



Mission régionale d'autorité environnementale
PROVENCE - ALPES - CÔTE D'AZUR

**Avis conforme n° 003043/KK AC PLU
de la Mission Régionale d'Autorité environnementale
Provence - Alpes- Côte d'Azur
concluant à l'absence de nécessité
d'évaluation environnementale de la
modification n° 5 du plan local d'urbanisme
de la commune de MANDELIEU-LA-NAPOULE (06)
projet de modification n°5 arrêté le 6 mai 2025**

N°MRAe
003043/KK AC PLU

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) PACA ,

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-1 à L.104-8 et R.104-33 à R.104-37 ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD) ;

Vu l'arrêté du 30 août 2022 portant organisation et règlement intérieur de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu le décret 2021-1345 du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles ;

Vu les arrêtés du ministère de la Transition écologique des 19 juillet 2023 et 22 février 2024 portant nomination de membres de Missions régionales d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;

Vu la décision de la MRAe du 21 septembre 2023 portant délégation à Philippe Guillard, président de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) PACA, Jean-Michel Palette, Jean-François Desbouis, Jacques Legaignoux et Sandrine Arbizzi, membres de l'IGEDD, pour statuer sur les demandes d'examen au cas par cas relevant du Code de l'urbanisme ou du Code de l'environnement ;

Vu la réception initiale enregistrée sous le numéro CU-2024-3774 en date du 26/08/2024 relative à la modification n°5 du plan local d'urbanisme de la commune de MANDELIEU-LA-NAPOULE (06) (projet de modification arrêté le 23 août 2024) déposée par la commune de MANDELIEU-LA-NAPOULE en application des articles R.104-33 à 37 du Code de l'urbanisme ;

Vu l'avis conforme n° CU-2024-3774 du 25/10/2024 de la MRAe PACA concluant à l'absence de nécessité d'évaluation environnementale de la modification n°5 du plan local d'urbanisme de Mandelieu-la-Napoule ;

Vu la réception enregistrée sous le numéro 003043/KK AC PLU en date du 13/06/2025, relative à la modification n° 5 du plan local d'urbanisme (projet de modification arrêté le 6 mai 2025) de la commune de MANDELIEU-LA-NAPOULE (06) déposée par commune de MANDELIEU LA NAPOULE en application des articles R.104-33 à 37 du Code de l'urbanisme ;

Considérant que la commune de MANDELIEU-LA-NAPOULE, d'une superficie de 31,37 km², compte 21 828 habitants (recensement INSEE 2022) ;

Considérant que le plan local d'urbanisme (PLU) a été approuvé le 24/09/2012 ;

Considérant l'avis conforme n° CU-2024-3774 du 25/10/2024 de la MRAe PACA portant sur la modification n°5 du PLU de MANDELIEU-LA-NAPOULE (projet arrêté le 23 août 2024) a conclu à l'absence de nécessité d'évaluation environnementale de la modification n°5 du plan local d'urbanisme de Mandelieu-la-Napoule ;

Considérant que le projet de modification n°5, arrêté le 6 mai 2025, diffère de celui arrêté le 23 août 2024 et concerne dorénavant les 21 points suivants :

- l'évolution du centre-ville des Termes en identifiant deux zones stratégiques pour permettre un développement urbain en adéquation avec l'évolution sociale et des besoins¹ ;

1 L'inclusion de l'îlot à l'angle de la route de Tanneron et de l'avenue de Cannes dans le zonage UA et l'inclusion du parking Maurice Béguier dans le zonage UD1a

- le linéaire de protection du commerce de proximité pouvant s'implanter sur les axes de circulation douce et les zones de détente et de divertissement les plus stratégiques ;
- la protection du patrimoine végétal (réintégrer l'obligation d'obtenir une autorisation d'urbanisme préalablement à l'abattage des arbres de haute tige) ;
- l'adaptation du règlement de la zone UA3 concernant les règles architecturales et de prospect ;
- la possibilité de rehausser les clôtures entre voisins ;
- la correction de l'erreur matérielle concernant le retrait de la cartographie de deux zones d'espaces boisés classés lors de la modification n°4 du PLU (domaine des Vignerons) ;
- les règles concernant les divisions de terrains bâtis en vue de construire ;
- l'habillage des antennes pour une meilleure intégration dans leur site d'implantation ;
- l'introduction d'un lexique de définition des principaux termes dans les dispositions générales du règlement ;
- l'actualisation et la clarification des règles concernant les distances d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et la référence aux routes nationales et concernant le remplacement de la surface hors œuvre net par la surface de plancher ;
- le reclassement en zone touristique (UT1) et en zone naturelle des terrains à fort potentiel touristique et de loisirs actuellement en zone UD ;
- la mise à jour des annexes des servitudes d'utilité publiques (PPRI², PPRIF³, PAC⁴) ;
- l'autorisation de diversification des usages du sol de la zone UMb située entre l'aéroport et la zone d'activités des Tourrades ;
- la modification de la hauteur maximale des constructions à 15 m dans la zone UG pour accompagner le projet de bord de mer ;
- l'adaptation des règles de la zone UD, visant uniquement les bâtiments à vocation hôtelière, afin de permettre leur modernisation structurelle, tout en garantissant leur bonne intégration dans leur milieu environnant ;
- la correction d'une erreur de syntaxe induisant la modification du sens de la règle édictée concernant la distance minimale d'implantation des constructions en zone UD par rapport aux voies ;
- la suppression d'une incohérence dans le règlement concernant « les adaptations mineures » prévues par le Code de l'urbanisme ;
- l'ajout d'un emplacement réservé pour la réalisation de logements sociaux ;
- la rectification de la règle sur les espaces verts protégés ;
- la correction d'une incohérence entre les pièces du PLU ;
- la précision concernant les conditions de constructions, d'installations et d'extensions dans le périmètre bâti dans l'ancienne zone d'aménagement concerté du Grand-Duc ;

Considérant qu'au regard des éléments transmis par la personne publique responsable et des enjeux connus par la MRAe, la modification n° 5 du plan local d'urbanisme (projet arrêté le 6 mai 2025) de la commune de MANDELIEU-LA-NAPOULE (06) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables

² Plan de prévention contre les risques d'inondation, approuvé le 15 octobre 2021.

³ Plan de prévention contre les risques d'incendies de forêt, approuvé le 27 juillet 2021.

⁴ Porter à connaissance « risque mouvements de terrain » notifié en mars 2020 et porter-à-connaissance « submersion marine » notifié en novembre 2017.

sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

REND L'AVIS CONFORME QUI SUIT :

Le projet de modification n° 5 du plan local d'urbanisme (projet arrêté le 6 mai 2025) de la commune de MANDELIEU-LA-NAPOULE (06) ne nécessite pas d'évaluation environnementale.

Conformément à l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme, la commune de MANDELIEU LA NAPOULE rendra une décision en ce sens.

Le présent avis ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs. Il ne dispense pas les éventuels projets permis par ce plan des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de modification n° 5 du plan local d'urbanisme de la commune de MANDELIEU-LA-NAPOULE (06) est exigible si celui-ci, postérieurement au présent avis, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de la MRAe PACA ;

Fait à Marseille, le 23 juillet 2025

Pour la Mission Régionale d'Autorité environnementale,
Philippe GUILLARD, président de la MRAe PACA

