance d'implantation par rapport aux limites séparatives.

## **ARTICLE N 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

~~Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres des limites séparatives et 2 mètres pour les serres.~~

Les constructions et aménagements autorisés doivent s'implanter à une distance minimale de 10 mètres des limites séparatives.



Elle ne s'applique pas dans le cas d'une extension mesurée d'une habitation existante, régulièrement autorisée en secteur Nc, à condition que l'extension soit réalisée en surélévation et dans l'emprise de l'habitation existante.

## **2. La poursuite d'un développement équilibré et maîtrisé du territoire**

### ***a. La création d'une nouvelle zone urbaine UCc – Chemin de l'Hubac***

Le quartier de Tournamy situé entre l'avenue de l'Hubac et l'avenue Paul Robert, au sud de la pénétrante Cannes-Grasse et au nord du chemin des restanques se caractérise par un tissu urbain dense constitué essentiellement d'immeubles collectifs édifiés au tournant des années 1990. Il est scindé en plusieurs zones du PLU. On y trouve la zone UBa en partie centrale, et la zone UCa au nord et au sud.

Néanmoins, certains terrains situés le long du chemin de l'Hubac supportent toujours de l'habitat individuel ou groupé d'une hauteur modérée. Cet ensemble de constructions, similaires dans leur échelle urbaine, se distingue nettement du tissu collectif environnant. Cette typologie de constructions constitue une zone de respiration urbaine au sein d'un secteur à forte densité.

A la lumière de ces éléments, il apparaît que le zonage actuel n'est plus forcément adapté à l'orientation que la Commune souhaite donner à cette partie du quartier de Tournamy.

La création du sous-secteur UCc permet ainsi de reconnaître et protéger cette composition urbaine spécifique du chemin de l'Hubac, en assurant la pérennité d'un tissu de plus faible densité. Elle participe également à la diversité des formes urbaines dans le quartier et à la qualité de vie locale, ainsi qu'à une transition douce entre les constructions collectives avoisinantes et les coteaux protégés, notamment par des Espaces Boisés Classés, au pied du village situé au sud-est du périmètre.

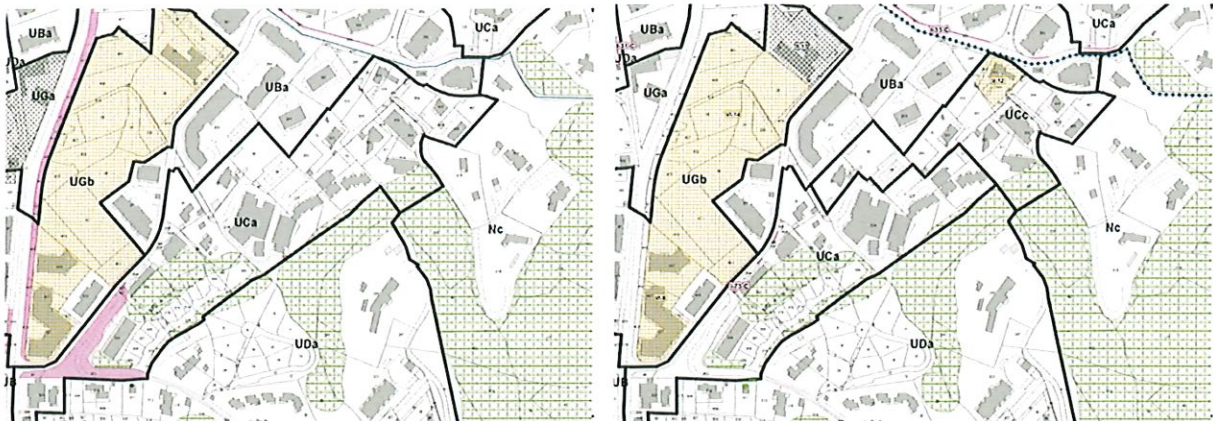
L'intérêt de cette mesure réside dans un objectif d'aménagement urbain équilibré, conforme à l'article L.151-9 du Code de l'urbanisme, qui permet de définir en fonction des situations locales les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées.

Les dispositions spécifiques prévues au règlement pour le sous-secteur UCc visent à un rabaissement de la hauteur maximale, un éloignement de l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et une augmentation des surfaces minimales d'espaces verts en pleine terre. Ces modifications n'excluent toutefois pas la possibilité de réaliser de l'habitat groupé. Ces dispositions permettent de préserver cet espace en répondant aux objectifs de mixité urbaine et de qualité architecturale tout en offrant aux Mouginois une zone d'allègement dans le paysage urbain.

C'est pourquoi, le choix s'est porté sur la création de ce nouveau sous-secteur UCc représentant une superficie de 17 418 m<sup>2</sup> en substitution d'une partie de la zone UCa.

*Chemin de l'Hubac*





### ***b. La création de deux secteurs d'études au titre de l'article L 151-41 5° du code de l'urbanisme***

Après la mise en œuvre des travaux d'aménagement et la requalification urbaine organisée dans le quartier de Tournamy qui a donné naissance au « Cœur de Mougins », la Commune souhaite s'engager dans une réflexion approfondie sur l'avenir du quartier historique du **Val de Mougins** et sur l'entrée de ville située au nord du territoire **le long de l'avenue Saint Martin**.

Cette réflexion permettra, à terme, non seulement, de réorganiser de manière cohérente et rationnelle ces secteurs en travaillant sur une intégration harmonieuse des constructions et une mobilité partagée, mais aussi de répondre, de manière équilibrée, aux besoins des Mouginois en matière d'équipements publics, d'activités économiques et de logements. Elle sera également l'occasion de reconstituer ou créer des lieux de vie, d'échanges et de partage pour la population.

Ainsi, afin de mieux définir les enjeux et d'appréhender de manière pertinente et fonctionnelle le réaménagement de ces deux quartiers marqueurs du territoire, le projet de modification du PLU inscrit deux servitudes de secteur d'études au titre de l'article L 151-41 5°. Le premier, institué autour de la place Agard au Val de Mougins, inclut dans son périmètre des parcelles situées en zones UB et UDa du PLU. Le second, plus vaste, s'étend au sud de l'avenue Saint Martin, de part et d'autre de la voie ferrée jusqu'à l'avenue de la Plaine, et au nord sur le foncier identifié au SCOT'Ouest en tant qu'enveloppe urbaine. Il concerne des terrains situés en zones UCa, UD, UZc et AUa.

La mise en place de cette servitude interdit, pour une durée maximale de cinq ans, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 20m<sup>2</sup>, afin de ne pas rendre plus difficile la définition d'un projet d'aménagement global. Elle permet aussi de préserver les terrains contre la spéculation foncière.

Cette démarche découle du Projet d'Aménagement et de Développement Durable qui prévoit que l'objectif de la Commune est la promotion d'un projet d'urbanisme dont le but est de favoriser un développement harmonieux du cadre de vie, conciliant, en les équilibrant, les impératifs d'expansion économique locale, de protection des espaces naturels, de maîtrise d'ouverture de nouveaux espaces à l'urbanisation et de **reconquête** des espaces urbanisés.



Par ailleurs, il est à noter que la Commune a d'ores et déjà montré sa volonté d'engager ce travail de réflexion par l'acquisition de parcelles, soit directement, soit par l'intermédiaire de l'EPF PACA, au sein de l'un et l'autre des périmètres arrêtés. Des emplacements réservés y sont également identifiés dans le cadre de la présente modification.

➤ **Le secteur du Val**

La mise en place d'une servitude de secteur d'étude sur le Val de Mougins s'inscrit pleinement dans les orientations du PADD, et en particulier dans l'objectif n°2 qui vise à maîtriser un développement urbain équilibré à l'échelle communale.

Ainsi, le PADD relève que le Val de Mougins est aujourd'hui un secteur caractérisé par un manque de lisibilité et de structuration urbaine, marqué par une hétérogénéité de parcelles bâties et non bâties. Ce tissu fragmenté présente un fort potentiel en matière de renouvellement urbain, potentiel reconnu explicitement dans le PADD.

Celui-ci fixe comme ambition de relier le Val de Mougins à Tournamy, par la constitution d'un axe urbain continu. Il prévoit également un renforcement de cette liaison par l'aménagement de l'espace public dans le secteur du Val. Dans ce contexte, la mise en place d'une servitude de secteur d'étude permettra de :

- anticiper et de maîtriser les aménagements sur un périmètre exposé à la pression immobilière
- garantir une cohérence d'ensemble des futurs projets qui s'y implanteront
- préserver les possibilités d'intervention publique ou partenariale en faveur d'un projet urbain de qualité, conforme aux objectifs du PADD.

Par ailleurs, le PADD insiste sur la nécessité de favoriser la mixité fonctionnelle, en combinant habitat, commerces et services et sur la nécessité de maîtriser la forme urbaine, notamment par la limitation des hauteurs et la fixation d'alignements en bordure des espaces publics.

La phase préparatoire découlant de la mise en place du secteur d'étude permettra d'examiner en profondeur l'intégration d'un aménagement durable : optimisation du ruissellement des eaux pluviales, chaussées drainantes, etc. Ceci afin de répondre aux objectifs portés par le SDAGE et notamment la disposition 5A-04 qui vise à éviter, réduire ou compenser l'impact des nouvelles surfaces imperméabilisées.

La servitude de secteur d'étude constitue ainsi un outil pré-opérationnel efficace qui permettra d'obtenir un temps de réflexion et de concertation indispensable pour encadrer la future évolution du secteur dans une approche globale afin de :

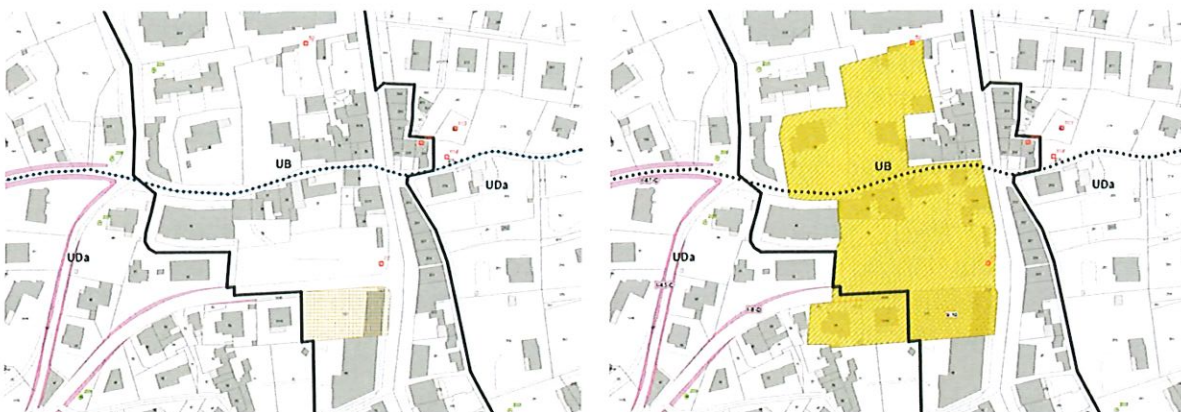
- garantir la réussite de l'articulation entre le Val et Tournamy
- favoriser un renouvellement urbain structuré, maîtrisé et de qualité
- globalement, mettre en œuvre les orientations définies pour le secteur et les impératifs de développement durable portés par le SCOT'Ouest et le SDAGE en matière de restructuration urbaine

*Secteur du Val*

**PLU actuel**

**PLU modification n° 5**





### ➤ **Le secteur Avenue Saint Martin**

La mise en place d'une servitude de secteur d'étude sur le périmètre de l'avenue Saint-Martin répond, elle aussi, pleinement aux orientations fixées par l'objectif n°2 du PADD, qui vise à maîtriser un développement urbain équilibré sur l'ensemble du territoire communal.

Situé en limite territoriale avec Mouans-Sartoux, le secteur Saint-Martin constitue une porte d'entrée majeure de la Commune. Le PADD identifie ce secteur comme présentant un tissu urbain hétérogène, mêlant activités artisanales, industrielles et commerciales, logements, équipements publics et espaces agricoles.

Face à cette complexité fonctionnelle, le PADD fixe un objectif prioritaire de structuration et de requalification, afin de :

- renforcer la lisibilité urbaine de l'entrée de ville
- favoriser des aménagements cohérents à l'échelle intercommunale
- conforter la vocation économique du secteur

La servitude de secteur d'étude apparaît alors comme un outil pertinent pour garantir une transformation cohérente de ce tissu, dans une démarche de maîtrise foncière conciliant requalification urbaine et préservation nécessaire d'espaces végétalisés et arborés existants, en coordonnant les interventions futures et en freinant un développement peu structuré qui n'aurait qu'un impact négatif sur l'évolution du secteur.

La mise en place de la servitude fait écho à plusieurs actions concrètes prévues par le PADD sur le secteur, notamment la requalification de la RN 85 en boulevard urbain, intégrant les mobilités douces : la servitude permettra de préserver les emprises nécessaires à cet aménagement structurant qui facilitera la desserte des nouvelles constructions mais aussi les échanges au sein même du secteur et les communications avec la périphérie.

En outre, deux emplacements réservés pour aménagement de voirie sont déjà existants le long de l'Avenue Saint Martin. Il est projeté, d'une part, un élargissement de la voie avec une sécurisation de ses abords (ER n° I-11) et, d'autre part, l'aménagement d'un carrefour (ER n° I-11 bis). De ce fait, il est d'autant plus important de requalifier le secteur Saint Martin dans la continuité de ce projet de restructuration routière. La mise en place d'une servitude de secteur d'étude permettra d'élaborer un réaménagement d'ensemble cohérent et adapté aux enjeux de mobilité, question majeure d'une entrée de ville.

Dans ce périmètre d'étude, deux emplacements réservés ont également été identifiés et devront être pris en compte dans la réflexion d'aménagement global. Ainsi, l'ER II.18 prévoit la réalisation d'équipements et d'espaces publics de type crèche et parc de stationnement. De



même, l'ER n° IV-4 destiné à créer un parc paysager et arboré ouvert au public constitutif d'un écrin de verdure au sein de ce quartier urbanisé devra être appréhendé dans l'étude comme un véritable marqueur d'entrée de ville. La localisation des équipements et espaces publics ainsi identifiés permettra de proposer aux futurs résidents des lieux d'échange et de rencontre dans un quartier où l'offre de logements sera renouvelée.

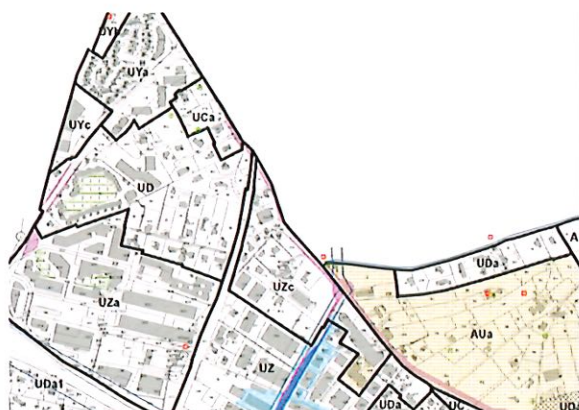
De surcroît, le PADD prévoit de renforcer la qualité architecturale et paysagère des bâtiments d'activités dans le secteur Saint-Martin. À ce titre, la servitude permettra de :

- éviter des constructions inadaptées à court terme, en attente de la révision du PLU ou de la finalisation des projets
- préparer un cahier des charges qualitatif, garantissant le respect des futures interventions avec les prescriptions du PLU à venir (alignements, gabarits, façades, traitement des limites parcellaires, etc.)

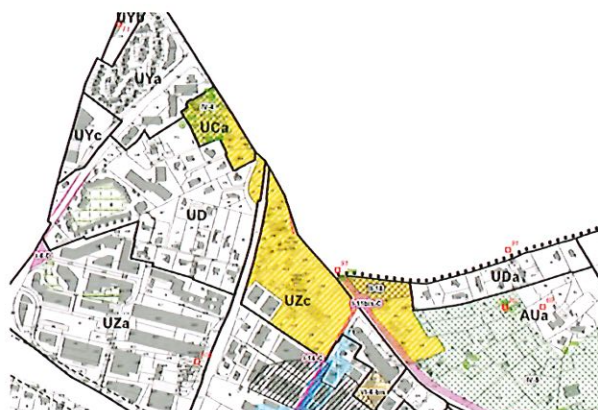
Ainsi, la mise en place d'une servitude de secteur d'étude sur l'avenue Saint-Martin s'inscrit de façon stratégique dans la mise en œuvre de l'objectif n°2 du PADD en permettant de garantir un développement structuré et coordonné à l'échelle de l'entrée de ville et de la Commune limitrophe. Au total, elle conduira, à terme, à un réaménagement global visant à assurer une mixité fonctionnelle du quartier offrant toute à la fois des équipements publics, des commerces de proximité et des logements de qualité.

#### *Secteur avenue Saint Martin*

**PLU actuel**



**PLU modification n° 5**



### ***c. La création d'un sous-secteur UZc – Avenue de la Plaine***

En 2024, la Communauté d'Agglomération Cannes-Pays de Lérins a engagé, dans le cadre de sa compétence en matière de prévention et de lutte contre les inondations, de vastes travaux de redimensionnement du réseau d'eaux pluviales sous l'avenue de la Plaine.

Dans le prolongement de ces travaux, la Commune a décidé de procéder à la requalification et à l'embellissement de cette voie. Empruntées quotidiennement par des véhicules professionnels de gabarit important, l'avenue de la plaine dessert également des écoles maternelle et primaire et des commerces de proximité. Les travaux mis en œuvre par la Commune permettent de sécuriser l'ensemble des usagers et développe les mobilités douces, notamment par la création d'un trottoir élargi mixte piétons/cyclistes. Les travaux ont également permis de faciliter le stationnement sur site et la circulation via des ilots de stationnement et un rond-point aménagé.



De même, des conteneurs enterrés de tri sélectif, un nouvel éclairage public plus moderne et de basse consommation ainsi que la plantation d'arbres de haute futaie sont prévus dans un second temps afin d'**améliorer le cadre de vie**.

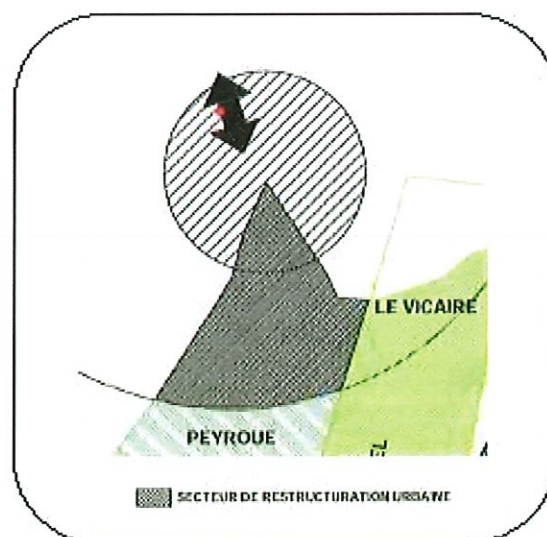
Les travaux du réseau d'eaux pluviales superposé au vallon d'Aussel situé sous l'Avenue de la plaine réalisés dans le cadre du Programme d'Actions de Prévention des Inondations correspondent aussi à la disposition D.2-14 du grand objectif n°2 du PGRI qui vise à augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques et notamment à assurer la performance des systèmes de protection.

De même, la disposition D.4-2 du PGRI prévoit la nécessité d'assurer la cohérence des projets d'aménagement du territoire et de développement économique avec les objectifs de la politique de gestion des risques d'inondation.

Dans cette optique, la sécurisation opérée par le redimensionnement du réseau d'évacuation, capable aujourd'hui de supporter une crue centennale, contribue de façon significative à la réduction de la vulnérabilité du territoire par l'amélioration de la gestion des crues et ruissellements. Ce faisant, le secteur est dorénavant une zone propice à l'intégration d'habitats.

De surcroît, compte tenu de ces aménagements qui facilitent la cohabitation entre usagers et au regard de la proximité des équipements publics (écoles, services techniques municipaux) et de commerces existants, l'avenue de la Plaine est d'autant plus susceptible d'ouvrir son usage à de l'habitation afin de développer une véritable mixité fonctionnelle.

Cette démarche de diversification du secteur découle du PADD de la Commune qui définit le secteur de la Plaine en tant que « secteur de restructuration urbaine » au sein du schéma de développement :



Par ailleurs, ce secteur est identifié au sein du SCOT'Ouest en tant que site prioritaire pour le renouvellement urbain économique.

A ce titre, le SCOT'Ouest encourage par son orientation 3A3 une densification positive des zones économiques existantes en permettant aux opérations de renouvellement urbain



économiques situées en agglomération et le long des grands axes de transport d'évoluer si nécessaire vers des sites de renouvellement urbain de mixité urbaine permettant d'accueillir des fonctions résidentielles et d'équipement compte tenu de leur localisation privilégiée au cœur des agglomérations (p.56 du DOO). Le secteur de la Plaine bénéficie d'une offre de transports qui permet de rejoindre facilement la ligne structurante Palm Express sur l'avenue Saint Martin.

Le renforcement des capacités résidentielles de l'Avenue de la Plaine, jusqu'ici limitées à de l'habitat pavillonnaire, permettra ainsi de densifier de manière positive et de renforcer l'attractivité de ce secteur avec, par conséquent, un impact positif sur l'activité économique de la zone.

Il est ainsi prévu de créer une zone UZc d'une surface modérée alliant activités et logements, sur un foncier déjà occupé par une habitation et partiellement concerné par un Espace Boisé Classé. Ce sous-secteur ne remet aucunement en cause la dominante d'accueil d'activités économiques au sein de la zone UZ.

La zone visée, située à l'ouest de l'avenue de la Plaine fait d'ailleurs l'objet d'un nouvel emplacement réservé dédié intégralement à la réalisation de programmes de logements aidés pour actifs. Constitué sur les parcelles DE 58 et 59 sous le numéro V-11, cet emplacement réservé est destiné à faciliter la réalisation d'un programme de logements.

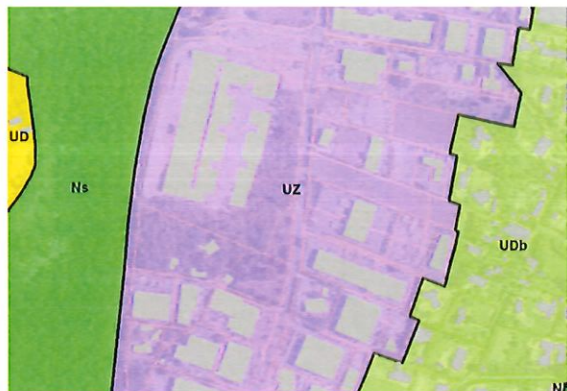
En effet, cet emplacement a été identifié explicitement dans le contrat de mixité sociale signé le 30 décembre 2024 entre l'Etat, l'Etablissement Public Foncier PACA et la Commune.

La création du secteur UZc permettra ainsi de répondre aux enjeux portés par le contrat de mixité sociale.

Parallèlement, le maintien de l'EBC sur ce tènement foncier permettra aux futurs résidents de bénéficier d'un espace de plein air arboré intégré au programme et participera à un cadre de vie de qualité.

#### *Avenue de la Plaine*

**PLU actuel**



**PLU modification n° 5**



#### ***d. La modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation – Secteur Tournamy-Cœur de Mougins***



Les orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.) constituent l'une des pièces constitutives du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Elles exposent la manière dont la Commune souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire. Elles sont établies dans le respect des orientations générales définies au P.A.D.D. Il s'agit d'un document qui peut être écrit ou graphique, voire les deux, et qui peut prendre la forme de schémas d'aménagement. Elles peuvent également comporter des éléments concernant le traitement des espaces publics et voiries sur les secteurs considérés.

Dans le cadre de l'aménagement du quartier Val / Tournamy, le Conseil Municipal a arrêté, en date du 19 février 2015, des O.A.P. fixant les principaux enjeux d'aménagement du secteur. Ces dernières comprennent à la fois des documents graphiques mais aussi des pièces écrites. Ces dernières permettent d'orienter la destination urbaine des îlots, de fixer une surface de plancher maximale ou encore, pour certaines, 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 Durable (P.A.D.D.) du P.L.U. et en continuité avec les constructions et activités environnantes.

Les OAP approuvées le 19 février 2015 comprenaient les documents suivants :

- Un tableau récapitulant les caractéristiques de chaque îlot ;
- Un plan figurant les assiettes foncières des îlots d'aménagement du quartier Tournamy ;
- Un plan au 1/3000<sup>e</sup> des aménagements prévus dans le projet ;
- Un plan au 1/1500<sup>e</sup> des aménagements prévus dans le projet ;
- Un plan faisant figurer la réglementation des hauteurs et des alignements du bâti autour d'une place ;
- Des profils en long de principe (18 et 23 mètres) des aménagements urbains envisagés pour le réaménagement de l'avenue de Tournamy.

Dans le cadre de la modification simplifiée n° 3, ces OAP ont été modifiées afin de prendre en compte les évolutions des programmes liés aux équipements publics et de rééquilibrer la répartition entre les logements, les commerces, bureaux et services.

Aujourd'hui, l'essentiel des objectifs d'aménagement définis dans l'OAP a été mis en œuvre. Seuls n'ont pas encore reçu de commencement d'exécution les îlots 5 et 6.

L'îlot 4 constitutif d'un espace central à vocation publique destiné à recevoir, notamment des équipements administratifs, dont le futur hôtel de ville, a finalement accueilli l'îlot de police municipale et un parc public paysager de 6000 m<sup>2</sup>.

L'îlot 5 bénéficie, quant à lui, de la proximité immédiate du parking existant de Tournamy 700 sur lequel des travaux de réaménagement ont déjà été réalisés et des 350 places de stationnement situées sous l'îlot 1 ouvertes au public. C'est la raison pour laquelle un nouvel emplacement réservé y est identifié sous le n° II-17, à la place de l'ER n° VI-13, et que la destination de l'îlot 5 doit être modifiée. Il n'est plus destiné à accueillir de l'habitat mais, comme précédemment des commerces et services, et, également des équipements publics. Les autres caractéristiques de l'îlot restent inchangées. Il est à noter que l'abandon de l'ER n° VI-13 n'engendre la suppression que de 13 logements pour actifs au sein d'une zone qui a vu s'édifier 567 logements dont 97 logements locatifs sociaux. Son impact sur les capacités résidentielles du secteur est donc négligeable.



L'ilot 6, limitrophe et en contrebas de la zone résidentielle UDa, situé au niveau du rond-point de Tournamy et en limite ouest du « Cœur de Mougins » doit être revu afin de permettre une meilleure intégration dans l'environnement des bâtiments pouvant y être édifiés. Si sa destination ne change pas, il a été décidé de modifier la règle de la hauteur. Celle-ci reste identique à 10 m maximum, mais il est imposé un dernier niveau partiel. La réduction de la surface de plancher qui en découle n'a aucune conséquence quant à la construction de logements puisque cet ilot n'est pas destiné à en recevoir.

Dorénavant, les règles inscrites à l'article UG 10 du règlement portant sur l'attique s'appliqueront à cet ilot. La définition d'un dernier niveau partiel évitera ainsi que les constructions à usage d'habitation situées à l'arrière ne soient confrontées à un front bâti trop imposant. La réduction de l'emprise du dernier niveau a nécessairement des conséquences sur la surface de plancher constructible. Celle-ci passe donc de 4 000 m<sup>2</sup> à 3 000 m<sup>2</sup> maximum.

