



**MOUGINS**

**DEPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES**

## **NOTICE DE PRESENTATION**

### **MODIFICATION N° 1**

Approuvé par délibération du Conseil Municipal du 28 octobre 2010

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

Révision simplifiée n° 1 approuvée  
par délibération du Conseil Municipal  
du 23 septembre 2013

Enquête Publique sur le projet  
de modification n° 1 du 16 décembre  
2013 au 17 janvier 2014

Modification n° 1 approuvée par  
délibération du Conseil Municipal  
en date du 24 février 2014

**Vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil Municipal du 24 février 2014**

**Le Maire**



## SOMMAIRE

Préambule.....	3
Chapitre 1 – Présentation de la Commune.....	4 à 11
1.1 Situation de la Commune .....	4
1.2 La structure urbaine.....	5
1.3 La démographie .....	6
1.4 Les transports .....	7
1.5 Le logement .....	8
1.6 L'emploi .....	11
Chapitre 2 - Présentation et justifications des modifications.....	12 à 23
2.1 Les modifications apportées au règlement .....	12 à 18
2.1.a Prise en compte des évolutions législatives et réglementaires.....	12
2.1.b Prise en compte de l'approbation de la révision simplifiée n° 1.....	12
2.1.c Prise en compte de l'approbation de la modification simplifiée n° 2.....	13
2.1.d Modifications communes à plusieurs zones.....	13
2.1.d.1 Modification de l'article 6 .....	13
2.1.d.2 Modification de l'article 3 .....	13
2.1.e Modifications spécifiques .....	13
2.1.e.1 Modification relative au stationnement pour les restaurants en secteur UF....	13
2.1.e.2 Modification relative aux espaces verts en pleine terre en secteur UZ.....	14
2.1.e.3 Modification relative à la règle de hauteur pour les constructions d'équipements collectifs présentant un intérêt général en secteur UCa .....	14
2.1.f Majoration des droits à bâtir au titre du 6 <sup>ème</sup> alinéa de l'article L123-1-11 dans les secteurs d'habitat pavillonnaire .....	14
2.1.g Modification de la zone UZ .....	15
2.1.g.1 Création d'un secteur UZc .....	15
2.1.g.2 Les changements apportés au règlement de la zone UZ .....	16

2.2 Les modifications apportées à la liste des emplacements réservés.....	18 à 21
2.2.a Emplacements réservés pour voies publiques .....	18
2.2.a.1 Suppression de l'emplacement I.46 .....	18
2.2.a.2 Suppression de l'emplacement I.19 .....	19
2.2.a.3 Réduction de l'emplacement I.12 .....	19
2.2.b Emplacements réservés pour espaces verts .....	19
2.2.b.1 Suppression de l'emplacement IV.2 .....	19
2.2.c Servitudes de mixité sociale .....	19 à 20
2.2.c.1 Création de trois emplacements réservés au titre de l'article L123-2b .....	19
2.2.c.2 Suppression de l'emplacement réservé V.8 .....	20
2.2.d Prise en compte de l'approbation de la modification simplifiée n° 1 .....	20
2.3 Les modifications apportées au plan de zonage .....	20
2.3.a Création d'un secteur UZc .....	20
2.3.b Modifications concernant les emplacements réservés .....	20
2.4 Les modifications apportées au rapport de présentation.....	20 à 23



---

## Préambule

---

*Le Conseil municipal de Mougins a approuvé, par délibération en date du 26 mars 2007, le Plan Local d'Urbanisme destiné à prévoir et organiser, à moyen terme, l'aménagement du territoire de la Commune.*

*Cette délibération a fait l'objet d'une annulation par le Tribunal administratif de Nice pour un motif purement formel.*

*Après avoir été soumis une nouvelle fois à enquête publique, la Commune de Mougins a pu réapprouver son PLU par délibération en date du 28 octobre 2010 ; ce document est devenu opposable le 4 décembre 2010.*

*Depuis, plusieurs procédures ont été engagées. Il s'agit de :*

- la modification simplifiée n° 1, approuvée par délibération du Conseil Municipal du 27 juin 2013 relative à la réduction et 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 L127-1 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 révision générale du document prescrite par délibération du Conseil Municipal en séance du 23 septembre 2013.*

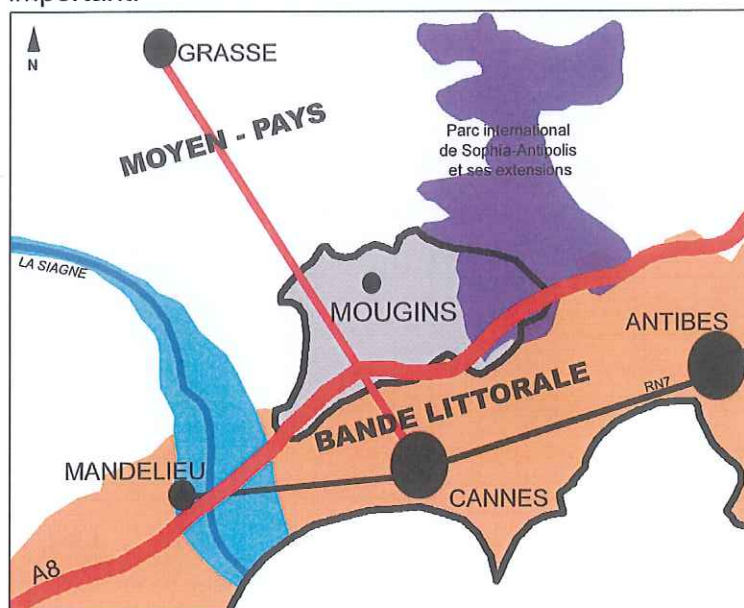
*Parallèlement à cette révision générale, il est nécessaire aujourd'hui de faire évoluer le document d'urbanisme pour permettre notamment la mise en œuvre de projets afin de respecter les obligations légales en matière de logements sociaux. La procédure adéquate à une évolution à la marge de ce document est la modification du PLU régie par les articles L123-13-1 et L123-13-2 du code de l'urbanisme.*

*Les dispositions retenues dans la présente modification ne remettent pas en cause les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable. Elles ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. Elles ne comportent pas de graves risques de nuisances.*

## Chapitre 1 - Présentation de la Commune

### 1.1 Situation de la Commune

Située à l'ouest du département des Alpes Maritimes, la Commune de Mougins a une **position stratégique**, à l'articulation entre d'une part, la bande littorale à l'urbanisation dense et dont la croissance ralentit aujourd'hui, et d'autre part, le moyen pays qui connaît un développement important.



