

P  
L  
A  
N

L  
O  
C  
A  
L

D'  
U  
R  
B  
A  
N  
I  
S  
M  
E



MOUGINS

DEPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES

REVISION SIMPLIFIEE N°1

2

NOTICE JUSTIFICATIVE

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 28 Octobre 2010

Modification simplifiée n° 1 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 27 juin 2013

Enquête publique révision simplifiée n° 1 du 1<sup>er</sup> juillet 2013 au 31 juillet 2013

Révision simplifiée n° 1 approuvée le 23 septembre 2013

Vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil Municipal du 23 septembre 2013

Le Maire



## **SOMMAIRE**

Modifications apportées aux pièces du PLU .....	2
Procédure réglementaire et évolution du zonage .....	2
Justification du zonage et des règles du périmètre concerné .....	5

---

## Modifications apportées aux pièces du PLU

---

Afin de permettre la réalisation du projet indiqué précédemment, les pièces du dossier de PLU concernées par la révision simplifiée sont les suivantes :

- **le rapport de présentation** du PLU approuvé le 28 octobre 2010 est complété par le rapport de présentation de la révision simplifiée n° 1 qui explique les choix effectués et les modifications introduites dans le cadre de cette procédure.

- **le règlement** du PLU approuvé le 28 octobre 2010 est complété par le règlement de la nouvelle zone créée UH.

- **le plan de zonage 5.b** est du PLU approuvé le 28 octobre 2010 est modifié afin de classer les parcelles CK 136, 137, 138, 139, 140, 261 en secteur UH et la parcelle CK 142 en secteur UZ. Néanmoins, le plan 5.a ouest fait l'objet d'une réimpression dans un souci de cohérence graphique.

- **la liste des emplacements réservés** du PLU approuvé le 28 octobre 2010 est complétée par l'emplacement VI-5 dédié à la construction de logements aidés pour actifs.

---

## Procédure réglementaire et évolution du zonage

---

La réalisation du projet de logements pour actifs, de commerces et services de proximité nécessite une évolution du zonage actuellement en vigueur.

La procédure de révision simplifiée permet cette évolution. Celle-ci porte sur deux zones UD et UZ et vise à la création d'une nouvelle zone UH, spécifique au secteur considéré. Par ailleurs, la création du secteur UH nécessite une modification de zonage de la parcelle cadastrée CK 142, actuellement incluse dans la zone UD et se trouvant de ce fait isolée de celle-ci. Dans un souci de cohérence, il convient de la rattacher à la zone UZ. Ces changements de zonage portent sur une superficie totale de 4 548 m<sup>2</sup>.

- la zone UD du PLU approuvé s'étend sur 244,39 ha. La distraction des parcelles cadastrées section CK 136 d'une superficie de 1450 m<sup>2</sup> et CK 142 d'une superficie de 273 m<sup>2</sup> entraînera une diminution de surface de la zone UD qui après révision simplifiée s'élèvera à 244,22 ha.

- la zone UZ du PLU approuvé s'étend sur 76,96 ha. La distraction des parcelles cadastrées section CK 137, CK 138, CK 139, CK 140, CK 261 d'une superficie totale de 2825 m<sup>2</sup> et l'inclusion de la parcelle CK 142 d'une superficie de 273 m<sup>2</sup> entraînera une diminution de surface de la zone UZ qui après révision simplifiée s'élèvera à 76,70 ha.

- la nouvelle zone UH créée après révision simplifiée, comprenant les parcelles CK 136, CK 137, CK138, CK139, CK 140, CK 261 s'étendra sur une superficie de 0,43 ha, ce qui représente 0,02 % du territoire communal.

Il est à noter que la surface totale des zones urbaines (1544,45 ha) du PLU approuvé le 28 octobre 2010 reste inchangée et sont désormais au nombre de 11.

Aussi, la création de cette nouvelle zone urbaine n'a aucune conséquence sur l'environnement étant donné que les parcelles objet de la présente révision sont situées en secteur largement urbanisé.

## TABLEAUX DES ZONES ET LEUR SUPERFICIE

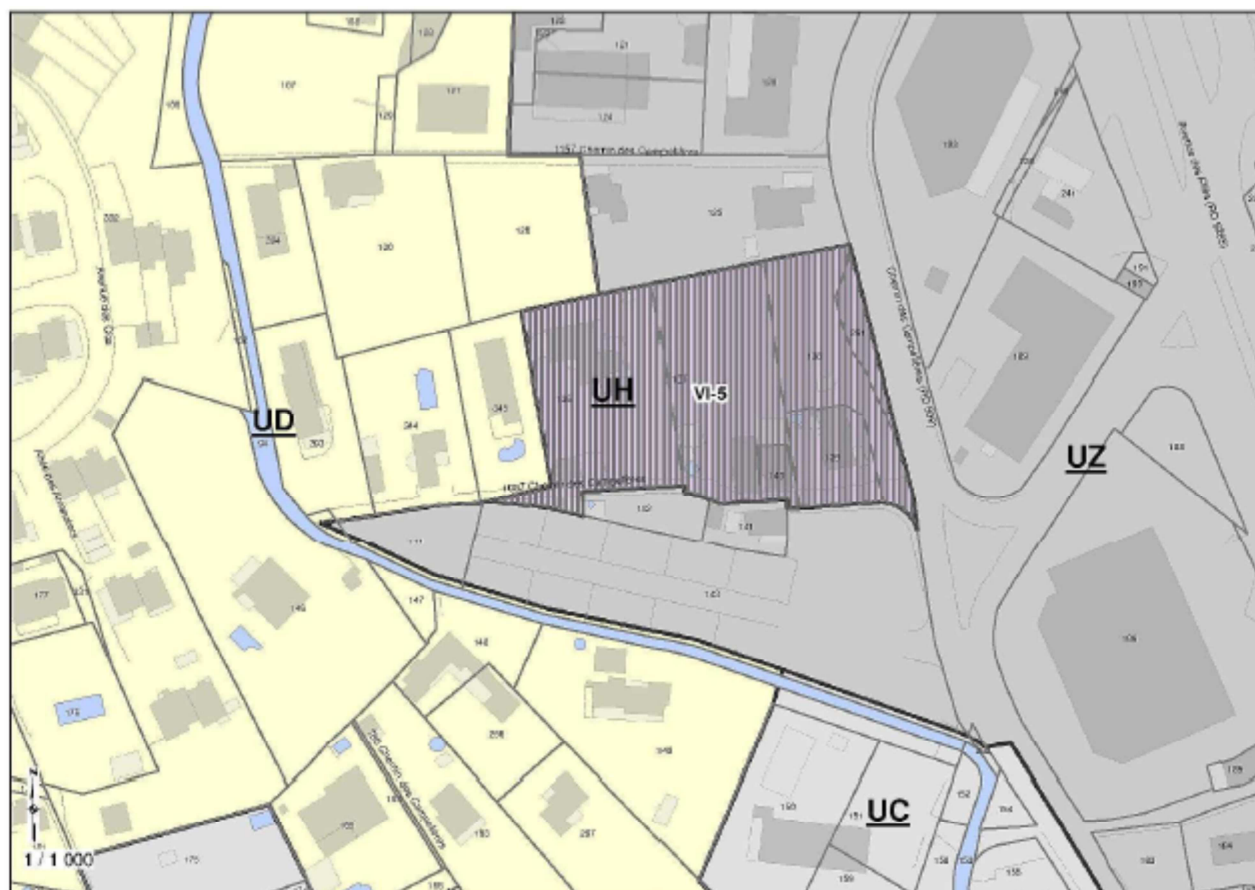
### Avant révision simplifiée

Zones PLU	Superficie (ha)	Part territoire communal (%)
UA	3,15	0,12
UB	7,06	0,27
UBa	7,14	0,27
UC	41,97	1,61
UCa	27,72	1,06
UCb	2,13	0,08
UD	244,39	9,36
UDa	412,23	15,79
UDa1	73,32	2,81
UDb	350,43	13,42
UDc	202,22	7,75
UE	2,11	0,08
UFa	6,27	0,24
UFb	19,68	0,75
UFC	4,73	0,18
UM	25,81	0,99
UVa	1,39	0,05
UVb	2,43	0,09
UVc	1,42	0,05
UVd	3,22	0,12
UVz	2,54	0,10
UYa	3,79	0,15
UYb	0,69	0,03
UYc	0,93	0,04
UZ	76,96	2,95
UZa	10,95	0,42
UZb	9,76	0,37
AUa	12,70	0,49
AUb	67,47	2,58
AUc	16,95	0,65
A	41,99	1,61
N	521,40	19,97
Nc	274,19	10,50
Ne	2,54	0,10
Ns	129,11	4,95
<b>Totaux</b>	<b>2 610,80</b>	<b>100</b>

### Après révision simplifiée

Zones PLU	Superficie (ha)	Part territoire communal (%)
UA	3,15	0,12
UB	7,06	0,27
UBa	7,14	0,27
UC	41,97	1,61
UCa	27,72	1,06
UCb	2,13	0,08
<b>UD</b>	<b>244,22</b>	<b>9,35</b>
UDa	412,23	15,79
UDa1	73,32	2,81
UDb	350,43	13,42
UDc	202,22	7,75
UE	2,11	0,08
UFa	6,27	0,24
UFb	19,68	0,75
UFC	4,73	0,18
UM	25,81	0,99
<b>UH</b>	<b>0,43</b>	<b>0,02</b>
UVa	1,39	0,05
UVb	2,43	0,09
UVc	1,42	0,05
UVd	3,22	0,12
UVz	2,54	0,10
UYa	3,79	0,15
UYb	0,69	0,03
UYc	0,93	0,04
<b>UZ</b>	<b>76,70</b>	<b>2,94</b>
UZa	10,95	0,42
UZb	9,76	0,37
AUa	12,70	0,49
AUb	67,47	2,58
AUc	16,95	0,65
A	41,99	1,61
N	521,40	19,97
Nc	274,19	10,50
Ne	2,54	0,10
Ns	129,11	4,95
<b>Totaux</b>	<b>2 610,80</b>	<b>100</b>

### Plan de zonage modifié



---

## Justification du zonage et des règles du périmètre concerné

---

### Zone UH

#### Les limites et le caractère de la zone

La zone UH est située dans le quartier Colombe, au sud de la Commune et de l'autoroute A8, à proximité de l'échangeur de Mougins et de la pénétrante d'accès à Cannes et au Cannet. Desservie par la RD 809, chemin des Campelières, elle est proche de la Commune du Cannet et correspond à un secteur d'accueil de logements, de commerces et services de proximité.

Les limites de la zone sont définies :

- à l'est par la Route Départementale n° 809 et un tissu bâti dense accueillant des activités et installations commerciales correspondant à la zone UZ,
- au nord par un tissu moins dense de la zone UZ accueillant des immeubles de bureaux et d'habitat relativement ancien,
- à l'ouest par un quartier contenant de l'habitat pavillonnaire en coteau assez dense de la zone UD,
- au sud par la zone UZ formant limite avec la zone UC, secteur discontinu de densité moyenne localisé le long de la RD809 et la limite communale du Cannet.

#### Les règles

Les règles édictées s'inscrivent dans les objectifs du PADD et correspondent à la destination de la zone.

Articles UH1 et UH2 : ils définissent la vocation de la zone.

Les occupations et utilisations en contradiction avec la vocation de la zone sont interdites. Les constructions à usage d'habitation devront comporter des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat à hauteur de 90 % du programme.

Les constructions à usage de commerce, de service de proximité et de stockage, ainsi que les installations classées pour la protection de l'environnement devront être compatibles avec la vie quotidienne du quartier et n'apporter aucune nuisance et danger aux habitants de la zone.

Article UH3 : afin d'assurer un confort de desserte et une plus grande sécurité, le règlement précise les conditions de desserte des constructions ainsi que les caractéristiques des voies.

Article UH4 : en raison du caractère urbain de la zone, les constructions doivent être raccordées aux réseaux collectifs d'eau potable et d'assainissement. Afin de permettre une gestion des eaux pluviales, des dispositions particulières sont fixées notamment en matière de rétention des eaux de pluie.

Afin d'assurer un environnement qualitatif et une insertion des raccordements aux réseaux d'électricité, de communication et de vidéocommunication, ceux-ci doivent être enterrés.

Article UH5 : en raison du caractère urbain de la zone, de l'absence d'enjeux paysagers et de la desserte par le réseau d'assainissement collectif, il n'est pas fixé de superficie minimale.

Articles UH6, UH7, UH8 : afin de maintenir les caractéristiques du bâti existant les constructions devront s'implanter à une distance d'au moins 5 mètres de l'alignement existant ou projeté. Dans le but de conserver le caractère discontinu et aéré de la zone, les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres des limites séparatives. Il n'est pas fixé de règle pour l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

Article UH9 : afin de maintenir des volumétries compatibles avec le caractère de la zone et d'assurer une meilleure intégration des constructions, l'emprise au sol des constructions est portée à 65 % maximum.

Article UH10 : la hauteur des constructions est limitée à 15 mètres et R+3 en raison des caractéristiques du projet et de l'environnement urbain immédiat. Des hauteurs maximales sont fixées pour les clôtures et murs de soutènement ainsi que les antennes et pylônes.

Article UH11 : afin de maintenir des volumétries compatibles avec le caractère de la zone et d'assurer une meilleure intégration des constructions, des règles sont fixées quant à l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.

Article UH12 : conformément à la vocation de la zone et afin de conforter l'offre en matière de stationnement, des règles sont fixées en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Article UH13 : afin de renforcer l'environnement paysager, le règlement prévoit des dispositions en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations.

Article UH14 : conformément au caractère de la zone et afin de respecter la forme urbaine environnante, il n'est pas fixé de règle de densité.