#### PLU actuel :

#### ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU QUARTIER TOURNAMY CARACTERISTIQUES DES ILOTS

N°	DESTINATION DE L'ILOT	SURFACE DE L'ILOT	HAUTEUR MAXIMUM	SURFACE DE PLANCHER MAXIMUM
1	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Habitat</li> <li>● Commerces / Services</li> <li>● Parking souterrain</li> <li>● Espaces urbains</li> </ul>	19 325 m <sup>2</sup>	R+3+1 partiel H maxi : 16 m	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Habitat : 14 200 m<sup>2</sup></li> <li>● Commerces / services : 8 100 m<sup>2</sup></li> </ul>
2	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Habitat</li> <li>● Résidence Séniors</li> </ul>	4 802 m <sup>2</sup>	R+3+1 partiel H maxi : 15 m	7 300 m <sup>2</sup>
3a	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Habitat</li> <li>● Commerces / Services</li> </ul>	1 152 m <sup>2</sup>	R+2+1 partiel H maxi : 13 m	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Habitat : 1 500 m<sup>2</sup></li> <li>● Commerces : 515 m<sup>2</sup></li> </ul>
3b	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Habitat</li> </ul>	6 529 m <sup>2</sup>	R+3+1 partiel H maxi : 15 m	9 600 m <sup>2</sup>
3c	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Habitat</li> </ul>	6 424 m <sup>2</sup>	R+2+1 partiel H maxi : 12 m	6 000 m <sup>2</sup>
4	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Equipements publics</li> </ul>	4 294 m <sup>2</sup>	Non réglementée	6 900 m <sup>2</sup>
5	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Habitat</li> <li>● Commerces / Services</li> </ul>	3 677 m <sup>2</sup>	R+2+1 partiel H maxi : 13 m	2 600 m <sup>2</sup>
6	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Commerces / Services</li> <li>● Equipements publics</li> </ul>	2 475 m <sup>2</sup>	R+2 H maxi : 10 m	4 000 m <sup>2</sup>



7	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Habitat</li> <li>• Commerces / Services</li> <li>• Equipements publics</li> </ul>	17 712 m <sup>2</sup>	R+3-1 partiel	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Habitat : 5 500 m<sup>2</sup></li> <li>• Commerces : 6 000 m<sup>2</sup></li> </ul>
A	Espace naturel à vocation publique	23 072 m <sup>2</sup>	Non réglementée	Non réglementée
Autres	Espace public non constructible	68 330 m <sup>2</sup>	Non réglementée	Non réglementée

TOTAL	Divers	157 792 m <sup>2</sup>	Variable	72 215 m <sup>2</sup>
-------	--------	------------------------	----------	-----------------------

**PLU modification n° 5 :**

**ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU QUARTIER TOURNAMY  
CARACTERISTIQUES DES ILOTS**

N°	DESTINATION DE L'ILOT	SURFACE DE L'ILOT	HAUTEUR MAXIMUM	SURFACE DE PLANCHER MAXIMUM
1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Habitat</li> <li>• Commerces / Services</li> <li>• Parking souterrain</li> <li>• Espaces urbains</li> </ul>	19 325 m <sup>2</sup>	H maxi : 16 m	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Habitat : 14 200 m<sup>2</sup></li> <li>• Commerces / services : 8 100 m<sup>2</sup></li> </ul>
2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Habitat</li> <li>• Résidence Séniors</li> </ul>	4 802 m <sup>2</sup>	R+3+1 partiel H maxi : 15 m	7 300 m <sup>2</sup>
3a	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Habitat</li> <li>• Commerces / Services</li> </ul>	1 152 m <sup>2</sup>	R+2+1 partiel H maxi : 13 m	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Habitat : 1 500 m<sup>2</sup></li> <li>• Commerces : 515 m<sup>2</sup></li> </ul>
3b	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Habitat</li> </ul>	6 529 m <sup>2</sup>	R+3+1 partiel H maxi : 15 m	9 600 m <sup>2</sup>
3c	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Habitat</li> </ul>	6 424 m <sup>2</sup>	R+2+1 partiel H maxi : 12 m	6 000 m <sup>2</sup>
4	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Equipements publics</li> </ul>	4 294 m <sup>2</sup>	Non réglementée	6 900 m <sup>2</sup>
5	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <del>Habitat</del></li> <li>• Commerces / Services</li> <li>• Equipements publics</li> </ul>	3 677 m <sup>2</sup>	R+2+1 partiel H maxi : 13 m	2 600 m <sup>2</sup>
6	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Commerces / Services</li> <li>• Equipements publics</li> </ul>	2 475 m <sup>2</sup>	R+2 R+1+1 partiel H maxi : 10 m	<del>4000 m<sup>2</sup></del> 3000 m <sup>2</sup>



7	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Habitat</li> <li>• Commerces / Services</li> <li>• Equipements publics</li> </ul>	17 712 m <sup>2</sup>	R+3-1 partiel	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Habitat : 5 500 m<sup>2</sup></li> <li>• Commerces : 6 000 m<sup>2</sup></li> </ul>
A	Espace naturel à vocation publique	23 072 m <sup>2</sup>	Non réglementée	Non réglementée
Autres	Espace public non constructible	68 330 m <sup>2</sup>	Non réglementée	Non réglementée

TOTAL	Divers	157 792 m <sup>2</sup>	Variable	71 215 m <sup>2</sup>
-------	--------	------------------------	----------	-----------------------

### ***e. La redéfinition de certaines limites des zones UC, UDa, UDa, UDa1, UDb et UZc***

#### ***1 - Extension de la zone UC – Avenue Maréchal Juin***

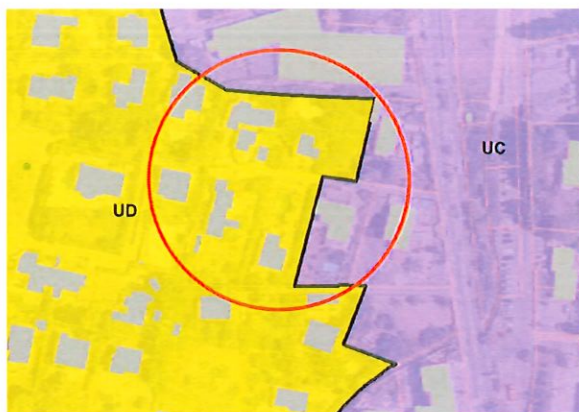
La partie de l'avenue Maréchal Juin située au sud de l'A8 a été identifiée, par son classement en zone UC depuis l'entrée en vigueur du PLU, comme un secteur d'entrée de ville bénéficiant d'une capacité de densification urbaine. Elle dispose d'une bonne desserte en transport en commun et se caractérise par la présence à proximité de nombreux équipements publics et d'intérêt général (crèche, collège, école primaire et maternelle, équipements culturels, IME, etc...)

En l'état du PLU, les parcelles BN 48, 49 et 50 sont incluses dans la zone UC. Ces parcelles sont desservies par une voie privée sans issue commune qui donne également accès à cinq autres parcelles classées en zone UD. L'ensemble de ces parcelles s'organise de la même manière et est occupé par de l'habitat individuel.

Au regard de cet accès commun et pour ne pas générer une typologie disparate de constructions au sein de cet îlot, il est décidé d'intégrer les parcelles BN 45, 46, 47, 51 et 52 dans la zone UC.

Une unité urbaine sera ainsi maintenue sur cet ensemble foncier.

**PLU actuel**



**PLU modification n° 5**





## 2 - Extension du secteur UDa – Avenue Saint Martin

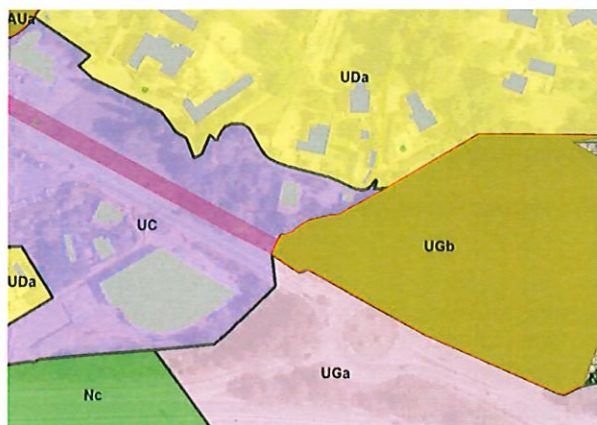
La parcelle AV 151, actuellement classée en zone UC caractérisée par une densité moyenne et une organisation structurée, est occupée par une villa. L'accès à cette parcelle se fait par une voie privée qui dessert un ensemble de maisons individuelles. De ce fait, cette parcelle s'inscrit dans une typologie urbaine d'habitat pavillonnaire avec une empreinte paysagère importante.

En outre, la topographie du site est marquée par une forte déclivité. Le terrain est en contre-haut de la voie privée et la villa existante est implantée sur un piton rocheux constituant une rupture naturelle avec la zone UC longeant l'avenue Saint Martin.

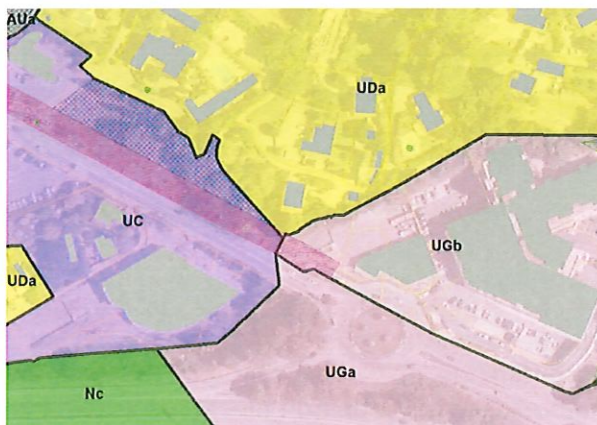
Le rattachement de la parcelle AV 151 à la zone UDa, qui correspond à un tissu bâti constitué essentiellement de pavillons et villas implantés en ordre discontinu, est en cohérence avec l'occupation effective du terrain. Cette zone délimite également les coteaux du quartier du Vicairé. Or, cette parcelle constitue le point bas de ces coteaux mais aussi le premier signe physique de leur présence.

Il est donc justifié, tant d'un point de vue topographique que de l'environnement urbain et paysager, que la zone UDa soit étendue jusqu'à la parcelle AV 151.

**PLU actuel**



**PLU modification n° 5**



## 3 - Extension du secteur UDa - Avenue de la Plaine

Marquée par une forte histoire agricole liée, notamment, à la production de fleurs à parfum telles que les roses ou le jasmin, la Commune entend redonner à son territoire une véritable empreinte agraire.

Pour ce faire, elle a institué en 2024 une régie agricole et recruté deux agriculteurs pour remettre en exploitation certaines terres. La production maraîchère issue de ces terres est destinée à alimenter la cantine des écoles communales.

Au-delà, la Commune souhaite diversifier la production et proposer une plus large offre de terres pour l'installation de jeunes agriculteurs.

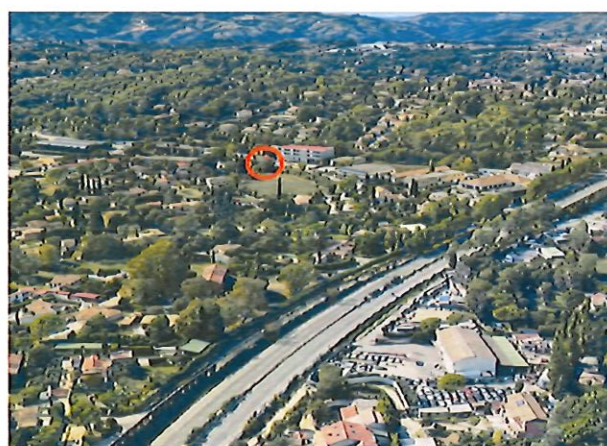
C'est pourquoi, indépendamment de la mise en place d'emplacements réservés en faveur de la création et du développement de la régie agricole, la modification n° 5 proposait de redonner sa destination agricole à un terrain situé en zone UZ, le long de l'avenue de la Plaine.



Actuellement non bâti, il apparaît que ce terrain (parcelles BL 199 et 201) ne pourrait que difficilement recevoir des activités telles que prévues par les dispositions de la zone UZ. En effet, il est entièrement concerné par une zone inondable de type B1 au plan de prévention des risques inondation approuvé le 25 juillet 2023. Outre que l'emprise des bâtiments y est réduite, les stationnements en sous-sol y sont proscrits rendant les prescriptions du PLU en la matière difficilement respectables.

Dans ce contexte, il avait été initialement décidé de créer une nouvelle zone agricole A sur ce terrain, les contraintes du PPR inondation liées à la zone inondable n'interdisant pas la création d'équipements et d'aménagements nécessaires à l'exploitation agricole.

Le choix du terrain en question ne relevait en rien du hasard, celui-ci s'inscrivant dans un secteur largement cultivé par le passé.



*Le secteur de la plaine, un héritage agricole depuis les années 1950 à nos jours*

En effet, le terrain est doté de caractéristiques intrinsèques propices à une agriculture fructueuse. Anciennement exploité à des fins agricoles, le site conserve une qualité agronomique des sols favorable (notamment en matière de texture, profondeur et fertilité naturelle) ainsi qu'un bon niveau de résilience écologique.

De plus, le terrain est raccordable aux réseaux d'eau et d'électricité existants. Il bénéficie en outre d'une exposition solaire avantageuse grâce à la faible densité et la hauteur modérée des constructions environnantes.

De surcroît, le terrain est situé à proximité d'autres exploitations agricoles actives et des synergies seront donc possibles notamment en matière de mutualisation des équipements, de circuits courts et de logistique de distribution.

Cependant, dans le cadre de l'enquête publique, le propriétaire du terrain objet de cette évolution a invoqué l'incohérence d'un classement en zone agricole avec le caractère mixte du secteur de la plaine recevant des activités, du logement et des commerces. En outre, il invoque la contiguïté de la zone UDa accueillant de l'habitat pavillonnaire à laquelle le terrain pourrait être rattaché.

Après analyse, il paraît acceptable de faire droit à cette demande d'intégration des parcelles BL199 et 201 dans la zone UDa.



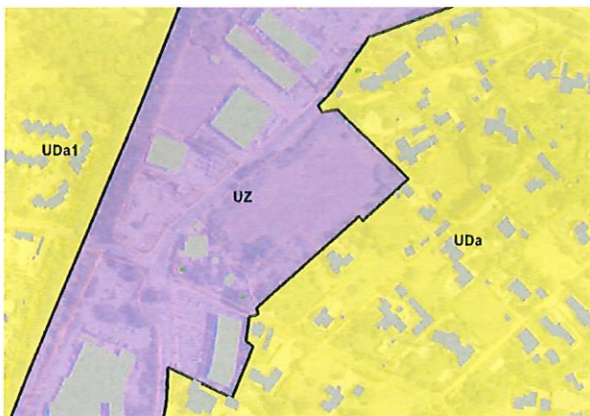
En effet, ce classement répond, en même temps, à la mixité fonctionnelle caractérisant le quartier de la Plaine et à la possibilité d'y exercer des activités agricoles.

D'un côté, l'emprise au sol maximale admise dans ce sous-secteur et portée, dans le cadre de la présente modification, à 20 % de la superficie de l'unité foncière demeure en deçà de celle qu'impose le PPRI qui est de 30 % au plus de la zone inondable. La construction de logements et, plus particulièrement, de villas individuelles y est donc envisageable.

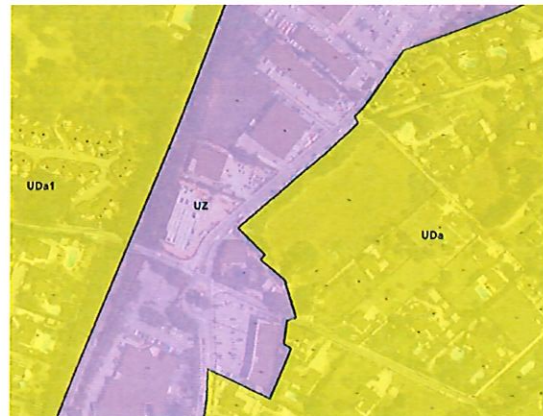
D'un autre côté, le règlement prévoit la possibilité d'implanter des activités commerciales dans la limite de 150 m<sup>2</sup> dans le secteur UDa, le long de l'avenue de la Plaine. Cette évolution répond, par la même occasion, à l'observation formulée par la Chambre de Commerce et d'Industrie lors de la consultation des Personnes Publiques Associées selon laquelle il est nécessaire de veiller à la préservation du foncier disponible à destination économique.

Enfin, l'évolution du zonage en UDa n'empêche pas l'exercice d'une agriculture de proximité. Au contraire, celle-ci pourrait trouver sa place sur la partie du terrain concernée par une zone rouge R\* du PPR mouvements de terrain dans laquelle les constructions sont interdites à l'exception de celles liées à une exploitation agricole à condition de ne pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente ni de comporter d'hébergement. Au-delà, le propriétaire ne ferme pas la porte à une location de l'ensemble du terrain au profit de la Commune pour y développer sa régie agricole.

**PLU actuel**



**PLU modification n° 5**



#### *4 - Extension du secteur UDa1 – Avenue Notre Dame de vie/Avenue Saint Basile - Chemin de la Chapelle*

Le quartier situé entre l'avenue de Saint Basile, l'avenue Notre Dame de Vie, le début du chemin de la Chapelle et l'avenue de la Valmasque est répartie au PLU actuel entre plusieurs secteurs. Au nord de l'avenue de la Valmasque jusqu'à l'avenue Saint Basile, les terrains sont inclus dans la zone UDa1, au sud de l'avenue de la Valmasque, une partie des terrains est en zone UDC et une partie, jusqu'à l'avenue Notre Dame de Vie est en zone UDa. Au nord de la bretelle d'accès à la pénétrante Cannes-Grasse et à l'ouest du canal de la Siagne jusqu'à l'avenue Notre Dame de vie, les parcelles sont en zone UDC.

Pourtant, l'occupation effective des terrains ne révèle pas de disparités flagrantes.

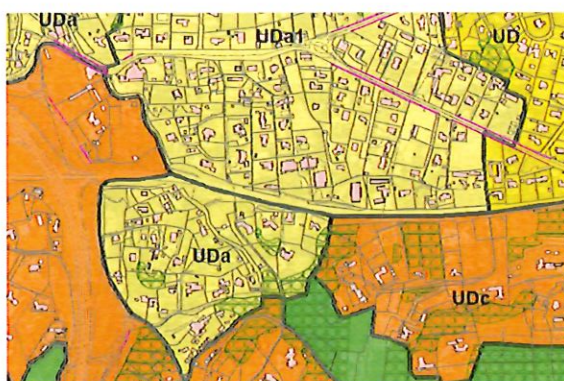
En outre, l'extension de la zone UDa1 permet de conserver une possibilité de majoration de droits à construire en emprise au sol et en hauteur pour les hôtels et maisons



de retraite alors qu'elle est supprimée dans les secteurs UDa et UDc. Or, certains terrains inclus dans cette extension sont d'ores et déjà occupés par des constructions ayant ce type de destination (Le Park). C'est la raison pour laquelle l'ensemble des parcelles d'une superficie de 8 511 m<sup>2</sup> situées au sud du canal de la Siagne en zone UDc appartenant à cet établissement sont rattachées à la zone UDa1 afin de garantir une cohérence de destination et de permettre un potentiel de développement de l'activité. En effet, la proximité de voies de communication importantes (pénétrante Cannes-Grasse et autoroute A8) est de nature à envisager une telle évolution. Il en est de même pour la zone UDa traversée par le canal de la Siagne, située entre la pénétrante et l'avenue de la Valmasque, qui est rattachée à la zone UDa1. La situation actuelle de quelques tènements fonciers et la desserte viaire de ce secteur laissent la possibilité d'envisager, dans l'avenir, une mutation partielle vers une occupation des sols plus diversifiée.

La modification du zonage permet ainsi d'uniformiser la constructibilité à l'ensemble d'un secteur soumis aux mêmes contraintes liées à la proximité de grands axes de circulation sans pour autant remettre en cause les protections existantes, notamment les espaces boisés classés.

**PLU actuel**



**PLU modification n° 5**



#### *5 - Extension du secteur UDb – Chemin de Jylloue*

Les parcelles DE 29 et 33, constitutives de deux unités foncières différentes, se situent actuellement à cheval sur la zone UDb, correspondant à un secteur résidentiel de faible densité, et sur la zone UZ, constituant un secteur d'activités industrielles, artisanales, commerciales, d'entrepôts, d'équipements et de services. Ces deux parcelles sont desservies uniquement par le chemin de Jylloue dont les caractéristiques et les dimensions ont conduit la Commune à en limiter l'accès aux véhicules légers de moins de 3,5 T.

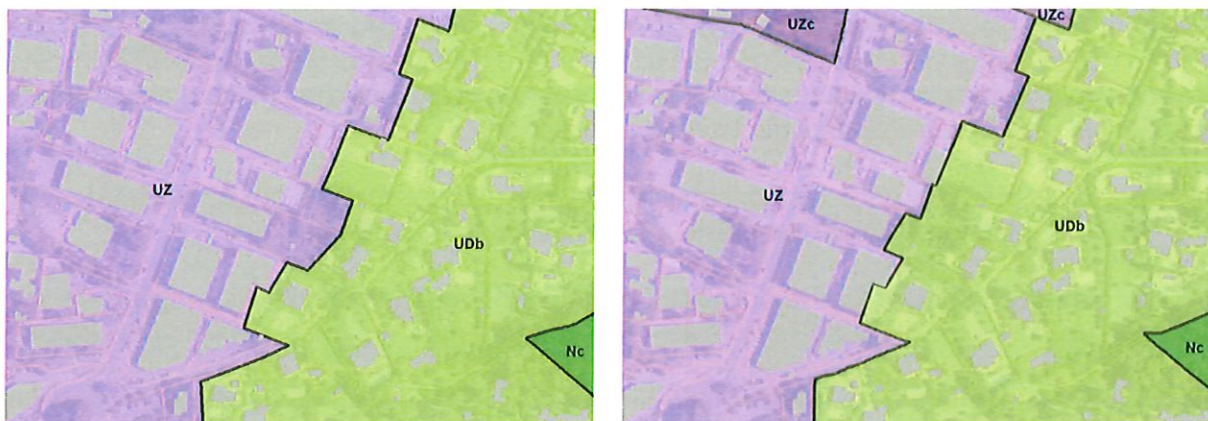
De fait, les parcelles concernées, dans leur partie actuellement classée en zone UZ, ne peuvent pas respecter les prescriptions de la zone UZ en matière de stationnement en cas de construction à destination de commerce ou de locaux artisanaux. En effet, elles imposent la réalisation d'aire de stationnement poids-lourds. Or, les véhicules d'un poids supérieur à 3,5 T ne peuvent pas emprunter le chemin de Jylloue.

Il est donc décidé de mettre en cohérence le zonage de ces parcelles avec la desserte existante par le chemin de Jylloue et d'étendre la zone UDb sur la totalité de leur superficie.

**PLU actuel**

**PLU modification n° 5**





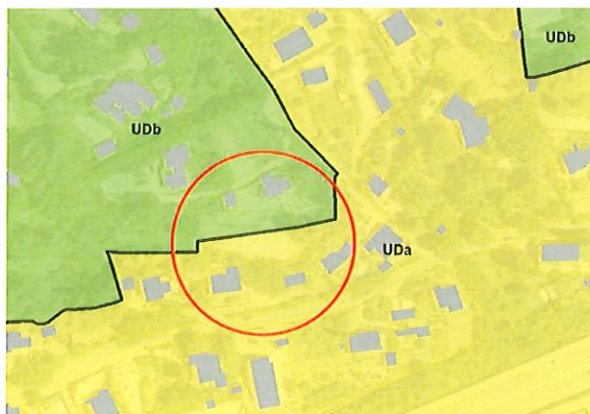
#### 6 - Extension du secteur UDb – Chemin de Font Neuve

La propriétaire de la parcelle AZ 153, d'une superficie de 571 m<sup>2</sup> a sollicité la Commune pour la rattacher à la zone UDb. Cette parcelle, actuellement localisée en zone UDa, fait partie d'une unité foncière d'une superficie totale de 2163 m<sup>2</sup> composée de plusieurs parcelles situées, quant à elles, en zone UDb.

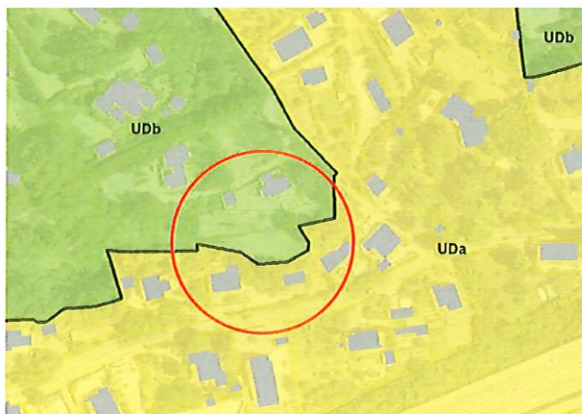
La parcelle AZ 153 ne bénéficiant d'aucune desserte directe sur l'avenue de Font Roubert mais l'accès se faisant depuis le chemin de Font neuve par le reste de la propriété, il est cohérent d'uniformiser le zonage sur l'ensemble de l'unité foncière.

La zone UDb intègre donc la parcelle AZ 153.

#### PLU actuel



#### PLU modification n° 5



#### 7 - Extension du secteur UZc – Chemin de Roure Vert

Une zone UZc a été instituée chemin du Roure Vert, dans le quartier de Font Graissan, à l'occasion de la procédure de modification n° 1 du PLU en 2014. Cette zone s'inscrit dans un tissu urbain dense, à proximité de l'échangeur de l'autoroute A8 et de la pénétrante Cannes-Grasse, mais aussi desservie par les transports en commun des réseaux Palm Bus, avec les lignes 6a, 12 et 13, et Zou, grâce aux lignes 81, 663, 664.

Caractérisé par une forte hétérogénéité fonctionnelle et structurelle, le quartier constitue l'une des entrées de ville de Mougins. Il accueille, en premier rideau le long de l'avenue du



Campon, aussi bien des commerces de type restaurants, concessions automobiles ou « show-rooms » de meubles que des activités tertiaires ou un poste source électrique (PSEM) haute tension. Mais en second rideau, en contrebas de l'autoroute A8, les terrains sont actuellement occupés par des constructions à destination d'habitation.

Outre les immeubles collectifs construits récemment sur les terrains faisant l'objet de l'ER n° V-14, sont également présentes plusieurs habitations individuelles.

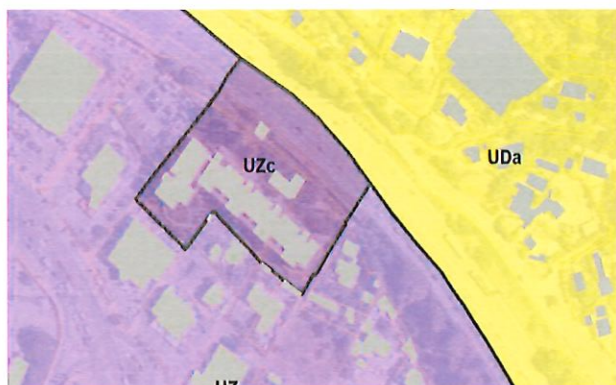
C'est pourquoi, sans obérer la possibilité d'y implanter des activités et de maintenir le fort potentiel économique de cette entrée de ville, la Commune souhaite pouvoir développer, parallèlement, la capacité de logements en cohérence avec l'occupation effective actuelle. Elle répond ainsi totalement à l'orientation 3A3 du DOO du SCOT'Ouest de densification positive des zones économiques existantes. Celle-ci vise, en effet, la requalification de ces secteurs tout en ouvrant la possibilité à une mixité fonctionnelle, avec l'accueil d'habitations, conditionnée par une desserte en transports en commun optimale.

La zone UZc est donc étendue aux terrains sur lesquels sont déjà implantés des logements.

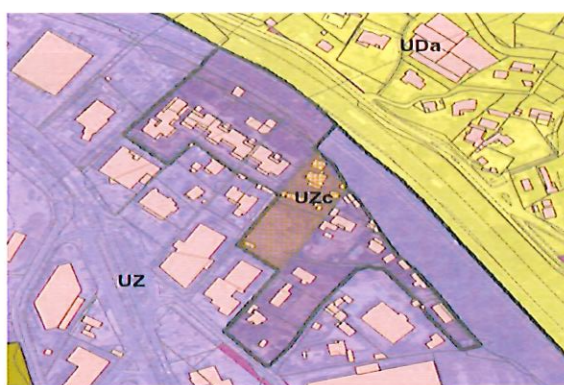
Un nouvel emplacement réservé dédié intégralement à la réalisation de programmes de logements aidés pour actifs y est également constitué sur les parcelles CL 16, 17 et 33 sous le numéro V-14. Cet emplacement réservé est destiné à faciliter la réalisation d'un programme de logements identifié dans le contrat de mixité sociale signé le 30 décembre 2024 entre l'Etat, l'Etablissement Public Foncier PACA et la Commune

Ces évolutions permettront, à terme, d'organiser une requalification du secteur.

PLU actuel



PLU modification n° 5



## ***f. L'adaptation des dispositions réglementaires***

♦ Pour la création des **deux secteurs d'études**, il est rajouté au début de la liste des occupations et utilisations des sols interdites des articles **UB 1, UC 1, UD 1 et UZ 1**, le point suivant :

- Les constructions d'une superficie supérieures à 20 m<sup>2</sup> dans le secteur d'études instauré au titre de l'article L 151-41 5° du Code de l'Urbanisme et repéré sur le document graphique.

♦ Pour le nouveau **secteur UCc**, des dispositions spécifiques sont instituées dans le règlement de la zone UC.



Dans le caractère de la zone, il est rajouté un point :

***Un secteur UCc, intégré dans le quartier de Tournamy, chemin de l'Hubac constituant une zone de respiration urbaine avec une densité moindre.***

Dans l'article UC 7, il est rajouté :

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres des limites séparatives en secteurs UC, et UCc, 3 mètres des limites en secteur UCa.

