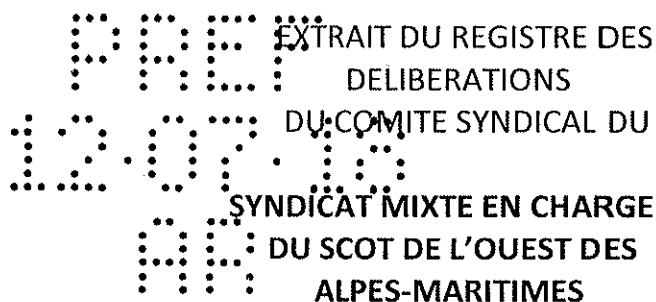


REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DES
ALPES-MARITIMES



NOMBRE DE MEMBRES

- Afférents au Conseil : 56
- En exercice : 56

Date de la convocation : 26 Juin 2018

SEANCE DU 5 JUILLET 2018

L'an deux mille dix-huit et le 5 Juillet, le Comité Syndical du syndicat mixte en charge du SCOT de l'ouest des Alpes-Maritimes s'est réuni conformément à l'article L.2121-17 du CGCT, à Grasse, au Siège du syndicat, 57 avenue Pierre Sémard, sous la présidence de Monsieur Jérôme VIAUD.

- **PRESENTS** : Madame, Monsieur : J. VIAUD – M. FUNEL – M. CASSEZ – C. MOREL – J. POUPLOT – A. ROATTA – M. BOULLE – D. LE BLAY – P. ASCHIERI – G. MONCET – M. LEVET – J. PASQUELIN – JP. HENRY – M. POURREYRON – JM. CHIAPPINI – B. ALENDA – J. PASSERO – JM. DELIA – S. LEROY – M. PAGANIN – C. JABOULET – P. BONELLI – ML. GOURDON – L. CAROLINGI – C. TILLIER – H. ROMANO – M. CHARABOT – JY. MILCENDEAU – E. DI MAURO – A. GARRIS – A. AVE – M. BERGUA – JL. RICHARD
- **EXCUSES** : Madame, Monsieur : D. LISNARD – C. CEPPI – C. BLANC – J. ATTUEL – G. CIMA – F. BRUNETEAUX – M. TABAROT – Y. PIGRENET – J. BALDEN – H. LEROY – S. DIMECH – Y. FUNEL – G. BOUCHARD – JL. LANTERI – C. REJOU – M. OLIVIER – I. OGEZ – G. PIBOU – S. BERNARDI – C. BOMPAR – F. BRUNETEAUX – C. LEQUILLIEC – P. LAFARGUE – S. DIMECH – J. FOLANT – G. BOTELLA
- **ONT DONNE POUVOIR** : Madame M. TABAROT donne pouvoir à Monsieur B. ALENDA – Madame J. BALDEN donne pouvoir à Monsieur A. GARRIS – Monsieur C. BLANC donne pouvoir à Monsieur M. LEVET – Monsieur Y. PIGRENET donne pouvoir à Monsieur E. DI MAURO

Le comité syndical après en avoir délibéré à l'unanimité, a adopté le procès-verbal de la séance du 6 Avril 2018.

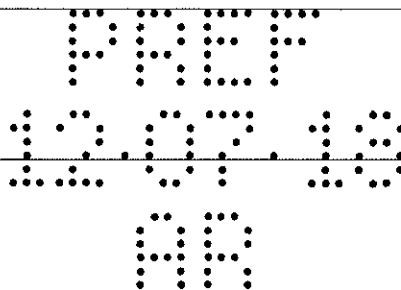
2018-12 : Demande d'ouverture à l'urbanisation sur la Commune de Mandelieu-La Napoule au titre de l'Article L. 142-5 du Code de l'Urbanisme

Après dépôt en Sous-Préfecture

Le : 12/07/2018

Publication ou notification

Du : 16/07/2018



DU 05 JUILLET 2018

OBJET : Demande d'ouverture à l'urbanisation sur la Commune de Mandelieu-La Napoule au titre de l'Article L. 142-5 du Code de l'Urbanisme

Monsieur le Président expose :

En application de l'article L.142-4 du code de l'urbanisme, dans le cas où un SCoT n'est pas encore applicable, un document d'urbanisme ne peut être modifié ou révisé en vue d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser délimitée après le 1er juillet 2002 ou une zone naturelle, agricole ou forestière.