Le territoire communal couvre une **superficie totale de 2 564 hectares** et accueille une population résidente de **plus de 19 601 habitants** selon le recensement de population de 2009 de l'Insee.

La Commune est localisée au sein d'un espace plus vaste dont l'organisation historique est appuyée sur **trois pôles urbains majeurs** : Grasse, Cannes et Antibes. Ce territoire offre une **structure urbaine particulière avec une armature qui se développe selon deux axes principaux** : un axe littoral à proprement parlé et un axe transversal reliant Cannes à Grasse.

L'urbanisation a eu tendance à combler les vides ou à considérer les espaces vides comme étant des espaces résiduels. Aujourd'hui, ces espaces constituent un paysage à dominante urbaine qui est appelé à continuer à évoluer. Toutefois, à l'échelle communale, et en raison de sa structure bâtie, **le territoire conserve une dominante paysagère** très présente qui constitue un **élément fortement identitaire**.

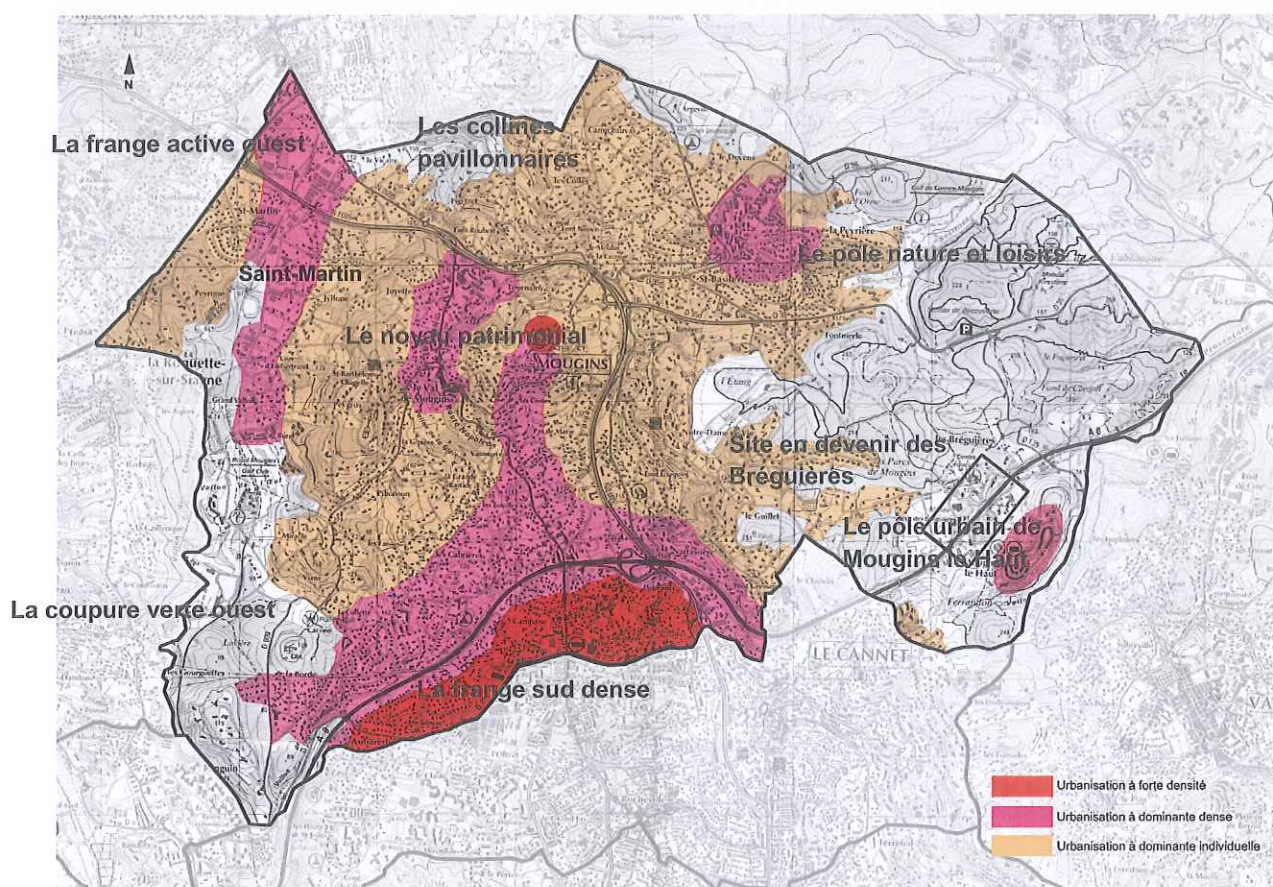
La présence du Parc International d'Activités de Sophia-Antipolis constitue un pôle spécifique dont une partie est localisée sur le territoire de la Commune, il s'agit des secteurs de la Valmasque, de Font de l'Orme et des Bréguières.

Le territoire est limitrophe, à l'Est, de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA), et au Nord, de la Communauté d'Agglomération Pôle Azur Provence (CAPAP) qui intégrera le 1<sup>er</sup> janvier 2014 la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse.

La Commune de Mougins fait aujourd'hui partie de la nouvelle Communauté d'Agglomération des Pays de Lérins.



## 1.2 La structure urbaine



La structure urbaine de Mougins peut se décomposer schématiquement de la façon suivante :

### - **Le noyau patrimonial à forte densité :**

Le vieux village sur un mamelon dominant, emblème patrimonial de Mougins qui génère une « image de marque » et une renommée médiatique.

En raison de la situation géographique du centre ancien, les abords du vieux village (ensemble du socle du village) participent pleinement à sa lecture et à sa mise en valeur, néanmoins seule une partie du versant nord-ouest du socle est aujourd'hui préservée, de part leur occupation actuelle (urbanisation continue) les versants sud et est du socle, malgré leur sensibilité, ne jouent pas leur rôle de coupures naturelles.

### - **L'urbanisation dense :**

la frange sud de la commune et le secteur Tournamy - Val de Mougins :

La frange sud est située en limite de commune (Aubarède), dont la logique de développement est naturellement tournée vers la commune limitrophe, le Cannet et vers la cuvette de Cannes.

**- L'urbanisation à dominante pavillonnaire – la commune-jardin :**

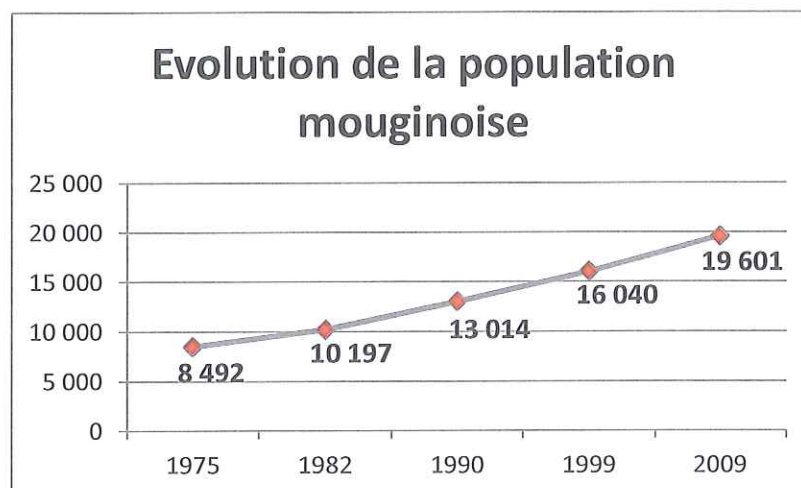
Ce type d'urbanisation qui occupe une grande partie des quartiers collinaires de la commune est caractérisé par la combinaison : maison individuelle sur unité foncière relativement grande.

Cette urbanisation occupe près de deux-tiers de la commune. L'équilibre actuel végétal / bâti, bien que fragile, génère une image de « commune jardin » qui constitue une identité forte. Toutefois, cet équilibre reste fragile et est menacé, à la fois, par la perte des espaces végétalisés existants, par une densification excessive de ces secteurs ou par des divisions parcellaires. L'examen de la structure bâtie à l'échelle de la commune met en évidence l'importance de cette « ponctuation végétale ».

### 1.3 La démographie

- **Une évolution constante**

Avec une augmentation de 2,0 % entre 1999 et 2009, la Commune de Mougins connaît depuis 1975 un accroissement régulier de sa population. Sa position centrale entre les deux bassins de vie que sont les pays cannois et grassois lui confère une situation stratégique et attractive.



**Variation annuelle de la population (Insee, 2009)**

1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009
+ 2,6 %	+ 3,1 %	+ 2,3 %	+ 2,0 %

- **Une démographie équilibrée**

La structure démographique de Mougins est assez équilibrée. En effet, un afflux de jeunes ménages actifs ces dernières années a permis de compenser le vieillissement de sa population. L'âge moyen de la population est d'environ 40,5 ans.



## **1.4 Les transports**

### **Le réseau inter-urbain**

La Commune est desservie par quatre lignes du réseau départemental TAM :

- la ligne 210 (Cannes-Nice aéroport) par l'A8
- la ligne 600 (Cannes-le Val-de-Mougins-Grasse) par l'ex RN85
- la ligne 630 (Cannes-Mougins-Valbonne) par la RD3
- la ligne 650 (Mouans-Sartoux-Mougins-Sophia gare routière)

### **Le transport urbain**

Le transport urbain de la Commune est assuré aujourd'hui par le syndicat mixte des transports Sillages. Il est toutefois précisé que cette structure administrative est appelée à disparaître du fait de la création de la Communauté d'Agglomération des Pays de Lérins qui aura la compétence du transport urbain dès le 1<sup>er</sup> janvier 2014.

Pour l'heure, quatre lignes régulières desservent différents quartiers :

- la ligne 24 : Mougins le Haut/Cannes par le boulevard de la République
- la ligne 25 : Mougins l'Aubarède mairie annexe/Mougins village/Font de l'Orme/Sophia
- la ligne 26 : Mouans-Sartoux gare SNCF/Parc d'activités St Martin/Tournamy/Val de Mougins/Mougins village/Font de l'Orme
- la ligne 27 : Mougins l'Aubarède mairie annexe/Mougins village/La Peyrière/Font de l'Orme.

Par ailleurs, un service à la demande est assuré sur 7 circuits (200 à 207) desservant différents quartiers de la Commune.

MobiPlus, un service pour les voyageurs à mobilité réduite, est également assuré par le syndicat. Ce service s'adresse aux adhérents du service Mobiplus, se déplaçant sur le périmètre de transports urbains Sillages dans l'incapacité physique, provisoire ou permanente, d'utiliser les services urbains, scolaires ou SAD (service à la demande) du réseau.

Une ligne scolaire dessert également le lycée Tocqueville à Grasse depuis les quartiers du Grand Vallon, de Jylloue et de Saint-Martin.

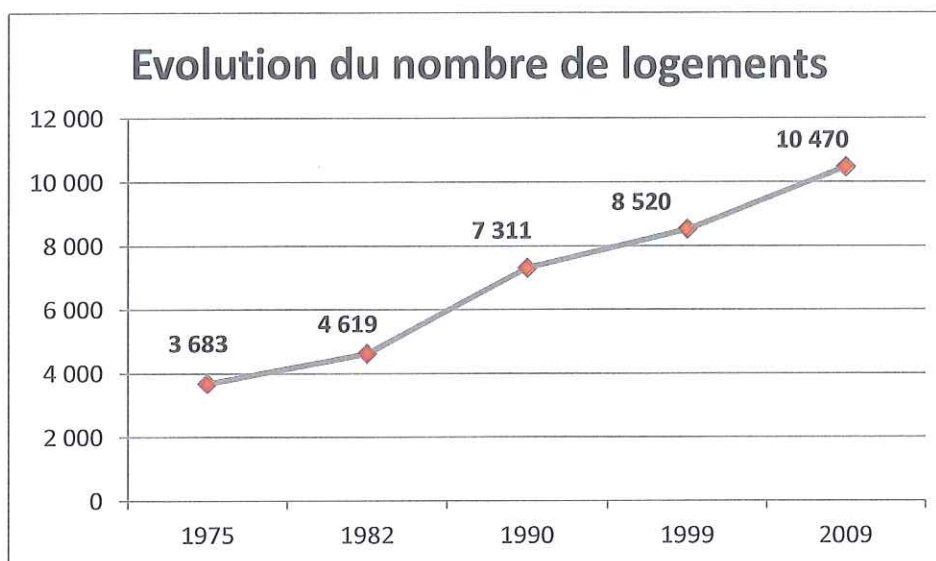
### **Le transport scolaire**

Le transport scolaire est effectué par le Service des transports de la Ville. Il assure un grand nombre de prestations au profit des élèves mouginois facilitant ainsi leur scolarité et la pratique des activités périscolaires. Il permet le ramassage des écoles primaires et maternelles mais également des deux collèges, le CEC des Campelières et le collège de la Chênaie.



