

# COMMUNE DE MANDELIEU-LA-NAPOULE

---

DEPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES - 06



## **MODIFICATION N° 4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**2**

**ORIENTATION D'AMENAGEMENT  
ET DE PROGRAMMATION**

---

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 24 septembre 2012  
Approbation de la Modification n° 4 par délibération du Conseil Municipal du

## **INTRODUCTION**

L'article L.123-1 du Code de l'urbanisme stipule que « le PLU respecte les principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1. Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. [...] Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. [...] ».

L'article L.123-1-4 du Code de l'urbanisme précise que « dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1 - *En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de constructions ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.*

*Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.*

*Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.*

*Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.*

2 - *En ce qui concerne l'habitat, dans le cas des plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat, ces orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à l'article L.302-1 du code de la construction et de l'habitation.*

3 - *En ce qui concerne les transports et les déplacements, dans le cas des plans tenant lieu de plan de déplacements urbains, elles précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et objectifs énoncés aux articles L.1214-1 et L.1214-2 du code des transports.*

[...] ».

Les orientations de projet inscrites dans ce document s'appuient sur des éléments issus du diagnostic du site ainsi que du projet d'aménagement envisagé par la Commune. Elles concernent le secteur des Gaveliers.

## **PORTEE REGLEMENTAIRE ET REPRESENTATION DES PROJETS**

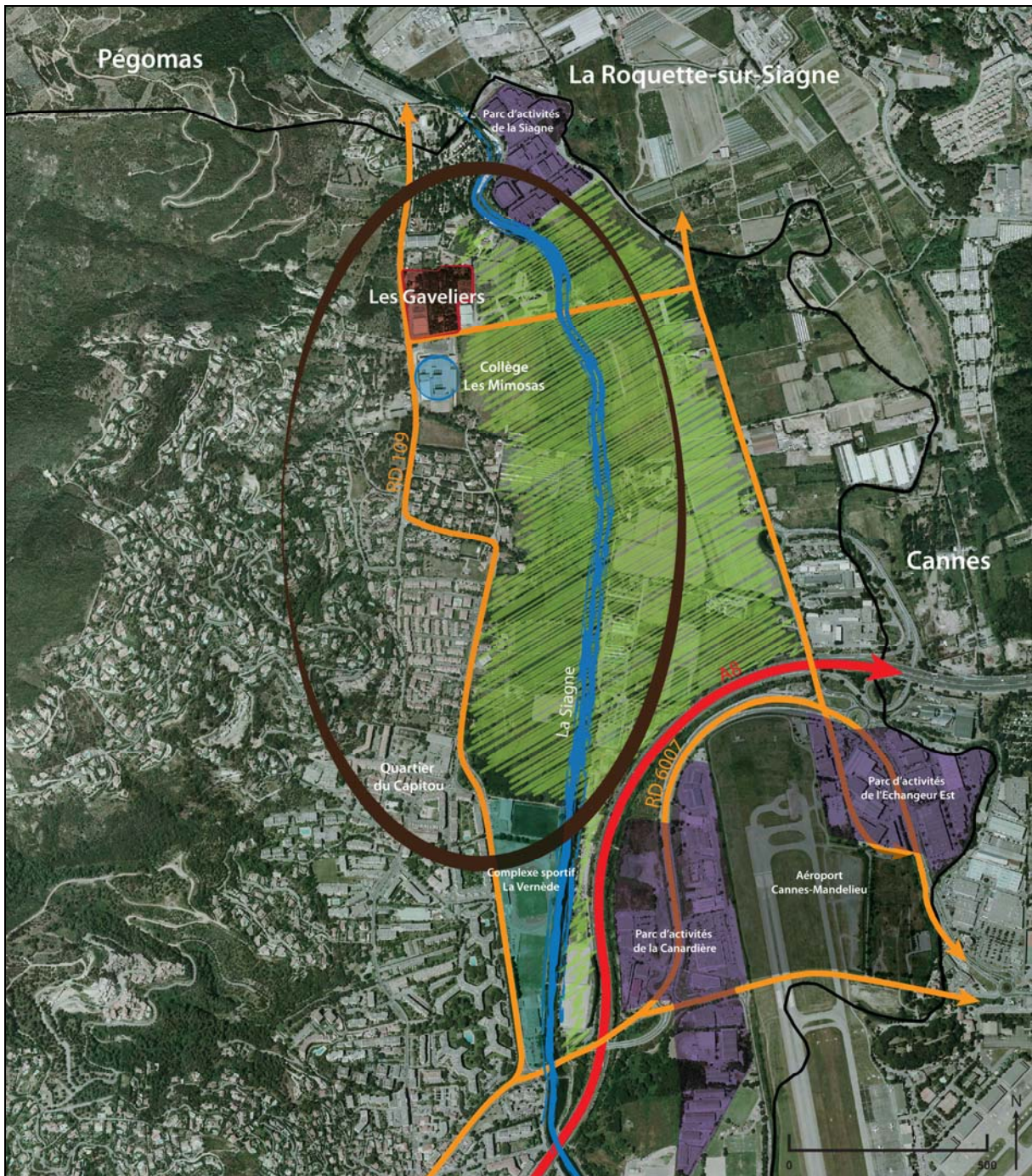
Les modes de représentation utilisés sont schématiques. Il s'agit bien d'indiquer les orientations, les principes d'aménagement avec lesquels les projets de travaux ou d'opérations doivent être compatibles.

