

DEPARTEMENT  
DES ALPES-MARITIMES

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

NOMBRE DE MEMBRES				
EN EXERCICE	PRESENTS	REPRESENTES	ABSENTS	QUI ONT PRIS PART A LA DELIBERATION
35	31	3	1	33

SEANCE DU 17 DECEMBRE 2018

 L'An Deux Mille Dix Huit  
et le dix-sept décembre 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 Sébastien LEROY, Maire

**OBJET DE LA DELIBERATION**
**169/18 APPROBATION DE LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
DE MANDELIEU-LA NAPOULE**
**ETAIENT PRESENTS :**

Monsieur Sébastien LEROY, Madame Christine LEQUILLIEC, Madame Monique ROBORY-DEVAYE, Madame Sophie DEGUEURCE, Monsieur Jean PASERO, Monsieur Guy VILLALONGA, Docteur Bruno MUNIER, Madame Monique VOLFF, Monsieur Georges LORENZELLI, Monsieur Rémy ALUNNI

Monsieur le Sénateur Henri LEROY, Monsieur Dominique CAZEAU, Monsieur Patrick SCALA, Madame Arlette VILLANI, Madame Muriel BERGUA, Monsieur Patrick LAFARGUE, Madame Marie TARDIEU, Monsieur Alain AVE, Maître Julie FLAMBARD, Monsieur Serge DIMECH, Monsieur Patrick SALEZ, Madame Cathy AIMAR, Monsieur Pierre DECAUX, Madame Sandra CASCIO, Madame Pascale BELLYNCK, Monsieur Jean-Claude PLANTADIS, Madame Elisabeth VALENTI, Madame Martine LAUBENHEIMER, Monsieur Cédric AIMASSO

Monsieur Jean-Valéry DESENS, Monsieur Jean-François PARRA,

**ETAIENT REPRESENTES :**

Madame Claude CARON, Adjointe Municipale, représentée par Madame Monique VOLFF, Adjointe Municipale

Madame Cécile DAVID, Conseillère Municipale, représentée par Marie TARDIEU, Conseillère Municipale

Madame Emilie OGGERO, Conseillère Municipale, représentée par Pierre DECAUX, Conseiller Municipal

**ETAIT ABSENTE :**

Nathalie PAVARD

Madame Sandra CASCIO a été désignée Secrétaire de Séance.

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

**OBJET : APPROBATION DE LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE  
MANDELIEU-LA NAPOULE**

Monsieur Pierre DECAUX rappelle que par délibération du Conseil municipal en date du 23 septembre 2013, la Commune de Mandelieu-la-Napoule a prescrit la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU), définissant les objectifs à poursuivre ainsi que les modalités de la concertation publique.

Monsieur DECAUX rappelle les principales étapes qui ont rythmé la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme et principalement depuis son Arrêt jusqu'à son Approbation proposée au Conseil Municipal.

Etant rappelé que l'entier dossier de la procédure de révision du PLU a été consultable tout au long de la procédure et sur le site internet de la commune depuis son arrêt le 9 avril 2018.

Conformément à l'article L153-12 du Code de l'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a été débattu en Conseil municipal les 14 septembre 2015 et 23 novembre 2015.

Le PADD décline trois axes dans le cadre du projet environnemental

- Une ville jardin à préserver et à protéger
- Une ville éco-citoyenne
- Une ville sécurisée face aux risques naturels

Le PADD décline également trois axes dans le cadre du projet urbain :

- Une ville à dimension humaine
- Une ville attractive à valoriser
- Une ville des éco-mobilités à développer

A la suite de la phase d'étude et de concertation publique, le Conseil Municipal à travers deux délibérations prises le 9 avril 2018 a tiré le bilan de la concertation publique et Arrêté le Plan Local d'Urbanisme afin de le transmettre aux Personnes Publiques pour une durée de 3 mois.

Monsieur le Préfet des Alpes Maritimes, après consultation du SCoT Ouest et de la Commission Départementale de Protection des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF) des Alpes Maritimes et au vu de leurs avis favorables, a, par arrêté du 26 juillet 2018, décidé les dérogations préfectorales d'ouverture à l'urbanisation inscrites dans le projet de Révision du PLU.

A cette suite, le Plan Local d'Urbanisme a été présenté en Enquête Publique du 3 septembre au 4 octobre 2018 sous la direction de Monsieur Philippe MELLET, désigné Commissaire Enquêteur par la Décision n° EI 7000045/06 du 17 avril 2018 du Tribunal Administratif de Nice. Le Commissaire Enquêteur a remis le 8 novembre 2018 son rapport et ses conclusions motivées qui ont été immédiatement mis à disposition du public en mairie et sur le site Internet de la Ville. Le Commissaire Enquêteur a rendu un avis favorable sans réserve.

