



MOUGINS

DEPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES

4

EXTRAIT DU REGLEMENT

Zone UC

P.L.U. 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

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent document est établi conformément au Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 – CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal y compris les Zones d'Aménagement Concerté approuvées.

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Sont et demeurent applicables au territoire communal, sans que cette liste soit limitative :

1 – Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme :

- R.111-2 : salubrité et sécurité publique
- R.111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques
- R.111-15 : respect des préoccupations d'environnement
- R.111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique

2 – Restent applicables, nonobstant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme, les dispositions des articles du Code de l'Urbanisme :

- L.111-9 et L.111-10 (sursis à statuer)
- L.421-1 à L.421-8 (autorisations de construire)
- L.130-1 et suivants (espaces boisés classés)
- L.410-1 et R 410-1 et suivants (certificats d'urbanisme)
- L.451-1 à L.451-3 (permis de démolir)
- L.443-1 et R.443-1 et suivants (camping et caravanage)

3 – S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant :

- La Directive Territoriale d'Aménagement approuvée le 2 décembre 2003
- La loi du 8 janvier 1993 relative à la protection et à la mise en valeur des paysages
- La loi du 3 janvier 1992 "loi sur l'eau"
- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols qui sont reportées sur un document annexé au plan local d'urbanisme
- Les périmètres sensibles définis en application des articles L.142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 – RECONSTRUCTION APRES SINISTRE ET RECONSTRUCTION DES BATIMENTS DONT IL RESTE L'ESSENTIEL DES MURS PORTEURS

En toutes zones est autorisée la reconstruction dans le même volume et à l'identique des surfaces de plancher détruites, des bâtiments ayant été détruits par un sinistre à condition que :

- la destination et l'affectation du bâtiment existant ne soient pas changées,
- la construction soit licite,
- le sinistre responsable de la destruction ne soit pas lié au risque naturel auquel la construction en cause était exposée, à l'exclusion du risque sismique.

En outre, est autorisée la reconstruction des bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs à condition que cette reconstruction respecte les principales caractéristiques de ces bâtiments et que ceux-ci ne soient pas concernés par un risque élevé (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 6 – OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Nonobstant les dispositions du présent règlement, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, ainsi que les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, sont autorisés dans toutes les zones, sous réserve de leur bonne inscription dans le site.

ARTICLE 7 – DISPOSITIONS DIVERSES

1 – Protection du patrimoine archéologique

L'article R.111-4, rappelé ci-dessous, demeure applicable :

«Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques».

En vertu de cet article et conformément aux dispositions du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 pris pour l'application de la loi n° 2003-707 du 1^{er} avril 2004 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, toute demande d'autorisation d'utilisation des sols (permis de construire, permis de démolir...) ne pourra être accordé qu'après examen du dossier par le Préfet de Région (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service Régional de l'Archéologie) et éventuellement après exécution des prescriptions qu'il aura émises sur des parcelles concernées par un site archéologique.

- Des surélévations de bâtiments à condition de ne pas augmenter le nombre des personnes exposées au risque.
- Des clôtures sans mur bahut et portails à condition d'assurer le libre écoulement des crues.
- Des infrastructures et réseaux publics à condition de ne pas entraver l'écoulement des crues et de ne pas aggraver le risque.

En revanche, la construction est possible en zone d'aléa modéré, repérée sur les annexes graphiques n° 7.1.4., où la vitesse d'écoulement des eaux est inférieure à 0,5 m/s et une hauteur d'eau inférieure à 1 mètre, sous réserve que la cote d'implantation du plancher ou du premier niveau aménagé soit égale à la cote de référence mentionnée sur les annexes graphiques n° 7.1.4., augmentée de 0,20 mètre, la cote de référence étant l'altitude rattachée au Niveau Général de la France (N.G.F.) de tout point de la crue de référence centennale. Elle est, en un lieu donné, calculée par extrapolation entre les cotes voisines connues.

Toutefois, dans cette zone pourront être interdites les constructions favorisant la concentration d'un nombre important de personnes.

Enfin, les projets de construction doivent être implantés à une distance supérieure à 5,00 mètres de l'axe des vallons domaniaux et non domaniaux repérés sur les annexes graphiques n° 7.1.4.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements hydrauliques liés à ces vallons ainsi qu'aux constructions projetées sur une unité foncière traversée par un desdits vallons sous réserve du respect de la législation en matière de police des eaux.