Ces schémas n'ont donc pas pour objet de délimiter précisément les éléments de programme des opérations, ni d'indiquer le détail des constructions ou des équipements qui pourront y être réalisés. Leur finalité est de présenter le cadre d'organisation dans lequel prendront place les projets d'aménagement. Ces schémas constituent un guide pour l'élaboration des projets d'aménagement, l'implantation et la nature des constructions étant précisées lors de la mise en œuvre opérationnelle des projets.

## 1 – LE SECTEUR DES GAVELIERS

### LOCALISATION

**Le secteur des Gaveliers** se situe à l'extrémité Nord du territoire communal de Mandelieu-la-Napoule, à proximité des grands axes routiers, et notamment de la RD 109 – Avenue du Général Garbay – et de l'autoroute A8. Il est entouré de plusieurs zones d'activités – Parc d'activités de la Siagne, Parc d'activités de l'Echangeur Est et Parc d'activités de la Canardière – ainsi que du collège Les Mimosas. Proche du hameau du Capitou, il constitue un site stratégique pour le développement et l'aménagement de l'entrée de ville Nord de Mandelieu-la-Napoule.



## **COMPOSITION, DESSERTE ET ENVIRONNEMENT**

Ce secteur de plaine est occupé de manière relativement hétérogène.

Quelques constructions à usage d'habitation et d'activités ainsi que des serres ponctuent le terrain d'implantation du projet d'aménagement des Gaveliers.

La limite Ouest du secteur est fixée par la RD 109 – Avenue du Général Garbay - qui demeure un lieu de passage très fréquenté sur la commune de Mandelieu-la-Napoule.

Tout à fait au Sud du site, le hameau du Capitou regroupe des commerces de proximité, des équipements, notamment sportifs, et services.

Le collège « Les Mimosas », situé en limite Sud du site, et les zones d'activités aux alentours complètent le paysage : au nord, le Parc d'activités de la Siagne, et au sud, les Parcs d'activités de l'Echangeur Est et de la Canardière.

Enfin, la Siagne et sa plaine agricole à l'Est, et les groupes d'habitation plus ou moins denses implantés le long de la RD 109 à l'Ouest constituent le grand paysage du secteur.

## **CONTEXTE ET OBJECTIFS**

L'analyse de l'occupation actuelle du sol, tant urbaine que paysagère, laisse apparaître, pour ce secteur des Gaveliers, deux grands enjeux pour la commune de Mandelieu-la-Napoule :

- Proposer un aménagement cohérent et réfléchi de l'Entrée de ville Nord de la commune ;
- Conforter le secteur en lien avec les quartiers d'habitation et les équipements existants. En effet, il est envisagé de faire évoluer la zone d'activités existante dite « Les Gaveliers » située à l'angle de l'avenue du Général Garbay et du Boulevard de la Libération. Ce secteur accueille notamment un centre de tri qui occasionne des nuisances aux mandolociens-napoulois résidant à proximité immédiate du site. Il apparaît donc souhaitable de privilégier à cet emplacement le développement d'une zone d'habitation de type résidentiel qui serait plus en adéquation avec l'habitat pavillonnaire et résidentiel des secteurs alentours.

## **OBJECTIFS ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

Le parti d'aménagement retenu par la commune est traduit dans les orientations d'aménagement et de programmation suivantes :

### **1. Créer un nouveau quartier d'habitation en continuité du tissu pavillonnaire existant**

La commune, au travers de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), a exprimé le souhait de compléter l'offre résidentielle de l'agglomération mandolocienne dans le secteur des Gaveliers, en entrée Nord de Mandelieu-la-Napoule, afin de répondre aux objectifs de croissance démographique qu'elle s'est fixée à l'horizon de son PLU (2015).

Il s'agit donc de proposer un nouvel aménagement en continuité des quartiers résidentiels existants, implantés le long de la RD 109 – Avenue du Général Garbay – au Sud-Ouest du site.

