

DEPARTEMENT  
DES ALPES-MARITIMES

EXTRAIT DU REGISTRE DES  
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL  
DE LA COMMUNE DE MANDELIEU-LA NAPOULE

NOMBRE DE MEMBRES		
AFFERENTS AU CONSEIL MUNICIPAL	EN EXERCICE	QUI ONT PRIS PART A LA DELIBERATION
25	33	31

SEANCE DU 24 SEPTEMBRE 2012

L'An Deux Mille Douze  
et le Vingt quatre septembre à Huit Heures Trente

Le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la Loi, dans le lieu habituel de ses séances sous la Présidence de Monsieur Henri LEROY, Maire

OBJET DE LA DELIBERATION

136/12

Approbation du Plan Local d'Urbanisme de Mandelieu-La Napoule

ETAIENT PRESENTS :

- Monsieur Henri LEROY, Maire.
- Mme Monique ROBORY-DEVAYE, M. Jacques BERTHELOT, Mme Christine LEQUILLIEC, Mme Josiane GHIBAUDO, M. Rémy ALUNNI, M. Georges LORENZELLI, Mme Sophie DEGUEURCE, M. Bruno MUNIER Adjoints,
- Mme Monique VOLFF, M. Jean PASERO, Mme Emilie OGGERO, M. Pierre DECAUX, Mme Christiane LORIN, M. Guy VILLALONGA, M. Alain AVE, Mme Barbara LAURETTA, Mme Arlette VILLANI, Melle Cécile DAVID, M. Philippe CLERC, Conseillers Municipaux,
- M. Bernard DAVID, M. Jean-Claude CASTILLO, M. Gérard ALUNNI, Conseillers Municipaux.
- M. Hervé LAVISSE, Conseiller Municipal

ETAIENT REPRESENTES :

- Mme Sandrine CASINELLI, Adjointe, par Mme Monique ROBORY DEVAYE
- Mme Christine LEQUILLIEC, Conseillère Municipale par M. Jacques BERTHELOT,
- Mme Claude CARON, Conseillère Municipale par Mme Monique VOLFF.
- M. Jean-Valéry DESENS, Conseiller Municipal par Mme. Josiane GHIBAUDO,
- M. Jean-Pierre ODDÉS, Conseiller Municipal par M. Rémy ALUNNI
- M. Gérald ALLADIO, Conseiller Municipal par Bruno MUNIER
- Mme Chantal MAIMON., Conseillère Municipale par M. Bernard DAVID.
- Mme Arlette GIORDANO, Conseillère Municipale par M. Claude GANTOIS

ETAIENT ABSENTS :

- Mme Isabelle MERISIER, Conseillère Municipale
- Monsieur Hervé LAVISSE, Conseiller Municipal

2000

Mademoiselle Cécile DAVID a été désignée Secrétaire de Séance

-----

2000

**EXTRAIT DU REGISTRE DES  
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL  
DE LA COMMUNE DE MANDELIEU-LA NAPOULE**

**OBJET :** Approbation du Plan Local d'Urbanisme de Mandelieu-La Napoule

Monsieur Jacques BERTHELOT rappelle les grandes dates de la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et les conditions de son approbation ce jour. Approuvé le 16 janvier 2006, le Plan Local d'Urbanisme a été annulé par la Cour Administrative d'Appel de Marseille le 4 juin 2010 pour un vice de forme extérieur au document, à savoir une irrégularité dans la présentation du rapport d'enquête publique et un défaut d'information des conseillers municipaux sur la zone Nx.

Sans délais, le 19 juillet 2010, le Conseil Municipal a délibéré pour relancer une seconde enquête publique qui s'est tenue du 3 janvier 2011 au 3 février 2011

Un recours en annulation contre cette délibération, assorti d'une demande de référé suspension a toutefois imposé un retard de plus d'un an pour la finalisation de ce dossier.

Cette demande de référé suspension a été rejetée pour irrecevabilité par ordonnance définitive du juge des référés du Tribunal Administratif de Nice le 25 Juillet 2011 après Cassation par décision du Conseil d'Etat, en date du 27 Juin 2011, tandis que l'action au fond est toujours pendante.