## 1.5 Le logement

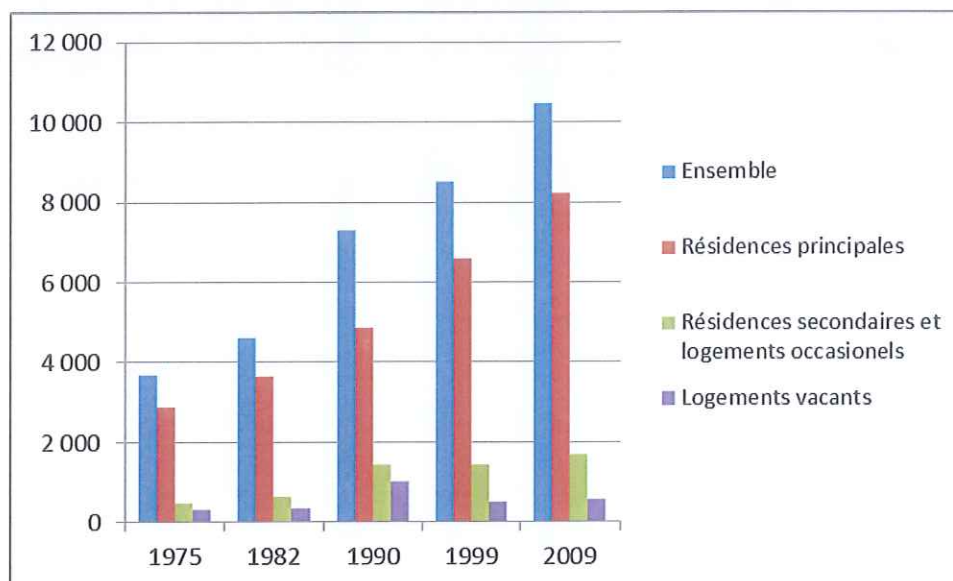
La Commune doit faire face à une forte pression démographique du fait de sa situation entre le pays cannois et le pays grassois. De ce fait, la demande de logements ne cesse de croître. En 2009, le parc de logements atteignait les 10 470 unités (Insee, 2009), soit une augmentation de plus de 23 % depuis 1999.



**Variations du nombre de logements (Insee, 2009)**

1975 - 1982	1982 - 1990	1990 - 1999	1999 - 2009
+ 25%	+ 58%	+ 17%	+ 23%

### Evolution du nombre de logements par catégorie (Insee, 2009)



#### • Types de logements

La Commune de Mougins se distingue par une importante part de maisons individuelles dotées, le plus souvent, d'un terrain arboré. Représentant plus de la moitié du parc de logements, avec 58,3 %, l'habitat individuel est encore dominant. Néanmoins, la progression de l'habitat collectif, 37 % entre 1999 et 2009, dynamise le parc de logements en offrant une autre typologie (appartements) et attirant ainsi une nouvelle population.

### Répartition des logements selon le type de logements (Insee, 2009)

	2009		1999		Evolution 1999 - 2009
<b>Ensemble</b>	10 470	100 %	8 520	100 %	+ 23 %
<b>Maisons</b>	6 103	58,3 %	5 108	60 %	+ 19,8 %
<b>Appartements</b>	4 327	41,3 %	3 159	37,1 %	+ 37 %

#### • Le logement social

A ce jour, la Commune compte 545 logements sociaux, soit plus de 6 % de son parc de logements. Malgré les efforts fournis, ceux-ci restent inférieurs à l'objectif réglementaire de 25 %. C'est pourquoi la Commune doit continuer ses efforts de production de logements pour actifs.

Toutefois, des permis de construire ont été délivrés pour des opérations de logements locatifs sociaux. Ils vont permettre la réalisation de 73 logements supplémentaires.



**Logements sociaux existants et en cours de réalisation**

<b>LOGEMENTS EXISTANTS</b>	<b>LOCALISATION</b>	<b>NOMBRE</b>
Résidence du Colonel Galy	1353 chemin des Cabrières	4
Bastides Saint-Georges	573 chemin des Cabrières	9
Le Font de l'Orme	140 allée Pierre de Coubertin	20
Foyer du Font de l'Orme	48 chemin des Ormes	39
Hameau des Chênes Verts	435 chemin de l'Hubac	4
Résidence l'Hermas	20 impasse Font Roubert	18
Les Bougainvilliers	294 avenue de l'Hubac	13
Résidence Le Valmy	489 route de Tournamy	27
Les Juyettes	49 avenue des Juyettes	67
Le Val	144 avenue des Juyettes	39
Résidence Saint Martin	84 route de la Roquette	43
Résidence Les Peupliers	85 route de la Roquette	55
Les Peupliers II	191 route de la Roquette	29
Hameau des gitans	chemin du Hameau	29
Télémaque	avenue de la Plaine	2
Le Domaine des Fleurs I	avenue de l'Hubac	13
Le Domaine des Fleurs II	avenue de l'Hubac	14
La Louisiane	10 avenue des Juyettes	31
Villa Nikita	184 traverse des Peyroues	5
EHPAD Jean Dehon	745 avenue du Golf	16 (49 lits)
Résidence Lady Yule	Chemin du Refuge	12
Logis Familial	Chemin de l'Hubac	26
Solendi APH	Chemin du Château	30
<b>SOUS-TOTAL 1</b>		<b>545</b>
<b>LOGEMENTS PROJETES</b>	<b>LOCALISATION</b>	<b>NOMBRE</b>
Les Pastels d'Amandine	Chemin des Peupliers	6
Palais Léopold II	Chemin des Restanques	29
Colombe	Chemin des Campelières	38
<b>SOUS-TOTAL 2</b>		<b>73</b>
<b>TOTAL</b>		<b>618</b>

## 1.6 L'emploi

Le nombre d'emplois est en pleine croissance. Avec une progression de plus de 61 % en 10 ans, la Commune connaît un fort taux de croissance en matière d'emplois. En revanche, cette croissance d'emplois ne semble pas profiter aux habitants de la Commune puisque la part des actifs mouginois travaillant dans la Commune est en légère baisse. Cependant, le rapport emplois/actifs a fortement augmenté entre 1999-2009 passant de 89,5 emplois pour 100 actifs résidant à 103 emplois pour 100 actifs en 2009.

### Emploi et activité

	2009	1999	Evolution 1999-2009
<b>Nombre d'emplois dans la commune</b>	9 353	5 783	61,7 %
<b>Actifs ayant un emploi résidant dans la commune</b>	9 080	6 465	40,4 %
<b>Indicateur de concentration d'emploi</b>	103	89,5	15,1 %

### Le lieu de travail des mouginois de 15 ans et plus actifs ayant un emploi

	2009		1999	
<b>Ensemble</b>	9 080	100 %	6 465	100 %
<b>Travaillent :</b>				
- dans la commune de résidence	2 466	27,2 %	1 780	27,5 %
- dans une autre commune :	6 615	72,8 %	4 685	72,5 %
- du département de résidence	6 204	68,3 %	4 483	69,3 %
- de la région de résidence	88	1 %	75	1,2 %
- hors de la région de résidence	205	2,3 %	75	1,2 %
- hors France métropolitaine	117	1,3 %	52	0,8 %

Aussi, la Commune de Mougins attire une population relativement aisée. En effet le profil économique de la population mouginoise se tourne plus vers les cadres supérieurs, les professions intermédiaires, les commerçants, etc... favorisant une redynamisation de la Commune.



---

## Chapitre 2 - Présentation et justifications des modifications

---

### **2.1 Les modifications apportées au règlement**

#### **2.1.a Prise en compte des évolutions législatives et réglementaires**

Le décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011 pris pour l'application de l'ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme supprime les notions de surface hors œuvre brute (SHOB) et de surface hors œuvre nette (SHON). Elles sont remplacées par la "surface de plancher" (SP).

Afin de prendre en compte la nouvelle rédaction de l'article L112-1 du code de l'urbanisme, les termes SHOB et SHON sont supprimées et remplacées par "surface de plancher" (SP).

Sont modifiés les articles suivants :

UA1, UB2, UB12, UC2, UC10, UC12, UC14, UD1, UD2, UD5, UD12, UF12, UV12, UV14 UY12, UZ12, AUa1, AUa12, AUa14, A2, N2.

Le premier paragraphe de l'article UD2 – Conditions et utilisations du sol soumises à conditions particulières est ainsi rédigé :

#### **"2.1 – Hors des zones soumises à des risques naturels**

- Les constructions destinées à l'habitation à condition que, sur un terrain, leur nombre ne dépasse pas le nombre de fois qu'est contenue, par rapport à la superficie totale du terrain, la surface minimale mentionnée à l'article UD5 ci-après et pour chacune d'elles, le rapport entre la surface hors œuvre brute hors toiture et la surface hors œuvre nette n'excède pas 1,5.

Par voie de conséquence, la notion relative au rapport (1,5) à ne pas excéder entre la surface hors œuvre brute hors toiture et la surface hors œuvre nette des habitations n'a plus lieu d'être. Elle est donc supprimée. Le paragraphe est modifié comme suit :

- *Les constructions destinées à l'habitation à condition que, sur un terrain, leur nombre ne dépasse pas le nombre de fois qu'est contenue, par rapport à la superficie totale du terrain, la surface minimale mentionnée à l'article UD5 ci-après."*

#### **2.1.b Prise en compte de l'approbation de la révision simplifiée n°1**

La révision simplifiée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme a été approuvée par délibération du conseil municipal en date du 23 septembre 2013. Cette révision simplifiée portait sur une opération présentant un intérêt général, à savoir la réalisation de 41 logements dont 90 % en logements locatifs sociaux, la création de commerces et services de proximité. Cette révision a entraîné la création d'un nouveau secteur UH. Il convient de mettre à jour le règlement du PLU en y intégrant le règlement de la zone UH et en modifiant le sommaire et le titre 1 Dispositions générales.

### **2.1.c Prise en compte de l'approbation de la modification simplifiée n° 2**

La modification simplifiée n°2 a été approuvée par délibération du conseil municipal en date du 23 septembre 2013. Elle porte sur la mise en application de la majoration de 30 % du volume constructible tel qu'il résulte du coefficient d'occupation des sols ou des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol au titre de l'article L127-1 du code de l'urbanisme dans les secteurs UB, UBa, UC, UCa, UD, UDa, UDa1, UDb et UDc. Le nouveau règlement de ces secteurs est donc intégré dans le règlement de la présente modification.

### **2.1.d Modifications communes à plusieurs zones**

**2.1.d.1 Modification de l'article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

Il s'agit de permettre la construction de locaux nécessaires au fonctionnement et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif en précisant les modalités d'application du règlement pour ces ouvrages spécifiques tels que locaux à ordures ménagères, postes de distribution électrique, etc...

Il sera ajouté à l'article 6 : *"Cette règle ne s'applique pas aux implantations des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général"*.

Sont modifiés les articles suivants :

UC6, UD6, UF6, UH6, UM6, UY6, UZ6, AUa6, AUb6, A6, N6.

**2.1.d.2 Modification de l'article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :**

Cet article est complété par des dispositions relatives à l'implantation des portails afin d'assurer des conditions de visibilité et de sécurité des usagers.

*"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."*

Sont complétés les articles suivants :

UC3, UD3.

### **2.1.e Modifications spécifiques**

**2.1.e.1 Modification relative au stationnement pour les restaurants en secteur UF :**

La "double" règle "Une aire de stationnement pour 5 places d'accueil et au moins 5 places de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de plancher SHON" est aujourd'hui très contraignante et ne permet pas l'implantation d'établissements de restauration dans des locaux actuellement inoccupés.