Dans l'article UC 10, il est rajouté :

**Secteur UCc : 7 mètres et R+1\***

Dans l'article UC 13, il est rajouté :

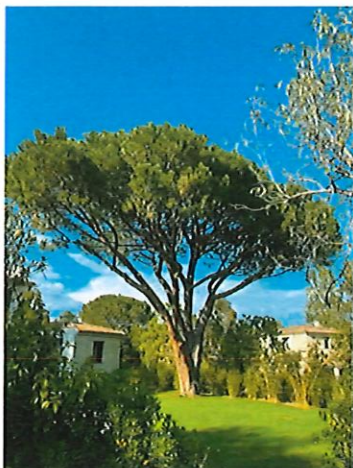
Il sera aménagé des jardins en pleine terre à raison de :

- 20 % de l'unité foncière pour les constructions à usage hospitalier ainsi que pour les équipements collectifs présentant un intérêt général,
- 30 % de l'unité foncière pour les autres constructions, **portés à 35 % en zone UCc.**

### **3. Vers une meilleure prise en compte du patrimoine architectural, végétal et historique**

#### ***a. L'intégration de nouveaux éléments végétaux à l'annexe 4-1 du règlement***

Les propriétaires concernés ont sollicité la Commune pour répertorier des essences végétales présentes sur leurs terrains respectifs et assurer ainsi leur protection dans le temps. Au regard de la qualité, de l'ancienneté et de la majesté de ces sujets, il a été décidé de faire droit à leur demande. Trois entités végétales supplémentaires sont donc recensées dans l'annexe 4-1 du règlement.



**415 - 136 Allée du Manoir**  
BC 49  
Pinus pinea



**416 – 148 Chemin du Miracle**  
DL 120  
Fraxinus



**417 – 148 Chemin du Miracle**  
DL 120  
Platanus orientalis (2 sujets)



## ***b. L'intégration de nouveaux éléments patrimoniaux dans l'annexe 4-1 du règlement***

Dans le cadre de l'instruction de diverses demandes d'autorisation d'urbanisme, l'Architecte des Bâtiments de France a rendu des avis mettant en avant le caractère patrimonial du Château de Lérins et de La Gatounière,

Ainsi, il a rappelé que le Château de Lérins est un édifice de grande qualité architecturale et paysagère donnant à lire l'histoire de la côte d'azur : d'un édifice monastique médiévale à un domaine agricole au XVII<sup>ème</sup> siècle, jusqu'à la villégiature de la famille Mallet au début du XX<sup>ème</sup> siècle. Il s'agit également de l'une des rares œuvres françaises du plus grand Architecte britannique de la fin du XIX<sup>ème</sup> et du début du XX<sup>ème</sup> siècle, Sir Edwin Lutyens. Dès lors, il a recommandé à la Commune de le protéger au regard de son histoire, de ses qualités architecturales et paysagères.

En ce qui concerne La Gatounière, l'ABF a souligné que, non seulement, l'histoire de cette propriété avait été marquée par le séjour de nombreuses personnalités et célébrités (Georges Simenon, Edith Piaf, Maurice Thorez), mais aussi le terrain d'assiette participait à la mise en valeur du bâtiment principal du fait de sa situation privilégiée. En effet, ce terrain est majoritairement occupé par une végétation méditerranéenne de grande qualité formant un véritable balcon paysager, une respiration et une rupture végétale dans un secteur visible dans le grand paysage. Le bâtiment s'inscrit dans cet écrin de verdure et toute modification d'ampleur et sans garde-fous serait de nature à porter une atteinte irréversible à la qualité des paysages proche et lointain.

C'est pourquoi, l'ensemble des caractéristiques énoncées est de nature à justifier une protection particulière de ces constructions en les identifiant comme éléments patrimoniaux remarquables au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

En outre, la propriétaire d'un terrain d'environ 11 000 m<sup>2</sup> situé chemin du Santon sur la colline en face du village souhaite conserver sa structure paysagère et architecturale initiale. Indépendamment d'un classement des restanques, elle a sollicité la Commune pour protéger le mas à pierres-vues, héritage d'une tradition agricole locale, ainsi qu'un puit en pierres. Ces éléments n'ont connu que très peu de modifications depuis leur origine.

S'inscrivant dans une composition paysagère d'ensemble et visible dans le grand paysage, la protection de ces éléments en application de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme participe à la préservation de l'architecture et du patrimoine paysans. Leur bon état de conservation justifie leur identification en tant qu'"élément patrimonial remarquable". La Commune a donc décidé de faire droit à cette demande.



115 – Mas agricole chemin du Santon



116 – Puits en pierres



AS 235



117 – Château de Lérins  
DP 106

AS 224



118 – La Gatounière  
BZ 92

### ***c. La création d'une nouvelle annexe 4-2 constitutive d'un nuancier***

De nombreux pétitionnaires sollicitent la Commune en amont du dépôt de demandes d'autorisations d'urbanisme pour connaître les couleurs pouvant être mises en œuvre lors d'opérations de ravalement ou de constructions neuves.

Afin de faciliter le choix des pétitionnaires et d'établir une certaine harmonie entre les constructions, il est décidé de mettre en place un nuancier de couleurs des façades et des menuiseries extérieures organisé en cinq catégories en fonction du quartier ou de la nature du bâtiment concerné :

- 1/ Le Village
- 2/ Mougins le Haut
- 3/ Le « Cœur de Vie »
- 4/ L'habitat pavillonnaire
- 5/ L'habitat collectif
- 6/ Les bâtiments professionnels et d'activité

Ce nuancier est intégré dans une nouvelle annexe au règlement numérotée 4-2.

### ***d. L'adaptation des dispositions réglementaires***

Diverses dispositions du règlement sont adaptées ou complétées afin de permettre une meilleure intégration des projets dans l'environnement paysager et urbain et de prendre en compte le patrimoine architectural et végétal existant. Sont concernés par ces évolutions les **articles 11 et 13**.

Celles-ci portent sur la composition des toitures, l'intégration des systèmes de climatisation et des panneaux photovoltaïques, la couleur des façades et les aménagements à proximité des éléments remarquables.

#### **➤ Les toitures**

Les toitures sont un élément fondamental de l'architecture d'un bâtiment et constituent véritablement une cinquième façade qui doit faire l'objet d'un traitement de qualité assurant une intégration dans l'environnement de la construction. La situation collinaire de la Commune



(collines de Pigranel, Pibonson, Notre Dame de vie ou encore le Village) conduit à avoir une vue directe sur de nombreuses toitures. Ainsi, on peut facilement remarquer que l'architecture largement dominante se caractérise par des toitures à deux ou quatre pans, en tuiles, essentiellement de type canal.

Néanmoins, il existe aussi quelques constructions réalisées avec des toitures terrasses plates aménagées de manière totalement disparate (gazon vert synthétique, gravier gris ou ocre, relevés d'étanchéité auto-protégés de différentes couleurs, etc...). Ces toitures plates accueillent également tous les équipements techniques inesthétiques de gestion de la chaleur ou de l'eau. Avec le temps, des toitures plates qui devaient être initialement végétalisées sont laissées à l'abandon faute d'entretien.

Or, ces disparités et ces aménagements anachroniques forment souvent des anomalies visuelles dans le grand paysage.

C'est pourquoi, il est décidé de corriger et préciser les prescriptions relatives aux toitures afin de mieux les prendre en compte dans l'approche architecturale des projets.

Ainsi, dans les zones concernées, **l'article 11** est modifié de manière à privilégier l'usage de matériaux traditionnels pour les couvertures et à limiter les toitures terrasses.

Plus particulièrement, les dispositions générales de **l'article UB 11** sont modifiées de la manière suivante :

Les couvertures seront réalisées de préférence en matériaux traditionnels, c'est-à-dire en tuiles rondes de type canal de couleur terre cuite (rouge ou rouge orangé) ~~sans mélange de tuiles plus claires ou et non~~ de couleurs différentes. ~~Toutefois, pour des raisons architecturales, les toitures terrasses pourront être tolérées.~~ Des dispositions devront être prises pour intégrer les éléments de superstructure en saillie, tels que les locaux techniques ou machineries, conduits et gaines, etc..

**L'article UC 11** est complété ainsi :

Les couvertures seront réalisées de préférence en matériaux traditionnels, c'est-à-dire en tuiles rondes de type canal de couleur terre cuite (rouge ou rouge orangé), sans mélange de tuiles plus claires ou de couleurs différentes. Toutefois, les toitures terrasses **arborées** sont acceptables lorsqu'elles sont justifiées par l'architecture de la construction proposée. **Dans ce cas, la pérennité de la végétation devra être garantie par un accès facilité et la mise en place d'un dispositif de récupération des eaux destiné à en assurer l'arrosage.** Des dispositions devront être prises pour intégrer les éléments de superstructure en saillie, tels que les locaux techniques ou machineries, conduits et gaines, etc... De plus, les couvertures d'équipements collectifs de caractère sportif présentant un intérêt général pourront être adaptées en fonction du type d'équipement.

**L'article UD 11** est enrichi des précisions suivantes :

Les couvertures seront réalisées **à pans inclinés de 25 % à 35 % maximum, de préférence à 4 pans et** en matériaux traditionnels, c'est-à-dire en tuiles rondes de type canal de couleur terre cuite (rouge ou rouge orangé), sans mélange de tuiles plus claires ou de couleurs différentes. Toutefois, les toitures terrasses sont acceptables lorsqu'elles sont justifiées par l'architecture de la construction proposée, **dans la limite de 20 % de la surface totale des toitures et à condition de faire l'objet d'un traitement esthétique de qualité. Dans ce cas, la végétalisation de la partie plate de la toiture ne sera admise que si sa pérennité est garantie par un accès facilité et la mise en place d'un dispositif de récupération des eaux destiné à en assurer l'arrosage. Lorsque le toit plat constitue le niveau le plus haut (le dernier niveau) de la construction, il ne devra pas être accessible ni faire l'objet d'une exploitation comme espace de vie. Le niveau de la partie plate devra faire l'objet d'un décrochage significatif par rapport**



au niveau de l'égout du reste de la toiture. Des dispositions devront être prises pour intégrer les éléments de superstructure en saillie, tels que les locaux techniques ou machineries, conduits et gaines, etc...

Le point 2 de l'article UG 11 est complété de la manière suivante :

Les toitures en terrasse pourront être autorisées afin de permettre la réalisation d'opérations contemporaines de qualité parfaitement intégrées au site. Celles-ci devront être végétalisées et sécurisées par un muret de protection périphérique. Dans ce cas, la pérennité de la végétation devra être garantie par un accès facilité et la mise en place d'un dispositif de récupération des eaux destiné à en assurer l'arrosage.

L'article UH 11 est complété ainsi :

Les couvertures seront réalisées de préférence en matériaux traditionnels, c'est-à-dire en tuiles rondes de type canal de couleur terre cuite (rouge ou rouge orangé), sans mélange de tuiles plus claires ou de couleurs différentes. Toutefois, les toitures terrasses sont acceptables lorsqu'elles sont justifiées par l'architecture de la construction proposée. Dans ce cas, la végétalisation de la toiture ne sera admise que si sa pérennité est garantie par un accès facilité et la mise en place d'un dispositif de récupération des eaux destiné à en assurer l'arrosage. Des dispositions devront être prises pour intégrer les éléments de superstructure en saillie, tels que les locaux techniques ou machineries, conduits et gaines, etc...

Des dispositions spécifiques sont intégrées à l'article UM 11 pour les toitures :

#### **b – Toitures**

Les couvertures seront réalisées en matériaux traditionnels, c'est-à-dire en tuiles rondes de type canal de couleur terre cuite (rouge ou rouge orangé), sans mélange de couleurs différentes. Les différences de teintes admises sont celles provenant d'une cuisson plus ou moins régulière d'une même argile. Sont aussi acceptées les tuiles vieilles et de récupération. La transformation de couvertures en tuiles en toitures terrasses ne sera pas admise. Lors d'une réfection et dans le cas de transformations antérieures n'ayant pas fait l'objet d'une autorisation administrative, le rétablissement de la couverture en tuiles sera exigé. Les pentes et les orientations des couvertures existantes ne devront pas être modifiées.

L'article US 11 est complété ainsi :

Les couvertures seront réalisées de préférence en matériaux traditionnels, c'est-à-dire en tuiles rondes de type canal de couleur terre cuite (rouge ou rouge orangé), sans mélange de tuiles plus claires ou de couleurs différentes. Toutefois, les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles sont justifiées par l'architecture de la construction proposée. Dans ce cas, la végétalisation de la toiture ne sera admise que si sa pérennité est garantie par un accès facilité et la mise en place d'un dispositif de récupération des eaux destiné à en assurer l'arrosage.

L'article UZ 11 est modifié de la manière suivante :

~~Les toitures terrasses sont admises.~~ Les toitures devront comporter au moins 2 pans.

#### **➤ Les systèmes de climatisation**

La généralisation et la diversification des systèmes de refroidissement ainsi que les nuisances qu'ils peuvent générer ont conduit à adapter les dispositions de l'article UD 11 :

Les climatiseurs, pompes chaleur ou autres équipements techniques de gestion des températures ne devront en aucun cas être installés en saillie sur l'extérieur de la façade, ni même posés sur les balcons. Ils devront être dissimulés et être installés au sol, dissimulés sous toiture ou dans une structure maçonnée ou un caisson acoustique et à plus de 5 m des limites séparatives.



### ➤ **Les panneaux photovoltaïques**

Dans l'**ensemble des zones** concernées, l'**article 11** renforce les dispositions existantes relatives à l'installation de panneaux solaires et photovoltaïques.

Le développement des énergies renouvelables est devenu une réalité incontournable à l'échelle nationale. C'est la raison pour laquelle la Commune a délibéré le 7 décembre 2023 en faveur de la création de zones d'accélération des énergies renouvelables sur le territoire communal. Il est à noter que depuis un peu plus d'un an, les demandes d'autorisations d'urbanisme portant sur l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture de constructions existantes ont considérablement augmenté.

La Commune entend accompagner ce développement sans pour autant sacrifier à la qualité des paysages et à l'insertion architecturale des projets. Les dispositions relatives aux panneaux solaires et photovoltaïques sont donc complétées dans l'ensemble des zones, à l'exception des zones UA, UG, sur la base des recommandations formulées dans la fiche-conseil « *Bien intégrer son projet photovoltaïque dans le paysage et l'architecture de PACA* » établie sous l'égide de la DRAC-PACA.

Ainsi, il est rajouté et précisé que les panneaux photovoltaïques **doivent être regroupés sur une seule partie du terrain. Lorsqu'ils sont installés en toiture, leur insertion doit être cohérente avec l'architecture de la construction et leur dimension totale doit être proportionnelle à la surface de l'ensemble de la toiture. Ils doivent avoir des formes simples et respecter la forme des toits. Pour les constructions neuves, ou en cas de reprise de toitures complètes, ces panneaux doivent être intégrés dans l'épaisseur de la toiture. Pour les constructions existantes, ils peuvent s'implanter en surimposition de la toiture (15 cm d'épaisseur maximum). D'une manière générale, dans un objectif de discrétion, la couleur des panneaux devra être adaptée au toit et mate.**

### ➤ **La couleur des façades**

Indépendamment de la mise en place d'un nuancier, des dispositions particulières sont établies pour les façades de couleur blanche.

Le blanc « pur » n'est pas une couleur habituellement présente dans la nature, hormis sur les montagnes enneigées. Par ailleurs, cette couleur a un impact visuel important dans le paysage, notamment du fait de la réflexion du soleil sur des pans de murs clairs.

Dès lors, afin de favoriser une meilleure intégration dans l'environnement des bâtiments et constructions, souvent implantés sur des coteaux, la couleur blanche sur les façades est désormais formellement proscrite dans l'ensemble des zones.

Il est ainsi précisé à l'**article 11 de chaque zone** que **les peintures et enduits blancs sur façades sont interdits.**

### ➤ **Les aménagements à proximité des entités végétales remarquables**

Dans le but de renforcer la protection des entités végétales remarquables, il est précisé à l'**article 13 de l'ensemble des zones** que les aménagements sont proscrits à proximité :

- Les entités végétales remarquables mentionnées au document graphique sont classées comme espaces boisés au titre de l'**article L113-1 (ancien article L.130-1)** du Code de l'Urbanisme et seront strictement respectées. Recensées à l'annexe du présent règlement (pièce n° 4.1), leur sauvegarde sera intégrée à tout projet de construction ou d'aménagement. **Aucun affouillement ou exhaussement, ni construction ou aménagement ne pourra être réalisé à moins de 5 m de ces entités végétales remarquables.**



## IV. Modification de la liste des emplacements réservés et du plan

### 1. Emplacements réservés pour voies publiques (article L 151-41 1° du code de l'urbanisme)

La surface globale des emplacements réservés aux voies établis au titre de l'article L 151-41 1° du code de l'urbanisme est modifiée pour passer de 199 320 m<sup>2</sup> à 180 115 m<sup>2</sup>.

#### a. Suppression des ER I-12, I-50, I-63 et I-69

Ces emplacements réservés voiries sont supprimés parce qu'ils ont été mis en œuvre.

##### PLU modification n° 5

N° PLAN ZONAGE	N° DES E.R.	DESIGNATION DES OPERATIONS	COLLECTIVITE ATTRIBUTRICE	LOCALISATION	SURFACE EN m <sup>2</sup>
5a	I.12	Aménagement de voirie et paysager	Commune	Avenue du Mal Juin Chemin de Faissole Section CE n° 203 – 204 – 205 – 207 – 208	1531 -
5a	I.50	Aménagement sur une largeur de 8 m	Commune	Chemin de Faissole	273
5a	I.63	Aménagement partiel sur une largeur de 6 m	Commune	Chemin des Restanques	2 595
5a	I.69	Remplacement du passage à niveau n° 5 par un pont rail	Réseau ferré de France	Avenue Saint Martin	790

#### b. Modification des ER I-1, I-3, I-6, I-7, I-11, I-11bis, I-13a, I-13b, I-14, I-21, I-22, I-23, I-27, I-28, I-31, I-33, I-42, I-48, I-57 et I-59

Les emplacements réservés voirie suivants sont modifiés afin de prendre en compte des rectifications de tracé, des recalages ou des réalisations partielles. Les ER I-1D, I-7D et I-68D sont également modifiés à la demande du Département. Le premier intègre de nouvelles parcelles afin d'améliorer l'itinéraire cyclable Cannes/Le Cannet/Mougins, le deuxième et troisième sont supprimés à la suite d'une décision de justice.

##### PLU modification n° 5

N° PLAN ZONAGE	N° DES E.R.	DESIGNATION DES OPERATIONS	COLLECTIVITE ATTRIBUTRICE	LOCALISATION	SURFACE en m <sup>2</sup>
----------------	-------------	----------------------------	---------------------------	--------------	---------------------------



5a 5b	I.1	Aménagement sur une largeur de 20 m	Département	R.D. 809 - Chemin des Campelières Chemin de Carimaï	6 318 6 709
5a	I.3	Aménagement sur une largeur de 10 m	Département	R.D. 35 - Avenue de Font Roubert	1 103 1 186
5a	I.6	Aménagement sur une largeur de 15 m entre l'avenue Saint-Martin et le chemin de la Cerisaie et 12 m entre le chemin de la Cerisaie et le Village de la Roquette	Département	R.D. 409 - Route de La Roquette	4 256 3 324
5a	I.7	Aménagement sur une largeur de 11 m	Département	R.D. 909 - Avenue Borde	10 374 3 127
5a	I.11	Aménagement sur une largeur de 18 23 m	Commune	Avenue Saint-Martin	5 383 9 341
5a	I.11-bis	Aménagement d'un carrefour	Commune	Avenue Saint-Martin Chemin de la Plaine	949 926
5a	I.13a	Aménagement sur une largeur de 18 m en partie sud, 23 m en partie centrale et 18 m en partie nord	Commune	Avenue de Tournamy Entre Font Roubert et Juyette Partiellement réalisé	2 600 128
5a	I.13b	Aménagement sur une largeur de 12 m	Commune	Avenue Maréchal Juin Entre le Val de Mougins et Campanie	1 349 900
5a	I.14	Aménagement sur une largeur de 15 m	Commune	Avenue de la Plaine	5 229 4 492
5a	I.21	Aménagement sur une largeur de 10 m	Commune	Chemin du Grand Vallon	7 224 6 195
5a	I.22	Aménagement sur une largeur de 8 m	Commune	Chemin du Coudouron	3 380 80
5a	I.23	Aménagement sur une largeur de 10 m	Commune	Chemin des Cabrières	5 061 4 736
5a	I.27	Aménagement sur une largeur de 8 m	Commune	Chemin de Provence	1 424 1 037



5a	I.28	Aménagement sur une largeur de 8 m	Commune	Chemin du Château	2 640 1 943
5a	I.31	Aménagement sur une largeur de 8 m	Commune	Chemin des Peyroues	4 090 5 241
5a	I.33	Aménagement sur une largeur de 8 m	Commune	Chemin de l'Hubac	73 205
5a	I.42	Aménagement sur une largeur de 8 m	Commune	Chemin du Clos d'Embertrand	2 394 2 000
5a	I.48	Amélioration du croisement avec l'avenue de Tournamy	Commune	Traverse des Peyroues	40 431
5a	I.57	Aménagement piéton Passage	Commune	Parking Tournamy Avenue de l'Hubac	442 521
5a	I.59	Aménagement sur une largeur de 6 m	Commune	Chemin de Jylloue	4 265 2 824
5a	I.68	Liaison R.D. 809 / R.D. 909	Département	Avenue de la Borde et chemin de Carimaill	47 582

### ***c. Création de l'ER I-70 pour une voie périmétrale de lutte contre l'incendie***

Dans le cadre de la Zone d'Aménagement Différé des Bréguières renouvelée par arrêté préfectoral du 22 juillet 2021, la Commune a conclu les 22 et 29 décembre 2022 avec l'Etablissement Public Foncier PACA, titulaire du droit de préemption, une convention d'intervention foncière en phase d'impulsion. Cette convention a été établie dans la perspective d'un réaménagement futur et d'une requalification urbaine du secteur des Bréguières et, notamment, de sa partie sud.

Parallèlement, actuellement classé au PLU en zone à urbaniser stricte AUB, une ouverture à l'urbanisation ne pourra être organisée et mise en œuvre que suivant une évolution du Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt. En effet, cette partie sud est identifiée dans ce document en zone B0 pour laquelle un principe d'inconstructibilité est posé sauf à assurer, pour les opérations d'aménagement, des travaux de défense incendie portant notamment sur la création d'une voie répondant aux caractéristiques requises située entre le massif boisé et le périmètre à protéger.

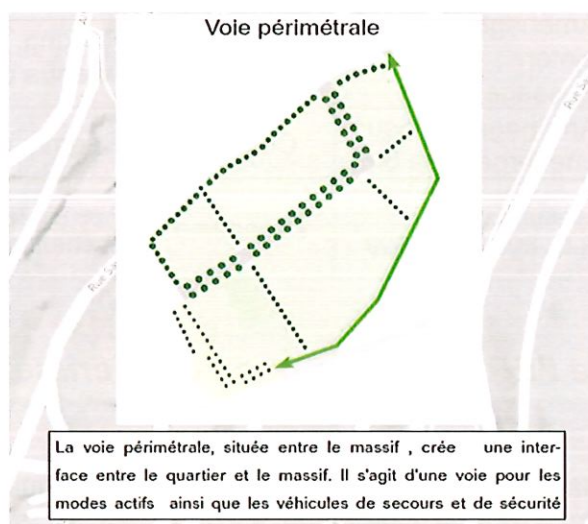
Pour assurer au mieux la transition de ce secteur, la Commune et l'EPF PACA ont ainsi convenu de s'associer pour engager une nouvelle étude d'aménagement urbain qui permettra d'évaluer la faisabilité, les partis d'aménagement et les modalités opérationnelles d'un aménagement du secteur de la ZAD des Bréguières. L'étude d'aménagement est actuellement en cours et prend en compte les considérants issus de l'arrêté de renouvellement de la ZAD du 22 juillet 2021 rappelant l'objectif de préservation des espaces naturels et agricoles du secteur. Ainsi, l'étude se concentre sur le potentiel de renouvellement urbain de la partie sud du périmètre de ZAD.



Dans le cadre du diagnostic réalisé, il est rappelé qu'en zone B0, qui correspond à la partie sud des Bréguières où une mixité fonctionnelle est envisagée, les opérations d'aménagement sont autorisées à condition que les travaux prévus comprennent notamment une voie située entre le massif et le périmètre à protéger, répondant *a minima* à certaines caractéristiques : bande de roulement de largeur minimum de 3,5 m ; pente en long inférieure à 15 % ; rayons de courbure supérieurs à 9 m si elle est réservée au seul usage des pompiers. Si cette voie sert aussi de desserte, la largeur minimale se doit de correspondre à 5 m.

A ce titre, une proposition de schéma directeur de fonctionnement permettant de matérialiser cette voie de défense a été établie. Ainsi, la nouvelle voie assurera une desserte efficace du futur secteur aménagé et garantira la conformité aux exigences d'accès des services de secours.

*Proposition d'aménagement de la future voie périmétrale – Chemin du Ferrandou*



Outre le fait que cette voie périmétrale constitue un préalable impératif à l'opération d'aménagement, il s'agit également d'un élément de sécurité intéressant au regard de la situation actuelle car les terrains situés à proximité du massif sont occupés par différentes activités préexistantes au PPRIF et soumises à un risque incendie. Une réalisation anticipée de la voie est donc envisageable afin de renforcer la sécurité des biens et des personnes situés en lisière de forêt.

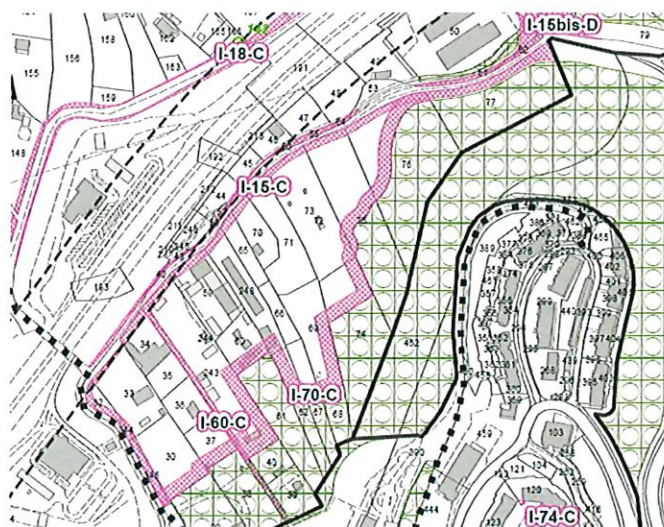
C'est pourquoi, afin de prendre en compte cette obligation et traduire la volonté communale de réorganiser ce quartier reconnu au SCOT'Ouest comme un secteur stratégique lié à Sophia Antipolis et devant faire l'objet d'une requalification urbaine, il a été décidé d'inscrire dès à présent un nouvel emplacement voirie en vue de la création de cette voie périmétrale.

**PLU modification n° 5**

N° PLAN ZONAGE	N° DES E.R.	DESIGNATION DES OPERATIONS	COLLECTIVITE ATTRIBUTRICE	LOCALISATION	SURFACE EN m <sup>2</sup>
5b	1.70	Création d'une voie périmétrale sur une margeur de 12 m zone B0 du PPRIF	Commune	Chemin du Ferrandou Sections CM 76, 75, 73, 74, 69, 67, 62, 60, 243, 37, 30 et 345	8 157



### Extrait plan de zonage ER I-70



#### **d. Création de l'ER I-71 pour un demi-giratoire**

L'accès du chemin de la Grande Bastide sur l'avenue Maréchal Juin ne permet pas aux véhicules montants de s'engager sur l'avenue pour descendre vers le sud. Les véhicules ne peuvent que tourner à gauche pour remonter vers le nord.

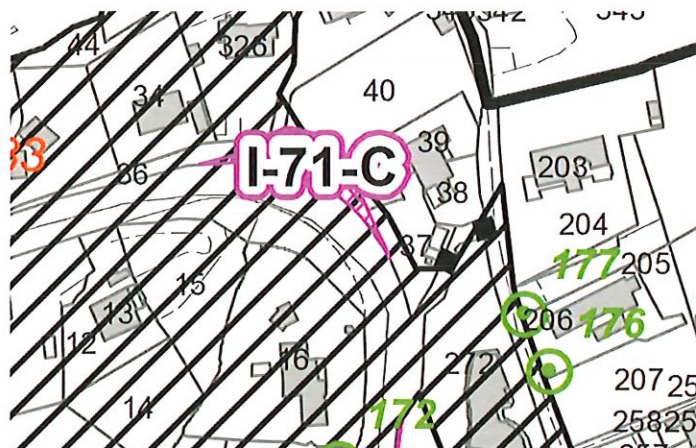
La Commune souhaite réaliser sur l'avenue Maréchal Juin un demi-giratoire à proximité du chemin de la Grande Bastide (moins de 150 m). Cet aménagement de voirie permettra aux usagers sortant de ce chemin de faire demi-tour en toute sécurité pour redescendre vers Le Cannet sans devoir remonter jusqu'au rond-point du boulevard Courteline situé à près de 800 m ou réaliser des manœuvres dangereuses en milieu de voie.