Considérant qu'aux termes de l'enquête publique, Monsieur le Commissaire Enquêteur a émis un avis favorable sans réserves sur le dossier présenté,

Ainsi, il est proposé :

- de retracer l'historique de la procédure jusqu'à l'Arrêt du PLU le 2 mai 2005
- d'exposer les changements demandés par les Personnes Publiques dans le cadre de leur saisine de 3 mois pour avis officiel, les conséquences du jugement du tribunal administratif de Nice annulant le projet de Maure Vieil et la prise en compte de la Déclaration d'Utilité Publique du Bus à Haut Niveau de Service
- d'exposer les principales évolutions du PLU à la suite des requêtes émises lors de l'enquête publique.

**1/ La procédure de PLU – de la prescription à l'Arrêt**

La procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme a été initiée le 21 janvier 2002 par délibération du Conseil Municipal qui prescrivait à l'unanimité la révision des POS partiels et de tous les périmètres de Zone d'Aménagement Concerté.

La délibération de prescription définissait les objectifs suivants :

- \* préserver l'environnement et le cadre de vie
- \* maîtriser l'urbanisation tout en assurant une diversité dans l'habitat notamment au regard de l'offre en logements pour actifs;
- renforcer et dynamiser les centralités tout en protégeant l'originalité des quartiers
- assurer une capacité de développement économique en dégageant notamment du foncier stratégique.

EXTRAIT DU REGISTRE DES  
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL  
DE LA COMMUNE DE MANDELIEU-LA NAPOULE

Le 17 mai 2004, le Conseil Municipal, après la réalisation d'un diagnostic et la tenue de réunions de concertation et de débats sur les 5 orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, document fixant l'économie générale du futur Plan Local d'Urbanisme.

Un premier examen de l'évolution des Espaces Boisés Classés a été présenté le 1<sup>er</sup> décembre 2004 auprès de la Commission des Sites des Alpes Maritimes, et son avis fut joint au dossier d'enquête publique. Il fut demandé de revoir à la hausse les périmètres de classement au niveau du cimetière, du golf de Mandelieu, du domaine de Barbossi.

Le 2 mai 2005, au terme de nombreuses réunions techniques et d'association avec les Personnes Publiques et la population de Mandelieu-la-Napoule, le Conseil Municipal délibérait pour :

- tirer un bilan positif de la concertation publique
- approuver l'Arrêt du Plan Local d'Urbanisme et sa transmission aux Personnes Publiques requises pour avis sur le contenu du document.

2/ l'exposé des demandes d'évolution du projet de Plan Local d'Urbanisme suite aux avis reçus entre le 20 mai 2005 et 20 aout 2005, le jugement du Tribunal Administratif de Nice annulant le projet de Maire Vieil et la prise en compte de la Déclaration d'Utilité Publique

a) Monsieur le Préfet des Alpes Maritimes

L'avis favorable de l'Etat concernant le projet était assujéti de plusieurs remarques d'évolution :

- \* un renforcement des explications et des justifications des règles du PLU dans le rapport de présentation
- \* la précision de certaines règles sur plusieurs secteurs ou occupation du sol : les hauteurs par îlot dans la ZAC du Grand Duc, les exceptions de COS pour les équipements collectifs publics dans les zones UD et UG, l'intégration du Plan d'Exposition au Bruit dans les zones UD, UG, UP, UT, A et N,
- \* la réalisation d'études d'entrée de ville sur les secteurs du Tremblant, Minelle et le Pont de Siagne et leur insertion dans le Document d'Orientations Particulières d'Aménagement
- \* le bien fondé de certaines implantations dans les secteurs de sensibilité architecturale (Capitou) et plus particulièrement la Napoule où il est demandé un reclassement en zone UA de l'îlot Rocamar
- \* le reclassement en zone naturelle de protection du segment amont de la Siagne pour une meilleure identification de son caractère d'espace public et de trame bleue
- \* une meilleure protection des pentes sur le vallon du bas des Termes au sud de la RD 92
- \* le reclassement en zone naturelle des sites sans valeur agronomique ni usage agricole au Nord du Pont de Siagne, et à contrario, le reclassement en zone agricole remarquable des

**EXTRAIT DU REGISTRE DES  
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL  
DE LA COMMUNE DE MANDELIEU-LA NAPOULE**

vignes du Domaine de Barbossi situées dans le site classé de l'Estérel

\* la distinction sur l'aéroport de Mandelieu-la-Napoule entre les aires techniques (pistes) et des secteurs recevant des constructions liées aux activités aérotechniques, en particulier les terrains de la zone Nord,