S'agissant d'une zone accueillant des activités tertiaires et des habitations les établissements de bouche susceptibles de s'installer sont des restaurants d'entreprises ou destinés à accueillir une



clientèle déjà présente sur le site. Afin de faciliter l'implantation de ce type d'activité sur cette zone totalement urbanisée il est nécessaire de simplifier l'article UF12 relatif aux restaurants comme suit :

" – Les restaurants

*Une aire de stationnement pour 5 places d'accueil".*

#### **2.1.e.2 Modification de la règle relative aux espaces verts en pleine terre en secteur UZ**

:

L'article UZ13 définit les espaces verts en pleine terre et précise : "Dans le secteur UZ ils doivent être regroupés d'un seul tenant pour au moins 60 % de leur superficie et représenter un minimum de 20 % de la surface du terrain." (...) Dans le secteur UZb, ils doivent représenter au moins 20 % de la surface du terrain".

Au regard des obligations en matière de stationnement dans ce secteur d'activités, des surfaces dévolues aux aires de manœuvre et retournement et des exigences pour la réalisation d'ouvrages de rétention des eaux pluviales, il est nécessaire d'alléger cette règle en supprimant le terme "d'un seul tenant pour au moins 60 % de leur superficie". La règle précisant la réalisation d'espaces verts en pleine terre d'un minimum de 20 % de la surface du terrain est toutefois maintenue.

Le deuxième paragraphe de l'article UZ13 est modifié de la manière suivante :

*Dans les secteurs UZ, UZb et UZc ils doivent représenter un minimum de 20 % de la surface du terrain."*

Le reste de l'article UZ13 est inchangé.

#### **2.1.e.3 Modification relative à la hauteur des constructions d'équipements collectifs présentant un intérêt général en secteur UCa :**

La hauteur des constructions quelle que soit leur affectation ne doit pas excéder 10 mètres et R + 2 en secteur UCa. Les constructions d'équipements collectifs présentant un intérêt général bénéficient d'un COS de 1,5. Afin d'éviter l'étalement urbain et de préserver les espaces actuellement non bâtis en permettant la réalisation d'espaces verts il est nécessaire de porter la hauteur de ces bâtiments à 13 mètres et R + 3.

L'article UC 10 est modifié de la manière suivante :

##### **- Secteur UCa :**

- 10 mètres et R + 2
- 13 mètres et R + 3 pour les constructions d'équipement collectif présentant un intérêt général

#### **2.1.f Majoration des droits à bâtir au titre du 6<sup>ème</sup> alinéa de l'article L123-1-11 dans les secteurs d'habitat pavillonnaire**

Le 6<sup>ème</sup> alinéa de l'article L123-1-11 du code de l'urbanisme issu de la loi n°2009-179 du 17 février 2009, modifié par l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 permet un dépassement des règles de densité afin d'ajouter une pièce aux maisons individuelles ou un étage aux immeubles collectifs d'habitations.

Depuis l'ordonnance précitée c'est le règlement qui détermine les secteurs du PLU situés en zones urbaines dans lesquels le dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au



sol et au coefficient d'occupation des sols est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation. Ce dépassement fixé pour chaque secteur ne peut excéder 20 % pour chacune des règles concernées. En l'absence de coefficient d'occupation des sols, l'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20% de la surface de plancher existante.

Afin de favoriser l'optimisation du foncier bâti en permettant d'ajouter une pièce aux maisons individuelles, il est fait application des dispositions du 6<sup>ème</sup> alinéa de l'article L123-1-11. Une majoration de COS de 10 % est appliquée dans les secteurs UD, UDa, UDa1, UDb et UDc du PLU.

L'article UD14 est ainsi complété :

*"En application des dispositions du 6<sup>ème</sup> alinéa de l'article L123-1-11 du code de l'urbanisme le COS est majoré de 10 % pour les constructions à usage d'habitation."*

## **2.1.g Modification de la zone UZ**

### **2.1.g.1 Création d'un secteur UZc**

La zone UZ fait également l'objet d'une modification pour la création d'un nouveau secteur UZc.

Le PLU approuvé le 28 octobre 2010 a défini plusieurs secteurs d'accueil des activités économiques sur le territoire communal. Certains accueillent des activités assez diversifiées où coexiste parfois de l'habitat individuel ancien, ce sont notamment :

- La zone UZ en partie ouest de la commune, desservie par l'avenue de la Plaine, limitée par la voie de chemin de fer à l'ouest, un tissu pavillonnaire à l'est et au sud classé en zones UDa et UDb et l'ancienne RN85 au nord.
- La zone UZ au sud de la commune, à proximité de l'échangeur de Mougins et le long de la pénétrante d'accès à Cannes et au Cannet. Ses limites sont fixées par l'autoroute A8, au nord et à l'est, des zones à vocation d'habitat pavillonnaire UDa au sud, UD à l'ouest et d'entrée de ville UC en périphérie de la Commune du Cannet au sud-ouest.

Le règlement actuel de la zone UZ autorise les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires au fonctionnement, à la gestion, à la surveillance des occupations, installations et constructions autorisées dans la zone. Elles doivent également être intégrées dans un bâtiment artisanal, industriel ou commercial.

Afin de répondre aux objectifs énoncés dans le PADD, à savoir la maîtrise d'un développement urbain équilibré tout en répondant aux besoins présents et futurs en matière d'habitat, il convient de favoriser la mixité urbaine par une offre de logements pour actifs dans certains secteurs d'activités.

A cet effet, il est créé un nouveau secteur où, seront autorisés en plus des logements autorisés à l'article UZ2 des logements destinés aux actifs. Il s'agit du secteur UZc.

Un premier secteur UZc est situé au nord-est de l'avenue de la Plaine, en frange de l'ancienne RN 85 représentant une superficie de 10705 m<sup>2</sup>. Celui-ci est desservi par plusieurs lignes de transports en commun : CG06 lignes 600 et 650 et Palm Bus lignes 26, 203 et 207 et se trouve à environ un kilomètre de l'école primaire Saint Martin et deux kilomètres de l'école maternelle Saint Martin en forêt. Malgré la démarche engagée par la Commune par la requalification de la voirie en boulevard urbain ce secteur d'entrée de ville présente actuellement un tissu relativement hétérogène. Le classement en secteur UZc d'une partie cette zone UZ ainsi que l'inscription d'un emplacement réservé au titre de l'article L123-2b d'une superficie de 3000 m<sup>2</sup> permettront de conforter le rôle



économique de cette entrée de ville, de renforcer sa structure et sa lisibilité urbaine par une diversité dans l'offre d'habitat et une mixité des fonctions.