#### **PLU modification n° 5**

N° PLAN ZONAGE	N° DES E.R.	DESIGNATION DES OPERATIONS	COLLECTIVITE ATTRIBUTRICE	LOCALISATION	SURFACE EN m <sup>2</sup>
5a	I.71	Aménagement de voirie pour demi-giratoire	Commune	Avenue Maréchal Juin Sections BW 36, 39, 40, 41 et 326)	414

### Extrait plan de zonage ER I-71





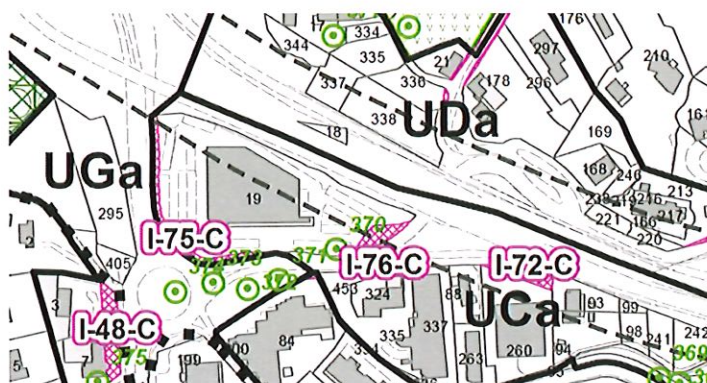
### e. Création des ER I-72, I-75, I-76 et I-77

Ces nouveaux emplacements réservés participent à la requalification de l'avenue Font Roubert par la réalisation d'ouvrages permettant, d'une part, de fluidifier la circulation et, d'autre part, de sécuriser l'ensemble des usagers.

#### PLU modification n° 5

N° PLAN ZONAGE	N° DES E.R.	DESIGNATION DES OPERATIONS	COLLECTIVITE ATTRIBUTRICE	LOCALISATION	SURFACE EN m <sup>2</sup>
5a	I.72	Création d'une voie de liaison	Commune	Impasse Font Roubert Section BH 260	285
5a	I.75	Aménagement de voirie avec création d'un tourne-à-droite	Commune	Avenue Font Roubert Section AZ 19	453
5a	I.76	Création d'un giratoire	Commune	Avenue Font Roubert Section AZ 19	230
5a	I.77	Aménagement de voirie pour continuité de la piste cyclable	Commune	Avenue Font Roubert	22

#### Extrait plan de zonage ER I-72, 75, 76 et 77





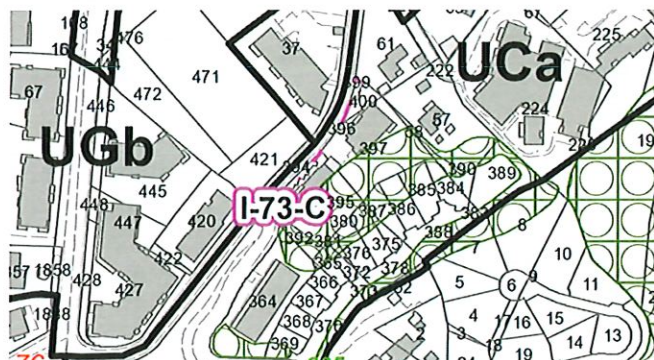
## f. Création des ER I-73 et I-74

Ces nouveaux emplacements réservés permettront d'aménager des sur-largeurs de voirie en jardinières en pied d'immeubles mais aussi de sécuriser, le long de parcelles privées, des cheminements piétonniers accessibles au public vers la Place des Arcades.

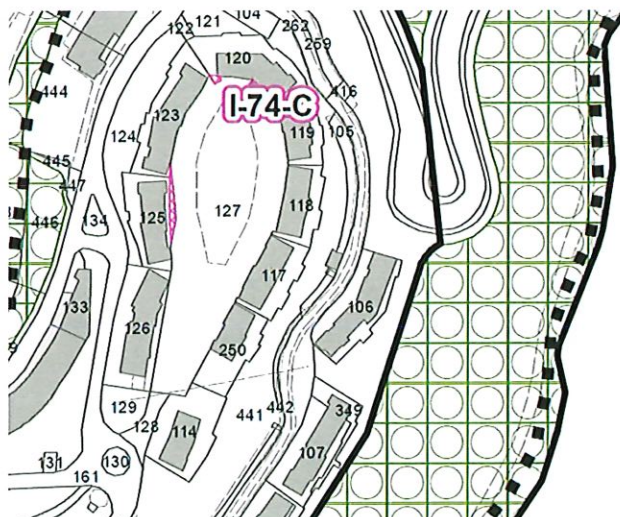
### PLU modification n° 5

N° PLAN ZONAGE	N° DES E.R.	DESIGNATION DES OPERATIONS	COLLECTIVITE ATTRIBUTRICE	LOCALISATION	SURFACE EN m <sup>2</sup>
5a	I.73	Aménagement de voirie	Commune	Avenue de l'Hubac	38
5a	I.74	Aménagement d'un cheminement piétonnier	Commune	Place des Arcades	214

Extrait plan de zonage ER I-73



Extrait plan de zonage ER I-74





## 2. Emplacements réservés pour équipements de superstructures (article L 151-41 2° du code de l'urbanisme)

La surface globale des emplacements réservés pour équipements de superstructures établis au titre de l'article L 151-41 2° du code de l'urbanisme évolue et passe de 126 718 m<sup>2</sup> à **158 554 m<sup>2</sup>**.

### a. Modification des références cadastrales des ER II-2, II-7 et II-8

A la suite du remembrement cadastral partiel réalisé par l'Etat sur les sections anciennement F et G, les numéros de parcelles de trois emplacements réservés sont mis à jour dans la liste des emplacements réservés ainsi que leur superficie telle qu'issue de ce remembrement.

#### PLU actuel

N° PLAN ZONAGE	N° DES E.R.	DESIGNATION DES OPERATIONS	COLLECTIVITE ATTRIBUTRICE	LOCALISATION	SURFACE EN m <sup>2</sup>
5a	II.2	Rétention eaux pluviales	Commune	Chemin du Hameau des Gitans Section G n° 2553 – 2554p	6 635
5a	II.7	Equipements de sports et de loisirs en milieu naturel	Commune	Chemin du Hameau Chemin du Grand Vallon Section G n° 2347 – 2348 – 2539 – 2540 – 2541 – 2542 – 2543 – 2544 – 2545 – 2546 – 2547 – 2548 – 2551 – 2552 – 2554p	65 300
5a	II.8	Accès et stationnement gare S.N.C.F. de Ranguin	Commune de Cannes	Avenue de la Borde Section F n° 1398 – 1399	1 380

#### PLU modification n° 5

N° PLAN ZONAGE	N° DES E.R.	DESIGNATION DES OPERATIONS	COLLECTIVITE ATTRIBUTRICE	LOCALISATION	SURFACE EN m <sup>2</sup>
5a	II.2	Rétention eaux pluviales	Commune	Chemin du Hameau des Gitans Sections <del>G n° 2553 – 2554p</del> DC 3 – 4p	<del>6 635</del> 6 640
					<del>65 300</del>



5a	II.7	Equipements de sports et de loisirs en milieu naturel	Commune	Chemin du Hameau Chemin du Grand Vallon Sections n° <del>G n° 2347 – 2348 – 2539 –</del> <del>2540 – 2541 – 2542 – 2543</del> <del>– 2544 – 2545 – 2546 –</del> <del>2547 – 2548 – 2551 – 2552</del> <del>– 2554p DC 18 – 17 – 16 –</del> <del>15 – 14 – 13 – 11 – 12 – 9 –</del> <del>10 – 6 – 5 – 4p</del>	67 460
5a	II.8	Accès et stationnement gare S.N.C.F. de Ranguin	Commune de Cannes	Avenue de la Borde Section <del>F n° 1398 – 1399</del> DP n° 112	<del>1 380</del> 1 790

### ***b. Suppression des ER II-12, II-13 et II-15***

Les tènements fonciers correspondants aux ER II-12 et II-13 ont été acquis par la Commune et n'ont donc plus lieu d'être maintenus. Le premier a été mis en œuvre dans le cadre des travaux d'aménagement du « Cœur de Mougins » et des équipements publics ont été exécutés (ilot de Police municipale et parc paysager). Les équipements publics prévus dans le second ne pourront finalement pas être réalisés compte tenu des contraintes issues du Plan de Prévention des Risques Inondations adopté en 2023. D'autres projets sont néanmoins en cours de développement afin de prendre en compte ces nouvelles contraintes réglementaires.

Le projet d'aire d'accueil des gens du voyage prévu sous l'ER II-15 doit être, quant à lui, déplacé afin de bénéficier de conditions d'accessibilité plus adaptées. Cet emplacement réservé est donc remplacé par l'ER II-16. Situé chemin du Coudouron, l'ER II-15 ne dispose pas de conditions d'accès suffisantes qui peuvent générer un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique. En effet, cet emplacement réservé se trouve en face de terrains exploités par la société CAT pour y entreposer de nombreux véhicules transportés quasi quotidiennement sur place par des semi-remorques. Or, le croisement de ce type de véhicules à gros tonnage avec des voitures attelées peut être source de danger, notamment lors du passage du pont surplombant la voie ferrée. C'est la raison pour laquelle il a été décidé de supprimer cet emplacement réservé en ce lieu.

#### **PLU actuel**

N° PLAN ZONAGE	N° DES E.R.	DESIGNATION DES OPERATIONS	COLLECTIVITE ATTRIBUTRICE	LOCALISATION	SURFACE EN m²
5a	II.12	Equipements administratifs (hôtel de Ville, CCAS, Police municipale etc.)	Commune	Avenue de Tournamy	6 327
5a	II.13	Equipements publics (groupe scolaire primaire et maternelle,	Commune	Quartier Tournamy Avenue de Font-Roubert	7 113



		sportifs, parc de centre de loisirs)			
5a	II.15	Aire d'accueil des gens du voyage	Commune	Chemin du Coudouron	7254

#### PLU modification n° 5

N° PLAN ZONAGE	N° DES E.R.	DESIGNATION DES OPERATIONS	COLLECTIVITE ATTRIBUTRICE	LOCALISATION	SURFACE EN m²
5a	II.12	Equipements administratifs (hôtel de Ville, CCAS, Police municipale etc.)	Commune	Avenue de Tournamy	6 327
5a	II.13	Equipements publics (groupe scolaire primaire et maternelle, sportifs, parc de centre de loisirs)	Commune	Quartier Tournamy Avenue de Font-Roubert	7 113
5a	II.15	Aire d'accueil des gens du voyage	Commune	Chemin du Coudouron	7254

#### c. Création d'un ER II-16 pour une aire d'accueil des gens du voyage

Pour des raisons liées à l'accessibilité du site et à la sécurité des usagers de la voie publique, l'emplacement ER II-15 est remplacé par un nouvel emplacement réservé rajouté sous le numéro III-16 situé impasse du Ferrandou. Ce nouvel emplacement permet de délimiter seize places, se conformant ainsi aux prescriptions du Schéma d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage des Alpes-Maritimes approuvé le 8 février 2024. Sa superficie globale est également suffisante pour respecter les normes fixées par le décret n° 2019-1478 du 26 décembre 2019, notamment au regard des 75 m²/place imposés.

Cet emplacement réservé permet de marquer d'ores et déjà la volonté communale de s'inscrire dans les objectifs du SAHGV et dans une perspective de maîtrise foncière avant d'engager une procédure de révision de son PLU qui permettra de définir les conditions de constructibilité du secteur en sortant de la zone AUb. Ces conditions intégreront non seulement les prescriptions issues du PPR Inondation, mais aussi prendront en compte les exigences plus contraignantes d'un recul de 10 m par rapport à l'axe du vallon posées par le PLU actuel.

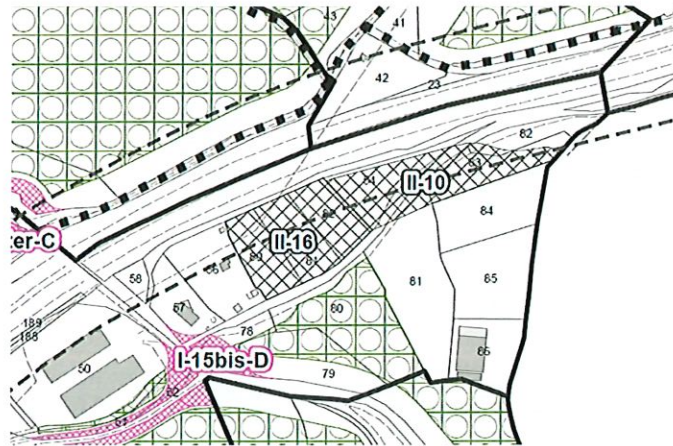
#### PLU modification n° 5

N° PLAN ZONAGE	N° DES E.R.	DESIGNATION DES OPERATIONS	COLLECTIVITE ATTRIBUTRICE	LOCALISATION	SURFACE EN m²
5b	II.16	Aire d'accueil des gens du voyage	Communauté d'Agglomération Cannes-	Impasse du Ferrandou Sections AC 80, 81 et 82	5 411



			Pays de Lérins		
--	--	--	-------------------	--	--

#### Extrait plan de zonage ER I-16



#### **d. Création de deux ER II-17 et II-23 pour équipements administratifs et espaces publics**

La réalisation d'un parc paysager adjacent à l'îlot de police municipale sur le foncier identifié à l'ancien ER n° II-12 nécessite de créer un nouvel ER n° II-17 dans le périmètre du « Cœur de Mougins ». Cette création est en lien avec la modification de la destination de l'îlot 5 mentionnée dans les OAP correspondantes et précédemment indiquée.

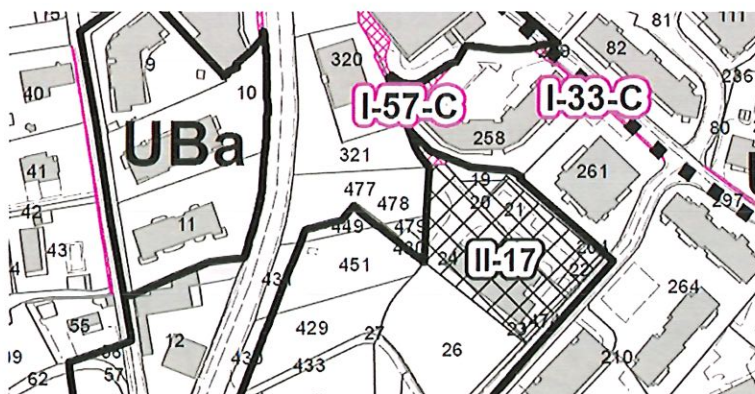
Un second ER n° II-23 destiné à recevoir des équipements administratifs doit être prévu dans la perspective d'en déplacer à proximité de l'un des principaux axes de circulation. La localisation de cet emplacement réservé le long de l'avenue Maréchal Juin facilitera sa desserte et l'accessibilité aux Mouginois du fait du passage de lignes régulières du réseau Palm Bus.

#### PLU modification n° 5

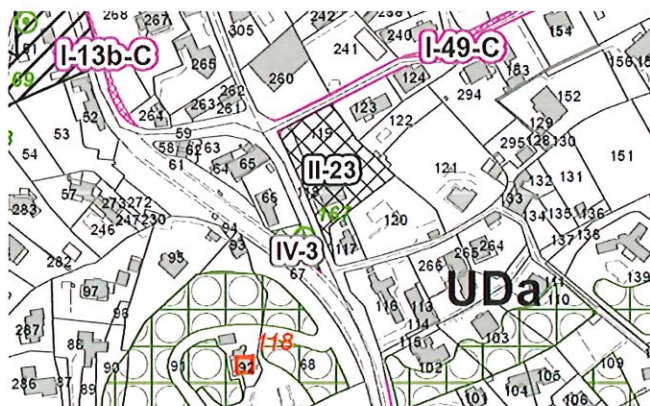
N° PLAN ZONAGE	N° DES E.R.	DESIGNATION DES OPERATIONS	COLLECTIVITE ATTRIBUTRICE	LOCALISATION	SURFACE EN m²
5a	II-17	Equipements administratifs et espaces publics	Commune	Avenue de l'Hubac Sections BH, 20, 21, 22, 23, 24, 204 et 474	3 699
5a	II-23	Equipements publics administratifs	Commune	Avenue Maréchal Juin Sections CA 118 et 119	2 532

#### Extrait plan de zonage ER II-17





Extrait plan de zonage ER II-23



### e. Création de deux ER II-18 et II-19 pour équipements et espaces publics

Les obligations nées de la loi SRU du 13 décembre 2000 et renforcées par la loi ALUR du 24 mars 2014 en matière de production de logements pour actifs génèrent des besoins supplémentaires en matière d'équipements publics, plus particulièrement liés à la petite enfance et à la scolarisation, mais aussi de stationnement.

Le nord de la Commune est, en l'état actuel, dépourvu de tels équipements. Un emplacement réservé est donc institué à cette fin.

Dans la continuité des travaux de rénovation thermique et d'extension de la maternelle, une extension globale du groupe scolaire des Cabrières au sud de la Commune doit pouvoir être envisagée pour accueillir dans de bonnes conditions un nombre plus important d'élèves. Un emplacement réservé est donc mis en place dans cette perspective.

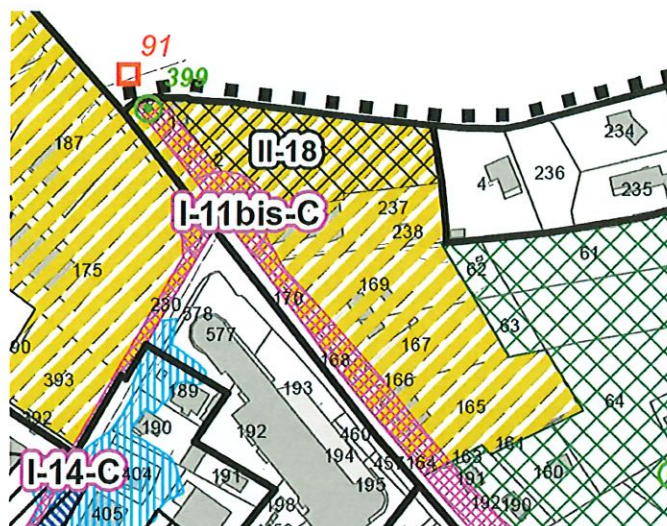
#### PLU modification n° 5

N° PLAN ZONAGE	N° DES E.R.	DESIGNATION DES OPERATIONS	COLLECTIVITE ATTRIBUTRICE	LOCALISATION	SURFACE EN m <sup>2</sup>
5a	II.18	Equipements publics (crèche) et espaces publics	Commune	Avenue Saint Martin/Chemin du Vallon d'Aussel Sections AV 1 et 2	4 128

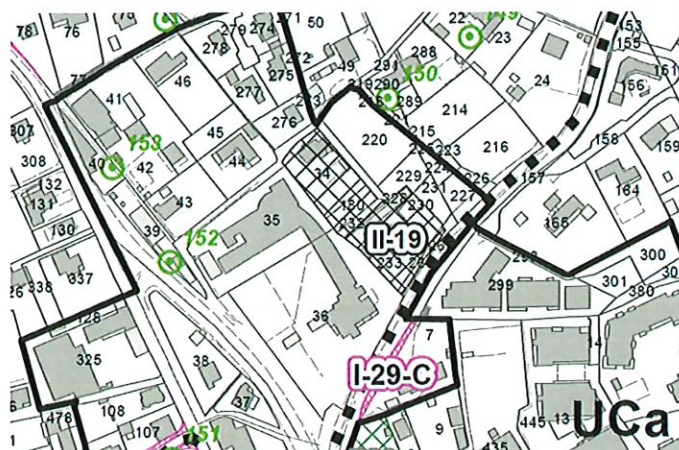


		(parc, et stationnement)			
5a	II.19	Equipements publics (extension du groupe scolaire des Cabrières)	Commune	Impasse de Campane et Chemin de Campane Sections CA 34, 180, 228, 230, 232p, 233 et 263	3 337

Extrait plan de zonage ER II-18



Extrait plan de zonage ER II-19



#### ***f. Création de trois ER II-9, II-20 et II-21 pour rétention des eaux pluviales***

Les intempéries de 2015 et 2019 ont conduit la Communauté d'Agglomération Cannes Pays de Lérins à élaborer un Programme d'Actions de Prévention des Inondations. Dans le cadre de ce PAPI approuvé le 11 décembre 2020, il est prévu, notamment, la réalisation d'aménagements destinés à réduire la zone inondable pour une occurrence centennale dans le secteur de la Plaine ainsi que la vulnérabilité des enjeux identifiés dans cette zone. Ces aménagements doivent être mis en œuvre en plusieurs phases.



Ainsi, dans le cadre de la première phase (PAPI 1), les travaux de recalibrage du vallon de la Plaine ont d'ores et déjà été exécutés. De même, la création d'une zone d'expansion de crue de 13 000 m<sup>3</sup> en amont du vallon de Tournamy est déterminée.

Parallèlement, le PAPI approuvé identifie un bassin écrêteur de crue d'une capacité de 7 500 m<sup>3</sup> en amont du pont de la SNCF à réaliser à l'occasion des phases suivantes (PAPI 2 et 3).

En outre, ce document mentionne la création d'un bassin d'écrêtement d'un volume de stockage de 8 500 m<sup>3</sup> sur le vallon du Ferrandou. Cet ouvrage vise à réduire l'emprise des zones inondables pour une crue trentennale entre l'Eco'parc et la RD 135.

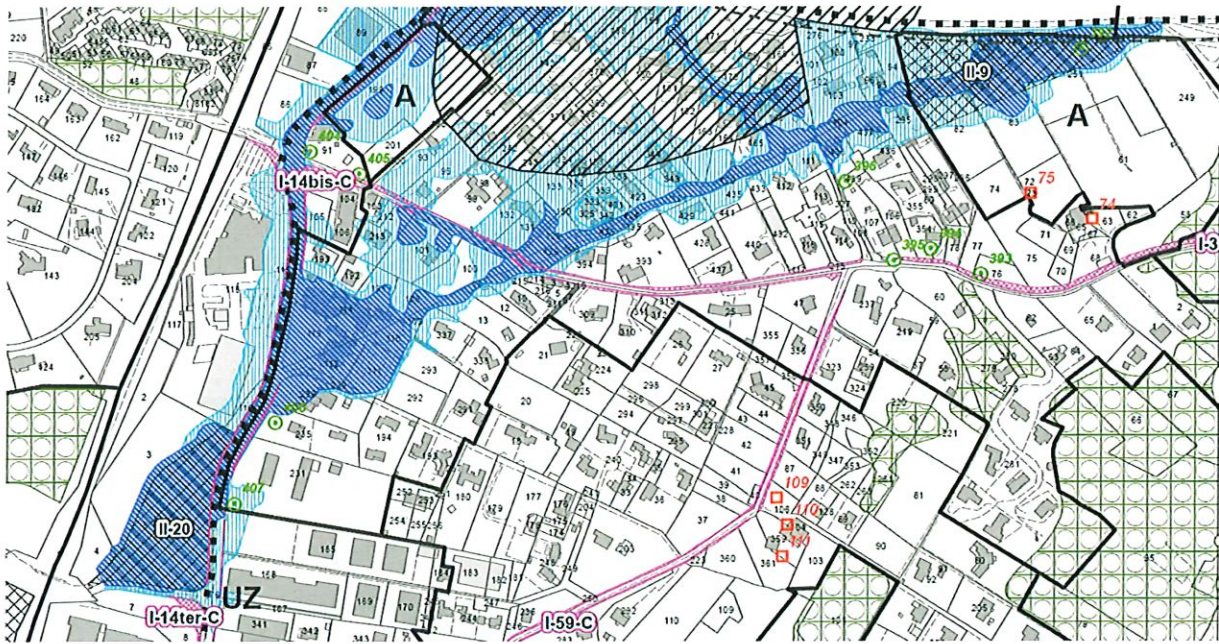
C'est pourquoi, d'une part, deux emplacements réservés sont répertoriés dans le secteur du Plan Saint Martin/avenue de la Plaine correspondants à la localisation des aménagements relevés dans le PAPI. D'autre part, un troisième emplacement réservé est matérialisé dans le quartier des Bréguière au nord de l'A8.

#### PLU modification n° 5

N° PLAN ZONAGE	N° DES E.R.	DESIGNATION DES OPERATIONS	COLLECTIVITE ATTRIBUTRICE	LOCALISATION	SURFACE EN m <sup>2</sup>
5a	II.9	Rétention eaux pluviales	Communauté d'Agglomération Cannes-Pays de Lérins	Plan Saint Martin Sections AY 226, 93, 92, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88 et 251 partiels	10 300
5a	II.20	Rétention eaux pluviales	Communauté d'Agglomération Cannes-Pays de Lérins	Plan Saint Martin Sections DE 5	8 963
5b	II.21	Rétention eaux pluviales	Communauté d'Agglomération Cannes-Pays de Lérins	Bréguières Sections AD 120 et 121	8 030

#### Extrait plan de zonage ER II-9 et II-20





Extrait plan de zonage ER II-21



### 3. Emplacements réservés pour espaces verts (article L 151-41 3° du code de l'urbanisme)

La surface globale des emplacements réservés pour espaces verts évolue et passe de 21 372 m<sup>2</sup> à **127 118 m<sup>2</sup>**.

La Commune projette la création de ces nouveaux emplacements réservés par application de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme qui dispose : « Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués [...] 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques [...] ».

#### a. Création de trois ER IV-4, IV-6 et IV-8 pour espaces et parcs paysagers



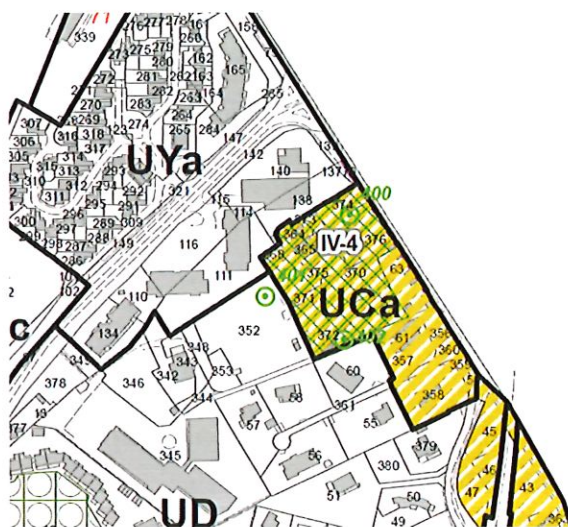
La Commune entend marquer sa volonté de protéger les ilots de végétation existants et d'en créer de nouveaux dans des secteurs qui en sont dépourvus. L'aménagement de parcs paysagers et arborés ainsi que d'espaces verts destinés à être ouverts au public permet de créer des lieux d'échanges et de convivialité en plein air et de générer des poumons verts et des ilots de fraîcheur.

Les localisations retenues sont dans des secteurs d'entrées de ville, le long de l'axe traversant sud-nord constitué par l'ancienne route Napoléon, caractérisés par une urbanisation marquée par la présence d'immeubles collectifs.

#### PLU modification n° 5

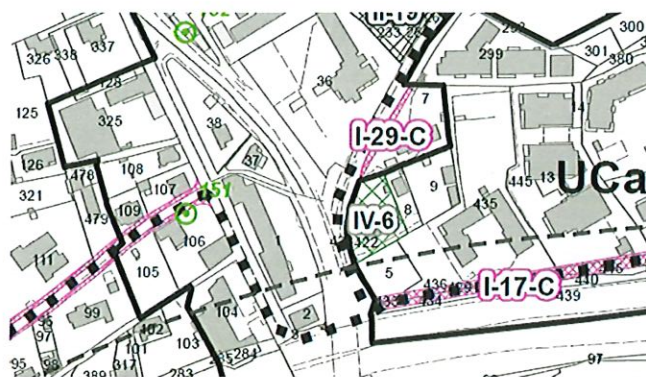
N° PLAN ZONAGE	N° DES E.R.	DESIGNATION DES OPERATIONS	COLLECTIVITE ATTRIBUTRICE	LOCALISATION	SURFACE EN m <sup>2</sup>
5a	IV.4	Parc paysager et arboré ouvert au public	Commune	Avenue Saint Martin Sections AW n°376-374-372-370, 371, 369, 368, 375, 365, 364,et 373	3 793
5a	IV.6	Espaces verts et jardin paysager publics	Commune	Chemin de Campane Section CE 422p	600
5a	IV-8	Espaces verts et parc paysager	Commune	Avenue Saint Martin Section AV 196p	1 849

Extrait plan de zonage ER IV-4

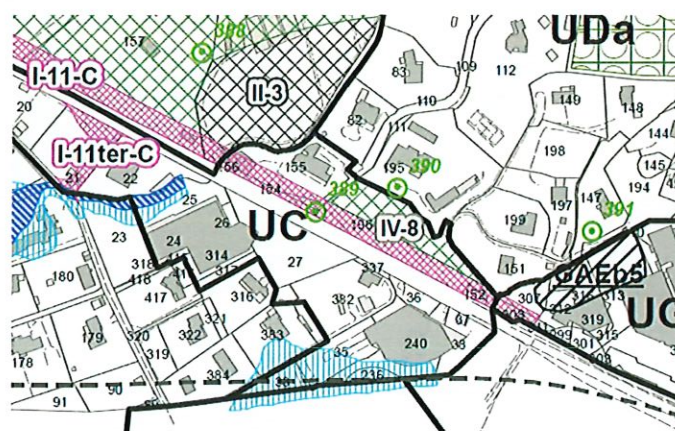


Extrait plan de zonage ER IV-6





Extrait plan de zonage ER IV-8



## ***b. Création de trois ER IV-5, IV-9 et IV-10 pour la mise en place et le développement d'une régie agricole***

Dans le prolongement de la création d'une régie agricole en 2024 qui a permis la remise en exploitation de terres dans les secteurs d'Argeville et de l'Oratoire, au nord et à l'est du territoire, la Commune souhaite pouvoir développer et diversifier la production de sa ferme municipale.

L'identification de trois emplacements réservés s'inscrit dans cette démarche.

Le choix des terrains retenus est motivé par, d'une part, l'ancien usage agricole qui en était fait et, d'autre part, les impératifs liés aux obligations supra-communales et à la prévention des risques naturels.

Ainsi, l'ER n° IV-5 participe à la mise en compatibilité du PLU avec les orientations du SCOT'Ouest. En effet, celui-ci définit sur la plus grande partie des coteaux du Vicair des objectifs de constitution et préservation de réservoirs de biodiversité, seules une frange sud-ouest et une bande centrale étant caractérisées en tant qu'enveloppe urbaine.

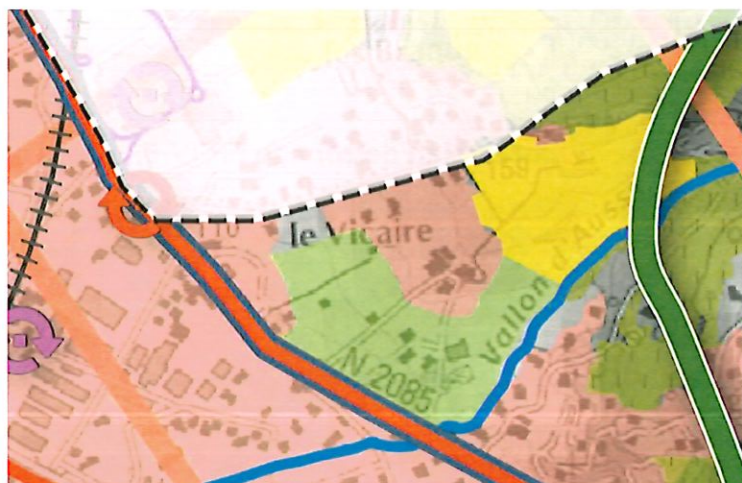
La mise en place de cet emplacement réservé constitue une première étape à une évolution plus générale ultérieure du zonage qui devra prendre en compte et organiser les différentes orientations d'aménagement du secteur ainsi que les objectifs de préservation environnementale et de sobriété foncière fixés par le SCOT'Ouest.



Le but d'ores et déjà porté par l'ER IV-5 est un projet d'amplification de la régie agricole et la création d'un parc paysager.

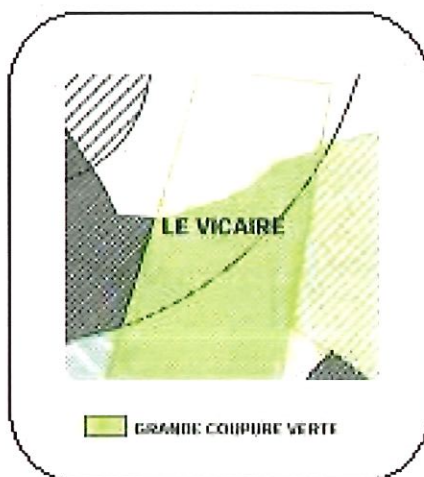
Cette démarche s'inscrit pleinement dans les orientations du SCOT'Ouest relatives au renforcement de la trames verte et bleue et la constitution de réservoirs de biodiversité passant par une reconquête agricole du Vicaire.

**Extrait carte DOO bande littoral du Scot'Ouest**



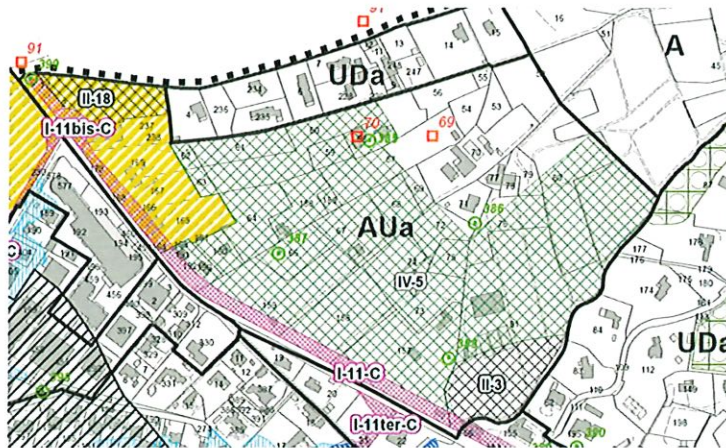
Mais elle poursuit également les objectifs du PADD de la Commune qui identifie le secteur du Vicaire en tant que « Grande coupure verte » au sein du schéma de développement.

**Extrait plan PADD du PLU**



**Extrait plan de zonage ER IV-5**





Par ailleurs, l'ER n° IV-9 a été retenu dans la mesure où, bien que situé en zone urbaine UD, le terrain d'assiette est concerné, sur la moitié de sa superficie, par une zone inondable rouge de type R1 et R2 identifiée dans le Plan de Prévention des Risques Inondation. Ce zonage empêche toute possibilité de nouvelle construction à usage d'habitation. En revanche, il admet la création de serres ou tunnels agricoles ainsi que les aménagements liés à l'exploitation agricole sous réserve du respect de certaines prescriptions.

#### Extrait plan de zonage ER IV-9



De même, l'ER n° IV-10 identifié chemin de l'Oratoire ne contrevient pas aux dispositions de la zone rouge du Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt qui admet, sans condition, les travaux agricoles et forestiers. En outre, l'exploitation d'un terrain agricole participera, par son entretien et son débroussaillage, à la lutte contre les risques d'incendie dans un environnement essentiellement forestier.

En l'espèce, la parcelle cadastrée section AC 51 sise au chemin de l'Oratoire est actuellement utilisée par la Commune pour une exploitation agricole en régie. En effet, la Commune s'est engagée activement en faveur de la préservation et du développement des terrains agricoles.



Le terrain est aujourd'hui exploité par deux agriculteurs, employés communaux, dont l'activité s'inscrit dans une démarche de circuit court local : ils approvisionnent quotidiennement les cantines scolaires en légumes frais, issus d'une agriculture biologique, contribuant ainsi à la souveraineté alimentaire du territoire et à l'éducation nutritionnelle des jeunes publics.

La Commune a procédé à l'acquisition de 9 000 m<sup>2</sup> du terrain début 2025 donnant lieu à une division. La parcelle résiduelle du terrain demeure la propriété du tiers, elle comprend une bâtisse utilisée par les agriculteurs pour le stockage du matériel, le tri des productions et diverses commodités liées à l'exploitation.

Dans ce cadre, et dans une logique de sécurisation foncière, il apparaît crucial de protéger la destination agricole de l'ensemble de la zone. L'inscription d'un ER constitue l'option la plus judicieuse afin de garantir la pérennité de l'exploitation qui, au demeurant, répond pleinement l'orientation 5C3 « *Valoriser et mettre en avant les productions agricoles locales* » du SCOT'Ouest. En effet, celle-ci passe par le développement de circuits courts afin d'apporter une plus grande valeur ajoutée aux productions agricoles mais aussi de développer une consommation locale des produits au profit, notamment, des cantines scolaires.

En outre, le PADD de la Commune pose comme un enjeu principal la préservation de espaces agricoles productifs. Ainsi, la protection de l'activité en cours par l'inscription d'un ER permettra d'assurer cet enjeu.

Enfin, le terrain concerné est situé au sein du périmètre de la ZAD des Bréguières, renouvelée par arrêté préfectoral du 22 juillet 2021. Ce renouvellement a été consenti afin d'affiner les études en cours tout en intégrant une gestion économe de l'espace et la nécessité de préserver des espaces naturels, agricoles et forestiers dans ce périmètre. La localisation de l'ER et l'activité associée répondent ainsi efficacement aux considérations instaurées pour le renouvellement de la ZAD.

Extrait plan de zonage ER IV-10



#### PLU modification n° 5

N° PLAN ZONAGE	N° DES E.R.	DESIGNATION DES OPERATIONS	COLLECTIVITE ATTRIBUTRICE	LOCALISATION	SURFACE EN m <sup>2</sup>
5a	IV.5	Espaces verts et agricoles en vue de la création d'une régie	Commune	Avenue Saint Martin Sections AV 44, 57p à 64, 66 à 69p, 72p à 76p, 79p à 81, 91, 157 à 160, 188 à 191	75 800



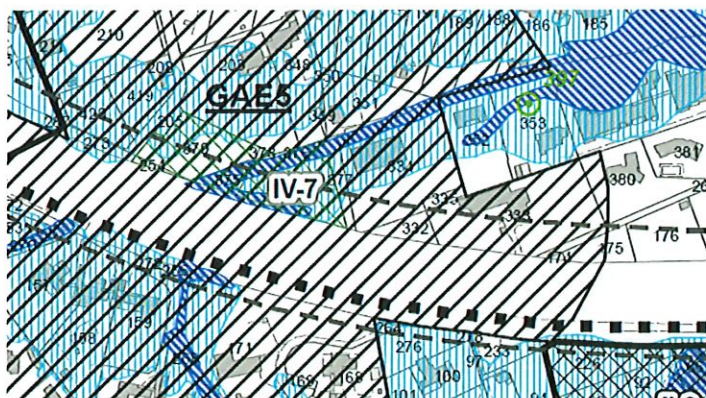
		agricole et d'un parc paysager			
5a	IV-9	Espaces agricoles en vue de la création d'une régie agricole	Commune	Impasse du Refuge Sections BN 112, 113, 114, 115 et 116	11 408
5b	IV-10	Espaces agricoles en vue de la création d'une régie agricole	Commune	Chemin de l'Oratoire Section AC 51	9 426

### ***c. Création d'un ER IV-7 pour des espaces verts et aménagements en faveur du développement durable de type jardins partagés***

Plusieurs jardins-partagés ont été créés sur différentes parties du territoire (Mougins-le-Haut à côté du groupe scolaire des Trois collines, au foyer du Font de l'Orme et avenue de la plaine à proximité immédiate de l'école Saint Martin) et ont rencontré un succès manifeste auprès des Mouginois ne disposant pas forcément d'espaces extérieurs suffisants pour cultiver un potager sur leur propre terrain. Cette possibilité doit pouvoir être étendue à d'autres secteurs de la Commune, notamment à proximité de logements collectifs.

Ainsi, il est prévu la création d'un emplacement réservé destiné à l'aménagement de jardins partagés sur des terrains situés au val d'Aussel nord.

Extrait plan de zonage ER IV-7



### **PLU modification n° 5**

N° PLAN ZONAGE	N° DES E.R.	DESIGNATION DES OPERATIONS	COLLECTIVITE ATTRIBUTRICE	LOCALISATION	SURFACE EN m²
5a	IV-7	Espaces verts et aménagements en faveur du développement durable de type jardins partagés	Commune	Allée du Val d'Aussel Sections AY 254, 375, 376 et 379	3 434



#### 4. Emplacements réservés dédiés intégralement à la réalisation de programme de logements aidés pour actifs (article L 151-41 4° du code de l'urbanisme)

La surface globale des emplacements réservés dédiés intégralement à la réalisation de programme de logements aidés pour actifs en application de l'article L 151-41 4° évolue et passe de 13 242 m<sup>2</sup> à **23 252 m<sup>2</sup>**.

##### a. Suppression des ER V-4 et V-7

A la suite d'une mise en demeure d'acquiescer formulée par les propriétaires, la Commune a décidé de renoncer à l'ER n° V-4 dans la mesure où la desserte du terrain s'est avérée insuffisante pour accueillir une douzaine de logements.

L'ER n° V-7 est, par ailleurs, abandonné, du fait du classement des parcelles en zone rouge par le Plan de Prévention des Risques Mouvements de Terrain interdisant toute création de surface de plancher supplémentaire de plus de 15 m<sup>2</sup> ou toute nouvelle construction. La réalisation de 18 logements était donc en contradiction manifeste avec ce classement intervenu en 2019.

##### PLU actuel

N° PLAN ZONAGE	N° DES E.R.	DESIGNATION DES OPERATIONS	COLLECTIVITE ATTRIBUTRICE	LOCALISATION	SURFACE EN m <sup>2</sup>
5a	<b>V.4</b>	Logements aidés pour actifs (art. L.123-2 b du C.U.) 12 unités PLUS	Commune	Chemin des Cabrières Section G n° 6954 – 6955 – 6956	6 219
5a	<b>V.7</b>	Logements aidés pour actifs (art. L.123-2 b du C.U.) 18 unités PLUS	Commune	Avenue du Maréchal Juin Section BX n° 147 – 148 – 149 - 150	837

##### PLU modification n° 5

N° PLAN ZONAGE	N° DES E.R.	DESIGNATION DES OPERATIONS	COLLECTIVITE ATTRIBUTRICE	LOCALISATION	SURFACE EN m <sup>2</sup>
5a	<b>V.4</b>	<del>Logements aidés pour actifs</del> (art. L.123-2 b du C.U.) <del>12 unités PLUS</del>	<del>Commune</del>	<del>Chemin des Cabrières</del> <del>Section G n° 6954 – 6955 – 6956</del>	<del>6 219</del>



5a	V.7	Logements aidés pour actifs (art. L.123-2 b du C.U.) 48 unités PLUS	Commune	Avenue du Maréchal Juin Section BX n° 147 – 148 – 149 – 150	837
----	-----	---	---------	--	-----

### **b. Création des ER V-11, V-12, V-13 et V-14**

Dans le cadre du contrat de mixité sociale signé le 30 décembre 2024 entre l'Etat, l'EPF et la Commune, celle-ci s'est engagée sur un objectif de production de logements locatifs sociaux parmi lesquels figurent deux opérations nécessitant l'inscription d'emplacements réservés (ER n° V.11 et V. 14). En effet, ce contrat fixe un objectif de rattrapage à 299 logements sociaux pour actifs sur lequel la Commune s'engage au regard, d'une part, de l'analyse de la dynamique de rattrapage conduite depuis 2014 à travers des actions d'ores et déjà mises en œuvre en matière foncière, d'urbanisme, d'aménagement, de programmation, de financement et d'attribution des logements sociaux, et d'autre part, des projets qu'elle entend mener dans ces domaines durant la période 2023-2025.

Deux autres emplacements réservés (ER n° V.12 et V.13) est rajouté afin de montrer la volonté communale de poursuivre une action raisonnée et raisonnable dans ce domaine en tenant compte du tissu urbain environnant. Ainsi, les programmes projetés demeurent de taille modeste permettant de s'inscrire, pour le premier, dans l'aire de respiration urbaine constituée par le nouveau sous-secteur UCc et, pour le second, dans la typologie pavillonnaire du secteur du Défends. Initialement prévu pour 20 unités, à la suite de l'enquête publique et des nombreuses observations de riverains dénonçant une inadaptation de l'ER V.13 pour mixité sociale dans ce quartier résidentiel, le nombre de logements a été ramené à 16 portant la surface moyenne des logements à 85 m². Les préoccupations des riverains ont été prises en compte sans pour autant réduire à néant le projet.

Ces emplacements réservés sont répartis dans différentes parties du territoire communal de manière équilibrée, une opération au nord-ouest, une dans le centre, une au sud et une au nord-est.

#### **PLU modification n° 5**

N° PLAN ZONAGE	N° DES E.R.	DESIGNATION DES OPERATIONS	COLLECTIVITE ATTRIBUTRICE	LOCALISATION	SURFACE EN m²
5a	V.11	Logements aidés pour actifs (art. L.151-41-4° du C.U.) 110 unités (33 PLAI, 44 PLUS, 33 PLS)	Commune	Avenue de la Plaine Sections DE 58 et 59	8 263
5a	V.12	Logements aidés pour actifs (art. L.151-41-4° du C.U.) 24 unités (7 PLAI, 10 PLUS 7 PLS)	Commune	Chemin de l'Hubac Sections BH 248, 250, 327, 329, 331, 332,	1 353



5b	V.13	Logements aidés pour actifs (art. L.151-41 4° du C.U.) 16 unités (5 PLAI, 6 PLUS, 5 PLS)	Commune	Avenue Général de Gaulle Sections n° AP 72p – 76 p	4 008
5b	V.14	Logements aidés pour actifs (art. L.151-41-4° du C.U.) 68 unités (22 PLAI, 27 PLUS, 19 PLS)	Commune	Chemin du Roure vert Sections CL16, 17 et 33	3 427

## 5. Emplacements réservés pour réalisation de logements aidés pour actifs dans les programmes d'habitation (article L 151-41 4° du code de l'urbanisme)

La surface globale des emplacements réservés pour réalisation de logements aidés pour actifs établis au titre de l'article L 151-41 4° du code l'urbanisme évolue et passe de 163 989 m<sup>2</sup> à 79 325 m<sup>2</sup> du fait de la suppression de l'ER n° VI-4 initialement prévu dans la zone AUa du Vicaire et de l'ER n° VI-13 auquel est substitué l'ER n° II-17 en vue de la création d'équipements administratifs et d'espaces publics tel que mentionné plus haut.

L'emplacement réservé n° VI-4 s'avère être aujourd'hui incompatible avec les orientations du SCOT'Ouest. Celles-ci prévoient, en effet, dans le secteur du Vicaire une inscription de la majeure partie des terrains en réservoir de biodiversité ouvert (espace naturel ou agricole avec reconquête agricole envisageable) ainsi qu'un classement en espace agricole stratégique protégé, tel que développé plus avant.

### PLU actuel

N° PLAN ZONAGE	N° DES E.R.	DESIGNATION DES OPERATIONS	POURCENTAGE A REALISER (nombre de logements estimé)	LOCALISATION	SURFACE EN m <sup>2</sup>
5a	VI.4	Logements aidés pour actifs (art. L.123-2 b du C.U.) de type PLS	50 % (30 logements)	Avenue Saint Martin Quartier du Vicaire	80 987
5a	VI.13	Logements aidés pour actifs (art. L.123.2b du C.U.) de type PLUS, PLAI	30 % de la surface de plancher habitation (13 logements) Clé de répartition: 30 % de PLS au maximum	Ilot n°5 des orientations d'aménagement du quartier Tournamy	3 677



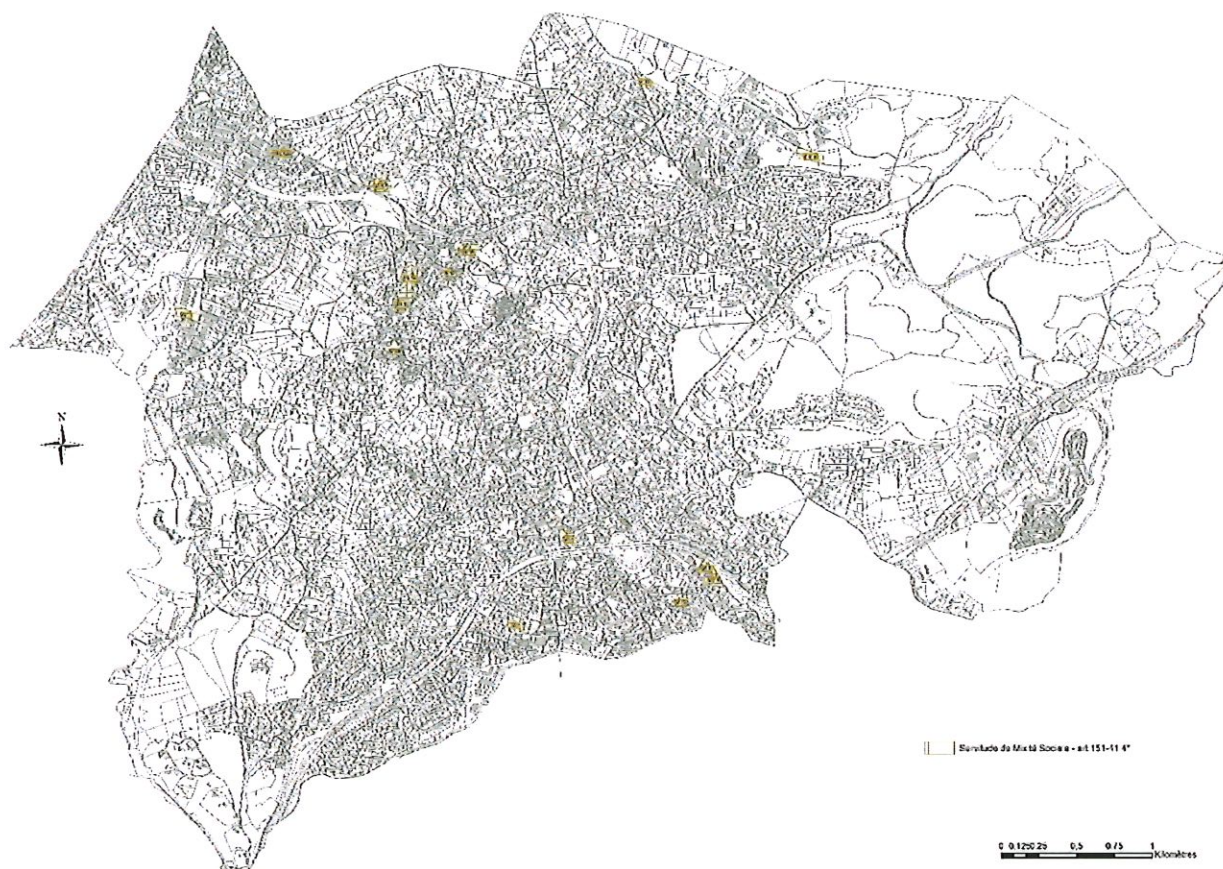
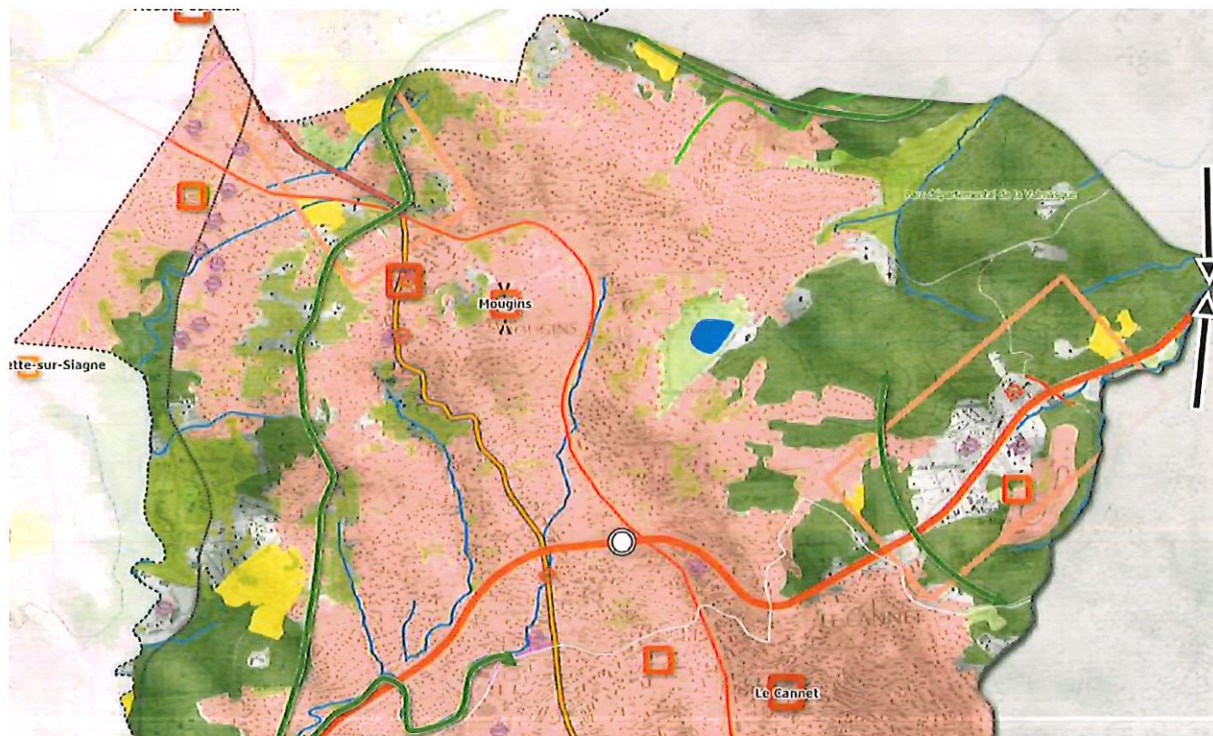
			70 % de PLAI au minimum		
--	--	--	-------------------------	--	--

### PLU modification n° 5

N° PLAN ZONAGE	N° DES E.R.	DESIGNATION DES OPERATIONS	POURCENTAGE A REALISER (nombre de logements estimé)	LOCALISATION	SURFACE EN m²
5a	<del>VI.4</del>	<del>Logements aidés pour actifs (art. L.123-2 b du C.U.) de type PLS</del>	<del>50 % (30 logements)</del>	<del>Avenue Saint Martin Quartier du Vicaire Zone AUa</del>	<del>80 987</del>
5a	<b>VI.13</b>	<b>Logements aidés pour actifs (art. L.123-2b du C.U.) de type PLUS, PLAI</b>	<b>30 % de la surface de plancher habitation (13 logements) Clé de répartition: 30 % de PLS au maximum 70 % de PLAI au minimum</b>	<b>Lot n°5 des orientations d'aménagement du quartier Tournamy</b>	<b>3 677</b>

### Plans comparatifs des trames verte et bleue et ER mixité sociale





## V. Mise à jour des annexes du PLU



## 1. Mise à jour des Servitudes d'Utilité Publique

Conformément à l'article L 153-43 du code de l'urbanisme, à l'issue de l'enquête publique, le projet de modification du PLU peut être éventuellement amender « pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur ». C'est pourquoi, certaines Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU sont nouvellement intégrées ou mises à jour.

### ***a ) Mise à jour de la liste des Servitudes d'Utilité Publique et de l'annexe graphique 7-2-2***

A l'occasion de la consultation des Personnes Publiques Associées, RTE et la SNCF, dont les avis ont été joints au dossier d'enquête publique, ont demandé respectivement la mise à jour des SUP I4 Electricité et T1 Voies ferrées. De même, le Plan de Prévention des Risques Inondations abordé ci-après fait l'objet d'une nouvelle SUP PM1 Risques Naturels.

La liste des SUP numérotée 7.2.1 a donc été mise à jour en intégrant les nouvelles fiches I4, T1 et PM1 relative au Plan de Prévention des Risques Inondations. Parallèlement, les cartes numérotées 7.2.2 Ouest et 7.2.2 Est sont reprises.

### ***b ) Intégration de l'annexe 7-4 bis - Plan de Prévention des Risques Inondations***

Le Plan de Prévention des Risques Inondations approuvé par arrêté préfectoral du 25 juillet 2023 est annexé au PLU à la suite de l'observation formulée lors de l'enquête publique par l'association Ensemble Vivre Mougins.

Ainsi, une nouvelle annexe est intégrée sous le numéro 7.4 bis. Elle comprend trois documents, dont deux cartographies, intitulés de la manière suivante et reproduisant le PPRI approuvé :

- ✓ Plan de Prévention des Risques Inondations 7.4 bis 1 Ouest – Echelle 1/5000
- ✓ Plan de Prévention des Risques Inondations 7.4 bis 2 Est – Echelle 1/5000
- ✓ Plan de Prévention des Risques Inondations 7.4 bis 2 Règlement

Pour le mettre en cohérence avec cette nouvelle servitude, l'article 8 des dispositions générales du règlement est également complété comme suit :  
Le territoire de Mougins est partiellement concerné par des risques d'inondation, dont ceux issus du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la basse vallée de la Siagne [et du Plan de Prévention des Risques Inondations de la commune approuvé par arrêté préfectoral du 25 juillet 2023](#).