Plusieurs principes d'aménagement régissent l'opération :

- Des marges de recul définies sur l'ensemble du site assureront la bonne insertion des constructions dans le tissu existant ;
  - o Une marge de recul de 16 m de l'alignement de la RD 109 permettra l'aménagement de l'avenue du Général Garbay ainsi que l'implantation de places de stationnement et d'une voie de circulation destinées aux commerces, services et habitations prévus dans le cadre du projet,
  - o Dans le seul secteur de l'OAP, une marge de recul de 10 m, en limite Nord du site, et de 5 m, en limite Est du site, favorisera l'implantation des nouvelles constructions en cohérence avec les constructions existantes bordant le site.



## **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

- Une hauteur des bâtiments limitée à du R+4 partiel maximum (4ème étage partiel) dans la partie centrale du site. En outre, la hauteur des bâtiments sera limitée à du R+3 partiel (3ème étage partiel) dans une bande de 24 m supplémentaire à la marge déjà fixée le long des axes bordant le site. Ces aménagements ont été prévus afin d'harmoniser l'aspect architectural du projet avec la topographie du site et les typologies bâties alentours. Cela permettra également de limiter l'impact depuis les voies attenantes au site.
- Plusieurs accès depuis l'avenue du Général Garbay et le Boulevard de la Libération sont prévus :
  - o Une entrée depuis le Sud et une sortie vers le Nord depuis l'avenue du Général Garbay,
  - o Une sortie des véhicules directement sur le rond-point jouxtant le site (croisement avenue Garbay/Boulevard de la Libération),
  - o Une entrée depuis l'Est et une sortie vers l'Ouest depuis le Boulevard de la Libération.
- Des voies de circulation internes et des aires de stationnement : le projet d'aménagement des Gaveliers prévoit plusieurs axes de desserte interne au site, et notamment une voie centrale et une voie transversale desservant les immeubles à usage d'habitation. Une voie de desserte principale est également prévue dans la marge de recul de 16 m le long de l'avenue du Général Garbay et du Boulevard de la Libération. Près de 500 places de stationnement sont en outre prévues sur l'ensemble du site, soit en surface le long de la voie de desserte principale (avenue du Général Garbay/Boulevard de la Libération) et des voies de desserte interne, soit enterrées. Une placette, aménagée dans la partie Sud du site, en bordure du Boulevard de la Libération et accessible au public, est également prévue dans le cadre du projet afin de créer un espace de convivialité.

### **2. Répondre aux besoins des habitants en proposant une offre de logement diversifiée**

L'opération d'aménagement des Gaveliers projette la réalisation de près de 250 logements visant à répondre aux besoins de la population mandolocienne actuelle et future.

Une servitude de mixité sociale (SMS), délimitée sur la totalité du site du projet, offrira la possibilité de réaliser des logements sociaux. Ainsi, 30 % du nombre total de logements seront destinés à du logement locatif social dont 20 % de PLS et 80 % de PLUS/PLAI, avec un minimum de 30% de PLAI. Les logements locatifs sociaux pourront être réalisés en Résidence Service Seniors Sociale (en tout ou partie).

### **3. Renforcer l'offre commerciale et de services dans la partie Nord de la commune**

Le projet d'aménagement retenu pour le secteur des Gaveliers prévoit la création de commerces et services de proximité tels qu'une crèche, une salle de réunions, des locaux pour activités libérales, etc.

Ces commerces et services seront implantés autour de la place aménagée au Sud de l'opération ainsi que le long de la contre-allée organisée en recul de l'avenue du Général Garbay et du Boulevard de la Libération.

Une aire de jeux pour enfants, prévue dans la partie Nord du site, viendra compléter l'offre en services proposée.

### **4. Conserver le caractère naturel du secteur des Gaveliers et assurer son intégration dans le quartier existant**

L'opération programmée visant à renforcer le caractère résidentiel du secteur des Gaveliers s'inscrit dans la plaine de la Siagne. Afin de conserver le caractère naturel du site, des traitements paysagers de qualité sont prévus :