**Consultation des personnes publiques associées et consultées**

Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers des Alpes Maritimes (CDPENAF)

Le projet de Plan Local d'Urbanisme a été examiné par la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers des Alpes Maritimes (CDPENAF) qui a auditionné la Ville le 13 juillet 2018.

# PPRF 05

La CDPENAF a émis un avis favorable avec réserve : Il s'agit essentiellement de corrections techniques sur le règlement de la zone A, l'évolution de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de Minelle pour supprimer la réalisation de parc de stationnement et l'inscription de plusieurs parcelles de zone naturelle vers la zone agricole dans le secteur du Tremblant de Barbossi.

Par ailleurs, l'évolution du document d'urbanisme dans le secteur de la vallée de la Siagne a fait l'objet d'échanges entre la Ville et Monsieur le Préfet sur le devenir du secteur de la Tour. Conformément aux orientations inscrites dans le projet de Schéma de Cohérence Territoriale, et les études menées sur la Basse Vallée de la Siagne, le secteur de la Tour a donc vocation à devenir un espace agricole durable. Il continuera à comporter des parties dites naturelles permettant d'aménager une trame verte de qualité. Cette dernière prolongera la promenade des Berges de Siagne. Des accès non imperméabilisés seront réalisés afin de poursuivre les modes de déplacement doux. Enfin un projet de terrain de polo figurera dans cet espace naturel.

Il est rappelé à l'assemblée qu'avec 127,5 hectares de terres agricoles, Mandelieu-la-Napoule était déjà l'une des communes les plus engagées dans la protection des terres agricoles dans l'Ouest du Département. Avec l'approbation du nouveau Plan Local d'Urbanisme, les terres agricoles gagnent plus de 40 hectares de superficie, et ce dans la vallée de la Siagne principalement.

## Services de l'Etat

Quant à l'avis favorable sous réserve de Monsieur le Préfet des Alpes Maritimes, en date du 09 juillet 2018 :

Ces réserves ont été levées avec la réalisation de deux notes argumentées présentées en enquête publique sur l'incapacité avérée de la Commune à réaliser plus de logements sociaux le PLU comportant déjà une dizaine de prescriptions de mixité sociale et application systématique de la règle de 30% de logements sociaux imposée par la loi SRU) ainsi que les motifs de la non réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage, cette compétence relevant désormais de la Communauté d'Agglomération. Les objectifs de production de logements fixés par la loi ne sont pas réalistes compte tenu à la fois des contraintes territoriales (PPRI- PPRIF...), de la rareté et du prix du foncier.

D'autre part, la demande des services de l'Etat de modifier les règles d'urbanisme de la ZAC de Bellevue, n'est pas recevable puisqu'il s'agit d'une ZAC, relevant d'un contrat de droit privé sur lequel la Ville n'a pas de pouvoir de décision.

Enfin, la demande de l'Etat de préciser les identités cadastrales des servitudes de mixité sociale va à l'encontre de la solidité juridique de cet outil qui doit rester souple. Sur ce point, les évolutions réglementaires récentes démontrent que la définition du logement social s'élargit et au cours du temps.

Les autres évolutions, plus techniques, du PLU à la suite de l'avis des services de l'Etat comme l'autorisation des extensions des constructions agricoles en zone N, le reclassement de la zone humide (le lac) du quartier du Petit Lac en zone naturelle, la distinction des zones urbaines portuaires maritimes des zones fluviales, l'apport de précisions sur la réglementation architecturale dans la zone UA (centres anciens) et l'ajout de protections patrimoniales supplémentaires comme le classement du club house du Old Course sont retenus.

Concernant les espaces collinaires, il est rappelé que les tissus urbains du secteur UG3 de la Napoule sont trop réduits pour passer de 60% à 75% d'espaces verts, ce qui conduirait à un gel complet de la constructibilité (y compris des annexes et des dépendances). D'autre part, les Espaces Verts Protégés du PLU sont déjà très nombreux sur ce secteur (Espace Urbanisé Sensible de la DTA). Le PLU n'a pas vocation à geler tout un quartier d'habitat déjà protégé par tant de contraintes réglementaires accumulées au cours du temps (PPRIF, périmètres Monuments Historiques, PLU...).

# PPR 05

Enfin, sont évoquées les corrections techniques nécessaires à l'actualisation des Servitudes d'Utilité Publique, la carte des autorisations de défrichement, le report des zones humides portées à notre connaissance par les services de l'Etat par courrier en date du 04 juillet 2018 sur les plans de zonage et des dispositions préfectorales pour la prévention du bruit le long des grandes infrastructures sonores.

## Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE)

L'examen de l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale du 10 juillet 2018 met en avant évidence les douze recommandations édictées par l'institution. Au-delà des demandes de complément au rapport de présentation (caractérisation de la consommation foncière, rédaction du règlement de la zone A, incidences des Installations Classées dans les zones agricoles...), il est proposé 3 réponses argumentées à l'avis de la MRAE :

- concernant l'extension de la protection de la ripisylve de la Siagne, il convient de souligner qu'elle bénéficie déjà d'une quadruple protection au travers de son classement en zone rouge du PPR Inondation, zone naturelle loisirs « NI », ponctuellement classement en élément du patrimoine remarquable (n°9 à 12) mais également d'un recul obligatoire (50 m / axe de la Siagne). L'enjeu pour la commune est, avec le SMIAGE, de poursuivre les aménagements légers déjà réalisés le long du cours d'eau afin d'assurer la continuité des itinéraires doux existants.

- concernant le ruissellement pluvial dans le collinaire, le PLU favorise la création d'espaces verts plantés dans son règlement et impose le traitement des eaux pluviales (par le réseau public ou directement à la parcelle) ainsi que le maintien de zones non imperméabilisées dans les zones urbaines. Le PLU impose un recul par rapport aux cours d'eau et respecte le PPR Inondation. Le tome 3 du rapport de présentation (p.9) expose toutes les mesures mises en place pour réduire le ruissellement (rétention à la parcelle pour les constructions nouvelles et existantes, bassin de rétention, clôtures hydrauliquement transparentes, espaces végétalisés, zone de protection des vallons, ...). Le nouveau PLU n'offre aucune extension des zones constructibles en collinaire et il n'existe quasiment plus de foncier disponible.

- concernant la limitation de l'urbanisation des lignes de crêtes des collines, il est rappelé que le PLU prend d'abord en compte l'existant. Ces lignes bâties en crête n'ont pas évoluées depuis plusieurs décennies.

## Chambre d'Agriculture, le 04 juillet 2018

La Chambre d'Agriculture a émis un avis défavorable sans que soient connues à cette époque les évolutions des zones agricoles de la Basse Vallée de la Siagne. Comme indiqué précédemment, le nouveau PLU va anticiper le futur SCoT de l'Ouest des Alpes Maritimes avec l'extension majeure des zones agricoles en rive droite du fleuve, dans tout le secteur de la Tour. En revanche, la Ville n'a pas l'intention de revenir sur le projet de conservation en zone naturelle de la plaine de Minelle dans laquelle aucune construction agricole ne doit être envisagée en raison du risque inondation prépondérant et des projets de création d'une zone d'expansion de crue indispensable.

Il est également rappelé l'attention que porte la Ville aux exploitations de feuillage (Mandelieu-la-Napoule est capitale nationale du Mimosa) et la réduction des derniers espaces boisés classés sur des exploitations actuelles ou envisagées sera étudiée à nouveau lors de la prochaine adaptation du document d'urbanisme si la Ville en est saisie. Le règlement d'urbanisme du nouveau PLU va également permettre l'extension de toutes les activités agricoles, y compris celles situées en zone naturelle.

Sur la relocalisation d'Algora dans le secteur de la Levade il est rappelé que ce projet se fait en pleine conformité avec les orientations du schéma de la Basse Vallée de la Siagne contenu dans le Projet d'Aménagement et de

Développement Durable du SCOT débattu le 19 octobre dernier au Syndicat Mixte.

Ce projet devra faire l'objet d'autorisations préalables dont des services de l'Etat et d'une enquête publique.

### Conseil Départemental et Chambre de Commerce et d'Industrie

Les avis favorables du Conseil Départemental en date du 07 juin 2018 et de la Chambre de Commerce et d'Industrie (12/07/2018) n'appellent que des rectifications techniques, notamment le retour à un faitage de 13,50 mètres dans la zone économique de la Roubine (contre 12 mètres dans le reste des autres zones UZ).

Par ailleurs, trois erreurs matérielles mineures survenues avec l'évolution du document graphique au format SIG national dit CNIG ayant imposé une re-digitalisation complète des toutes les composantes de réglementation sont prises en compte. Il s'agit d'une erreur minime de tracé dans les collines de Capitou, le reclassement d'un parking en zone naturelle au quartier du lac et de la reprise exacte des périmètres d'Espaces Boisés Classés, notamment dans les collines de Minelle.

### Déroulement de l'Enquête Publique

L'enquête publique s'est déroulée pendant une durée d'un mois, autour d'échanges de qualité comme le Commissaire Enquêteur l'a souligné, page 16 de son rapport. 99 personnes sont venues en mairie consulter les documents, et 186 observations ont été formulées (36 observations sur le registre, 104 messages Internet et 46 courriers remis). Le rapport d'enquête constate qu'*"aucun avis défavorable au projet de Plan Local d'Urbanisme dans son ensemble"* n'a été émis.