Les annexes graphiques n° 7.1.4 fixent [par ailleurs](#) :

Le reste demeurant inchangé.

## 2. Mise à jour de l'annexe graphique 7-10 – Densité de l'habitat

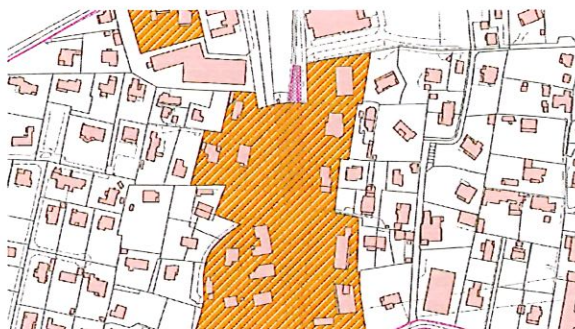
L'annexe graphique 7-10 est modifiée pour mettre à jour les terrains et secteurs bénéficiant d'une majoration du volume constructible en hauteur ou en emprise dans les zones UC et UD pour la réalisation de programmes comportant des logements sociaux en application de l'article L 151-28 du code de l'urbanisme.



Cette mise à jour tient compte de la modification des limites de la zone UC à l'ouest de l'avenue Maréchal Juin. Au nord de l'avenue Saint Martin, elle tient compte aussi de la création de l'ER n° IV-8 destiné à la création d'un parc paysager et d'espaces verts. Le périmètre est aussi adapté compte tenu de la création de la zone UCc au chemin de l'Hubac et de l'ER n° V.12.

*1 - Avenue Maréchal Juin*

**PLU actuel**



**PLU modification n° 5**

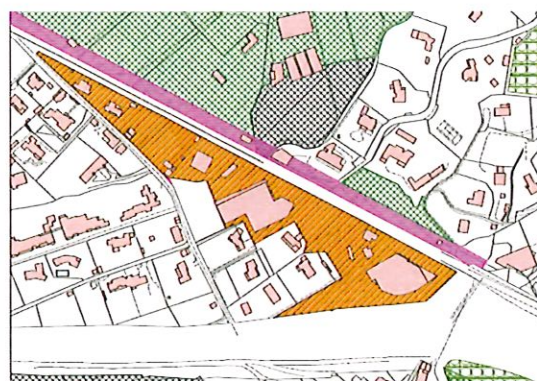


*2 - Avenue Saint Martin*

**PLU actuel**



**PLU modification n° 5**



*3 - Chemin de l'Hubac*

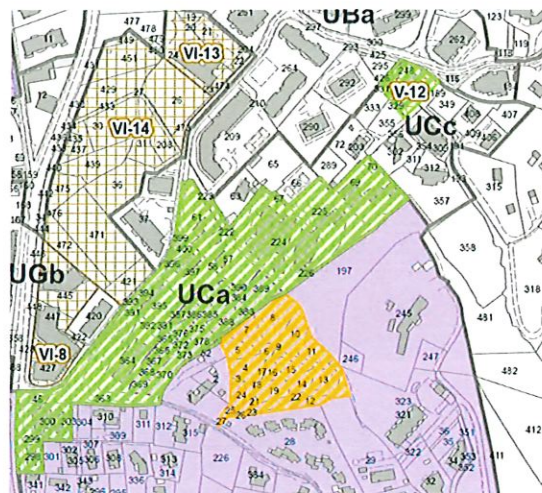
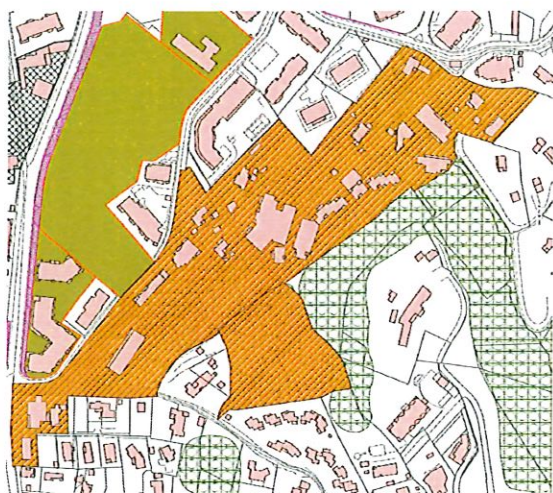
**PLU actuel**



**PLU modification n° 5**







Par ailleurs, des terrains ou secteurs ne sont plus identifiés comme bénéficiant d'une majoration de volume constructible dans la mesure où, d'une part, des couloirs de ruissellement des eaux ont été identifiés ne permettant pas une densification importante ; d'autre part, des opérations individuelles ne comportant pas de logements sociaux ont été réalisées ; ou encore la desserte et les réseaux insuffisants ne permettent pas de mettre en œuvre un programme de logements collectifs ou groupés. Les périmètres correspondants sont donc supprimés (avenue de la Borde/traverse de la Forêt, avenue Saint Martin, avenue Général de Gaulle, avenue Notre Dame de Vie, voie Juila). Les terrains sur lesquels une opération de logements collectifs en mixité sociale a été réalisée sont également retirés (chemin du Moulin).

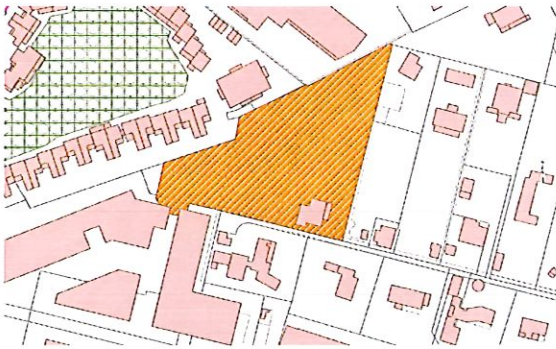
#### 4 - Avenue de la Borde/Traverse de la forêt



#### 5 - Avenue Saint Martin

#### 6 - Avenue Notre Dame de Vie





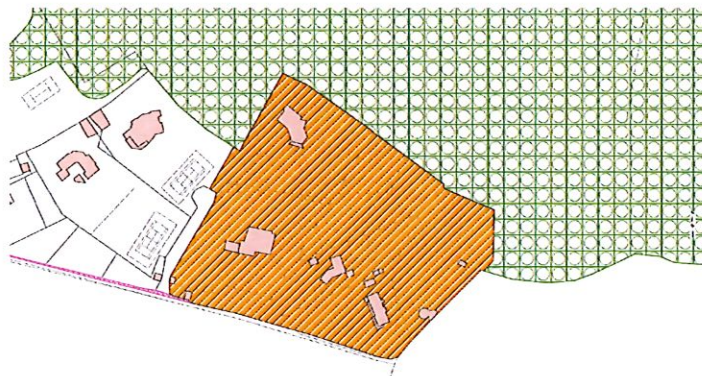
7 - Avenue Général de Gaulle



8 - Chemin du Moulin



9 - Voie Julia



## VI. Autres modifications apportées au règlement du PLU

Indépendamment des évolutions et ajustements règlementaires évoqués précédemment au regard des thématiques abordées, des modifications plus générales sont apportées au règlement.

♦ La présente modification est, d'abord, l'occasion de mettre à jour **les références textuelles** utilisées issues de la refonte du code de l'urbanisme suivant l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015.



♦ Ensuite, à l'instar de nombreux Plan Locaux d'Urbanisme en vigueur, il est décidé d'intégrer au règlement, dans un titre introductif, **un lexique**. Destiné à faciliter la compréhension de la règle et ainsi assurer une meilleure sécurité juridique, ce lexique regroupe un ensemble de définitions et des schémas illustratifs.

Un second article compose le nouveau titre introductif et porte sur **les modalités d'application de certaines règles de constructibilité**. Sont ainsi précisées :

✓ Les modalités de calcul de l'emprise au sol

Celles-ci énumèrent les éléments à prendre en compte dans le calcul de la surface d'emprise au sol retenue pour l'application du coefficient établi dans chacune des zones concernées par cette règle. Des schémas illustrent ces modalités de calcul. Elles se substituent aux définitions précédemment établies dans les dispositions réglementaires jusque-là applicables. Ainsi, la définition de l'emprise au sol donnée aux articles **UC 9** et **UD 9** est supprimée.

✓ Les modalités de calcul de la hauteur

A moins que des dispositions particulières s'appliquent dans la zone concernée, ces modalités explicitent, à l'aide de schémas illustratifs, la manière de mesurer la hauteur des constructions et les points de référence à prendre en compte. Différentes configurations d'implantation des constructions et plusieurs types de toitures sont présentés. Sont également limitativement énumérés les éléments non pris en compte dans le calcul de la hauteur.

✓ Les modalités d'application de la règle relative aux implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Cette disposition générale applicable à l'ensemble des zones précise les éléments à prendre en compte dans la mesure de la règle de distance par rapport aux voies et emprises publiques. Elle définit également les exceptions à l'application de cette règle de distance relatives aux bâtiments existants, à certains ouvrages et aménagements et aux équipements publics. Ces dérogations ne sont toutefois possibles qu'à la condition que la construction initiale ait été légalement autorisée, le projet ne porte pas atteinte à la sécurité publique et s'intègre correctement dans le paysage urbain.

✓ Les modalités d'application de la règle relative aux implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

De la même manière, des précisions sont apportées à la règle de distance d'implantation par rapport aux limites séparatives ainsi que pour les exceptions à l'application de cette règle.

♦ Les **dispositions générales** du règlement ont, par ailleurs, été étoffées et précisées.

Ainsi, **l'article 5** relatif aux reconstructions après sinistre ou des bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs est complété afin de faire cesser toute ambiguïté. Désormais, il est expressément prévu que :

**La reconstruction après démolition totale de bâtiments est exclue du champ d'application de cet article.**

**L'article 7** portant dispositions diverses est modifié et ne traite dorénavant que **des dispositions relatives au patrimoine** qui consistent, d'une part, en des rappels réglementaires pour la protection du patrimoine archéologique (point 1), qui sont complétés, et pour celle **des sites inscrits et classés** (point 2) qui sont insérés. D'autre part, un point 3 relatif à **la protection des entités végétales remarquables**, un point 4 portant sur **la protection des immeubles, espaces publics, monuments et sites à protéger pour des motifs d'ordre culturel et historique** et un point 5 propre à **la protection des oliveraies, des restanques et des paysages** sont



intégrés. Y sont associés des prescriptions spécifiques qui complètent celles mentionnées dans l'annexe 4-1 du règlement et qui sont destinées à assurer la pérennité de ces éléments remarquables.

Cet article est complété, pour une plus grande clarté de la règle, par un **article 8** intitulé **dispositions relatives aux risques et nuisances** qui reprend, sans changement, les dispositions préexistantes à l'article 7 point 2.

Un **article 9** est rajouté aux dispositions générales intégrant **des dispositions relatives à la qualité des opérations d'ensemble**. Ces nouvelles dispositions reprennent des principes de bon sens destinés à améliorer la qualité de vie et le bien-être des résidents dans les logements collectifs en intégrant, dès la conception du projet, des préoccupations liées à l'ensoleillement, l'orientation des bâtiments, la circulation de l'air, des espaces communs ou des principes constructifs. Des préconisations sont également énoncées quant à la réalisation d'inventaires de terrains.

En outre, un nouveau **titre 6 – dispositions relatives aux clôtures** est inséré à la fin du règlement. Il se substitue aux règles précédemment définies dans chacune des zones qui sont supprimées. Chaque zone y renvoie expressément dans ses dispositions propres aux clôtures et murs de soutènement.

Les règles sont ainsi renouvelées afin que celles-ci soient plus qualitatives et plus exigeantes. Il s'agit d'améliorer la prise en compte des risques, la perception depuis l'espace public (notamment par une plus forte végétalisation des clôtures), du bruit et de la faune. C'est la raison pour laquelle l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.

Différents types de matériaux et d'organisation sont proposés ainsi qu'une liste des essences végétales pouvant constituer des haies arbustives. La hauteur des clôtures est harmonisée dans l'ensemble des zones à **2,20 m maximum** afin de répondre à une préoccupation récurrente de protection et de sécurité de la part des administrés.

Les règles relatives aux murs de soutènement sont également précisées avec des schémas illustratifs.

♦ Parallèlement aux dispositions générales, certaines **dispositions applicables aux zones urbaines** évoluent.

Les règles relatives **aux stationnements** posées **aux articles 12** évoluent également dans l'ensemble des zones urbaines, à l'exception de la zone UA qui demeure non réglementée dans ce domaine. Les obligations issues du code de la construction et de l'habitation en matière de création de places de stationnement pour personnes à mobilité réduite et réservées à la recharge des véhicules électriques ainsi que pour les vélos sont rappelées.

Dans l'ensemble des zones, les règles sont adaptées en fonction de la destination des constructions pour tenir compte de l'évolution des usages des véhicules et des besoins qui en découlent. Ainsi, la surface dédiée **aux deux-roues motorisés** est augmentée au regard du développement de ce type de véhicules lié aux difficultés de circulation et d'embouteillage croissantes. Pour les constructions **à usage d'habitation**, les ratios sont inchangés mais doit être désormais prévu un nombre de places déterminé pour les visiteurs en fonction du nombre de logements. De même, pour les constructions à **destination de bureaux**, des places destinées aux visiteurs doivent désormais être prévues. Les règles relatives au stationnement



applicables **aux établissements d'enseignement** évoluent également afin de prendre en compte le développement des établissements privés d'enseignement supérieur ou de formation professionnelle. Ces derniers s'ajoutent aux établissements de premier et second degré avec des règles renforcées puisque les étudiants disposent, dans la majorité des cas, de véhicules. Les constructions à **usage de commerces, d'activités artisanales, de stockage, d'hôtels ou restaurants** doivent désormais, quant à elles, intégrer la problématique de la logistique. Ainsi, des aires de livraison et/ou poids-lourds doivent être prévues dès le stade du projet afin d'éviter l'occupation et les déchargements sur le domaine public ainsi que les risques pour la circulation et la sécurité publique. Elles doivent également prévoir des places de stationnement pour leurs employés.

**Tableau récapitulatif de la règle de stationnement :**

<b>Zonage</b>	<b>Nombre de places PLU actuel</b>	<b>Nombre de places PLU modification n° 5</b>
<b>UB</b>		<i>Habitation</i> : 1/60 m <sup>2</sup> et 2 mini et 1/tranche de 60 m <sup>2</sup> supplémentaire + 1 aire 2 roues de 4 2 m <sup>2</sup> pour 50 m <sup>2</sup> SDP + 1 place visiteur pour 3 logements <i>Commerces</i> : 1/30 25 m <sup>2</sup> surface vente + 2 pour 3 emplois + 1 aire 2 roues motorisés de 2 m <sup>2</sup> pour 100 m <sup>2</sup> de SP. Pour les projets portant sur la création ou l'aménagement de 5 locaux commerciaux au moins, une aire de livraison devra être prévue. <i>Bureaux</i> : 1/25 m <sup>2</sup> + 1 place visiteur pour 100 m <sup>2</sup> + 1 aire 2 roues motorisés de 4 2 m <sup>2</sup> pour 50 m <sup>2</sup> SDP <i>Hôtels-restaurants</i> : 1/chambre et 1/10 m <sup>2</sup> salle restaurant <i>Etablissements enseignement</i> : 1° degré 1/classe + 1/emploi administratif ; autres 2/classe + 5 m <sup>2</sup> /classe pour 2 roues <i>Etablissements hospitaliers</i> : 1/3 chambres + 1/employé <i>ERP</i> : 1 pour 4 personnes
<b>UBa</b>	<i>Habitation</i> : 1/60 m <sup>2</sup> et 2 mini + 1 aire 2 roues de 1 m <sup>2</sup> pour 50 m <sup>2</sup> SDP <i>Commerces</i> : 1/30 m <sup>2</sup> surface vente <i>Bureaux</i> : 1/25 m <sup>2</sup> + 1 aire 2 roues de 1 m <sup>2</sup> pour 50 m <sup>2</sup> SDP <i>Hôtels-restaurants</i> : 1/chambre et 1/10 m <sup>2</sup> salle restaurant <i>Etablissements enseignement</i> : 1° degré 1/classe + 1/emploi administratif ; autres 2/classe + 5 m <sup>2</sup> /classe pour 2 roues <i>Etablissements hospitaliers</i> : 1/3 chambres + 1/employé <i>ERP</i> : 1 pour 4 personnes	<i>Habitation</i> : 1/60 m <sup>2</sup> et 2 mini et 1/tranche de 60 m <sup>2</sup> supplémentaire + 1 aire 2 roues de 4 2 m <sup>2</sup> pour 50 m <sup>2</sup> SDP + 1 place visiteur pour 3 logements <i>Commerces</i> : 1/30 25 m <sup>2</sup> surface vente + 2 pour 3 emplois + 1 aire 2 roues motorisés de 2 m <sup>2</sup> pour 100 m <sup>2</sup> de SP. Pour les projets portant sur la création ou l'aménagement de 5 locaux commerciaux au moins, une aire de livraison devra être prévue. <i>Bureaux</i> : 1/25 m <sup>2</sup> + 1 place visiteur pour 100 m <sup>2</sup> + 1 aire 2 roues motorisés de 4 2 m <sup>2</sup> pour 50 m <sup>2</sup> SDP <i>Hôtels-restaurants</i> : 1/chambre et 1/10 m <sup>2</sup> salle restaurant + 1 place pour 3 emplois <i>Etablissements enseignement</i> : 1° degré 1/classe + 1/emploi administratif ; autres 2° degré 2/classe + 5 m <sup>2</sup> /classe pour 2 roues ; autres 1 aire pour 4 personnes, 1 aire 2 roues motorisés de 2 m <sup>2</sup> pour 4 personnes et 1 aire par emploi administratif <i>Etablissements hospitaliers</i> : 1/3 chambres + 1/employé + 1 aire 2 roues motorisés de 2 m <sup>2</sup> pour 50 m <sup>2</sup> SDP et 1 aire de livraison. <i>ERP</i> : 1 pour 4 personnes + 1 aire 2 roues motorisés de 2 m <sup>2</sup> pour 4 personnes
<b>UC</b>	<i>Habitation</i> : 2/logement <i>Commerces et artisanat</i> : 1/30 m <sup>2</sup> SDP	<i>Habitation</i> : 2/logement + 1 aire 2 roues de 2 m <sup>2</sup> pour 3 logements + 1 place visiteur pour 3 logements <i>Commerces et artisanat</i> : 1/30 25 m <sup>2</sup> SDP + 2 pour 3 emplois + 1 aire 2 roues motorisés de 2 m <sup>2</sup> pour 50 m <sup>2</sup> de SP.
<b>UCa</b>	<i>Bureaux</i> : 1/25 m <sup>2</sup> + 1 aire 2 roues de 1 m <sup>2</sup> pour 50 m <sup>2</sup> SDP	
<b>UCb</b>	<i>Hôtels-restaurants</i> : 1/chambre et 1/10 m <sup>2</sup> salle restaurant	



	<p><i>Etablissements enseignement</i> : 1° degré 1/classe + 1/emploi administratif ; autres 2/classe + 5 m²/classe pour 2 roues</p> <p><i>Etablissements hospitaliers</i> : 1/3 chambres + 1/employé</p> <p><i>ERP</i> : 1 pour 8 personnes</p> <p><i>Crèche</i> : 1/emploi administratif + 1 pour 4 enfants</p>	<p><i>Bureaux</i> : 1/25 m² + 1 place visiteur pour 100 m² + 1 aire 2 roues motorisés de 4 2 m² pour 50 m² SDP</p> <p><i>Hôtels-restaurants</i> : 1/chambre et 1/10 m² salle restaurant et 1 pour 2 emplois</p> <p><i>Etablissements enseignement</i> : 1° degré 1/classe + 1/emploi administratif ; autres 2° degré 2/classe + 5 m²/classe pour 2 roues ; autres 1 aire pour 4 personnes, 1 aire 2 roues motorisés de 2 m² pour 4 personnes et 1 aire par emploi administratif</p> <p><i>Etablissements hospitaliers</i> : 1/3 chambres + 1/employé et 1 aire de livraison.</p> <p><i>ERP</i> : 1 pour 8 4 personnes et 1 aire 2 roues motorisés de 2 m² pour 50 m² SDP</p> <p><i>Crèche</i> : 1/emploi administratif + 1 pour 4 enfants</p>
UCc		
UD		<p><i>Habitation</i> : 3/logement + 1 aire 2 roues de 2 m² pour 3 logements + 1 place visiteur pour 3 logements</p> <p><i>Résidences tourisme</i> : 1,5/logement + 1 aire 2 roues de 2 m² pour 3 logements</p> <p><i>Commerces</i> : 1/25 15 m² SDP et 2 pour 3 emplois + 1 aire 2 roues motorisés de 2 m² pour 50 m² de SP et une aire de livraison.</p>
UDa et UDa1		
UDb		
UDc	<p><i>Habitation</i> : 3/logement</p> <p><i>Résidences tourisme</i> : 1,5/logement</p> <p><i>Commerces</i> : 1/25 m² SDP</p> <p><i>Bureaux</i> : 1/25 m² + 1 aire 2 roues de 1 m² pour 50 m² SDP</p> <p><i>Hôtels-restaurants</i> : 1/chambre et 1/10 m² salle restaurant</p> <p><i>Etablissements enseignement</i> : 1° degré 1/classe + 1/emploi administratif ; autres 2/classe + 5 m²/classe pour 2 roues</p> <p><i>Etablissements hospitaliers</i> : 1/3 chambres + 1/employé</p> <p><i>ERP</i> : 1 pour 4 personnes</p>	<p><i>Bureaux</i> : 1/25 m² + 1 aire 2 roues de 4 2 m² pour 50 m² SDP</p> <p><i>Hôtels-restaurants</i> : 1/chambre et 1/10 m² salle restaurant et 1 par employés</p> <p><i>Etablissements enseignement</i> : 1° degré 1/classe + 1/emploi administratif ; autres 2° degré 2/classe + 5 m²/classe pour 2 roues ; autres 1 aire pour 4 personnes, 1 aire 2 roues motorisés de 2 m² pour 4 personnes et 1 aire par emploi administratif</p> <p><i>Etablissements hospitaliers</i> : 1/3 chambres + 1/employé + 1 aire 2 roues motorisés de 2 m² pour 50 m² SDP et une aire de livraison</p> <p><i>ERP</i> : 1 pour 4 personnes + 1 aire 2 roues motorisés de 2 m² pour 4 personnes</p>
UFa	<p><i>Habitation</i> : 1/60 m²</p> <p><i>Bureaux et services</i> : 1/25 m²</p>	<p><i>Habitation</i> : 1/60 m², 1 place visiteur pour 3 logements et une aire 2 roues motorisés de 2 m² pour 50 m² de SP.</p> <p><i>Bureaux et services</i> : 1/25 m²</p>
UFb	<p><i>Etablissements enseignement</i> : 1° degré 1/classe + 1/emploi administratif ; autres 2/classe + 5 m²/classe pour 2 roues</p>	<p><i>Etablissements enseignement</i> : 1° degré 1/classe + 1/emploi administratif ; autres 2° degré 2/classe + 5 m²/classe</p>
UFc		



	<p><i>Etablissements hospitaliers</i> : 1 pour 2 lits  <i>Hôtels</i> : 9 pour 10 chambres  <i>Restaurants</i> : 1 pour 5 places d'accueil  <i>ERP</i> : 1 pour 4 personnes  <i>Etablissements industriels</i> : 1/50 m<sup>2</sup></p>	<p>pour 2 roues ; <b>autres 1 place pour 3 personnes pouvant être accueillies et 1 aire 2 roues motorisés de 2 m<sup>2</sup> pour 3 personnes pouvant être accueillies et 1 aire par emploi administratif.</b>  <i>Etablissements hospitaliers</i> : 1 pour 2 lits <b>une aire de stationnement pour les 2 roues motorisés sur la base d'une surface minimale de 2 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de SP et une aire de livraison.</b>  <i>Hôtels</i> : 9 pour 10 chambres <b>et 1 place par employé.</b>  <i>Restaurants</i> : 1 pour 5 places d'accueil <b>et 1 place par employé.</b>  <i>ERP</i> : 1 pour 4 personnes <b>et 1 aire 2 roues motorisés de 2 m<sup>2</sup> pour 4 personnes pouvant être accueillies.</b>  <i>Etablissements industriels</i> : 1/50 m<sup>2</sup></p>
UH	<p><i>Habitation</i> : 2/logement + espace sécurisé 2 roues  <i>Commerces et services</i> : 1/16 m<sup>2</sup> hors stockage + espace sécurisé 2 roues</p>	<p><i>Habitation</i> : 2/logement + espace sécurisé 2 roues  <i>Commerces et services</i> : 1/16 m<sup>2</sup> hors stockage + espace sécurisé 2 roues <b>et une aire de livraison</b></p>
UM	<p><i>ERP</i> : 1 pour 4 personnes  <i>Etablissements enseignement</i> : 1<sup>o</sup> degré 1/classe + 1/emploi administratif ; autres 1 aire et 2 places 2 roues pour 20 élèves</p>	<p><i>ERP</i> : 1 pour 4 personnes <b>1 aire 2 roues motorisés de 2 m<sup>2</sup> pour 4 personnes pouvant être accueillies.</b>  <i>Etablissements enseignement</i> : 1<sup>o</sup> degré 1/classe + 1/emploi administratif ; <b>autres 2<sup>o</sup> degré 1 aire et 2 places 2 roues pour 20 élèves ; autres 1 aire pour 4 personnes pouvant être accueillies, 1 aire 2 roues motorisés 2 m<sup>2</sup> pour 4 personnes pouvant être accueillies et 1 aire par emploi administratif</b></p>
UYa	<p><i>Habitation</i> : 2/logement  <i>Commerces</i> : 1/30 m<sup>2</sup> SDP  <i>Etablissements enseignement</i> : 2 aires et 5 m<sup>2</sup> pour 2 roues/classe  <i>ERP</i> : 1 pour 8 personnes</p>	<p><i>Habitation</i> : 2/logement, <b>1 place visiteur pour 3 logements et 1 aire 2 roues motorisés de 2 m<sup>2</sup> pour 50 m<sup>2</sup> de SP.</b>  <i>Commerces</i> : 1/30 m<sup>2</sup> SDP, <b>2 places pour 3 emplois et une aire de stationnement des 2 roues motorisés d'une surface minimale de 2 m<sup>2</sup> pour 50 m<sup>2</sup> de SP</b>  <i>Etablissements enseignement</i> : 2 aires et 5 m<sup>2</sup> pour 2 roues/classe  <i>ERP</i> : 1 pour 8 personnes <b>et 1 aire 2 roues motorisés de 2 m<sup>2</sup> pour 8 personnes pouvant être accueillies</b></p>
UYb		
UYc		
UZ	<p><i>Habitation</i> : 2/logement  <i>Commerces</i> : 1/30 m<sup>2</sup> SDP pour établissements ≤ 500 m<sup>2</sup> ; 1/12 m<sup>2</sup> surface de vente pour établissements ≥ 500 m<sup>2</sup>  <i>Entrepôts et artisanat</i> : 1/100m<sup>2</sup> + 1PL/500 m<sup>2</sup></p>	<p><i>Habitation</i> : 2/logement <b>et 1 place visiteur pour 3 logements et 1 aire 2 roues motorisés de 2 m<sup>2</sup> pour 50 m<sup>2</sup> de SP.</b>  <i>Commerces</i> : 1/30 m<sup>2</sup> SDP pour établissements ≤ 500 m<sup>2</sup> ; 1/12 m<sup>2</sup> surface de vente pour établissements ≥</p>
UZb		
UZc		