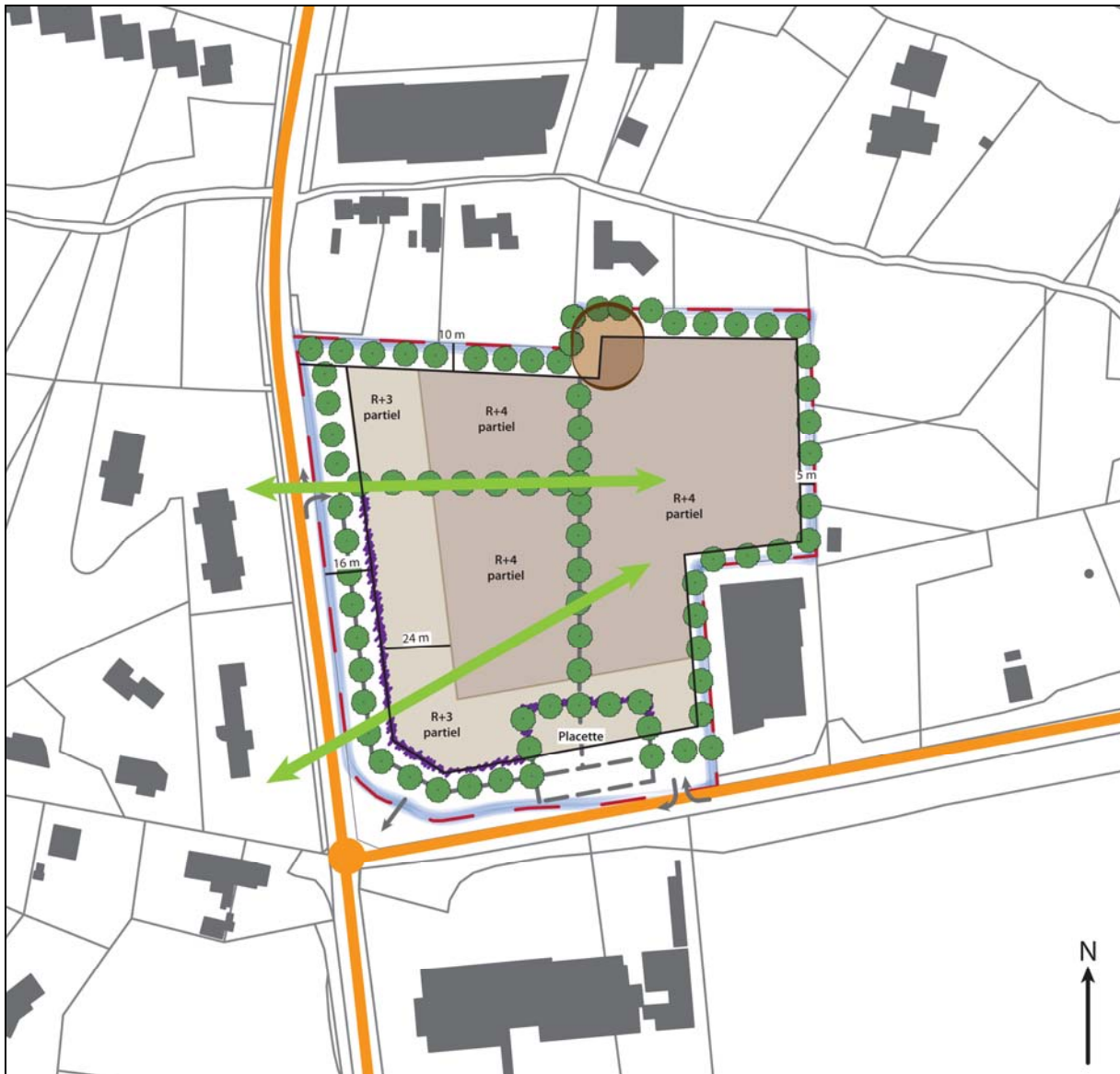
- Des percées visuelles seront maintenues en direction de la plaine de la Siagne, à l'Est, et des massifs boisés bordant le vallon des Gaveliers, à l'Ouest,
- De nombreux cheminements piétons internes au site seront aménagés afin de desservir l'ensemble de la zone ;

## **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

- Les axes de desserte bénéficieront d'aménagements paysagers. Des arbres seront plantés le long des voies afin de constituer des alignements d'arbres et des continuités végétales sur l'ensemble du site.

**OBJECTIFS ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT CARTOGRAPHIES**

*SCHEMA DE PRINCIPLE*



-  Périimètre d'emprise du projet
-  Marge de recul d'implantation des constructions
-  Servitude de mixité sociale sur l'ensemble du site
-  Principe de desserte
-  Principe d'accès du site (entrées/sorties)
-  Zone d'implantation des bâtiments - Hauteur limitée à R+3 partiel
-  Zone d'implantation des bâtiments - Hauteur limitée à R+4 partiel
-  Zone d'implantation de l'aire de jeux pour enfants
-  Zone d'implantation des commerces et services de proximité
-  Préservation de percées visuelles sur le grand paysage
-  Préservation d'une masse boisée sur l'ensemble du site (alignement d'arbres)