\* la soustraction des emprises de l'autoroute A8 aux Espaces Naturels Remarquables de la loi Littoral dans la traversée de l'Estérel

\* enfin, des remarques matérielles concernant la rédaction du règlement d'urbanisme (notamment les conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUZ du Pont de Siagne), le zonage et le contenu des Orientations d'Aménagement.

b) Monsieur le Président du Conseil Général des Alpes Maritimes

L'avis du Conseil Général porte principalement :

- sur la réduction du nombre d'emplacement réservé porté à son profit, et notamment la réservation de 13 mètres le long du chemin

Levassor qui devra être mis à la compétence de la Ville de Mandelieu-la-Napoule

- sur l'évolution des hauteurs et des ratios de stationnement pour ce qui concerne les équipements collectifs, et notamment scolaires, de façon à ne pas pénaliser les futurs projets.

c) Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture des Alpes Maritimes

La Chambre d'Agriculture prend note de la volonté du projet d'urbanisme municipal de Mandelieu-la-Napoule de maintenir une agriculture diversifiée sur son territoire. Elle propose d'ajouter dans le règlement l'interdiction d'extraction de terres agricoles et de permettre la réalisation de structures d'accueil d'agro-tourisme. Monsieur le Maire précise que l'autorisation de constructions à usage d'accueil touristique dans les zones agricoles a été déclarée contraire à l'objectif de préservation des terres agricoles par le Conseil d'Etat en 2007. Cette proposition ne pourra être retenue.

d) Ville de Cannes

La Ville de Cannes demande :

- la suppression du projet de futur espace commercial de la Siagne mentionné dans le PADD et la partie diagnostic du rapport de présentation (page 31)

- la suppression de l'emplacement réservé IIC6 prévoyant la restructuration et l'extension de la station d'épuration au lieu dit la Roubine.

- la mise en cohérence des règles d'urbanisme pour le secteur Alcatel pour ce qui concerne la densité et les hauteurs.

**EXTRAIT DU REGISTRE DES  
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL  
DE LA COMMUNE DE MANDELIEU-LA NAPOULE**

e) le jugement du Tribunal Administratif de Nice annulant le périmètre de hameau nouveau intégré à l'environnement de Maure Vieil

Ce jugement, émis après la première approbation du PLU en 2006, prononce l'illégalité de la démolition de hameau nouveau intégré de Maure Vieil car situé dans un Espace Naturel Remarquable de la loi Littoral. En conséquence, le futur PLU de Mandelieu-la-Napoule devra procéder à l'évolution du PADD, du règlement, du zonage et du rapport de présentation pour respecter ce jugement. L'Orientation Particulière d'Aménagement du hameau nouveau de Maure Vieil sera supprimée du PLU.

f) la Déclaration d'Utilité Publique pour le Bus à Haut Niveau de Service Cannes – le Cannet – Mandelieu la Napoule de 2011

Des évolutions mineures de réglementation ont été apportées au règlement d'urbanisme dans le cadre de la mise en compatibilité du POS pour Déclaration d'Utilité Publique du futur BHNS Cannes-le Cannet – Mandelieu-la-Napoule. Il s'agit d'une mention dans les zones UA, UD et UZ stipulant :  
"Les ouvrages et installations nécessaires à l'aménagement de la ligne de BHNS n°1, y compris les affouillements et exhaussements de sol qui lui sont nécessaires, sont admis."

Enfin, il est rappelé que le dossier de PLU Arrêté a été transmis en juillet 2010 au Syndicat Mixte du Schéma de Cohérence Territoriale pour la réception de son avis à émettre dans un délai de 3 mois à compter de sa saisine.

A ce stade de l'exposé, il est proposé une première synthèse des évolutions à apporter au projet de PLU avant son approbation pour la prise en compte des avis des Personnes Publiques, du jugement du tribunal administratif annulant le Hameau Nouveau de Maure Vieil et la prise en compte de la Déclaration d'Utilité Publique du BHNS.