Un deuxième secteur UZc est créé dans le quartier Font-Graissan, entre l'autoroute A8 et les bâtiments d'activité existants le long du boulevard des Alliés. Il s'étend sur 9311 m<sup>2</sup>. Non loin du tissu urbain dense du Cannel, ce quartier présente une forte hétérogénéité structurelle et fonctionnelle tout en offrant un fort potentiel urbain. Les terrains concernés sont actuellement occupés par des petits pavillons d'habitation. Malgré leur situation stratégique aucune activité ne s'y est implantée. En effet, les bâtiments d'activités existants cachent leur visibilité depuis le boulevard des Alliés, les rendant ainsi peu attractifs.

Ce secteur se situe à proximité des lignes de transport en commun des villes de Cannes et du Cannel : Palm Bus lignes 6a, 12 et 13. Le collège des Campelières et le groupe scolaire des Cabrières en sont éloignés d'environ un kilomètre et demi.

La création d'un secteur UZc ainsi que l'inscription d'un emplacement réservé au titre de l'article L123-2b pour la réalisation de programmes de logements locatifs sociaux permettront à terme de renforcer la mixité sociale et urbaine de cette entrée de ville à fort potentiel économique.

### **2.1.g.2 Les changements apportés au règlement de la zone UZ**

Le règlement de la zone UZ n'est pas fondamentalement modifié. Y sont intégrées les règles du secteur UZc qui sont relativement similaires aux règles déjà existantes dans la zone.

A cet effet, certains articles du règlement de la zone UZ sont modifiés, notamment les articles 2, 3, 9, 10, 12, 13 et 14.

## **CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit de préciser la vocation du secteur UZc.

Le deuxième paragraphe est complété comme suit :

*La zone UZ comprend également un secteur UZc où sont autorisées les constructions à usage d'habitation.*

## **ARTICLE UZ 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

### **2.1 – Hors des zones soumises à des risques naturels**

Est ajouté le paragraphe suivant :

- **Secteur UZc :**

*Les constructions à usage d'habitation dont la surface de plancher est dédiée à des programmes de logements tels que définis dans la liste des emplacements réservés concernés par une servitude de mixité sociale.*

## **ARTICLE UZ 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

- **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Le deuxième paragraphe est modifié comme suit :

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

Le reste est inchangé.

### **ARTICLE UZ 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Le paragraphe "**Autres constructions**" est complété comme suit :

L'emprise au sol des constructions, par rapport à la superficie du terrain, ne peut excéder :

- **Secteurs UZ et UZc** : 50 %
- **Secteur UZa** : 65 %
- **Secteur UZb** : 25 %

### **ARTICLE UZ 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Le paragraphe "**Hauteur absolue**" est modifié comme suit :

La hauteur des constructions *existantes* à usage d'habitation ne peut excéder 7 mètres et R + 1.

- **Secteur UZc** : 15 mètres pour les constructions à usage d'habitation dont la surface de plancher est dédiée à des programmes de logements tels que définis dans la liste des emplacements réservés concernés par une servitude de mixité sociale.

La hauteur des autres constructions, mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder :

- **Secteurs UZ et UZc** : 12 mètres
- **Secteur UZa** : 15 mètres
- **Secteur UZb** : 9 mètres

Le reste est inchangé.

### **ARTICLE UZ 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le paragraphe "**les établissements commerciaux**" est modifié comme suit :

- **Secteurs UZ, UZb et UZc** :
  - Une place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les créations, extensions et reconstructions d'établissements inférieurs à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - Une place pour 12 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à la vente pour les établissements commerciaux supérieurs à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher.



Le reste est inchangé.

**ARTICLE UZ 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Le deuxième paragraphe est modifié comme suit :

*Dans les secteurs UZ, UZb et UZc ils doivent représenter au moins 20 % de la surface du terrain.*

Le reste est inchangé.

**ARTICLE UZ 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

L'article UZ14 est rédigé comme suit :

- **Secteurs UZ et UZc** : COS : 1
- **Secteur UZa** : COS : 0,65
- **Secteur UZb** : COS : 0,15

Extension des constructions *existantes* à usage d'habitation : COS : 0,15

***2.2 Les modifications apportées à la liste des emplacements réservés et servitudes d'urbanisme***

***2.2.a Emplacements réservés pour voies publiques***

Dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme approuvé le 28 octobre 2010, des emplacements réservés aux infrastructures ont été définis pour aménager le réseau viaire existant afin d'améliorer la desserte des quartiers et de sécuriser notamment les déplacements des piétons.

***2.2.a.1 Suppression de l'emplacement I.46***

La chemin des Horts de la Salle est concerné par un emplacement réservé pour aménagement de voirie sur une largeur de 8 mètres. Les travaux nécessaires à cet aménagement de voirie entraîneraient la démolition de plusieurs habitations qui se trouvent dans l'emprise de cet emplacement réservé. Afin de pallier les inconvénients liés à l'étroitesse de cette voie communale, un sens de circulation unique a été mis en place et fonctionne aujourd'hui très bien. Ces aménagements de voirie très coûteux du fait de l'existence de nombreuses constructions en limite du domaine public ne sont pour l'heure plus justifiés. Il convient donc de supprimer l'emplacement réservé I.46 d'une superficie de 2348 m<sup>2</sup>. Par voie de conséquence sa suppression impacte la superficie de l'emplacement I.37 (chemin de Camp-Lauvas) qui se trouve réduite de 23 m<sup>2</sup>.

### **2.2.a.2 Suppression de l'emplacement I.19**

L'emplacement réservé I.19 a été inscrit dans le PLU approuvé le 28 octobre 2010 pour la réalisation d'une voie de liaison d'une largeur de 8 mètres entre le chemin communal des Peyroues et le Groupe Scolaire St Martin. Cette voie de liaison n'est plus d'actualité depuis le réaménagement du giratoire situé à l'intersection de l'avenue de la Plaine et le chemin des Peyroues. De ce fait, l'emplacement réservé I.19 d'une superficie de 608 m<sup>2</sup> est supprimé. Par voie de conséquence sa suppression impacte la superficie de l'emplacement I.31 (chemin des Peyroues) qui se trouve réduite de 33 m<sup>2</sup>.

