

COMMUNE DE MANDELIEU-LA-NAPOULE

DEPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES - 06



MODIFICATION N° 4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

3

REGLEMENT

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 24 septembre 2012

Approbation de la Modification n° 4 par délibération du Conseil Municipal du

CHAPITRE IV - ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone regroupe les ensembles d'habitat dense et collectif répartis dans la plaine de Mandelieu répartis en 4 secteurs :

- la zone Udm de renouvellement urbain de l'îlot de la Paroisse composée en plan de masse,
- la zone UDv de renouvellement urbain de l'îlot de la Casinca dans le centre-ville de Mandelieu,
- la zone UD1 dite zone de haute densité regroupe les secteurs du centre-ville élargi autour des Termes et de Capitou et l'ensemble Cannes-Marina.

Elle comprend deux sous-secteurs :

- UD1a qui s'inscrit dans la continuité du projet de restructuration de la gare routière BHNS « bus à haut niveau de services »,
- UD1b à vocation d'habitat et d'activités dans le secteur des Gaveliers.
- la zone UD2 qualifiée d'extension du centre des Termes au-delà des avenues Jean Monnet et Gandolfe,
- la zone UD3 dite de zone d'habitat collectif de densité moyenne inscrite en continuité du centre-ville et ceinturant la plaine de Minelle,
- la zone UD4 dite d'habitat collectif groupé de densité limitée regroupant les espaces résidentiels de Riviera Golf et le boulevard Schuman.

Certains secteurs de la zone UD sont soumis aux dispositions particulières liées aux zones de bruit des aéroports, conformément au Plan d'Exposition aux Bruits des aéronefs établi pour l'aéroport de Cannes Mandelieu.

La zone UD comprend également des secteurs soumis aux dispositions du Plan de prévention des Risques Inondation et Plan de prévention des Risques Incendies de Feux de Forêt dans lesquels s'imposent les règles d'urbanisme dudit document annexé au dossier de Plan Local d'Urbanisme.

Des règles de prescriptions architecturales particulières sont appliquées le long de certaines voies permettant, pour des motifs urbanistiques, une majoration des emprises expliquée à l'article UD 10.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

UD 1-1. Dans l'ensemble de la zone

- les travaux susceptibles d'entraîner une modification des caractéristiques esthétiques ou historiques des constructions faisant l'objet d'une protection particulière et dont la liste est annexée au présent règlement, à l'exception des travaux de sécurité ou salubrité,
- les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt commercial et à usage agricole,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement autres que celles liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne du quartier et compatibles avec la vocation résidentielle de la zone,
- les garages collectifs de caravanes et les parcs d'attraction visés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme,
- les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R 442-2 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),
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanage visés à l'article R 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'habitations légères de loisirs visés à l'article R 444-3 du Code de l'Urbanisme,

- le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation au titre de l'article R 443-4 du Code de l'Urbanisme,
- les carrières.

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

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.

UD 2-1. Prise en compte des Plans de Prévention des Risques :

- dans les secteurs concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation et Incendies Feux de Forêt, toutes les occupations et utilisation de sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions et la réglementation applicable du P.P.R.

UD 2-2. Prise en compte du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome Cannes-Mandelieu :

- dans les secteurs concernés par les dispositions du Plan d'Exposition au Bruit, toutes les occupations et utilisation de sol non interdites à l'article UD 1 doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conformément aux dispositions figurant à l'article 3.F du Titre I du présent règlement et respecter les dispositions de l'article L 147-5 du Code de l'Urbanisme.

UD 2-3. Non application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme :

- dans l'ensemble de la zone UD, pour toutes les occupations et utilisations du sol autres que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, le Plan Local d'Urbanisme s'oppose aux dispositions de l'article R 123-10-1 du Code de l'urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme impose également que toutes les opérations d'aménagement, en tant qu'occupation et utilisation du sol, et notamment les divisions foncières, respectent l'intégralité des dispositions de la zone UD. L'autorisation d'opération d'aménagement, notamment la division, est ainsi conditionnée à ce que toutes les nouvelles unités foncières, et l'unité foncière initiale (parcelle-mère) après l'exécution, respectent à la fois :

- les règles de prospect face aux voies et emprises publiques de l'article UD 6 ;
- les règles de prospect entre les bâtiments existants et les nouvelles limites séparatives, y compris en cas de servitude de cour commune, des articles UD 7 et UD 8 ;
- les règles d'emprise au sol, de l'article UD 9 ;
- l'application des taux d'espaces verts de l'article UD 13.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et le ramassage des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

UD 4-1 - Eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

UD 4-2 - Assainissement

Toute occupation du sol ou utilisation nouvelle admise et requérant un système d'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

UD 4-3 – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés évitant la concentration des écoulements.

UD 4-4 - Autres installations techniques

Tous les raccordements aux installations nouvelles doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, ALUR, du 24 mars 2014

ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

UD 6-1 : A l'exception des secteurs UD1a, UDM et UDv, le long des voies suivantes, les bâtiments, balcons non compris, doivent s'implanter à une distance au moins égale à :

- 30 mètres de l'axe de l'Autoroute,
 - 15 mètres de l'axe et 5 mètres de l'alignement de la Route Nationale 7. Entre le carrefour de l'Espace et le rond point des Anciens Combattants (secteur UD1), les implantations à l'alignement sont toutefois admises.
 - 15 mètres de l'axe et 5 mètres de l'alignement des Routes Départementales, à l'exception de :
 - * la RD 109 déviée entre Capitou et la RN 7 (avenue des Anciens Combattants), pour lesquelles la distance est fixée à 18 mètres de l'axe et 9 mètres de l'alignement,
 - * la RD 92 et le Boulevard Paul Tarascon, pour lesquels la distance est fixée à 15 mètres de l'axe et 9 mètres de l'alignement,
 - 9 mètres de l'axe et 5 mètres de l'alignement des Routes Communales, à l'exception du :
 - * le boulevard de la Tavernière pour lequel ces distances sont fixées à 15 mètres de l'axe et 10 mètres de l'alignement
 - * le boulevard Estérel Parc (entre la RN 7 et l'avenue de l'Europe) et du boulevard E. Carbon pour lesquels cette distance est de 13 mètres de l'axe et 5 mètres de l'alignement
 - 5 mètres de l'alignement des voies privées ou communes,
- En outre, ils doivent s'implanter à une distance au moins égale à :
- 50 mètres de l'axe de la rivière Siagne et de son canal de dérivation
 - 20 mètres de l'axe du Riou de l'Argentière.

UD 6-2 : Pour les garages et abri-voiture, les distances de recul par rapport aux voies énoncées au paragraphe UD 6-1, à l'exception des autoroutes et des routes nationales, peuvent être réduites :

- à 2 mètres en retrait de l'alignement lorsqu'ils sont édifiés en excavation dans les terrains situés en contre-haut de la voie les desservant. Ce recul peut éventuellement être réduit d'avantage si les conditions de visibilité sont suffisantes. De part et d'autre de leurs entrées, la visibilité doit être assurée par des pans coupés à 45° ;

- à 2 mètres en retrait de l'alignement lorsqu'ils sont édifiés en contre bas de la voie les desservant, à condition que leur dalle de couverture n'excède pas le niveau de la chaussée et qu'elles soient agrémentées de plantations ;

- à l'alignement des voies ou en retrait minimal de 2 mètres si l'accès automobile du garage n'est pas réalisé à partir de la voie créant l'alignement.

UD 6-3 : Dans le secteur UD1a :

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement soit en recul des voies publiques.

UD 6-4 : Dans le secteur UD1b :

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance au moins égale à 16 m le long de l'avenue du Général Garbay et du Boulevard de la Libération.

UD 6-5 : Dans le secteur UDM correspondant à un secteur à plan masse :

- l'implantation des constructions, balcons, débords de toiture et corniches non compris, doit correspondre aux emprises indiquées par le document graphique ;

UD 6-6 : Dans le secteur UDv correspondant à l'îlot de renouvellement urbain de la Casinca :

- l'implantation des bâtiments doit respecter un recul minimal de 1 mètre de l'alignement des voies publiques.

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

UD 7-1. Dans l'ensemble de la zone UD à l'exception des secteurs UD1a, UDM et UDv :

- les bâtiments doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur du bâtiment diminuée de 4 mètres, cette distance ne devant pas être inférieure à 5 mètres. Toutefois, les garages et abri-voiture, dont la hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faîtage et 2,50 mètres à l'égout, peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

En outre, ils doivent s'implanter à une distance au moins égale à :

- 50 mètres de l'axe de la rivière Siagne et de son canal de dérivation ;
- 20 mètres de l'axe du Riou de l'Argentière.

UD 7-2 : Dans le secteur UD1a :

Sur les limites latérales, les bâtiments – balcons, débords de toiture et corniches non compris –, peuvent s'implanter en limite séparative sur une profondeur de 20 mètres, au-delà de cette profondeur, ils devront s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres.

A condition qu'elles soient édifiées en sous-sol, en rez-de-chaussée ou en R+1 maximum, les constructions à usage de stationnement pourront s'implanter en limite ou en recul.

A condition qu'ils soient édifiés en rez-de-chaussée des façades donnant sur la rue, les commerces, les services et les équipements collectifs d'intérêt général pourront s'implanter en limite ou en recul.

Sur les limites de fond de parcelle, les bâtiments – balcons, débords de toiture et corniches non compris –, doivent s'implanter à 5 mètres des limites séparatives.

A condition qu'elles soient édifiées en sous-sol, en rez-de-chaussée ou en R+1 maximum, les constructions à usage de stationnement pourront s'implanter en limite ou en recul.

UD 7-3 : Dans le secteur UD1b :

Les bâtiments – balcons, débords de toiture et corniches non compris – doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 m ou sur la marge de recul fixée sur le document graphique.

UD 7-4 : Dans le seul secteur UDM correspondant à un secteur à plan masse :

- l'implantation des constructions, balcons, débords de toiture et corniches non compris, doit correspondre aux emprises indiquées par le document graphique ;

UD 7-5 : Dans le seul secteur UDv correspondant à l'îlot de renouvellement urbain de la Casinca :

- les bâtiments peuvent s'implanter en limite séparative ou respecter un recul à une distance des limites séparatives au moins égale 2 mètres ;

UD 7-6. Implantation des piscines :

- les piscines doivent observer un recul d'implantation d'un minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives ;

UD 7-7 : Implantation des garages et abri voiture :

Toutefois, les garages et abri-voiture, dont la hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faîtage et 2,50 mètres à l'égout, peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en respectant un recul minimum de 2 mètres.

ARTICLE UD 8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

N'est pas réglementé.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

UD 9-1. Implantations des bâtiments dans l'ensemble de la zone UD à l'exception des secteurs UD1a, UD1bUDM et UDv :

- l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de la superficie de l'îlot de propriété. Toutefois, l'emprise au sol maximale des équipements collectifs est portée à 75% de la superficie de l'unité foncière.

En outre, aucune limitation d'emprise au sol n'est imposée pour les constructions en rez-de-chaussée à usage autre que d'habitation et d'infrastructure de stationnement, à condition que les terrasses soient traitées en espaces verts plantés, et qu'elles n'excèdent pas les hauteurs fixées à l'article UD 10 ci-après.

UD 9-2. Dans le secteur UD1a :

L'emprise au sol des bâtiments n'est pas réglementée.

UD 9-3. Dans le secteur UD1b :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40% de la superficie de l'îlot de propriété.

UD 9-4. Dans le secteur UDM correspondant à un secteur à plan masse :

- l'implantation des constructions, balcons, débords de toiture et corniches non compris, doit correspondre aux emprises indiquées par le document graphique.

UD 9-5 : Dans le seul secteur UDv correspondant à l'îlot de renouvellement urbain de la Casinca :

L'emprise au sol des bâtiments n'est pas réglementée.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

UD 10-1. Conditions de mesure des hauteurs des constructions :

La hauteur des constructions est mesurée, en tout point des façades du sol, à partir du terrain naturel ou excavé, jusqu'au niveau de l'égout du toit.

Dans les zones soumises au Plan de Prévention des Risques Inondation, la hauteur des constructions est calculée, non pas à partir du terrain naturel, mais à partir de la cote de

niveau d'implantation imposée, soit la cote de référence (altitude de tout point de niveau de la crue de référence retenue) augmentée de 0,20 mètres pour les zones inondables de Siagne et du Béal, et de 0,50 mètre pour les zones inondables des autres cours d'eau.

UD 10-2. La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :

- a) dans l'ensemble de la zone à l'exclusion des secteurs UD1a, UDM et UDv :
- 15 mètres pour les constructions à usage d'équipement collectif. Cette hauteur peut être dépassée pour les ouvrages techniques et les édifices culturels en cas d'impératifs techniques ou de motifs architecturaux ;
 - 12 mètres pour les constructions à usage d'hôtellerie (hôtels à l'exclusion de toute résidence de tourisme). Dans le seul secteur UD 1, cette hauteur peut être majorée à 15 mètres sur au plus 50% de l'emprise du second niveau (1er étage) du bâtiment ;
 - la hauteur des constructions annexes ne peut excéder 2,50 mètres à l'égout du toit et 3 mètres au faîtage. Toutefois, dans le cas de constructions en rez-de-chaussée dont les terrasses sont traitées en espaces verts plantés visées à l'article UD 9-1 ci-avant, la hauteur maximale est portée à 5 mètres.
- b) Pour les autres constructions à l'exclusion des secteurs UDM et UDv :
- dans les secteurs UD 1 : 12 mètres, et 15 mètres sur au plus 50% de l'emprise du second niveau (1er étage) du bâtiment ;
 - dans les secteurs UD 2 et UD 3 : 9 mètres. Des modulations détaillées au paragraphe UD 10-3 de ces hauteurs maximales sont admises le long de certaines voies ;
 - dans les secteurs UD 4 : 7 mètres, et 9 mètres sur au plus 50% de l'emprise du premier niveau.

UD 10-3. Le long des alignements identifiés aux documents graphiques par les règles de prescriptions architecturales particulières, la hauteur maximale des constructions est portée à :

- 12 mètres le long des rues Gandolphe et Monnet (secteur UD 2) dans une profondeur de 20 mètres à compter de l'alignement des voies existantes ou à modifier ;
- 12 mètres le long des boulevards de la Mer et des Ecureuils (secteur UD 3) dans une profondeur de 20 mètres à compter de l'alignement des voies existantes ou à modifier.

UD 10-4. Dans le secteur UD1a :

- la hauteur des bâtiments est limitée à 15 mètres et 20 mètres sur au plus 50% de l'emprise de l'enveloppe bâtie de l'îlot de propriété.

UD 10-5. Dans le secteur UD1b :

- la hauteur des constructions est limitée à 9,5 m et 12,5 m sur 60% de l'emprise du second niveau (1er étage) du bâtiment sur une profondeur de 40 m de l'alignement des voies publiques existantes ;
Dans cette bande de 40 m, la façade du troisième étage (attique) sera en retrait de 4 m par rapport aux façades donnant sur l'avenue du Général Garbay ou sur le boulevard de la Libération ;
- au-delà de cette profondeur, la hauteur est fixée à 12 m et 15 m sur 60% de l'emprise du second niveau (1er étage) du bâtiment.

UD 10-6. Dans le secteur UDM correspondant à un secteur à plan masse:

- la hauteur des constructions ne doit pas excéder les hauteurs indiquées par le document graphique.

UD 10-7 : Dans le seul secteur UDv correspondant à l'îlot de renouvellement urbain de la Casinca :

- la hauteur des bâtiments est limitée à 26 mètres NGF de hauteur, soit un maximum de 19 mètres de hauteur sans excéder 6 niveaux de construction au-dessus du sol.

UD 10-8. La hauteur maximale des clôtures et des murs de soutènement :

La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne devra pas excéder 2 mètres. Le mur-bahut ne peut avoir plus de 0,80 mètre de hauteur à partir du sol existant.

La hauteur des murs de soutènement ne doit pas excéder 1,50 mètre.

Pour les équipements collectifs, la hauteur maximale des clôtures et des murs de soutènement est portée à 2,50 mètres.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

UD 11-1. Les constructions

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et bâtis.

Les constructions doivent respecter la plus grande simplicité de volume possible. Elles doivent s'implanter au plus près du terrain naturel sans terrassements inutiles.

UD 11-2. Les façades

Elles doivent être toutes traitées avec le même soin et les constructions annexes doivent présenter les mêmes matériaux que les façades principales. Tout ornement de type « provençal » est interdit.

Les enduits doivent être lissés ou frotassés fin et les matériaux apparents de teinte claire. L'emploi de couleurs vives n'est autorisé que sur des éléments architecturaux accessoires et de petite surface (volets, menuiseries...).

Toutes imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois, etc....) ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc...., sont interdits.

UD 11-3. Les saillies

Toute saillie au-delà de l'alignement est interdite, à l'exclusion de la saillie des toitures (mur gouttereau uniquement) et de celle des balcons sur la voie publique qui peut être exceptionnellement admise à partir du 2^{ème} étage (3^{ème} niveau) et sur une profondeur maximale de 90 cm.

UD 11-4. Les retraits

Un seul étage en retrait sera autorisé dans les limites des règles de hauteur définies à l'article UD 10.

UD 11-5. Les toitures

Les toitures seront, soit en tuiles, inclinées par rapport à l'horizontale conformément à l'art de bâtir, soit en terrasses, horizontales. Les couvertures en tuiles sont de tons rouges nuancés.

UD 11-6. Les composants de superstructure

Les machineries d'ascenseurs doivent obligatoirement être situées dans l'emprise du bâtiment.

UD 11-7. Les clôtures

Elles doivent être aussi discrètes que possible et constituées soit des haies vives, soit de claire-voie. Le mur-bahut doit être soigneusement traité en matériaux naturels ou enduit.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT

UD 12-1. Définitions

Les aires de stationnement, (y compris pour les « deux-roues »), et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation. Pour l'application du présent article, les aires de stationnement réalisées dans le volume des bâtiments ou sous dalle aménagée pour la circulation piétonnière sont assimilées à des parkings en sous-sol.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables

UD 12-2. Normes de place de stationnement exigé par catégories de constructions

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement. Pour les visiteurs, le nombre de place sera équivalent à 5% minimum des places attribuées aux logements.
- pour les constructions à usage de bureaux et de services : 1 place de stationnement pour 30 m² de S.H.O.N.
- pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat : 1 place de stationnement pour 30 m² de S.H.O.N. Toutefois, aucune place de stationnement n'est exigée dans le cas de changement de destination ou d'extension de construction correspondant à une superficie inférieure à 30 m² de S.H.O.N.
- pour les hôtels : 1 place de stationnement pour 30 m² de S.H.O.N. avec au minimum 1 place par chambre.
- pour les cafés et restaurants : 1 place de stationnement pour 10 m² de S.H.O.N. de salle de café ou de restaurant. Toutefois, aucune place de stationnement n'est exigée dans le cas de changement de destination ou d'extension de construction correspondant à une superficie inférieure à 30 m² de S.H.O.N.
- pour les établissements hospitaliers et les cliniques : 1 place de stationnement pour 2 lits.
- pour les établissements scolaires : 2 places par classe et 15 m² de surface de stationnement pour les deux-roues par classe concernée
- pour les autres équipements collectifs : 1 place de stationnement pour 10 personnes pouvant être accueillies.

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les individus végétaux remarquables identifiés aux documents graphiques, et dont la liste est annexée au présent règlement, doivent être conservés. Ils ne peuvent être abattus qu'en cas de risque avéré de chute menaçant la sécurité publique.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute occupation ou utilisation du sol devront être traitées en espaces verts.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 2 places de stationnement.

30% au moins de la superficie des terrains doit être aménagée en espaces verts plantés.

Dans le secteur UDv (renouvellement urbain de la Casinca)

Les surfaces libres de toute occupation ou utilisation du sol doivent être plantées.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, ALUR, du 24 mars 2014

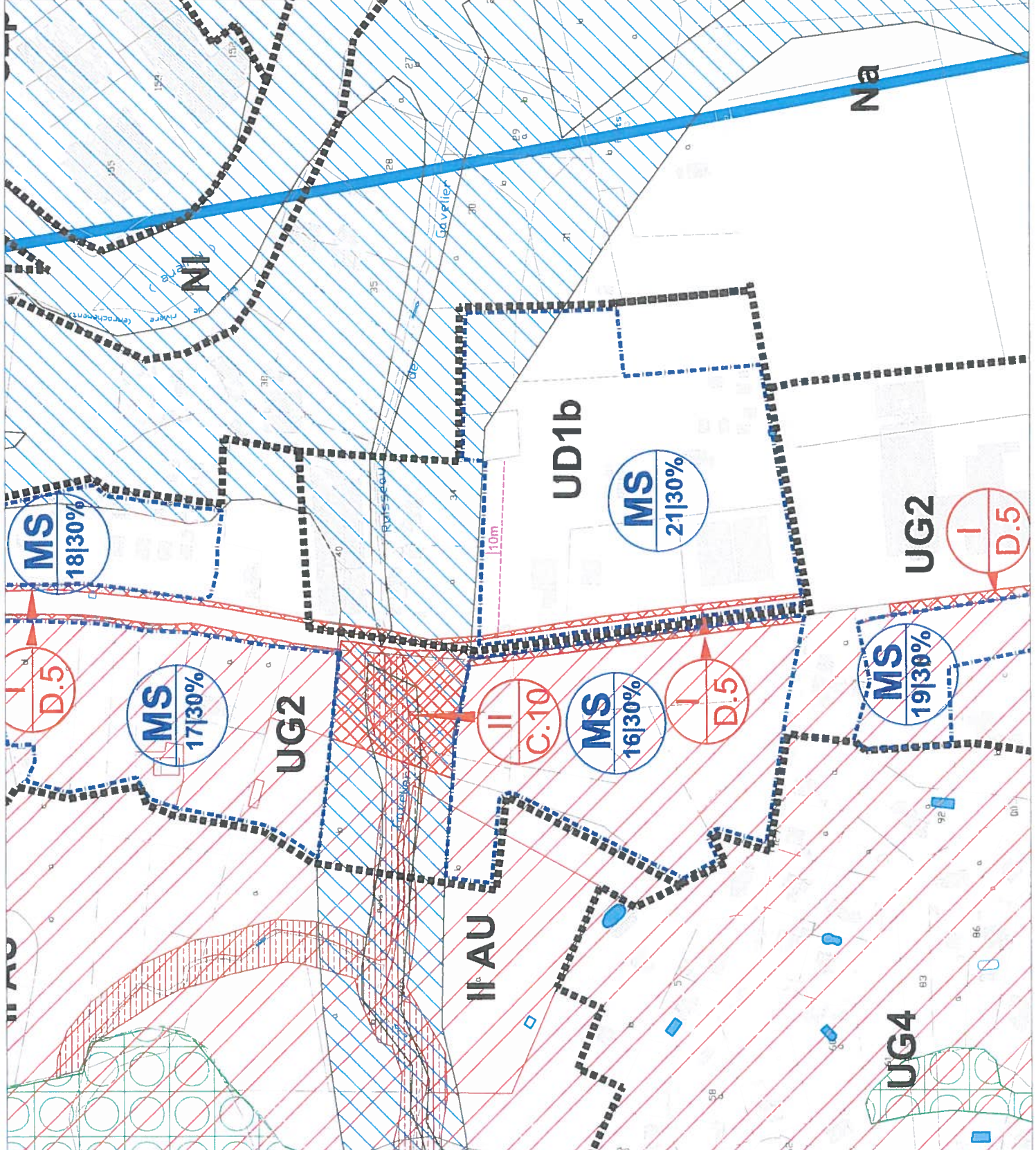
MODIFICATION N° 4
DU
PLAN LOCAL D'URBANISME

4

PLAN DE ZONAGE

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 24 septembre 2012

Approbation de la Modification n° 4 par délibération du Conseil Municipal du



-  Etablissement observé
-  $\frac{I}{D.5}$
-  MS
-  MS
-  Zone d'habitat individuel
-  Zone d'habitat individuel
-  Secteurs réglementés en aréopages
-  Périmètre d'habitat individuel particulier (régulier et irrégulier)
-  $\frac{9}{}$
-  Marée de rivage
-  Espace vert
-  Site potentiellement inégalement réalisable
-  Secteurs concernés par le Plan de Prévention des Risques Inondations (arrêté préfectoral n° 2003)
-  Secteurs concernés par le Plan de Prévention des Risques Inondations (arrêté préfectoral n° 2002)
-  Zones d'application du Plan d'Exposition au Bruit (P.E.B.) de l'aéroport de Cannes-Mandelieu (arrêté préfectoral n° 2004)
-  Zone A
-  Zone B
-  Zone C
-  Zone D
-  Périmètre indicatif du site classé de l'Etat (03/01/1995)

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

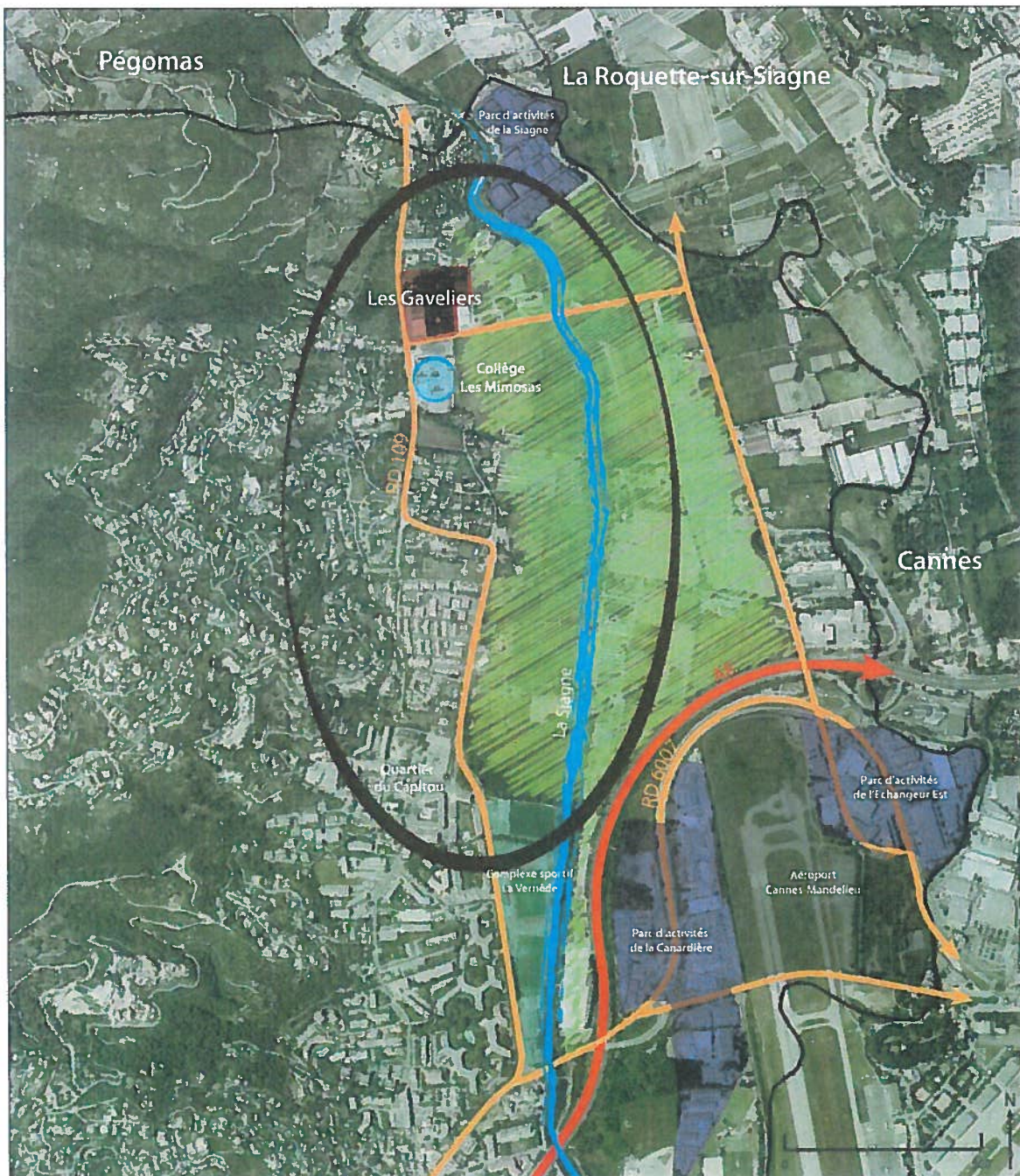
Les modes de représentation utilisés sont schématiques. Il s'agit bien d'indiquer les orientations, les principes d'aménagement avec lesquels les projets de travaux ou d'opérations doivent être compatibles.

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.

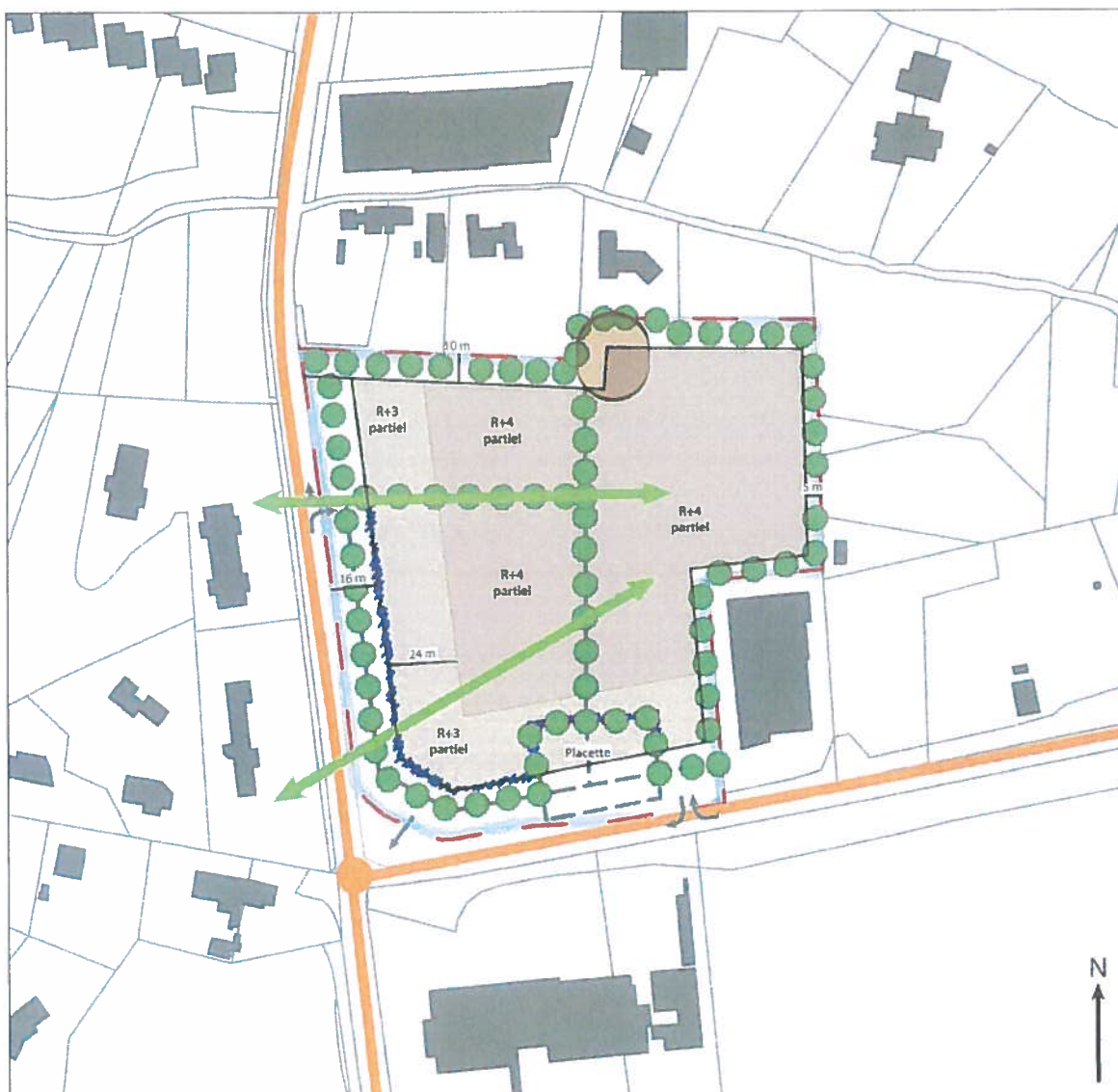
Une aire de jeux pour enfants, prévue dans la partie Nord du site, viendra compléter l'offre en services proposée.












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 ;

OBJECTIFS ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT CARTOGRAPHIES
SCHEMA DE PRINCIPE



-  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)