Toutefois, tel qu'indiqué à l'article 14 de l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015, il est possible de déroger à cette interdiction d'ouverture à l'urbanisation en application de l'article L. 142-5 du code de l'urbanisme avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et le cas échéant, de la structure porteuse du SCoT dont le périmètre est arrêté.

La dérogation peut être accordée si l'urbanisation envisagée « ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services ».

La commune de Mandelieu la Napoule a arrêté par délibération du conseil municipal son projet de PLU le 9 avril 2018. Ce projet prévoit l'ouverture à l'urbanisation de plusieurs espaces naturels.

Conformément aux dispositions de l'article L.142-5 du code de l'urbanisme, Monsieur le Maire a sollicité l'Etat le 10 avril 2018 pour se voir accorder cette dérogation.

Dans ce cadre, Monsieur le Préfet a sollicité le Président du syndicat en charge du SCoT'Ouest par courrier en date du 15 mai 2018, reçu le 22 mai 2018, afin que ce dernier rende un avis.

Par ailleurs, la commune a présenté son projet à la Commission Départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) le 3 juillet 2018.

Au regard de l'avis de la CDPENAF rendu à la commune lors de la commission en date du 3 Juillet 2018 et qui sera transmis au syndicat en charge du SCoT'Ouest, il est proposé de présenter ces ouvertures à l'urbanisation afin de rendre un avis sur la demande de dérogation.

En ce qui concerne les zones N qui deviennent A : 20.8ha en tout

N- A1 : Secteur des termes et des Vignasses – 7 ha en Apr
Le classement en zone Agricole doit permettre à l'exploitant du feuillage du mimosa de faire valoir ses droits. Le secteur agricole du mimosa est reconnu dans la DTA.

N- A2 : Secteur Barbossi – 11.1 ha en Apr
Secteur de Babossi dont les terres ont un intérêt agronomique reconnu. Projet validé lors d'une déclaration de projet du PLU de Mandelieu en faveur d'une mise en culture et d'une réduction du risque incendie de forêt.

N 6 A3 : Plaine de la Siagne – 2.5 ha en A
Propriété de la Ville de Cannes, ces installations techniques de culture forment un continuum avec de vastes espaces cultivés de la Plaine de la Siagne.

En ce qui concerne les zones A qui deviennent U : 0.2 ha en tout

A – U1 : Les Termes – 461 m² en U
Reliquat d'unité foncière classée en zone A au PLU de 2012.

A – U2 : Bords A8 - 1519 m² en U
Accotement d'autoroute classée, zone A au PLU de 2012.

En ce qui concerne les zones N qui deviennent U : 27.84ha en tout

N- U1 : Secteur Aquaviva – 3.6 ha en UMp
Zone déjà urbanisée par une station d'épuration intercommunale nécessitant potentiellement une augmentation de ses équipements. Il s'agit d'une optimisation du droit des sols en continuité de zone urbaine.

N- U2 : Parc d'activités de la Siagne – 4.2 ha en UZp
Extension du parc dans l'enveloppe urbaine pour accueillir l'entreprise Algora. Cette activité déjà sur Mandelieu doit trouver une relocalisation pour cause d'incompatibilité avec le secteur alentour d'habitation. Il s'agit d'une optimisation du droit des sols en continuité de zone urbaine.

N- U3 : Secteur de Cannes Marina – 1.7 ha en UZp
Projet sur ce secteur d'un équipement en lien avec l'activité golfique, importante sur la commune. Il s'agit d'une optimisation du droit des sols en continuité de zone urbaine et sur une zone déjà imperméabilisée.

N- U4 : Secteur du Golf Old Course : 1.6 ha en UMe
Il existe le golf house sur ce secteur. Il s'agit d'une optimisation du droit des sols en continuité de zone urbaine pour permettre la réalisation de quelques travaux.

N- U5 : Secteur de la Plaine des sports – 8.3 ha en Ums.