- que le Conseil approuve les évolutions du contenu du PLU suite aux remarques de Monsieur le Préfet, et notamment la correction des diverses erreurs matérielles (espace commercial dans le PADD, répartition des îlots dans la ZAC de Bellevue...)
- que le Conseil approuve les évolutions du contenu du PLU suite aux remarques de Monsieur le Président du Conseil Général,
- que le Conseil approuve les évolutions du règlement d'urbanisme de la zone agricole demandées par la Chambre d'Agriculture, à l'exception des occupations et utilisations du sol pour l'agro-tourisme,
- que le Conseil approuve la suppression de l'emplacement réservé sur IIC6 pour l'extension de la station d'épuration, réalisée à ce jour. Concernant la mise en cohérence de la réglementation du site Alcatel, Monsieur le Maire expose qu'aucune demande en ce sens de la part de l'entreprise n'a été formulée auprès des représentants de la Ville,

**EXTRAIT DU REGISTRE DES  
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL  
DE LA COMMUNE DE MANDELIEU-LA NAPOULE**

- que le Conseil approuve la suppression du hameau nouveau de Maure Vieil dans le PADD du PLU, le zonage, le règlement et les autres pièces constituant le dossier

- que le Conseil approuve l'intégration des dispositions de la Déclaration d'Utilité Publique du BHNS dans le futur PLU.

3/ exposé des principales évolutions du PLU à la suite des requêtes émises lors de l'enquête publique.

Il est rappelé que l'Arrêt du 4 juin 2010 de la Cour Administrative d'Appel de Marseille invalidant l'Approbation du PLU de 2006 qui a rendu nécessaire cette seconde enquête publique sur le PLU Arrêté de 2005, en raison d'un vice de forme, notamment du rapport du Commissaire Enquêteur de l'époque désigné par le Tribunal Administratif.

Le Conseil Municipal a autorisé Monsieur le Maire par délibération du 19 juillet 2010 à prendre un nouvel Arrêté d'Enquête Publique, celui ci ayant été publié le 10 décembre 2010.

Cette enquête s'est déroulée du 3 janvier 2011 au 3 février 2011. Les présences du Commissaire Enquêteur ont été au nombre de 5, équitablement réparties tout au long de l'enquête publique.

Monsieur le Commissaire Enquêteur a émis un avis favorable, sans réserve, au projet de Plan Local d'Urbanisme

Concernant les 38 observations reçues au cours de l'enquête publique, et en conformité avec les conclusions du Commissaire Enquêteur, Monsieur le Maire propose aux conseillers de statuer sur les points suivants :

- ne procéder à aucune ouverture à l'urbanisation dans les zones rouges des Plan de Prévention des Risques, ni dans les espaces naturels remarquables de la loi Littoral proposés par le PLU Arrêté de 2005

- de transcrire le projet urbain de l'îlot de la Casinca dans le PLU, dans des conditions similaires à celles formulées par le dossier de Déclaration d'Utilité Publique en cours. Monsieur le Maire indique qu'il est proposé de créer un secteur Udv spécifique à cet îlot Casinca doté de règles de morphologie urbaine et de superficie d'espaces verts adaptées à sa réalisation. Il est précisé qu'il s'agit d'un dossier prévu par le PADD du POS Arrêté de 2005, parfaitement connu des habitants et des élus puisque ayant fait l'objet d'une phase importante de concertation publique et de plusieurs présentations au Conseil Municipal.

- de reclasser en zone moins dense les terrains situés près du centre de loisirs "les petits copains" dans le quartier Mineille,

- de procéder à la reconfiguration des espaces paysagers végétalisés du Mont Turney pour la parcelle requérante

- d'accorder le statut de zone agricole stricte sans qualification d'espace naturel remarquable à deux sous-secteurs du domaine de Barbossi situés soit en dehors du site classé de l'Estérel, soit composé d'habitations et de bâtiments techniques invalidant la qualification d'espace naturel

**EXTRAIT DU REGISTRE DES  
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL  
DE LA COMMUNE DE MANDELIEU-LA NAPOULE**

- de reconnaître le statut de zone urbaine touristique (UT) aux terrains du club de tennis du chemin de Maure Vieil
- d'accéder à la demande technique de majoration des hauteurs dans les secteurs soumis au règlement du PIRF. En raison des surélévations exigées par l'Etat
- de réduire les périmètres des Espaces Boisés Classés proposés en extension par le PLU quand ils relèvent de l'erreur matérielle et d'appréciation. Ces réductions d'Espaces Boisés Classés ont fait l'objet d'un avis favorable de la Commission Départementale des Sites le 18 avril 2012. A cela s'ajoute l'erreur matérielle de classement d'un terrain bâti situé dans la colline des Termes qui avait déjà été pris en compte lors de l'Approbation de 2006, et la demande de la Ville de Mandelieu-la-Napoule pour la création d'une station de surpression de l'eau potable au Mont Turney.
- d'accorder le classement en zone artisanale de l'ensemble d'une unité foncière adjacente au périmètre de la zone
- d'accorder le classement en zone UG2 dans le quartier des Gaveliers plutôt que le classement en zone artisanale UZp car ces terrains sont périphériques à la zone artisanale
- de maintenir en zone naturelle et agricole les parcelles aménagées dans la plaine de la Siagne, admettant une certaine constructibilité, car la plaine de la Siagne dans ce secteur doit faire l'objet d'une réflexion d'ensemble après la Révision du Plan de Prévention des Risques Inondation
- de reclasser en zone moins dense également le terrain dit Escota situé entre le quartier du Cottage et l'Autoroute