### **2.2.a.3 Réduction de l'emplacement I.12**

La commune a acquis la parcelle cadastrée CE 208 concernée par cet emplacement. Les aménagements prévus étant abandonnés, l'emplacement est réduit de 2152 m<sup>2</sup> correspondant à la surface de la parcelle.

## **2.2.b Emplacements réservés pour espaces verts**

La création d'espaces verts interstitiels ou de proximité figure parmi les divers moyens mis en place dans le cadre de la protection de l'environnement naturel et la préservation des paysages, annoncées dans le PADD.

A cet effet, des emplacements réservés pour création d'espaces verts ont été inscrits dans le PLU approuvé le 28 octobre 2010.

### **2.2.b.1 Suppression de l'emplacement réservé IV.2**

La parcelle de terrain concernée par l'emplacement réservé IV.2 se trouve enclavée et fait partie intégrante de la maison de retraite médicalisée la Résidence "St Martin". La création d'un jardin public sur ce terrain n'est aujourd'hui plus d'actualité de par sa situation isolée et éloignée de la voirie publique. L'emplacement IV.2 est donc supprimé.

## **2.2.c Servitudes de mixité sociale**

### **2.2.c.1 Création de trois emplacements réservés au titre de l'article L123-2b**

Trois emplacements réservés dédiés intégralement à la réalisation de programmes de logements locatifs aidés sont créés, il s'agit de :

- l'emplacement VI.6 inscrit sur le secteur UZc créé au sud de la commune,
  - l'emplacement VI.6 bis inscrit sur le secteur UZc créé au nord-ouest de la commune,
  - l'emplacement VI.7 inscrit sur les parcelles cadastrées section CE n° 12p et 13p, quartier du Château afin d'étendre un programme de logements locatifs sociaux récemment livré sur ce secteur.
- Le terrain concerné est desservi par les lignes de transports en commun 600 et 650 du CG06 et 26, 203 et 207 du Palm Bus. Il se trouve à proximité immédiate du groupe scolaire des Cabrières, de la nouvelle gendarmerie et des nouveaux bâtiments du SDIS 06.



### ***2.2.c.2 Suppression de l'emplacement réservé V.8***

Les logements et la caserne de Gendarmerie vont être très prochainement transférés dans leurs nouveaux locaux situés chemin de Campane. Les bâtiments ainsi libérés pourront après réalisation de travaux mineurs accueillir des services municipaux de proximité. Aussi, il est nécessaire de supprimer l'emplacement réservé V.8. Cette suppression est largement compensée par l'inscription des deux emplacements réservés au titre de l'article L123-2b énoncés ci-dessus.

### ***2.2.d Prise en compte de l'approbation de la modification simplifiée n°1***

La modification simplifiée n° 1 a été approuvée par délibération du Conseil Municipal du 27 juin 2013. Elle concerne la réduction de l'emplacement réservé pour voie publique N° I.19 et la suppression de l'emplacement réservé pour équipement de superstructure II.4. La liste des emplacements réservés et servitudes d'urbanisme modifiée le 27 juin 2013 est intégrée au présent dossier.

## ***2.3 Les modifications apportées au plan de zonage***

### ***2.3.a Création d'un secteur UZc***

Le plan de zonage est modifié par la création d'un secteur UZc :

Le plan de zonage 5a Ouest est modifié par l'ajout du secteur UZc situé dans la zone UZ au nord-ouest de la commune d'une surface de 10705 m<sup>2</sup>.

Le plan de zonage 5b Est est modifié par l'ajout du secteur UZc situé dans la zone UZ au sud-est de la commune d'une surface de 9311 m<sup>2</sup>.

### ***2.3.b Modifications concernant les emplacements réservés***

Il s'agit des emplacements réservés énoncés ci-avant.

Le plan de zonage 5a Ouest est corrigé pour tenir compte des modifications suivantes :

- emplacements réservés pour voies publiques : suppression des emplacements I.46 et I.19, réduction de l'emplacement I.12

- emplacement réservé pour espaces verts : suppression de l'emplacement IV.2,
- emplacements réservés pour mixité sociale : création des emplacements VI.6bis et VI.7,

Le plan de zonage 5b Est est corrigé pour tenir compte des modifications suivantes :

- emplacement réservé pour voies publiques : suppression de l'emplacement I.46
- emplacements réservés pour mixité sociale : création de l'emplacement VI.6, suppression de l'emplacement V.8.

## ***2.4 Les modifications apportées au rapport de présentation***

Le présent document vient en complément du rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 28 octobre 2010 et de la révision simplifiée n° 1 approuvée le 23 septembre 2013.

Le paragraphe 4.2 – Justification des choix de zonage et de règlement du rapport de présentation est complété comme suit page 175 :



## La zone UZ

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

La zone UZ correspond à un secteur d'accueil des activités industrielles, artisanales, commerciales, d'entrepôts, d'équipements et de services.

Elle comprend :

deux secteurs qui se distinguent par une urbanisation moins dense :

- un secteur UZa qui correspond à la partie de la Z.A.C. Saint-Martin destinée à l'accueil d'activités,

- un secteur UZb, au quartier de la Lovière.

*un troisième secteur où peuvent être accueillies également les constructions à usage d'habitation destinées aux actifs:*

- *un secteur UZc, situé quartier Saint-Martin et quartier Font-Graissan.*

Le secteur UZc est localisé :

- au nord-ouest du territoire communal, délimité au nord par l'avenue Saint-Martin et à l'ouest par l'avenue de la Plaine, composé d'un tissu relativement hétérogène. Il s'agit de renforcer la structure et la lisibilité urbaine de cette entrée de ville par une diversité et une mixité des fonctions.





- au sud-est du territoire communal situé entre l'autoroute A8 et les bâtiments d'activité du quartier Font-Graissan. Il est composé essentiellement de parcelles occupées par des petites habitations relativement anciennes, situées entre l'autoroute A8 et les bâtiments d'activité existants sur le boulevard des Alliés. Il s'agit de renforcer la mixité sociale et urbaine de cette entrée de ville.



Le tableau des zones et de superficies des zones du PLU est modifié par la création du secteur UZc.

### TABLEAUX DES ZONES ET LEUR SUPERFICIE

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	244,22	9,35
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
UH	0,43	0,02
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	74,70	2,86
UZa	10,95	0,42
UZb	9,76	0,37
UZc	2,00	0,08
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>