Actuellement les terrains accueillent de nombreux équipements sportifs communaux. Les terrains sont donc artificialisés et non naturels. Il s'agit d'une optimisation du droit des sols en continuité de zone urbaine.

N- U6 : Secteur du parking de la Siagne – 1.8 ha en UMe

La commune envisage d'optimiser les capacités du parking existant dans le cadre d'un classement en zone U pour améliorer l'intermodalité et l'accueil sur le littoral. Il s'agit d'une optimisation du droit des sols sur une zone déjà minéralisée.

N-U7 : Façade de l'A8 – 0.44 ha en UD2

Ce projet doit permettre la réalisation d'un projet résidentiel de densité moyenne tout en prenant en compte les marges de recul avec l'infrastructure routière. Il s'agit d'une optimisation du droit des sols en continuité de zone urbaine.

N- U8 : Secteur du golf de Barbossi – 3.4 ha en Uz3

Le projet prévoit la création d'un équipement hôtelier haut de gamme participant à répondre au besoin d'offre touristique en faveur de l'emploi et de l'attractivité territoriale. Cette emprise comprend déjà un grand parking et le club house du golf. Il s'agit d'une optimisation du droit des sols en continuité de zone urbaine.

N- U9 : Secteur de la ZAC du Grand-Duc – 1.1 ha en UC1 et UC5

Ce projet correspond à une correction d'erreurs matérielles.

N-U10 : Secteur du Parc Camille – 1.7 ha en U

Ce parc urbain est déjà partiellement urbanisé et de nouveaux aménagements ponctuels de plein air pourraient être envisagés (sanitaires, espace de fitness en plein air , square de jeux pour enfants...), afin de poursuivre les aménagements d'embellissement des bords de Siagne.

La croissance démographique envisagée jusqu'à 2030 est de 2% (depuis les années 2000).

Le projet de PLU répond également au besoin de favoriser l'implantation et le développement des entreprises sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Cannes Pays de Lérins, notamment par la relocalisation d'une activité économique majeure sur la commune dont l'emprise existante permettra une opération de renouvellement urbain d'importance.

Enfin, il prévoit la protection du patrimoine naturel et l'augmentation des terres agricoles d'environ 20 hectares, notamment pour répondre à la demande de certains exploitants.

Au total dans le projet de PLU (commune de 3272.63 hectares au total) :

- 146.82 ha en A

- 2180.38 ha en N

	Bilan (ha)
Zones agricoles	+ 19,28 ha
Zones naturelles	+ 12,88 ha
Zones à urbaniser	- 24,47 ha
Zones urbanisées	- 7,69 ha

Considérant que dans le cadre de sa consultation, l'Etat a sollicité le syndicat pour rendre un avis sur cette demande de dérogation,

Considérant l'avis favorable de la CDPENAF en date du 3 juillet 2018,

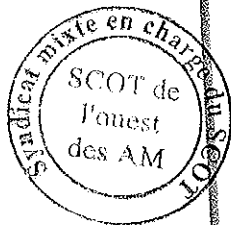
Considérant qu'au regard des éléments présentés, et en prenant en compte les avis émis, l'urbanisation envisagée « ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services » (article L. 142-5 du code de l'urbanisme).

Monsieur le Président propose de donner un avis favorable à la demande de dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation au regard des dispositions de l'article L.142-5 du code de l'urbanisme et sous réserve de la prise en compte des éléments exposés ci-dessus et des réserves émises ;

Après avoir délibéré, le Comité Syndical décide à l'unanimité,

- **DE DONNER** un avis favorable à la demande de dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation au regard des dispositions de l'article L.142-5 du code de l'urbanisme, et sous réserve de la prise en compte des éléments exposés ci-dessus et des réserves émises ;
- **DE TRANSMETTRE** la présente délibération au représentant de l'Etat et d'en faire copie à la commune de Mandelieu la Napoule.

Fait à Grasse les jour, mois et an que dessus.



Jérôme VIAUD

A handwritten signature in black ink, appearing to read "J. Viaud".

Président du Syndicat mixte
En charge du SCOT de l'Ouest des Alpes-Maritimes