	<p><i>Bureaux</i> : 1/25 m<sup>2</sup> + 1 aire 2 roues de 1 m<sup>2</sup> pour 50 m<sup>2</sup> SDP  <i>Hôtels-restaurants</i> : 9 pour 10 chambres + 1 aire autocar pour 50 chambres ; 3/20 m<sup>2</sup> salle restaurant  <i>ERP</i> : 1 pour 4 personnes</p> <p>Dans tous les cas, il sera exigé une aire de stationnement poids lourd par tranche de 1 000 m<sup>2</sup> de SP pour les établissements inférieurs ou égaux à 3 000 m<sup>2</sup> de SP et quatre aires de stationnement poids lourd pour les établissements supérieurs à 3 000 m<sup>2</sup> de SP.</p>	<p>500 m<sup>2</sup> ; 2 places pour 3 emplois ; 1 aire 2 roues motorisés de 2 m<sup>2</sup> pour 50 m<sup>2</sup> de SP ; 1 aire de livraison. Cette aire pourra être commune à plusieurs établissements commerciaux, se situer à proximité du projet (maximum 200 m) et à condition d'être dans la même zone.  <i>Entrepôts et artisanat</i> : 1/100m<sup>2</sup> + 1PL/500 m<sup>2</sup>. Au moins une devra permettre de recevoir un poids lourd de type semi-remorque.  <i>Bureaux</i> : 1/25 m<sup>2</sup> + 1 place visiteur pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher + 1 aire 2 roues de 1 m<sup>2</sup> pour 50 m<sup>2</sup> SDP  <i>Hôtels-restaurants</i> : 9 pour 10 chambres + 1 aire autocar pour 50 chambres ; 3/20 m<sup>2</sup> salle restaurant ; 1 place par employé ; 1 aire 2 roues motorisés de 2 m<sup>2</sup> pour 50 m<sup>2</sup> de SP  <i>ERP</i> : 1 pour 4 personnes et 1 aire 2 roues motorisés de 2 m<sup>2</sup> pour 4 personnes pouvant être accueillies.</p> <p>Dans tous les cas, il sera exigé une aire de stationnement poids lourd de type semi-remorque par tranche de 1 000 m<sup>2</sup> de SP pour les établissements inférieurs ou égaux à 3 000 m<sup>2</sup> de SP et quatre aires de stationnement poids lourd pour les établissements supérieurs à 3 000 m<sup>2</sup> de SP dont au moins une devra permettre de recevoir un poids lourd de type semi-remorque.</p>
UZa	<p><i>Habitation</i> : 2/logement  <i>Commerces</i> : 1/25 m<sup>2</sup>  <i>Entrepôts et artisanat</i> : 1/100m<sup>2</sup> + 1PL/500 m<sup>2</sup>  <i>Bureaux</i> : 1/25 m<sup>2</sup> + 1 aire 2 roues de 1 m<sup>2</sup> pour 50 m<sup>2</sup> SDP  <i>Hôtels-restaurants</i> : 9 pour 10 chambres + 1 aire autocar pour 50 chambres et 1/20 m<sup>2</sup> salle restaurant  <i>ERP</i> : 1 pour 4 personnes</p> <p>Dans tous les cas, il sera exigé une aire de stationnement poids lourd par tranche de 1 000 m<sup>2</sup> de SP pour les établissements inférieurs ou égaux à 3 000 m<sup>2</sup> de SP et quatre aires de stationnement poids lourd pour les établissements supérieurs à 3 000 m<sup>2</sup> de SP.</p>	<p><i>Habitation</i> : 2/logement et 1 place visiteur pour 3 logements et 1 aire 2 roues motorisés de 2 m<sup>2</sup> pour 50 m<sup>2</sup> de SP.  <i>Commerces</i> : 1/30 m<sup>2</sup> SDP pour établissements ≤ 500 m<sup>2</sup> ; 1/12 m<sup>2</sup> surface de vente pour établissements ≥ 500 m<sup>2</sup> ; 1 place par employé.; 1 aire 2 roues motorisés de 2 m<sup>2</sup> pour 50 m<sup>2</sup> de SP ; 1 aire de livraison.  <i>Entrepôts et artisanat</i> : 1/100m<sup>2</sup> + 1PL/500 m<sup>2</sup>. Au moins une devra permettre de recevoir un poids lourd de type semi-remorque.  <i>Bureaux</i> : 1/25 m<sup>2</sup> + 1 place visiteur pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher + 1 aire 2 roues de 1 m<sup>2</sup> pour 50 m<sup>2</sup> SDP  <i>Hôtels-restaurants</i> : 9 pour 10 chambres + 1 aire autocar pour 50 chambres ; 3/20</p>



		<p>m<sup>2</sup> salle restaurant ; 1 place par employé ; 1 aire 2 roues motorisés de 2 m<sup>2</sup> pour 50 m<sup>2</sup> de SP ERP : 1 pour 4 personnes et 1 aire 2 roues motorisés de 2 m<sup>2</sup> pour 4 personnes pouvant être accueillies.</p> <p>Dans tous les cas, il sera exigé une aire de stationnement poids lourd de type semi-remorque par tranche de 1 000 m<sup>2</sup> de SP pour les établissements inférieurs ou égaux à 3 000 m<sup>2</sup> de SP et quatre aires de stationnement poids lourd pour les établissements supérieurs à 3 000 m<sup>2</sup> de SP dont au moins une devra permettre de recevoir un poids lourd de type semi-remorque.</p>
--	--	---

Au-delà de ces diverses évolutions d'ordre général, des zones voient certaines de leurs règles s'adapter. Sont concernées les **zones UB, UC, UD, UF, UM et UZ**.

♦ La **zone UB** prévoit désormais dans ses dispositions relatives à la hauteur absolue que le dernier niveau devra être en attique. Cette contrainte architecturale permet d'éviter d'avoir un front bâti trop important donnant non seulement sur la voie publique mais également sur les propriétés voisines. L'impact visuel des bâtiments s'en trouve réduit permettant ainsi une intégration dans l'environnement urbain plus adaptée.

**L'article UB 10** est complété de la manière suivante :

A partir du R+2, le dernier niveau devra être en attique et représenter 80 % maximum de l'emprise de la construction en respectant un retrait minimum de 2,5 m sur tout le périphérique.

♦ Dans le même objectif d'une meilleure intégration et d'une réduction de l'impact visuel, les zones **UC et UZ** voient également leurs règles de hauteur des constructions évoluer pour les terrains limitrophes aux secteurs résidentiels. Un attique en dernier niveau est également imposé.

**L'article UC 10** est ainsi enrichi :

Toutefois, pour les terrains situés en limite d'une zone résidentielle de secteur UD ou UDa, les constructions dont au moins une façade est confrontée à cette zone doivent avoir, sur cette limite, une hauteur n'excédant pas une fois et demie la distance de cette façade par rapport à la limite séparative correspondante.

A partir du R+2, le dernier niveau devra être en attique et représenter 80 % maximum de l'emprise de la construction en respectant un retrait minimum de 2,5 m sur tout le périphérique.

**L'article UZ 10** est complété par les dispositions suivantes :

Toutefois, pour les terrains situés en limite d'une zone résidentielle de secteur UD, UDa ou UDb, les constructions dont au moins une façade est confrontée à cette zone doivent avoir une hauteur n'excédant pas une fois et demie la distance de cette façade par rapport à la limite séparative correspondante.



Pour les constructions à destination d'habitation dans la zone UZc, le dernier niveau devra être en attique et représenter 80 % maximum de l'emprise de la construction en respectant un retrait minimum de 2,5 m sur tout le périphérique.

♦ Les conditions de desserte sont aussi explicitées dans ces deux zones pour mieux garantir la sécurité publique et tenir compte de l'occupation effective des voies par du stationnement entravant la circulation des véhicules. Dans les zones d'activités, l'implantation des portails est désormais réglementée.

L'article UC 3 est précisé ainsi :

Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès véhicules par voie le desservant, sauf à créer une entrée et une sortie en sens unique, à l'exception des équipements d'intérêt collectif et services public.

L'article UZ 3 est retouché de la sorte :

Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation des véhicules automobiles ne peut avoir une largeur inférieure à 5 mètres de plate-forme de circulation en secteur UZ et 3,50 mètres de plate-forme de circulation en secteurs UZa, UZb et UZc, hors emplacements réservés au stationnement.

Les portails devront être implantés en retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement d'une voie publique. Lorsqu'il s'agit d'une voie privée ouverte à la circulation publique, ils seront implantés en retrait de 5 mètres par rapport à la limite de la voie. De plus des pans coupés devront être créés afin d'assurer une bonne visibilité pour l'entrée et la sortie des véhicules.

♦ Dans l'ensemble des zones UC, la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est aussi adaptée pour les terrains limitrophes aux secteurs résidentiels afin de limiter les effets de la proximité de bâtiments d'une volumétrie plus importante que celle caractérisant les constructions dans ce type de secteurs accueillant de l'habitat pavillonnaire. A la demande du Conseil départemental dans le cadre de son avis rendu au titre des Personnes Publiques Associées, une exception est toutefois rajoutée pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

L'article UC 7 est, par conséquent, complété de la manière suivante :

Toutefois, pour les terrains situés en limite d'une zone résidentielle de secteur UD ou UDa, les constructions dont au moins une façade est confrontée à cette zone doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite séparative correspondante, y compris les terrasses, balcons et éléments de modénatures, à l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics.

De même, pour ces terrains, aucune construction enterrée ni aménagement en sous-sol ne seront autorisés dans les marges de recul définies ci-dessus, à l'exception, le cas échéant, des bassins de rétention des eaux pluviales enterrés.

♦ La zone UD, quant à elle, illustre la spécificité du territoire mouginois et constitue l'essence de la « Commune-jardin ». Elle regroupe l'ensemble des quartiers résidentiels et se caractérise par un habitat essentiellement individuel et pavillonnaire. La modification n° 3 du PLU intervenue à la suite de l'entrée en vigueur de la loi ALUR du 24 mars 2014 a eu pour objectif de maîtriser les effets de la disparition du COS et de la surface minimale constructible des terrains tout en préservant les caractéristiques de la « Commune-jardin » et protégeant



l'environnement naturel et les paysages. L'abaissement de 10 points du coefficient d'emprise au sol dans les **secteurs UD, UDa et UDa1** a eu l'effet escompté.

Aujourd'hui, il convient de redonner un peu de constructibilité aux Mouginois, en leur permettant de réaliser une extension ou des locaux annexes à leur construction principale tout en restant dans les limites urbaines existantes. Le coefficient d'emprise au sol prévu à l'article **UD 9** est donc augmenté de 5 points dans les secteurs UD, UDa et UDa1, sauf pour les secteurs identifiés en application des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme.

Dans la même perspective, le projet de modification prévoit de ne plus intégrer les piscines dans le calcul de l'emprise au sol. Ce choix vise à permettre aux Mouginois de bénéficier d'une marge de manœuvre qui ne serait pas amputée par le bassin de la piscine afin de réaliser une extension à leur habitation principale. Il convient de préciser que cette modification ne conduit ni à faciliter ni à encourager la construction de piscines supplémentaires. En effet, on peut constater que dans l'ensemble des secteurs résidentiels, les 4/5 des terrains occupés par de l'habitat pavillonnaire sont déjà pourvus d'une piscine. 3158 piscines ont été comptabilisées en juin 2023 (source [explore.data.gouv.fr](https://explore.data.gouv.fr)) sur environ 4000 villas individuelles.

De fait, cette mesure a pour objectif principal de permettre aux familles de s'adapter à l'évolution de leurs besoins, en agrandissant leur logement sans avoir à déménager, contribuant ainsi au maintien de la dynamique démographique de la Commune. La prise en compte de l'agrandissement des ménages est une démarche bénéfique, la Commune souhaite se maintenir en tant que territoire d'actifs et de familles, en étant capable de loger et de conserver toute sa population.

Il n'en demeure pas moins que les dispositions du règlement relatives à la limitation de l'imperméabilisation des sols, au taux d'espaces verts de pleine terre, ainsi qu'au respect des reculs vis-à-vis des limites séparatives et voies de circulation restent inchangées et demeurent strictement applicables. L'emprise au sol ne constitue que l'un des éléments de ces conditions cumulatives qui doivent toutes être rigoureusement examinées lors de l'instruction des demandes d'autorisation, garantissant ainsi la préservation des équilibres environnementaux, paysagers et urbains du territoire. L'augmentation du coefficient d'emprise au sol n'engendrera qu'une légère augmentation du nombre de constructions puisque la constructibilité reste conditionnée par le respect des autres règles qui ne laissent, au total, que peu de marge de manœuvre.

Néanmoins, en contrepartie, la règle portant sur la distance entre bâtiments implantés sur une même unité foncière fixée à l'article **UD 8** est renforcée afin que cette distance minimale corresponde à celle imposée entre bâtiments implantés de part et d'autre d'une limite séparative. Ainsi, la règle de prospect qui permet d'imposer des distances entre des bâtiments pour des motifs de salubrité et d'agrément conserve tout son intérêt, même pour des constructions situées sur une même unité foncière.

Dans cet objectif de préservation de la « Commune-jardin », l'article **UD 13** est modifié par la suppression de l'abaissement à 40 % d'espaces verts en pleine terre autorisé dans les secteurs UDb lorsque des pergolas végétalisées étaient prévues dans le cadre de programmes de logements collectifs. L'exigence d'une surface minimale de 70 % d'espaces verts en pleine terre ne connaît donc plus d'exception.

Il est à noter que les majorations de droit à construire en emprise et en hauteur possibles pour les hôtels et les maisons de retraite dans les articles **UD 9** et **UD 10** ne concernent plus que les secteurs **UD et UDa1**.



Enfin, les règles relatives aux conditions de desserte sont précisées à l'article **UD 3**, notamment pour les voies existantes afin de s'assurer que celles-ci disposent des caractéristiques nécessaires pour pouvoir accueillir un flux de véhicules supplémentaires.

**Tableau récapitulatif des règles modifiées en zone UD :**

Article concerné	PLU actuel	PLU Modification n° 5
UD 3 : Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et ouvertes à la circulation	<p>Des largeurs minimales en fonction du nombre de logements créés ainsi que des aires de retournement sont imposées pour les voies nouvelles.</p> <p>De même, tout groupe de garages ne peut avoir plus d'une entrée et d'une sortie par voie le desservant.</p>	<p>Sont rajoutés ou modifiés les éléments suivants :</p> <p><u>Les voies existantes ne peuvent avoir une largeur inférieure à :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 3 mètres pour les opérations ne portant pas à plus d'un seul logement</li> <li>- 3,5 mètres pour les opérations comprenant de 2 ou 3 logements ou portant sur la division d'un terrain en 3 lots au plus ;</li> <li>- 5 m pour les opérations à partir de 4 logements ou 4 lots.</li> </ul> <p>En l'absence du respect de ces conditions de desserte, les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées. Des exceptions peuvent être accordées pour les voies présentant ponctuellement une largeur inférieure à ces normes dès lors que celles-ci sont aménagées afin de permettre un croisement régulier des véhicules.</p> <p><u>Les voies en impasse existantes</u> doivent pouvoir être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.</p> <p><u>Les voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet</u> doivent assurer la sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite par des aménagements adéquats.</p> <p>Les voies nouvelles, en impasse, doivent être</p>



		<p>aménagées dans leur partie terminale par une voie en T ou une aire de retournement d'un diamètre de 15 mètres minimum à la bordure du trottoir, permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.</p> <p><del>Tout groupe de garages ne peut avoir plus d'une entrée et d'une sortie par voie le desservant.</del></p> <p>Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès véhicules par voie le desservant, sauf à créer une entrée et une sortie en sens unique.</p>
UD 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière	Secteurs UD, UDa et UDa1 : <b>6 m</b> Secteurs UDb et UDc : <b>10 m</b>	Secteurs UD, UDa et UDa1 : <del>6 m</del> <b>10 m</b> Secteurs UDb et UDc : <del>10 m</del> <b>14 m</b>
UD 9 : Emprise au sol des constructions	Secteurs UD, UDa, UDa1 : <b>15 %</b>	Secteurs UD, UDa, UDa1 : <del>15 %</del> <b>20 %</b>
UD 13 : Espaces verts et plantation	<p>Il sera aménagé des jardins en pleine terre à raison de 50 % de l'unité foncière dans les secteurs UD, UDa, UDa1 et de 70 % en secteurs UDb et UDc.</p> <p>Ce pourcentage pourra être porté à 40 % en secteur UDb en cas de création de parcs de stationnements couverts par des pergolas végétalisées dans le cadre de programmes de logements collectifs</p>	<p>Il sera aménagé des jardins en pleine terre à raison de 50 % de l'unité foncière dans les secteurs UD, UDa, UDa1 et de 70 % en secteurs UDb et UDc.</p> <p><del>Ce pourcentage pourra être porté à 40 % en secteur UDb en cas de création de parcs de stationnements couverts par des pergolas végétalisées dans le cadre de programmes de logements collectifs</del></p>

♦ La **zone UF** correspond à l'ancienne Zone d'Aménagement Concerté du Font de l'Orme supprimée par délibération du 10 octobre 2016 qui a participé à l'aménagement de la technopole de Sophia Antipolis. Principalement destinée à l'accueil d'activités tertiaires et d'habitations, force est de constater aujourd'hui que de nombreux locaux existants ont été



libérés à la suite de la délocalisation d'activités (Orange, l'IDRAC, NXP, etc...) sans nécessairement retrouver concomitamment des entrepreneurs.

Afin de préserver l'attractivité du secteur, d'une part, et de conforter le caractère d'excellence du pôle Santé du Font de l'Orme, d'autre part, la modification prévoit de faire évoluer la liste des occupations interdites dans le **secteur UFb** pour y autoriser, le cas échéant, d'autres activités hospitalières ou médicales complémentaires de celles existantes à proximité. Cette évolution a, ainsi, vocation à faciliter les synergies potentielles d'offre médicale dans un secteur de la technopole reconnu pour la performance de ses services.

Parallèlement, pour préserver le quartier d'éventuelles nuisances diverses, il est rajouté une interdiction relative aux activités de nature à porter atteinte à la salubrité, tranquillité et sécurité du voisinage.

**L'article UF 1** est modifié de la manière suivante :

**ARTICLE UF 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES**

- Les constructions à usage d'habitation dans les secteurs UFb et UFc à l'exception de celles autorisées à l'article UF2.
- Les constructions à usage hospitalier et d'hébergement hôtelier dans les secteurs **UFb et UFc**.
- Les constructions à usage artisanal et d'entrepôts dans les secteurs UFa et UFc.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, autres que celles liées à une activité en rapport avec la vocation de la zone.
- Les affouillements et exhaussements visés aux articles R.421-19k et R.421-23f du Code de l'Urbanisme, autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leurs dessertes (accès et réseaux).
- Les aménagements visés aux articles R.421-19j et R.421-23e du Code de l'Urbanisme à l'exception des aires de stationnement ouvertes au public.
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de **récupération toute nature** ou de vieux véhicules.
- L'installation de caravanes et de résidences mobiles visées aux articles R.421-23d et R.421-3j du Code de l'Urbanisme ainsi que le camping hors terrains aménagés.
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanage y compris le camping à la ferme
- Les habitations légères de loisirs visées à l'article **R.111-37 (ancien article R.111-31)** du Code de l'Urbanisme, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil.
- Les parcs d'attractions et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les carrières.
- Les constructions et installations à usage agricole.
- **Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier.**

♦ **La zone UM**, enfin, évolue également. D'abord, est intégrée dans les caractéristiques de la zone, la suppression de la Zone d'Aménagement Concerté de la Colle par délibération du 3 octobre 2019.

**L'article UM 11** est aussi modifié dans le but de préserver au maximum, à l'occasion de travaux de rénovation ou de réhabilitation, les caractéristiques architecturales des constructions existantes telles qu'initialement imaginées dans le cadre des ZAC de Mougins-le-Haut et de la Colle. Les améliorations rédactionnelles et les précisions apportées à la rédaction de l'article UM 11 ont été travaillées en concertation avec les membres de l'ASL de Mougins-le-Haut.



## VII. Rectification du tableau des surfaces de zones

Zones	PLU actuel		Modification n° 5 du PLU	
	Superficie (m²)	Pourcentage	Superficie (m²)	Pourcentage
UA	31 511	0,12	31 511	0,12
UB	69 336	0,27	69 336	0,27
UBa	71 255	0,27	63 386	0,27
UC	294 533	1,13	296 958	1,14
UCa	277 107	1,06	259 688	0,99
UCb	21 306	0,08	21 552*	0,08
UCc	0	0,00	17 418	0,07
UD	2 443 107	9,36	2 436 986	9,33
UDa	4 108 694	15,74	4 027 180	15,41
UDa1	733 229	2,81	839 995	3,21
UDb	3 504 308	13,43	3 482 247	13,33
UDc	2 022 166	7,75	2 011 736	7,70
UE	21 128	0,08	21 276*	0,08
UFa	62 682	0,24	62 682	0,24
UFb	196 772	0,75	196 772	0,75
UFc	47 350	0,18	38 360	0,15
UGa	72 298	0,28	72 298	0,28
UGb	68 044	0,26	68 044	0,26
UH	4 270	0,02	4 270	0,02
UM	258 113	0,99	258 113	0,99
US	40 644	0,16	40 644	0,16
USI	11 084	0,04	11 084	0,04
UVa	13 929	0,05	14 004*	0,05
UVb	24 296	0,09	23 844*	0,09
UVc	14 185	0,05	14 514*	0,06
UVd	32 199	0,12	32 474*	0,12
UVz	25 367	0,10	27 203*	0,10
UYa	37 935	0,15	37 935	0,15
UYb	6 926	0,03	6 926	0,03
UYc	9 330	0,04	9 330	0,04
UZ	707 900	2,71	675 046	2,58
UZa	109 595	0,42	109 595	0,42
UZb	97 564	0,23	98 421*	0,38
UZc	59 137	0,23	78 819	0,30
<b>TOTAL zones urbaines</b>	<b>15 489 431</b>	<b>59,33</b>	<b>15 449 647</b>	<b>59,17</b>
AUa	126 966	0,49	126 966	0,49
AUb	674 705	2,59	674 705	2,58
AUc	169 547	0,65	169 547	0,65
<b>TOTAL zones à urbaniser</b>	<b>971 218</b>	<b>3,73</b>	<b>971 218</b>	<b>3,72</b>
A	419 934	1,61	421 709	1,61
<b>TOTAL zones agricoles</b>	<b>419 934</b>	<b>1,61</b>	<b>421 709</b>	<b>1,61</b>



N	5 240 036	20,08	5 276 193	20,19
Nc	2 741 859	10,51	2 746 321*	10,51
Ne	25 378	0,10	25 378	0,10
Ns	1 212 290	4,64	1 227 158*	4,70
<b>TOTAL zones naturelles</b>	<b>9 219 563</b>	<b>35,33</b>	<b>9 275 050</b>	<b>35,50</b>
<b>TOTAL superficie</b>	<b>26 100 146</b>	<b>100</b>	<b>26 132 589*</b>	<b>100</b>

\* Il est à noter que les superficies de certaines zones, qui n'ont pourtant fait l'objet d'aucune modification de leurs limites, ont évolué entraînant une augmentation de la superficie totale de la Commune. Cette évolution est le résultat du remembrement cadastral partiel intervenu en 2016 sur la partie ouest de la Commune pour les parcelles de sections F et G, renumérotées sections DA à DO, et situées entre l'avenue de Pibonson et la limite ouest de la Commune.

## VIII. Justification du projet de modification au regard des contraintes environnementales et supra-communales

### 1. Les contraintes environnementales

Le projet de modification n° 5 n'a pas d'incidences notablement négatives sur l'environnement car les mesures prévues n'impactent aucune protection de biotope, zone Natura 2000, ni inventaire ZNIEFF (Etang de Font-Merle ZNIEFF type II, Forêt de la Brague, de Sartoux et de la Valmasque, type II).

Au contraire, le projet renforce des protections existantes en étendant la surface globale des EBC et des zones naturelles. Il va même au-delà en créant de nouveaux périmètres de protection pour les oliveraies, les restanques et les paysages, notamment à proximité de l'étang de Font-Merle.

### 2. Les contraintes supra-communales

La modification n° 5 du PLU, tout en s'inscrivant dans les objectifs définis au PADD, respectent également ceux posés par l'article L 101-2 du code de l'urbanisme. Les évolutions réglementaires du document et la redélimitation de certaines zones répondent aux nécessités, tout à la fois, de restructuration et de renouvellement urbains, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation, mise en valeur et restauration du patrimoine culturel, végétal et paysager.

Recherchant une optimisation de la densité des espaces urbanisés et centraux, la modification n° 5 s'attache aussi à accroître la prise en compte de la qualité architecturale des projets, afin de permettre leur meilleure intégration dans l'environnement urbain et paysager. Elle engage également des mesures de restauration de la biodiversité et de renaturation des sols.

De la même manière, les évolutions issues de la modification n° 5 ne remettent pas en cause les servitudes d'utilité publique applicables sur le territoire mouginois. Elles s'inscrivent dans le respect, notamment, des plans de prévention des risques naturels incendie de forêt, mouvements de terrain et inondation.



Au-delà, les articles L 131-4 et L 131-5 du code de l'urbanisme redéfinissent les documents de planification supra-communaux avec lesquels les PLU doivent être compatibles. Ces relations de compatibilité sont devenues le rapport naturel entre documents de planification et ne constituent pas un strict rapport de conformité. Il est donc communément admis, à travers une jurisprudence ancienne et constante (CE Ass. 22 févr. 1974, Adam et a.) que l'Administration dispose d'une marge d'appréciation dans la mise en œuvre des objectifs établis par les documents supérieurs. C'est pourquoi, ce rapport de compatibilité implique seulement que le document inférieur ne contrevienne pas aux options essentielles retenues par les documents avec lesquels il doit être compatible.

- **La Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes**

La Commune de Mougins est située dans la bande côtière de la DTA des Alpes-Maritimes approuvée par décret du 2 décembre 2003.

Un des objectifs généraux de ce document de planification élaboré et approuvé par l'Etat est la préservation et la valorisation de l'environnement. Le renforcement des mesures de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et l'identification des éléments naturels présentant une sensibilité particulière participent à cet objectif.

En effet, par la présente modification, la Commune s'attache à préserver le patrimoine provençal et paysager, identifié par la DTA, via la mise en place de périmètres de protection mais également par l'intégration de nouveaux éléments végétaux et patrimoniaux au sein du règlement.

En outre, la DTA insiste sur l'importance de préserver les milieux naturels et de prendre en compte les risques naturels. A ce titre, la Commune procède à l'extension des zones naturelles et à l'ajout d'EBC supplémentaires, la perméabilité des terrains concernés sera donc protégée ce qui favorisera la résilience du territoire en cas d'inondation.

De surcroît, la DTA encourage le maintien et le développement des activités agricoles, reconnues pour leur rôle déterminant dans la préservation des paysages, la limitation de l'étalement urbain et la prévention des risques naturels. En ce sens, la Commune s'inscrit dans une véritable dynamique : elle consacre des emplacements réservés à la régie agricole et procède à des modifications de zonage visant à protéger, voire réhabiliter, la vocation agricole de certains tènements. Cette stratégie témoigne une volonté forte d'affirmer la fonction écologique et paysagère de l'agriculture dans l'aménagement du territoire.

De même, les précisions réglementaires apportées répondent aux enjeux d'organisation et d'aménagement de l'espace et d'accueil de la population.

Ainsi, bien que l'ordonnance du 17 juin 2020 ait supprimé l'obligation de compatibilité des documents de planification locaux avec les DTA en dehors de leurs dispositions précisant les modalités d'application des lois littoral et montagne qui ne concernent pas le territoire de Mougins, les adaptations réalisées dans le cadre de la modification n° 5 du PLU **continuent de respecter** les orientations de celle des Alpes-Maritimes.

- **Le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Ouest des Alpes-Maritimes**

Le Syndicat Mixte du Scot'Ouest des Alpes-Maritimes a approuvé le SCOT couvrant, notamment, le territoire de Mougins, par délibération en date du 20 mai 2021. Celle-ci est devenue exécutoire le 4 août 2021.



La Commune entend mettre son document de planification en totale adéquation avec le SCOT. La préservation de l'environnement et des paysages, la limitation de l'étalement urbain et la maîtrise de la consommation foncière restent une préoccupation prégnante tout en répondant aux besoins des Mouginois en matière d'équipements et leur volonté de continuer de demeurer sur leur territoire.

Conformément à la réglementation en vigueur, une analyse de la cohérence du PLU avec les orientations et objectifs du SCOT a été engagée en lien avec les services du Syndicat Mixte. Il en est ressorti une compatibilité globale malgré quelques points de vigilance soulevés.

En effet, la modification n°5 du PLU s'inscrit globalement en convergence avec les objectifs du SCOT, notamment en ce qui concerne :

*1. Le renforcement des trames vertes et bleues et la préservation des continuités écologiques*

Le SCOT'Ouest identifie comme prioritaire la constitution d'une trame verte et bleue structurée, fondée sur la préservation des réservoirs de biodiversité, la restauration des corridors écologiques et la limitation de la fragmentation des milieux naturels. Ces enjeux sont particulièrement cruciaux dans un territoire soumis à une pression urbaine.

Tout d'abord, la modification n°5 du PLU contribue activement à ces enjeux par le renforcement et la protection d'un réservoir de biodiversité sur le secteur du Vicaire, en cohérence avec les objectifs (orientation 7A1) relatifs à la préservation des réservoirs naturels stratégiques.