Le plus grand nombre d'interventions, 128 sur 181, exprime le mécontentement des copropriétaires de la ZAC Bellevue face à la réalisation des dernières tranches du projet. Ces constructions relèvent du contrat initial de la ZAC approuvée en 1986. Le Code de l'Urbanisme ne permet pas à la Ville de recomposer par elle-même ses règles. Il est toutefois à noter que la part de logements sociaux prévus par la ZAC a déjà été réalisée. Par ailleurs, le Code de l'Urbanisme empêche également l'aménageur de modifier lui-même les droits à construire consignés dans ce contrat. En conséquence, la Ville s'opposera à la densification du programme.

### Conclusions de l'enquête publique

Sont exposées les propositions d'évolutions à apporter au projet de Plan Local d'Urbanisme à la suite de l'enquête publique.

Les ultimes évolutions du PLU liées aux avis exprimés par les Mandolociens-Napoulois consistent en la correction de formulation du règlement et la prise en compte de plusieurs demandes justifiées de particuliers. Elles ajustent le droit des sols sur le périmètre de l'aéroport où le nouvel exploitant a souhaité que la zone UMB autorise les commerces strictement liés aux activités aéronautiques et nautiques (pièces détachées, fournitures...) ainsi que l'hôtellerie, la restauration et les bureaux.

Entendu l'exposé de Monsieur DECAUX

Vu les dérogations préfectorales obtenues pour les ouvertures à l'urbanisation et les avis favorables de la CDPENAF 06 et de la Commission des Sites,

Vu les avis des Personnes Publiques Associées et consultées,

Vu l'avis favorable du Commissaire Enquêteur sans réserve en date du 8 novembre 2018,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 151-1 et suivants,

Vu la délibération du CM en date du 23 septembre 2013 prescrivant la révision du PLU,

Vu le débat sur les orientations du PLU organisé au sein du CM les 14 septembre 2015 et 23 novembre 2015,

Vu les délibérations du CM en date du 9 avril 2018 tirant le bilan de la concertation,

Vu l'arrêté municipal n° 171 en date du 11 juillet 2018 prescrivant l'enquête publique,

Considérant les évolutions demandées par les Personnes Publiques et les dires des particuliers consignés dans le rapport d'enquête publique remis par le commissaire enquêteur

Considérant que ces évolutions ne remettent pas en cause l'économie générale du PLU arrêté le 9 avril 2018

Considérant que la révision du PLU de la commune de MLN est prête à être approuvée,

Monsieur Pierre DECAUX propose, aux membres du Conseil Municipal, de bien vouloir :

- Donner accord pour procéder aux évolutions mineures et compléments apportés au Plan Local d'Urbanisme Arrêté exposées en séance,
- Approuver le projet de Plan Local d'Urbanisme comprenant une évaluation environnementale tel qu'il est annexé à la présente délibération,
- Transmettre le Plan Local d'Urbanisme approuvé à Monsieur le Préfet des Alpes Maritimes et procéder à l'ensemble des mesures de publicité requises afin de le rendre opposable dans les conditions prescrites par le Code de l'Urbanisme,

**Le Conseil,**

**Après avoir entendu l'exposé**

**Après les interventions de Messieurs Sébastien LEROY, Bruno MUNIER, Jean Valery DESENS et Henri LEROY**

**Après en avoir délibéré**

**(Mr PASERO ne prend pas part au vote)**

**31 VOIX POUR  
2 VOIX CONTRE (Messieurs PARRA et DESENS)**

**DECIDE :**

- de donner son accord aux évolutions mineures et aux compléments apportés au Plan Local d'Urbanisme entre sa version Arrêtée et son actualisation pour l'approbation
- d'approuver le Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est annexé à la présente
- de transmettre le document aux personnes publiques associées
- Dit que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R 153-20 et R 153-21 du Code de l'urbanisme, d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal d'annonces légales,

# PRÉF 05

- Dit que, conformément à l'article L. 153-22 du Code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme approuvé est tenu à la disposition du Public à l'Hôtel de Ville service urbanisme, aux heures et jours habituels d'ouverture, ainsi qu'à la Préfecture des Alpes-Maritimes,

- Dit que, conformément aux articles L.153-23 et 24 du Code de l'urbanisme, il est publié et transmis au préfet dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du Code général des collectivités territoriales. Il devient exécutoire à l'issue d'un délai d'un mois à compter de sa transmission au préfet.

Dit que la présente délibération sera également publiée au recueil des actes administratifs de la commune, conformément R 2121-10 du Code général des collectivités territoriales,

Dit que la présente délibération sera exécutoire à l'issue de l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité, et sa transmission au Préfet,

AUTORISE Monsieur Le Maire à prendre toute disposition utile et signer tout document nécessaire à l'application de la présente délibération.

Fait et délibéré en Mairie, le jour, mois et an que dessus.  
Au registre sont les signatures.

P/O Le Maire  
Le Conseiller Municipal  
Pierre DECAUX