- de maintenir la configuration du plan de masse de la Paroisse (zone UDM), la demande d'autorisation d'urbanisme ayant pu être réalisée avec la réglementation du Plan d'Occupation des Sols en vigueur

- de ne pas accorder de statut de zone UZ (zone industrielle) le long de la rue Jean Miermoz, les terrains étant insuffisamment équipés, et la plaine de Siagne nécessitant un schéma d'aménagement d'ensemble. Monsieur le Maire précise que l'Etat a tout au long de la procédure de PLU (Porter à Connaissance, Avis sur le PLU Arrêté)

rappelé cette exigence de schéma d'ensemble avant toute ouverture à l'urbanisation.

Monsieur le Commissaire Enquêteur a ainsi, plusieurs fois dans son avis, repris les conclusions du Tribunal Administratif de Nice qui, à l'exception du Hameau de Maure Vieil, avait validé l'ensemble du PLU approuvé en 2006, et rejeté l'ensemble des autres remarques formulées.

**Entendu l'exposé,**

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 123-13 et R 123-19

Vu les avis des Personnes Publiques reçus lors de la phase de consultation officielle entre mai et août 2005, leurs avis ayant fait



**EXTRAIT DU REGISTRE DES  
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL  
DE LA COMMUNE DE MANDELIEU-LA NAPOULE**

l'objet d'une réunion des Personnes Publiques le 9 décembre 2005

Vu l'avis favorable sans réserve du Commissaire Enquêteur au terme de l'Enquête Publique tenue entre le 3 janvier 2011 et le février 2011

Vu l'avis de la Commission Départementale des Sites du 18 avril 2012 qui a validé les évolutions des Espaces Boisés Classés après enquête publique

Considérant que le PLU tel que présenté est prêt à être approuvé conformément aux articles susvisés du Code de l'Urbanisme

**LE CONSEIL**

Après avoir entendu l'exposé,

Et après en avoir délibéré par :

25 Voix POUR

6 ABSTENTIONS

(Mrs DAVID – CASTILLO- Mme MAIMON – GIORDANO – Mrs  
GANTOIS – ALUNNI)

DECIDE d'approuver les évolutions proposées par cet exposé au dossier de PLU au regard des remarques émises par les Personnes Publiques,

DECIDE d'approuver les évolutions proposées par Monsieur le Maire au dossier de PLU au regard des remarques émises lors de l'enquête publique et des remarques remises par Monsieur le Commissaire Enquêteur,

DECIDE en connaissance de ces évolutions ponctuelles, sans effet sur l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme arrêté le 2 mai 2005; d'approuver le Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est annexé à la présente,

DIT que la présente délibération fera l'objet, conformément à l'article R. 123-25 du code de l'urbanisme, d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal publié dans le département,

DIT que, conformément à l'article L. 123-10 du code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme est tenu à la disposition du public en mairie de Mandelieu-la-Napoule ainsi qu'à la Sous - Préfecture de Grasse, aux heures habituelles d'ouverture au public.

DIT que la présente délibération sera exécutoire :

- dès réception par le préfet si celui-ci n'a notifié aucune modification à apporter au dossier ou dans le cas contraire à dater de la prise en compte de ces modifications;

EXTRAIT DU REGISTRE DES  
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL  
DE LA COMMUNE DE MANDELIEU-LA NAPOULE

2011

- après l'accomplissement de la dernière des mesures de  
publicité, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle  
du premier jour où il est effectué.

Fait et délibéré en Mairie, le jour, mois et an que dessus.

Au registre sont les signatures.

Pour copie conforme  
P/O Le Maire  
Le Premier Adjoint

Monique ROBORY DEVAYE