Ensuite, la Commune engage la protection et le développement des corridors écologiques via l'inscription voire le renforcement d'EBC, garantissant la protection des espaces et des espèces mais aussi le développement de la flore.

De surcroît, la modification prévoit l'extension de zones naturelles et la création de périmètres protégés, renforçant la trame verte à l'échelle communale et la sauvegarde du paysage naturel et arboré (orientation 8B2).

Enfin, il est prévu la protection de deux secteurs à fort potentiel de restructuration urbaine par l'inscription de deux secteurs d'étude, permettant de préserver temporairement des terrains en attente d'élaboration d'un projet global intégrant les considérations écologiques et environnementales.

*2. La maîtrise de l'urbanisation et la lutte contre l'étalement urbain*

Conformément aux orientations du SCOT, la Commune de Mougins s'attache à maîtriser l'urbanisation et à restructurer les espaces déjà urbanisés.

A ce titre, la **reconquête** des espaces naturels, agricoles et forestiers est engagée à travers l'extension de zones naturelles mais également par la possibilité d'y exercer des activités agricoles du fait d'une adaptation du règlement en faveur de la production en circuit court (orientation 5C3 du SCOT).

Cette reconquête se poursuit également par la mise en place d'emplacements réservés visant à renforcer la régie agricole communale instituée, preuve d'un engagement fort de la Commune dans la perpétuation de sa tradition agricole.



Au demeurant, elle participe à la lutte contre l'artificialisation des sols, les terrains ainsi préservés faisant office de bouclier naturel contre les inondations et permettant de limiter la consommation foncière (orientation 1B1 du SCOT).

En outre, la Commune a engagé un processus pré-opérationnel dans la perspective d'une requalification urbaine du secteur des Bréguières, identifié comme site de renouvellement urbain dans sa partie sud par le SCOT'Ouest. La Commune a la volonté d'intégrer, dès la phase d'étude, des exigences environnementales, paysagères et sociales impératives pour ce projet. Au surplus, dans la continuité de sa stratégie de gestion économe du foncier et de renforcement de la trame verte, la Commune projette un accroissement des surfaces dédiées à l'usage agricole à la restauration des espaces naturels et de biodiversité au sein de la partie nord du secteur. Elle prend ainsi également en compte les recommandations de l'Etat émises lors de l'arrêté préfectoral de renouvellement de la Zone d'Aménagement Différé des Bréguières.

### *3. Une démarche progressive de mise en conformité*

La Commune réaffirme sa volonté de mettre son plan local d'urbanisme en pleine adéquation avec les objectifs du SCOT'Ouest, il est néanmoins nécessaire de tenir compte des contraintes opérationnelles et des nécessités d'adaptation progressive du territoire. La modification n°5 constitue une étape transitoire, préparant une révision générale du PLU à moyen terme, laquelle permettra d'intégrer de manière complète et approfondie l'ensemble des orientations du SCOT.

La modification n°5 du PLU, bien qu'inscrite dans une démarche partielle, **permet de renforcer la compatibilité** du document d'urbanisme avec plusieurs orientations majeures du SCOT'Ouest, notamment en matière de trame verte, de gestion économe du foncier et de requalification urbaine. Elle marque **un engagement clair de la Commune en faveur d'un aménagement durable du territoire.**

## **• Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)**

Bien que l'article L131-6 du Code de l'urbanisme pose un rapport de compatibilité limitée entre le SCOT et le SDAGE, la présente modification du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Mougins s'inscrit en cohérence avec les objectifs et orientations du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée 2022–2027.

Cette compatibilité avec le SDAGE se traduit concrètement par la mise en œuvre de mesures visant :

### *1. La protection des zones à enjeux hydrauliques*

Le projet de modification du PLU respecte les exigences du SDAGE relatives à la préservation des zones humides et des zones inondables conformément aux orientations suivantes :

#### **➤ Orientation 6B – Préserver, restaurer et gérer les zones humides**

La commune de Mougins comprend 8 zones humides d'intérêt écologique, telles que l'étang de Fontmerle et la forêt de la Valmasque. La modification du PLU vient conforter la vocation de ces secteurs, en conservant leur caractère naturel et en renforçant leur sauvegarde par la mise en place de périmètres de protection. Ces espaces continueront ainsi



à remplir leur rôle écologique et hydraulique : hébergement d'espèces hygrophiles, régulation naturelle des crues et maintien de la biodiversité.

De plus, l'étang de Font merle et le bassin Notre Dame de Vie identifiés sont inclus dans le périmètre de protection nouvellement créé au titre des paysages référencé sous le numéro P3.

Par ailleurs, les prairies d'Argeville sont situées en zones A et N du PLU dans lesquelles aucune nouvelle règle de constructibilité n'est établie. Seules des précisions rédactionnelles sont apportées.

En outre, La Brague et les prairies des Bréguières se situent dans la zone à urbaniser AUb des Bréguières, non concernée par la modification n° 5.

De même, la zone de la Peyrière est hors des secteurs affectés par une évolution des règles de constructibilité prévues par la modification n° 5 puisqu'elle est localisée sur une partie des zones US, N et NS en limite du parc de la Valmasque.

De surcroît, le canal de la Siagne traverse la commune du Nord au Sud sur environ 5,1 km. Le long de ce linéaire, le canal est bordé de part et d'autre de ses berges par des Espaces Boisés Classés sur 2 km et par des zones naturelle ou agricole. Toute nouvelle construction ou tout aménagement y est strictement limité, voire proscrit.

Le reste du linéaire couvre des secteurs pavillonnaires dans lesquels les distances d'implantation des constructions à 5 ou 7 m et l'interdiction des affouillements ou exhaussements et des épandages à moins de 5 m des limites séparatives sont déjà protectrices des berges du canal. En effet, elles correspondent peu ou prou au périmètre de protection rapproché de 10 m par rapport à l'axe du canal d'ores et déjà appliqué par le SICASIL qui en est le gestionnaire.

La partie du sud du canal, entre l'autoroute A8 et la limite de commune avec Le Cannet, se situe en secteur plus densément urbanisé et est partiellement couverte.

- *Orientation 6A – Agir sur la morphologie et le découloisonnement pour préserver et restaurer les milieux aquatiques*

Indépendamment des mesures déjà existantes de protection des vallons interdisant les constructions et limitant les aménagements dans une bande variant de 5 à 15 m de leur axe, la modification du PLU prévoit aussi l'inscription de nouveaux Espaces Boisés Classés (EBC) à proximité de vallons. Cette protection supplémentaire fait écho aux objectifs du SDAGE de *reconquête* des champs d'expansion des crues pour lutter contre les inondations.

Par ailleurs, la cartographie réglementaire du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) est strictement respectée, la modification n'y portant aucune atteinte.

## *2. La lutte contre l'artificialisation des sols et l'amélioration de l'infiltration des eaux*

La Commune de Mougins a déjà anticipé ces préoccupations notamment au travers de la modification n°4 en date du 30 mars 2017 en augmentant les exigences en matière de capacité des bassins de rétention des eaux pluviales. Parallèlement, la CACPL travaille sur la mise en place de schémas directeurs d'assainissement des eaux usées et de gestion des eaux pluviales renforçant la prise en compte du risque inondation.



Par ailleurs, la présente modification du PLU intègre d'autres mesures concrètes en faveur de la lutte contre l'artificialisation des sols et de l'adaptation des territoires au dérèglement climatique, en conformité avec les orientations du SDAGE, notamment :

- Orientation 5A – *Poursuivre les efforts de lutte contre les pollutions d'origine domestique et industrielle*

La modification vient appliquer la disposition 5A-04, qui vise à éviter, réduire ou compenser l'impact des nouvelles surfaces imperméabilisées. En effet, le SDAGE encourage à limiter l'imperméabilisation nouvelle des sols.

A ce titre, le projet de modification prévoit l'extension de la zone naturelle du secteur du Vicaire dans une logique de sanctuarisation des sols perméables mais également la création de deux secteurs d'étude destinés à limiter temporairement les constructions nouvelles. Cette protection est nécessaire pour entrer dans une phase de conception approfondie intégrant les enjeux environnementaux. De même, cette phase préparatoire permettra d'examiner l'intégration d'un aménagement durable : optimisation du ruissellement des eaux pluviales, chaussées drainantes, etc.

Par ailleurs, le projet de modification prévoit la mise en place de périmètres de protection sur les restanques, oliveraies et paysages afin de préserver leur caractère naturel et leurs effets drainants sur les sols réduisant ainsi le risque de ruissellement.

Dès lors, le projet de modification du PLU **est compatible** avec les grandes orientations du SDAGE au moyen de cinq leviers principaux :

- L'extension de zones naturelles et d'Espaces Boisés Classés
- La mise en place de périmètres de protection
- Le renforcement des protections de zones tampons naturelles en bordure de vallons
- La préservation des zones humides et inondables, en cohérence avec les orientations du SDAGE et la réglementation du PPRI
- L'intégration des considérations relatives au bon écoulement des eaux via la mise en place de secteurs d'étude dans le but d'élaborer un aménagement intelligent

- **Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) Bassin Rhône Méditerranée 2022-2027**

Conformément à l'article L.131-1 du Code de l'urbanisme, les documents d'urbanisme immédiatement inférieurs doivent être compatibles avec les objectifs du PGRI. Ce rapport de compatibilité limitée s'entend comme une absence de contradiction avec les grandes orientations définies par le plan.

La présente modification du PLU s'inscrit dans une logique de développement urbain maîtrisé et de prise en compte du risque inondation, en cohérence avec les objectifs du PGRI, en particulier :

- **Grand objectif n° 1** : « *Mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation* »
- **Grand objectif n° 2** : « *Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations, en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques* »

Tout d'abord, les règles du PLU et du PPRI actuels sont déjà restrictives quant aux possibilités de construire au sein des zones à risque inondation, en prévoyant notamment des marges d'inconstructibilité par rapport à l'axe des vallons.



En outre, la Commune a déjà anticipé ces préoccupations notamment au travers de la modification n°4 en date du 30 mars 2017 en augmentant les exigences en matière de capacité des bassins de rétention des eaux pluviales mais également en imposant une surface maximale d'imperméabilisation des sols dans certains secteurs.

De plus, le projet de modification ne prévoit aucune ouverture à l'urbanisation dans des secteurs exposés à un aléa fort ou modéré. Au contraire, elle renforce la vocation naturelle et hydraulique de plusieurs zones stratégiques, notamment par l'extension de zones naturelles, la mise en place d'emplacements réservés et l'inscription de nouveaux Espaces Boisés Classés.

La modification prévoit également la protection des zones agricoles dont les caractéristiques sont tout à fait propices à l'écoulement et l'infiltration des eaux et, ainsi, à la lutte contre les inondations et le risque de ruissellement des eaux.

Ces mesures traduisent une mise en œuvre directe de la disposition D.2-1 du PGRI : « *Préserver les champs d'expansion des crues* », ainsi que de la disposition D.2-4 : « *Limiter le ruissellement à la source* ».

A cet égard, la modification prévoit la création d'EBC et d'emplacements réservés à vocation agricole en bordure de vallons, ce qui aura pour effet de préserver leur capacité d'écoulement naturel en cas d'expansion des crues et donc de diminuer la vulnérabilité du territoire.

De plus, la Commune procède au renforcement de la protection du secteur de l'Étang de Fontmerle, zone humide, où les terrains contigus font l'objet d'une nouvelle protection en EBC, consolidant ainsi leur rôle dans l'expansion naturelle des eaux et permettant de préserver la porosité des sols, atout majeur dans la lutte contre les inondations.

Par ailleurs, concernant les secteurs urbanisés, la modification du PLU n'entraîne aucune augmentation des taux de surfaces imperméabilisées autorisées ni aucune diminution des surfaces en espaces verts de pleine terre, de fait, elle augmente même leur surface minimale exigée à 80 % dans certains secteurs, contribuant ainsi à une meilleure infiltration des eaux. Ces choix manifestent une volonté claire de ne pas aggraver l'exposition des biens et des personnes, tout en orientant l'urbanisation vers des formes plus vigilantes sur les risques d'inondations.

De même, la Commune prévoit un projet de logements dans la nouvelle zone UZc située Avenue de la plaine en ayant pris en compte les contraintes liées au risque inondation. En effet, ce projet découle directement des travaux de redimensionnement du réseau d'évacuation des eaux pluviales, qui a considérablement réduit la vulnérabilité du secteur. Cette démarche correspond pleinement à la disposition D.2-14 qui vise à augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en assurant la performance des systèmes de protection mais également à la disposition D.4-2 qui prévoit la nécessité d'assurer la cohérence des projets d'aménagement du territoire et de développement économique avec les objectifs de la politique de gestion des risques d'inondation.

Enfin, la Commune prévoit la création de trois ER pour rétention des eaux pluviales destinés à diminuer la vulnérabilité du territoire au regard du risque inondation. Ces emplacements ont été identifiés conformément aux aménagements prévus dans le cadre du PAPI. Ainsi, par cette démarche, la Commune s'aligne sur les exigences issues tout à la fois du PAPI et du PGRI.



Pour tout projet d'urbanisation, la Commune s'attache à prendre, de ce fait, en compte les mesures réalisées et à prévoir en terme de risque inondation, afin d'assurer la sécurité de tous.

En conséquence, la modification n°5 du PLU prête une attention sérieuse à la gestion des eaux pluviales et demeure **compatible** avec le PGRI Rhône-Méditerranée. Elle ne contrevient à aucun de ses grands objectifs, au contraire, elle **contribue activement** à leur mise en œuvre.

- **Le Plan Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Cannes-Pays de Lérins**

Le PLH intercommunal approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 17 juillet 2020 a défini un objectif de construction de logements neufs sur l'ensemble du territoire de l'agglomération de 674 par an. Cet objectif est ramené pour Mougins à 95 logements, ce qui correspond aux perspectives retenues dans le PADD de réalisation d'une moyenne de 100 logements par an.

La particularité du territoire mouginois et de son tissu urbain permet d'accueillir, de part et d'autre de ses axes structurants, du logement collectif. Mais l'habitat individuel et pavillonnaire reste un marqueur fort du territoire et doit être conservé. L'adaptation de certaines dispositions réglementaires vise ces objectifs.

La modification de certaines limites de zones urbaines ou la création d'une nouveau sous-secteur UCc visent à maintenir une capacité de construction de logements suffisante avec une offre qui demeure diversifiée, telles que proposées dans l'**orientation n° 1** du PLH « *Maintenir le rythme de construction de logements, et diversifier la production pour fluidifier les parcours résidentiels et mieux permettre le développement économique* ».

En matière de création de logements sociaux, l'objectif donné par le PADD en vigueur est basé sur le niveau de production défini à l'époque par application de la loi SRU du 13 décembre 2000 portant à 20 % le taux de LLS pour les communes de plus de 3 500 habitants. Il prévoit donc « *une production moyenne d'une vingtaine de logements sociaux par an.* ».

Le PLH intercommunal approuvé le 17 juillet 2020 pour la période 2020-2025 en vigueur prévoit, quant à lui un objectif de 43 logements locatifs sociaux par an pour la Commune en se basant sur le nouveau taux de production de LLS fixé par la loi ALUR du 24 mars 2014 et porté à 25 %. Cet objectif inclus le rattrapage qui en découle pour combler le retard dans ce domaine. Le document intercommunal fixe également un objectif de 26 logements sociaux dans le cadre d'opérations d'acquisition-amélioration et de 10 logements en conventionnement ANAH.

Au moment de l'entrée en vigueur du PLU, on peut noter que la Commune comptait 450 LLS, soit un taux de 5,59 %. Dix ans plus tard, la Commune, au moment de l'entrée en vigueur du PLH, disposait de 906 LLS, représentant ainsi un taux de 10,17 %, correspondant à une production annuelle de 45 LLS. La Commune a ainsi anticipé l'entrée en vigueur du PLH et s'est astreint à rattraper son déficit sur la base du nouvel objectif issu de la loi ALUR.

Au-delà, au dernier inventaire du 1<sup>er</sup> janvier 2024, le nombre de LLS a augmenté de 817 logements pour atteindre un taux de 13,39 %, soit une production annuelle moyenne de 58 depuis 2010, date d'entrée en vigueur du PLU.



Dès lors, la production de LLS a dépassé les objectifs fixés par le PLH en matière de production de logements neufs démontrant ainsi une dynamique vertueuse dans ce domaine et la volonté de la Commune de lutter contre les difficultés de se loger sur le territoire azuréen.

Elle n'a pas pour autant omis d'appuyer des projets d'amélioration-acquisition puisque 8 logements ont été réhabilités par ce biais (Villas de Gaulle – rue Antoine Rance).

Dans le cadre de la présente modification de son PLU, la Commune continue de s'inscrire activement dans cette démarche en prévoyant la création de quatre ER (V.11, V.12, V.13 & V.14) destinés à la réalisation d'ensembles de logements aidés pour actifs, représentant un total de 218 LLS. Ces logements ont été répertoriés dans le CMS signé le 30 décembre 2024, portant un objectif de production à 299 LLS sur la période triennale 2023-2025, ce qui correspond à une production annuelle moyenne de 100 LLS.

Indépendamment de l'identification d'emplacements réservés pour mixité sociale, la modification n° 5 prévoit également le transfert de cinq parcelles en zone UC le long de l'avenue Maréchal joint, offrant un potentiel de production de logements collectifs supplémentaires d'environ 50 unités dont la moitié en logements aidés.

L'objectif de 43 LLS annuel arrêté par le PLH est donc largement dépassé.

Mais cette situation n'est aucunement problématique dans la mesure où l'article L. 131-4 du Code de l'urbanisme prévoit que les plans locaux d'urbanisme doivent être *compatibles* avec les programmes locaux de l'habitat et que : « [...] *Le plan local d'urbanisme n'est pas illégal du seul fait qu'il autorise la construction de plus de logements que les obligations minimales du programme local de l'habitat n'en prévoient.* »

Au total, il apparaît que le PADD a été prudent dans sa formulation en établissant « une production *moyenne* » de 20 LLS par an. Mais les logements effectivement réalisés par la Commune sont supérieurs tant à cet objectif qu'à celui fixé par le PLH.

La Commune s'est avant tout engagée activement dans la réalisation des objectifs législatifs définis par périodes triennales, en déployant une stratégie active d'aménagement.

Néanmoins, et pour correspondre pleinement à l'exigence de compatibilité posée par l'article L. 131-4 du Code de l'urbanisme, la Commune s'engagera très rapidement dans une procédure de révision de son PLU afin de définir des objectifs de production de logements, et plus particulièrement de LLS, compatibles avec le nouveau PLH intercommunal pour la période 2026-2031 en cours d'élaboration.

De surcroît, les mesures proposées par la modification n°5 destinées à améliorer la qualité architecturale des projets, mieux intégrer les équipements techniques de production d'air et d'eau ou promouvoir l'utilisation de matériaux durables font aussi écho aux préoccupations issues de **l'orientation n° 2**, à savoir l'amélioration de l'habitat.

La création de l'emplacement réservé n°II-16 s'inscrit, par ailleurs, dans **l'orientation ° 3** du document intercommunal qui prévoit de mieux répondre aux besoins en matière de logement de certains publics spécifiques.

Au regard de ces éléments, la modification n° 5 du PLU **est compatible** avec les orientations du PLH.

#### Tableau récapitulatif du potentiel de production de LLS issu de la modification n° 5 :

	LOCALISATION	POTENTIEL LLS
--	--------------	---------------



Extension zone UC	Avenue Maréchal Juin	25
ER V.11	Avenue de la Plaine	110
ER V.12	Chemin de l'Hubac	24
ER V.13	Avenue Général de Gaulle	16
ER V.14	Chemin du Roure Vert	68
<b>TOTAL</b>		<b>243</b>

- **Le Plan de Mobilité de la Communauté d'Agglomération Cannes-Pays de Lérins**

Approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 13 juillet 2023, le PDM a défini trois axes d'intervention :

- ✓ Axe 1 - Une accessibilité performante : un levier d'attractivité du territoire
- ✓ Axe 2 – une mobilité courte pour tous : la mobilité au cœur de la qualité de vie
- ✓ Axe 3 - un territoire décarboné et connecté : les nouvelles technologies au service d'une mobilité plus durable

Les précisions apportées en matière d'obligations liées à la réalisation d'aires de stationnement en faveur des personnes à mobilité réduite, des vélos et des recharges de véhicules électriques s'alignent sur ces axes. Il en est de même pour les emplacements réservés voiries ou pour équipements de superstructure qui ont été rajoutés. L'adaptation des règles de stationnement prend en compte, non seulement l'évolution des usages des véhicules, mais également le développement du transport logistique, dans le but de désengorger l'occupation du domaine public.

La modification n° 5 **ne remet donc pas en cause** la compatibilité du PLU avec le PDM.

- **Le Plan Air-Climat Territorial de la Communauté d'Agglomération Cannes-Pays de Lérins**

La Commune de Mougins n'est pas couverte par un PCAET en vigueur. La CACPL a engagé la procédure d'élaboration de ce document. Le diagnostic a été établi, la stratégie territoriale et un plan d'action sont en cours de conception.

La modification n° 5 du PLU **prend en compte** les enjeux liés au dérèglement climatique identifiés dans le diagnostic en renforçant la protection des espaces végétalisés, naturels, agricoles et forestiers.

- **Sur la compatibilité du projet de modification n° 5 du PLU avec la ressource en eau et la production d'eau potable**

Dans le cadre de l'auto-évaluation environnementale réalisée en vue de la saisine de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale, il a été démontré que les évolutions envisagées du PLU n'avaient d'incidences significatives ni sur la ressource en eau ni sur la consommation et la capacité de production d'eau potable.

- Sur la ressource en eau :

Le syndicat SMIAGE, qui gère les bassins de la Siagne, du Loup et de la Cagne, a mis en place un réseau de suivi des nappes et des débits dès 2022, avec notamment trois stations situées sur la Siagne.



Les histogrammes issus des relevés de ces 3 stations montrent une dynamique encourageante depuis 2024 avec des remontées significatives des débits, comparativement à l'épisode de sécheresse subi en 2022-2023:

Au-delà, d'une manière générale, et à l'exception de la période 2022-2023, il apparaît que sur les 45 dernières années, la hauteur d'eau des affluents se rétablit annuellement avec une augmentation des débits entre l'automne et le printemps alimentant régulièrement la Siagne en aval. La période estivale reste en revanche logiquement marquée de manière systématique par une diminution majeure du débit.

Le dernier bilan trimestriel de l'observatoire départemental de l'eau de septembre 2025 fait état d'un étiage soutenu de la Siagne avec un débit moyen de 500 l/s et une production malgré tout encore élevée de ses sources.

Par ailleurs, les données relevées montrent que la première moitié de l'année 2025 a permis une recharge conséquente des nappes phréatiques notamment par le mois de mars avec des pluies 3 fois supérieures aux normales attendues sur l'ensemble du territoire. Le mois d'avril a connu lui aussi une pluviométrie excédentaire, et supérieure à 2024, particulièrement sur le moyen et le haut pays. Le bilan précise également que depuis le 1<sup>er</sup> septembre - début de l'année hydrologique - le cumul des pluies dépasse largement les valeurs normales sur le moyen et le haut-pays.

La situation des nappes en début de période estivale était favorable. Les différents aquifères présentaient selon les secteurs des niveaux moyens à modérément hauts, conséquence des pluies printanières régulières. Sur la fin de la période estivale, les niveaux ont montré une hausse globale avec une tendance est à la stabilisation en septembre.

En outre, l'excédent pluviométrique durant la période 2024-2025 s'est traduit par un maintien des débits dans les cours d'eau et sources locales, assurant un bon niveau permanent du canal de la Siagne a connu une stabilité avec certains pics.

De même, le dernier bilan de situation des nappes réalisé par le BGRM (service géologique national) précise que la recharge 2023-2024 des nappes a été très excédentaire sur une grande partie du territoire et ajoute au sein de son dernier bilan de situation du 15 juin 2025 qu'en terme de prévisions celles-ci sont optimistes pour les nappes du sud.

Ainsi, sans nier le contexte de changement climatique, il apparaît que la ressource en eau demeure disponible, les charges hydrologiques et la pluviométrie 2023-2024 témoignent d'un bon remplissage des nappes et d'un maintien des débits, malgré les sécheresses, cet élan d'équilibre se confirme en 2025 ainsi que dans les relevés réalisés pour la seconde moitié de l'année.

Dans un contexte globalement favorable concernant l'état des nappes phréatiques et des bassins versants de la Siagne aval et du Loup, la Commune adopte néanmoins une approche responsable et anticipatrice. En effet, le projet de modification du PLU intègre plusieurs mesures compensatoires destinées à limiter les effets de l'artificialisation des sols, à préserver les milieux naturels et à réduire le ruissellement des eaux sur des sols imperméabilisés.

Parmi ces mesures figurent :

- L'extension de zones naturelles,
- La création de périmètres de protection,
- L'ajout d'espaces boisés classés (EBC).

Ces mesures contribuent à la protection de la biodiversité, notamment par la préservation et le renforcement des corridors écologiques, indispensables à la continuité des habitats et au bon fonctionnement des écosystèmes.

Elles traduisent également une volonté forte de la Commune de concilier développement territorial et préservation environnementale.

Dans ce cadre, l'impact des espaces réservés nouvellement définis ainsi que l'augmentation du coefficient d'emprise au sol sur certains secteurs strictement délimités est largement contenu par ces mesures compensatoires, en cohérence avec les recommandations du SCOT et du SDAGE.



L'objectif reste clair : garantir que l'évolution du tissu urbain ne génère **ni pression excessive sur la ressource en eau, ni fragmentation des milieux naturels.**

- Sur la production d'eau potable :

La gestion de l'eau potable relève de la compétence du Syndicat Mixte des Communes Alimentées par les Canaux de la Siagne et du Loup (SICASIL). A ce titre, il exploite huit captages répartis dans les bassins versants de la Siagne et du Loup qui totalisent une capacité de production de 242 000 m<sup>3</sup>/j. Il a été relevé que lors de la période de sécheresse de juillet 2022, la capacité de production est tombée à 190 000 m<sup>3</sup>/j.

La Commune de Mougins comptait, en 2024, 11 092 abonnés, dont 9 617 abonnés domestiques. Le volume consommé annuel a été de 2 731 725 m<sup>3</sup>, soit 7 484 m<sup>3</sup>/j, ce qui représente à peine 3,1 % de la capacité de production en eau potable du SICASIL.

La consommation de la Commune de Mougins représente 15 % du volume d'eau consommé sur l'ensemble du périmètre du SICASIL, qui a été de 20 000 000 m<sup>3</sup>, soit 54 795 m<sup>3</sup>/j.

La production d'eau potable du jour de pointe s'est élevée à 120 042 m<sup>3</sup>, inférieure de près de la moitié de la capacité de production estimée. De même, la réserve de production disponible serait encore supérieure du tiers de la consommation relevée en période de sécheresse.

La consommation annuelle moyenne de l'ensemble des abonnés Mouginois pour l'année 2024 est tombée à 246 m<sup>3</sup>. Cette moyenne est supérieure à la moyenne nationale qui varie de 50 m<sup>3</sup> pour une personne seule à 160 m<sup>3</sup> pour un foyer de 4 personnes en maison individuelle. Une telle disparité peut s'expliquer par la forte proportion d'habitat pavillonnaire sur le territoire de Mougins.

Sur cette base, il est donc possible d'estimer que les emplacements réservés pour mixité sociale conduisant à la création de 222 nouveaux logements porteraient le volume consommé annuel à 54 512 m<sup>3</sup> supplémentaires, soit l'équivalent d'une journée de consommation sur la totalité du périmètre du SICASIL. La capacité de production des usines est largement suffisante pour assimiler cette infime augmentation.

De même, la modification de la règle d'emprise au sol dans les zones UD, UDa et UDa1 est susceptible de générer une centaine d'abonnés supplémentaires, ce qui ferait progresser la consommation annuelle d'eau de moins de 0,2 %.

Au regard de ces éléments, la modification n° 5 du PLU **ne met pas en péril** la ressource en eau et **ne présente pas de risque** pour la production en eau potable.

## IX. Liste des documents du Plan Local d'Urbanisme modifiés et intégrés.

Les pièces du dossier de Plan Local d'Urbanisme concernées par la modification sont :

- Le rapport de présentation complété par la présente notice,
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation – Secteur Tournamy-Cœur de Mougins
  - Le règlement,
  - L'annexe 4-1 du règlement
  - L'annexe 4-2 du règlement
  - Le plan de zonage – 5a partie Ouest, 5b partie Est, 5c Village
  - La liste des emplacements réservés et servitudes d'urbanisme,



- La liste des Servitudes d'Utilité Publique et l'annexe graphique 7.2.2 (parties ouest et est)
- L'annexe 7.4 bis – Plan de Prévention des Risques Inondations
- L'annexe 7.10 – Diversité de l'Habitat - Partie Ouest et partie Est