▪ Risques sismiques

Le territoire couvert par la Commune de Mougins est situé dans une zone de sismicité n° 1b. En conséquence, sont applicables les dispositions du décret n° 91-461 du 14 mai 1991 modifié par le décret 2000-892 du 13 septembre 2000, et de l'arrêté du 2 mai 1997, fixant les conditions d'application des règles parasismiques à la construction.

3 – Zones de bruit

Les dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 et de l'arrêté préfectoral du 27 décembre 1999 relatifs aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitations dans les secteurs affectés par le bruit, sont applicables sur la Commune de Mougins aux abords du tracé des infrastructures de transports terrestres suivantes :

- Catégorie 1 – autoroute A8
- Catégorie 2 – R.D. 35 partie, R.D. 6285 partie
- Catégorie 3 – ex. R.N. 85, R.D. 135, R.D. 809 partie, R.D. 409, R.D.3 partie, R.D. 6185, R.D.35 partie
- Catégorie 4 – R.D. 35 partie, R.D. 809 partie, R.D. 3 partie

Ces secteurs sont précisés sur les annexes graphiques n° 7.5.1 et 7.5.2.

Nonobstant les dispositions du présent règlement, les ouvrages de protection phonique sont autorisés sur les unités foncières comprises dans les zones de bruit identifiées en annexe. Toutefois, ces ouvrages ne devront pas excéder une hauteur de 3 mètres au-dessus du terrain naturel et devront s'intégrer correctement dans le site. A ce titre, tous les ouvrages maçonnés devront impérativement, soit être doublés par une haie vive, soit être tapissés de végétation grimpante. De plus ces ouvrages devront être accompagnés d'une attestation d'un Homme de l'Art prouvant leur efficacité ainsi que l'absence d'effet induit sur le voisinage.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES

(ZONES U)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

SECTEUR DISCONTINU DE DENSITE MOYENNE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC correspond au secteur discontinu avec une densité moyenne et un organisation structurée. Elle organise essentiellement les entrées de ville, le long de l'ancienne Route Nationale n° 85 et de la Route Départementale n° 809.

Elle comprend également :

- *Un secteur UCa concernant les quartiers de Tournamy et de Font de l'Orme ainsi que le quartier situé entre l'A.8 et le chemin de Campana qui se distinguent par une densité plus importante.*
- *Un secteur UCb, localisé entre la voie ferrée Cannes-Grasse et la Z.A.C. du Vallon de l'Oeuf, destiné à compléter les capacités d'accueil touristique.*

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

◆ RAPPEL :

- Les démolitions sont soumises à autorisation préalable obligatoire sur l'ensemble du territoire communal.
- L'édification de toute clôture est soumise aux dispositions prévues aux articles L.421-4 et R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

1.1 – Hors des zones soumises à des risques naturels

- Les constructions d'une superficie supérieures à 20 m² dans le secteur d'études instauré au titre de l'article L.123-2 du Code de l'Urbanisme et repéré sur le document graphique.
- Les constructions nouvelles destinées à la fonction d'entrepôt et d'industrie.
- Les constructions destinées au commerce et à l'artisanat dans le secteur UCb.
- 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 vie quotidienne et 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 ou de vieux véhicules.

b) Zone de risque modéré

- Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cf. articles 1 et 2 ci-dessus) à condition que la cote d'implantation du plancher le plus bas se situe 0,20 mètre au-dessus de la cote de référence mentionnée sur les annexes graphiques n° 7.1.4.

2.2.3. – Risques Incendies de Forêt

- Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cf. articles 1 et 2 ci-dessus), 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.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC 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**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont à édifier.

Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation des véhicules automobiles ne peut avoir une largeur inférieure à :

- 5 mètres de chaussée desservant entre 1 et 10 logements,
- 5 mètres de chaussée + 2 mètres de trottoirs desservant plus de 10 logements,
- 3,50 mètres pour les voies en sens unique.

Les voies nouvelles en impasse doivent être 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.

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.

▪ **Condition d'accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, etc...

ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres des limites séparatives.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas de restauration ou de surélévation des bâtiments existants. Dans ce cas, la restauration ou la surélévation devra se faire dans l'emprise au sol du bâtiment existant.
- Dans le cas des constructions de piscines, la distance par rapport aux limites séparatives peut être réduite à 3 mètres si celles-ci ne dépassent pas 0,60 mètre du niveau terrain naturel.

ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions et de leurs annexes (les piscines ne dépassant pas 0,60 mètre par rapport au niveau du sol naturel n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol) sur chaque unité foncière est fixée à 50 %.

Toutefois, cette emprise est portée à 80 % pour les constructions à usage hospitalier ainsi que pour les équipements collectifs présentant un intérêt général.

ARTICLE UC 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure

La hauteur en tout point des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant ou excavé pour la réalisation du projet.

La hauteur est calculée à l'aplomb de l'égout du toit.

Hauteur absolue

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

Secteur UC :

- 7 mètres et R+1 pour les habitations.
- 10 mètres et R+2 lorsque 80 % au moins de la SP est affectée à un autre usage que l'habitation.
- 13 mètres et R+3 pour les constructions d'équipement collectif présentant un intérêt général et les logements de fonction correspondants.

Secteur UCa :

- 10 mètres et R+2.
- 13 mètres et R+3 pour les constructions d'équipements collectifs présentant un intérêt général.

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. 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.

Les clôtures devront être à claire-voie et de préférence constituées par un grillage sur mur bahut doublé par une haie vive réalisée avec des essences locales. Les hauteurs sont fixées à l'article UC10 ci-dessus. Dans tous les cas, les brise-vues sont interdits.

Tout projet de devanture commerciale doit être étudié en tenant compte de l'ensemble des façades, du sol jusqu'à l'égout de toiture et viser au rétablissement de son équilibre. Toute séparation entre la partie commerciale et les étages supérieurs, sous forme de fausse génoise ou corniche, est proscrite.

Les systèmes de climatisation devront être dissimulés.

Les câbles EDF, PTT, TV devront être posés en souterrain.

Les branchements seront encastrés sous gaines dans la maçonnerie.

Les citernes de fuel ou de gaz devront être dissimulées.

Les antennes et paraboles sont interdites sur les façades et les balcons. Elles devront être installées dans les combles et, en cas d'impossibilité technique, en toiture sous réserve d'une bonne intégration.

Les panneaux solaires sont admis à condition qu'ils soient correctement intégrés dans les jardins privatifs lorsqu'ils existent ou sur les toitures.

ARTICLE UC 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.

Exceptionnellement, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut :

- Soit réaliser directement les places de stationnement prévues ci-après sur un terrain lui appartenant dans son environnement immédiat (dans un rayon maximum de 300 mètres du terrain de l'opération concernée).
- Soit obtenir dans une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation les places de stationnement prévues ci-après.
- Soit acquérir dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation les places de stationnement prévues ci-après.
- Soit verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions fixées aux articles L.421-3 et R.332-17 à R.332-23 du Code de l'Urbanisme.

- Les espaces laissés libres de toute construction à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte, stationnement, plateaux sportifs et cours de récréation doivent être aménagés en espaces verts, et comporter au moins un arbre de 2,50 mètres de tige pour 50 m² de terrain.
- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'un arbre d'une hauteur minimale de 2,50 mètres de tige pour trois aires de stationnement.
- Les arbres existants ne pourront être abattus qu'à la condition d'avoir été préalablement inventoriés et être ensuite remplacés nombre pour nombre et avec des essences locales.
- Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises, devront être implantées de manière à préserver les plantations existantes.
- Les entités végétales remarquables mentionnées au document graphique sont classées comme espaces boisés au titre de l'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.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Pour les constructions d'équipements collectifs présentant un intérêt général, le C.O.S. est fixé à 1,5.
- Pour les constructions à un autre usage, le C.O.S. est fixé à :
 - **Secteur UC** : 0,20 pour les constructions à usage d'habitation *
0,55 pour les constructions dont 80 % au moins de la SP est affectée à un autre usage que l'habitation.
 - **Secteur UCa** : 0,55 pour les constructions à usage d'habitation *
0,75 pour les autres constructions
- * Ce coefficient sera majoré de 30 % pour les constructions comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation. Toutefois, pour chaque opération cette majoration ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.
- **Secteur UCb** : 0,15 pour les constructions à usage d'habitation
0,50 pour les constructions à usage d'hôtel et de résidence hôtelière
- Si une partie du terrain, objet de la demande d'autorisation, a été détachée depuis moins de 10 ans d'une parcelle dont les droits à construire, résultant de l'application du C.O.S., ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut être construit sur ce terrain que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés.