

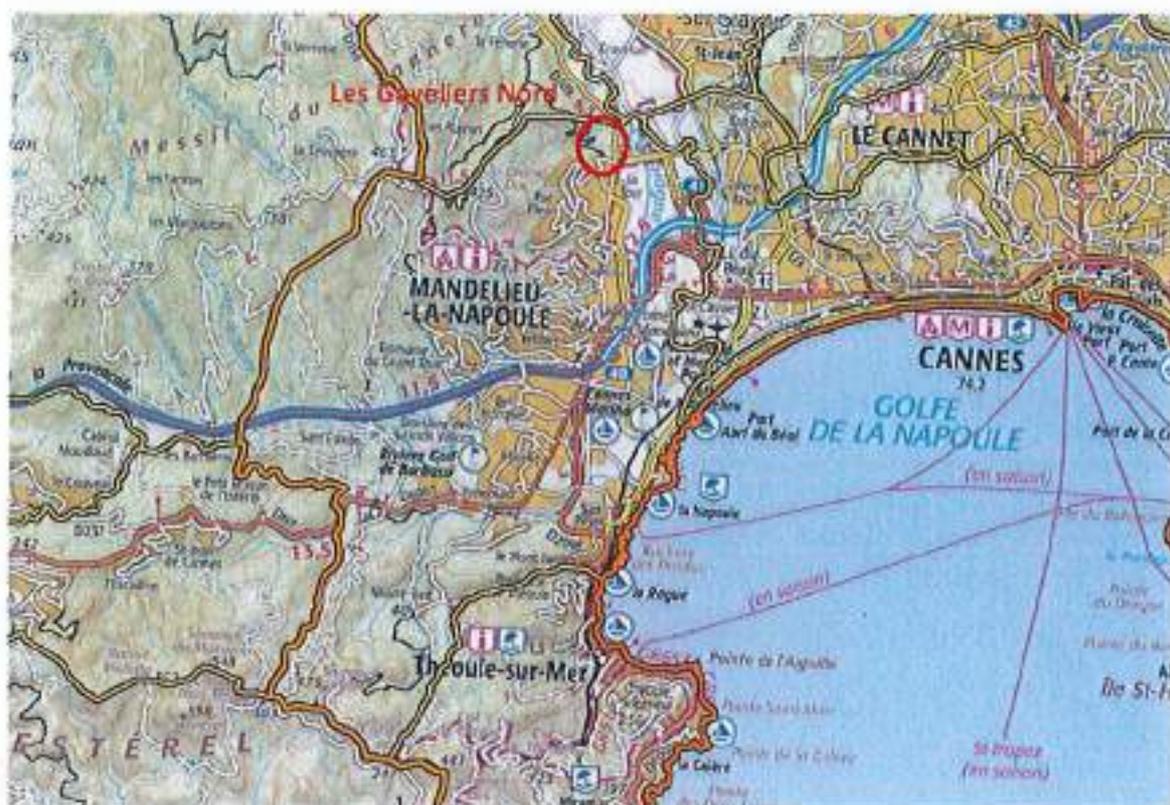
Monsieur le commissaire enquêteur,

Par le présent courrier, nous souhaitons vous faire part de la mise en œuvre prochaine d'une procédure de déclaration de projet concernant le site des Gaveliers Nord situé sur la commune de Mandelieu la Napoule. Cette déclaration de projet sera mise en œuvre par la commune. Elle implique néanmoins une évolution du SCoT Ouest des Alpes-Maritimes présenté à l'enquête publique, à travers l'augmentation du nombre de logements réalisables sur ce secteur (400 contre 200).

La mise en œuvre de cette procédure de déclaration de projet ayant été décidée il y a quelques semaines seulement, elle ne pouvait être intégrée préalablement dans le SCoT durant son élaboration.

### Présentation du secteur faisant l'objet de la déclaration de projet

Le secteur des Gaveliers Nord se situe à l'extrémité Nord du territoire communal de Mandelieu la Napoule, à proximité de l'axe routier RD109, Avenue du Général Garbay et en limite Nord de la commune de Pégomas. Il fait face au parc d'activité de la Siagne et est proche du collège des Mimosas. Il constitue un site stratégique pour le développement et l'aménagement de l'entrée de ville Nord de Mandelieu la Napoule.



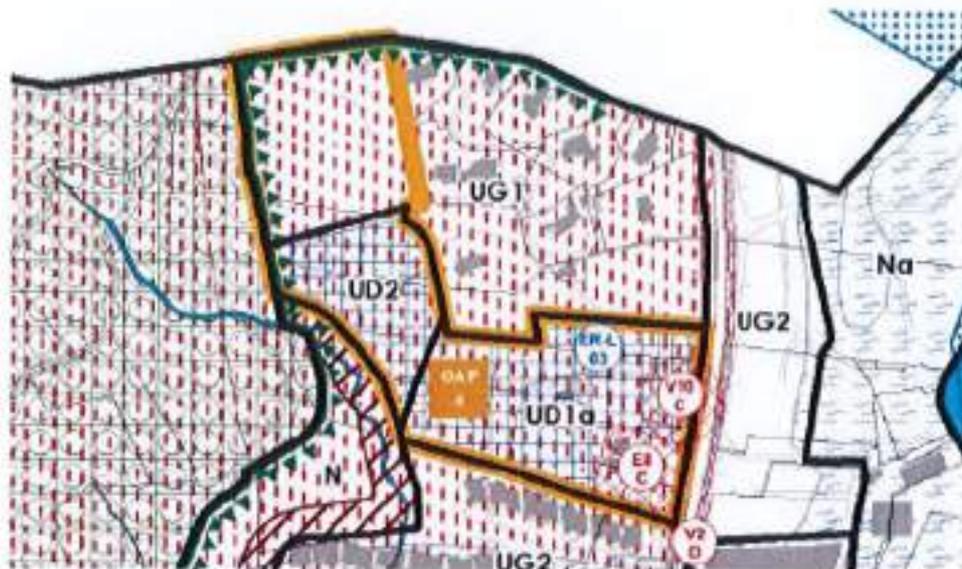
Localisation du site des Gaveliers Nord dans la commune



### Un secteur de projet identifié dans le PLU en vigueur

Ce secteur fait déjà l'objet d'une identification spécifique dans le cadre du PLU en vigueur de la commune, approuvé le 17/12/2018. Le PLU de Mandelieu classe en effet le secteur des Gaveliers Nord en zones UD1a, UD2 et UG1 :

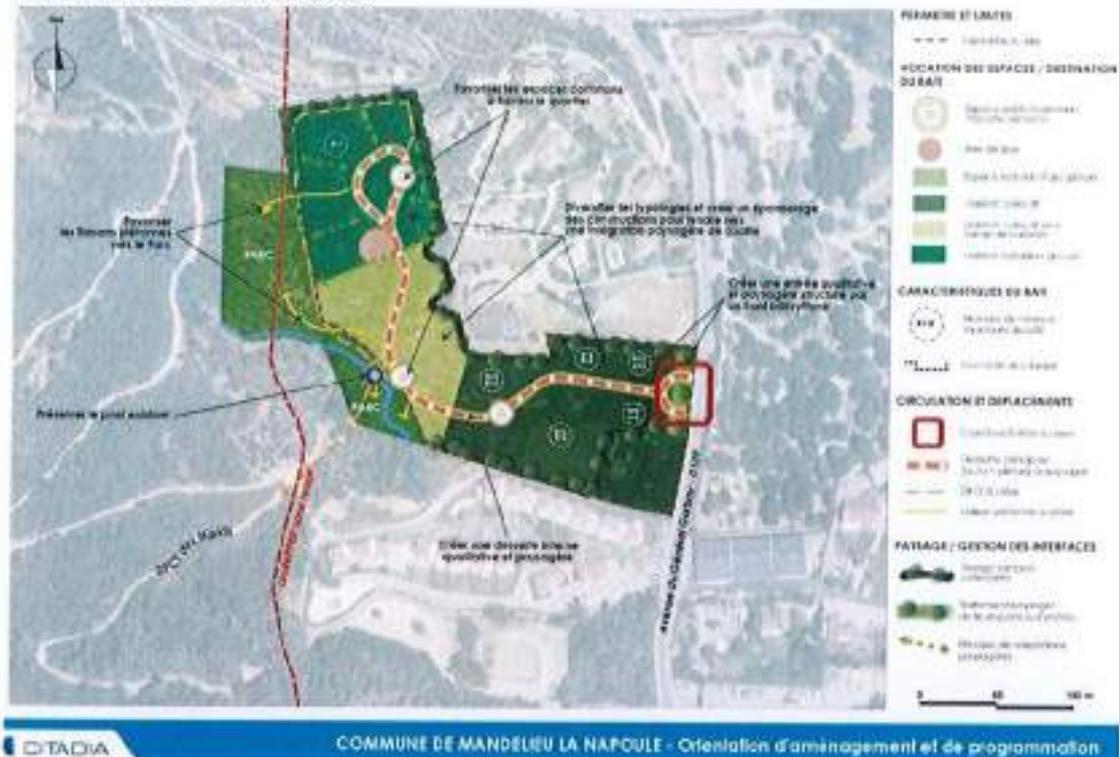
- l'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 30% de la superficie de l'îlot de propriété, portée à 40% pour le secteur UD1a. Toutefois, l'emprise au sol maximale des équipements collectifs est portée à 75% de la superficie de l'unité foncière
- La hauteur :
  - o dans le secteur UD1a : 9,5 m et 12,5 mètres sur 60% de l'emprise du second niveau (1er étage) du bâtiment sur une profondeur de 40 mètres à compter de l'alignement des voies existantes. Dans cette bande de 40 mètres, la façade du troisième étage (attique) sera en retrait de 4 mètres 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 mètres et 15 mètres sur 60% de l'emprise du second niveau (1er étage) du bâtiment.
  - o dans les secteurs UD 2 : 9 mètres. Des modulations détaillées de ces hauteurs maximales sont admises le long de certaines voies ;
  - o dans le secteur UG1 : 7 mètres ;
- 30% au moins de la superficie des terrains doit être aménagée en espaces verts plantés.



Extrait du Zonage du PLU approuvé

Une orientation d'Aménagement et de Programmation y est également prévue. L'opération d'aménagement des Gaveliers projette la réalisation de **220 logements** visant à répondre aux besoins de la population mandolocienne actuelle et future. L'urbanisation du secteur doit s'organiser sous la forme d'une opération coordonnée afin de permettre un aménagement cohérent à l'échelle du secteur. La programmation du quartier comprend de l'habitat collectif avec des hauteurs allant du R+3 au R+4 sur la partie Est, de l'habitat collectif sous forme de bastide en R+3, de l'habitat individuel groupé en R+1 sur la partie Ouest.

L'AMENAGEMENT DES GAVELIERS NORD



CITADIA COMMUNE DE MANDELIU LA NAPOULE - Orientation d'aménagement et de programmation

Extrait de l'OAP Gaveliers Nord du PLU en vigueur de Mandelieu-la-Napoule



Extrait photo aérienne

### Présentation du projet porté dans le cadre de la procédure de déclaration de projet

Les réflexions plus opérationnelles mises en œuvre depuis l'approbation du PLU (tenant compte des réalités financières d'équilibre de l'opération) prévoient la construction d'environ 24 700m<sup>2</sup> de surface de plancher soit environ 400 logements (dont 35% en logement sociaux), de locaux d'activités en pied d'immeubles ainsi que 30 à 40 places de stationnement ouvertes au public en entrée de site.



*Esquisse des réflexions d'aménagements – Document non contractuel*

L'objectif de la déclaration de projet qui va être lancé par la commune de Mandelieu a ainsi pour seul objectif de fond de permettre une augmentation du nombre de logements réalisables dans la zone (de 220 actuellement à 400 logements *in fine*). Il convient à ce titre de souligner que les dispositions du règlement du PLU en vigueur, telles qu'édictées, permettent à ce jour la production de 400 logements sur le site. Seul l'objectif de 220 logements définis dans le cadre de l'OAP en limite la mise en œuvre.

Cette déclaration de projet permettra également d'adapter le parti retenu en termes de formes urbaines au regard des études plus poussées de prise en compte du risque et de l'environnement.

### Deux motifs d'intérêt général motivant la mise en compatibilité du PLU (et donc du SCoT)

Cette procédure de déclaration de projet se justifie au titre de deux motifs d'intérêt général pour la collectivité :

- elle permettra une **augmentation substantielle du nombre de logements locatifs sociaux (LLS) dans la commune de Mandelieu.**  
La commune de Mandelieu est à ce jour carencée en termes de LLS ; son parc de logements locatifs sociaux ne se comprend que de 1 002 logements pour 11 339 résidences principales. Avec seulement 8,8 % du parc considéré comme social, la commune est donc loin d'atteindre les 25 % prévus par la loi SRU.

Au-delà du respect des ratios réglementaires, il existe une véritable demande d'accessibilité au logement social dans la commune avec près de 883 demandes restées en attente sur l'année 2019.

*Répartition du parc de logements social et des demandes dans la commune de Mandelieu la Napoule*

Type de logement	Nombre de logements dans cette commune au 01/01/2019	Nombre de demandes de logement en attente dans cette commune au 31/12/2019	Nombre de logements attribués dans cette commune en 2019
T1	29	141	5
T2	234	337	16
T3	439	273	25
T4	287	125	16
T5	13	7	2
T6	0	0	0
T7	0	0	0
T8	0	0	0
T9 et plus	0	0	0
TOTAL	1002	883	64

source : Ministère de la cohésion des territoires / <https://www.demande-logement-social.gouv.fr>

L'augmentation du nombre de logements et les typologies prévues au sein de l'opération permettront de répondre en partie à cette demande.

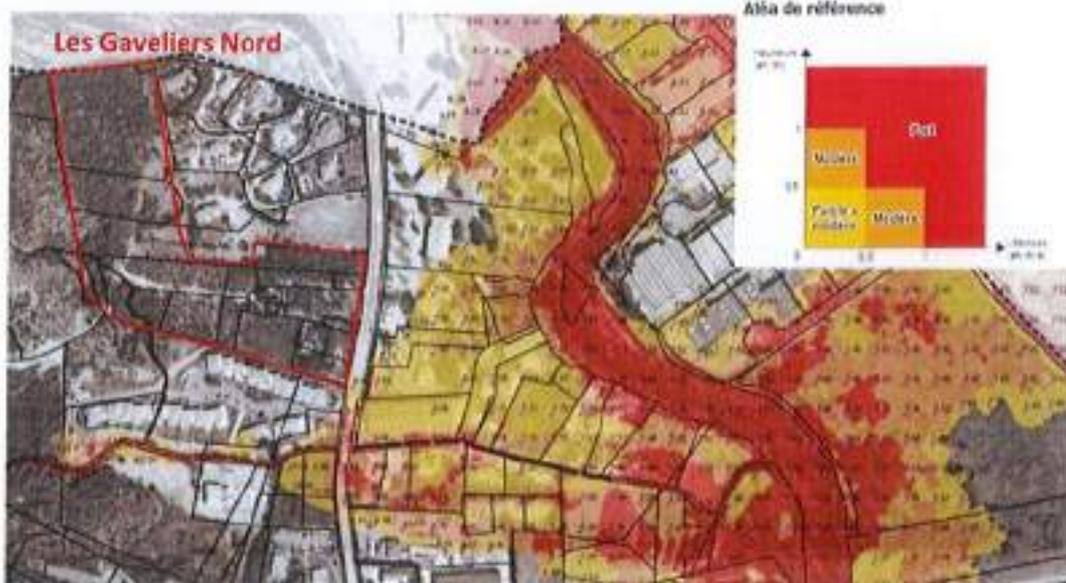
Avec une opération de 200 logements au total, le nombre de LLS possible avec un ratio de 35% serait de 70, contre 140 dans le cadre d'une opération comprenant 400 logement au total.

elle permettra une **amélioration de la gestion du risque inondation par ruissellement** par la mise en œuvre d'outils de rétention adaptés.

Le secteur des Gaveliers Nord est aujourd'hui concerné par un risque inondation par ruissellement non négligeable qui affecte le secteur de projet mais plus particulièrement la RD109 et les constructions situées entre la RD 109 et la Siagne, et au-delà, les espaces aval de la Siagne. Au regard des importantes inondations ayant touché la commune les mois et années passées, la régulation / temporisation de l'écoulement des eaux pluviales dans tous les quartiers de la commune constitue désormais une priorité absolue pour tous les acteurs de l'aménagement

Le projet d'aménagement qui sera mis en œuvre entend créer de multiples bassins de rétention, qui, outre la gestion de l'imperméabilisation propre au site, permettra de réguler le ruissellement global du site.

Des études hydrogéologiques sont actuellement en cours pour déterminer, en lien avec les services de l'Etat et de la communauté d'agglomération Cannes Pays de Lérins, les dimensionnements adéquats au site.



Extrait de la carte d'aléa inondation du PPRI en vigueur



Organisation des bassins versants en amont du secteur de projet  
(source : Etudes hydrauliques Eaux & Perspectives)

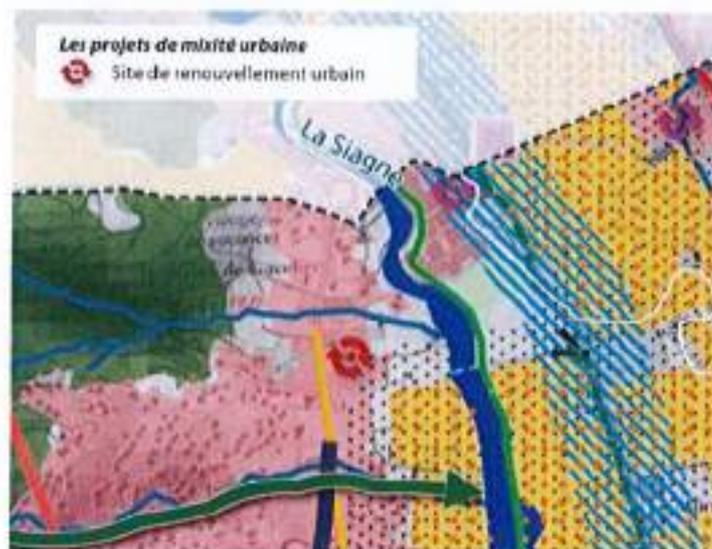
### Une prise en compte de cette procédure de déclaration de projet impliquant une adaptation minime du SCoT

Au sein du DOO du SCoT, le secteur Gaveliers Nord (nommé Gaveliers/Garbay dans le SCoT) est d'ores et déjà identifié comme site Prioritaire de Renouvellement Urbain Structurant (PRU-S) de 2,5 ha.

Pour rappel, les Objectifs fixés aux PRU-S sont les suivants :

- ils doivent représenter des opérations compactes, mêlant habitat, activités économiques et commerciale, équipements publics
- ils doivent mettre en œuvre la mixité sociale sans que le SCoT ne leur impose un taux de logement social ou apparenté supérieur à 30%
- ils doivent respecter une densité résidentielle forte et sont les lieux prioritaires de localisation des grands équipements publics et commerciaux du SCoT'Ouest,
- ils peuvent respecter une part de leur mutabilité à l'accueil de fonctions économiques tertiaires,
- ils doivent être exemplaires en matière de performance environnementale : maîtrise des consommations énergétiques conformes aux normes de la réglementation thermique applicable, une partie des besoins en énergie sont couverts par une production locale d'énergie,
- ils doivent bénéficier d'une desserte en transport en commun et s'intégrer dans le premier niveau de réseau des écomobilités du SCoT'Ouest.

Dans le focus Basse Vallée de la Siagne proposé dans le SCoT, le site des Gaveliers Nord est spécifiquement ciblé pour recevoir « un mix de logements individuels et collectifs pour une capacité d'accueil de l'ordre de 220 logements. »



Extrait du plan « Bande Littoral » du DOO

L'identification de ce site comme espace prioritaire de renouvellement urbain dans le SCoT reprend ainsi le travail d'identification réalisé dans le cadre du PLU existant.

Le projet qui doit être développé dans le cadre de la procédure de déclaration de projet répondra à ces objectifs qualitatifs mais entend être plus ambitieux en termes quantitatifs. L'adaptation du nombre de logements prévu par le SCoT sur ce site (200 à 400) constitue ainsi une nécessité afin que la procédure de déclaration projet valant mise en compatibilité du PLU puisse être réalisée et validée juridiquement une fois le SCoT approuvé.

Au regard de ces éléments, et sans que cela ne remette en cause l'économie générale du SCoT, nous demandons que le potentiel de logement ciblé sur le secteur Gaveliers Nord soit majorée afin de permettre la réalisation d'une opération comportant environ 400 logements contre les 200 actuellement prévus.

Nous demeurons à votre disposition, M. le commissaire enquêteur, pour vous apporter tout complément d'information que vous jugerez utiles, et vous prions d'agréer l'expression de notre parfaite considération.



S.A.S. D'HAUTE-SERRE ARCHITECTE  
1 Bd Paul Courmer  
06110 LE CANNET  
Tél. 04 92 18 34 38  
Fax. 04 92 18 36 30  
bernard@dhauteserre.com

\*