

Synthèse des avis reçus dans le cadre de la consultation officielle des personnes publiques associées (PPA) Commune de Mandelieu-La-Napoule

Date d'écriture de l'avis	Personne publique associée	Teneur du dire	Réponse
22/10/20	SCOT Ouest	<p>Avis Favorable avec réserves</p> <p>Avis commun pour les six communes suivantes : Cannes, Le Cannet, Mougins, Pégomas, La-Roquette-sur-Siagne et Mandelieu-la-Napoule, dont les PPRI sont en cours d'élaboration.</p> <p>Souhaiteraient que la vallée de la Siagne, et plus précisément la zone d'activité de la plaine sur la commune de La-Roquette-sur-Siagne soit classée en ESR pour bénéficier de dispositions spécifiques plus souples.</p> <p>Observation portant sur le site "Gazignaire" sur la commune de Pégomas. Souhaiteraient que l'intégralité des parcelles de ce site soient classées en AZU dans la carte des enjeux pour le maintien de l'activité et la reprise des accès pour des raisons de sécurité.</p> <p>Observation concernant la reconstruction d'un bien détruit par l'effet d'une crue sur les zones bleues B1.</p> <p>Souhaiteraient qu'il soit possible de construire dans les "dents creuses" en zone R3.</p> <p>Demandent à ce qu'il soit rappelé dans les PPR l'obligation d'entretien des vallons, cours d'eau et canaux, édictée par l'article L 215-14 du code de l'environnement.</p>	<p>Les services de l'état prennent note que le SCOT souhaiterait la mise en œuvre de mesures favorisant la dynamique de renouvellement de la zone d'activité de la plaine de la Siagne.</p> <p>Le projet de règlement permet :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'envisager un renouvellement important à l'échelle de la parcelle par le biais de mesures incitatives encadrant les opérations de démolition reconstruction.</li> <li>- d'envisager une approche globale de la réduction de la vulnérabilité pour un projet d'ensemble au moyen d'un ESR.</li> </ul> <p>Un ESR peut être créé à tout moment après approbation du PPR par l'établissement d'un projet porté par la collectivité et acté par les services de l'état par une modification du PPR. A ce stade, aucun projet d'une maturité suffisante n'a été proposé par les collectivités en charge de l'aménagement sur ce secteur.</p> <p>Le service instructeur du PPR de Pégomas se réserve la possibilité de prendre en compte le périmètre du projet de reconversion du site de Gazignaire. Cela pourrait se traduire par un élargissement mesuré du secteur classé en AZU strictement proportionné au périmètre du projet. Le porteur de projet est invité à préciser le périmètre de son projet, notamment par la remise d'une étude de conception, lors de l'enquête publique.</p> <p>la matérialisation des secteurs en centre urbain (CU), autres zones urbanisées (AZU) ou zones peu ou pas urbanisées (ZPPU) sur la carte des enjeux correspond à la projection photographique du contexte urbain ou naturel dans l'état actuel.</p> <p>Dans le cadre de l'élaboration du plan de prévention des risques d'inondation, il est indispensable de préserver des champs d'expansion de crues. Pour parvenir à cet objectif, les terrains classés en zones peu ou pas urbanisées (ZPPU) situés en zones inondables d'aléa faible à fort se verront appliquer un principe général d'inconstructibilité sauf exceptions.</p> <p>L'objet de la phase d'association a été de recenser les projets en cours ou avancés afin de ne pas interrompre une dynamique ou un projet initié. Il n'est cependant pas prévu de préciser des secteurs à potentialité future en les classant en autres zones urbaines (AZU) au cas où des projets verraient le jour. Il n'apparaît donc pas souhaitable, en l'état, de classer davantage de parcelles sur ce secteur en AZU afin de préserver les champs d'expansion des crues encore existants.</p> <p>Concernant la notion de reconstruction de biens détruits par une crue, il est important de préciser que l'interdiction de reconstruire un bien détruit par l'effet d'une crue est un principe général d'interdiction réservé à des cas extrêmes, soit un bâtiment qui n'a plus de toit et dont au moins un mur porteur s'est écroulé du fait des dégâts causés par la crue, comme précisé dans le lexique du règlement. Un bâtiment qui nécessiterait la réparation de dégâts, autres que ceux cités ci-dessus, n'est pas considéré comme un bâtiment détruit.</p> <p>Les zones R3, bien que situées en centre urbain restent des secteurs d'aléas forts. Il est à rappeler que les zones rouges correspondent aux zones où s'appliquent un principe général d'inconstructibilité. De ce fait, la création de constructions nouvelles tendrait à ajouter un risque et à mettre en danger des personnes. Cela irait à l'encontre du principe du PPR qui est de déterminer les mesures de prévention afin notamment de préserver les vies humaines.</p> <p>Concernant l'entretien des berges, l'obligation édictée à l'article L215-14 du code de l'environnement se suffit à elle-même. Il n'apparaît pas opportun de préciser cette information dans le règlement.</p>
10/07/20	Mairie de Mandelieu-la-Napoule	<p>Avis favorable avec réserve</p> <p>Il est proposé d'ajouter une dérogation au c) du titre 1. "prescriptions applicables dans les zones inondables (bleues ou rouges) " Page 69 pour la mise en place de batardeaux dans les sous-sols de copropriétés et d'autres bâtiments accueillant des établissements sensibles, stratégiques ou recevant du public.</p>	<p>Concernant les hauteurs de batardeaux, le règlement sera adapté afin de prendre en compte cette observation.</p> <p>la mise en place de batardeaux de jusqu'à 80cm reste recommandée, avec possibilité d'élever jusqu'à 1 mètre pour les ouvertures portes et fenêtres.</p> <p>Une dérogation à cette règle pourra également être accordée pour la protection des parkings souterrains.</p>

30/06/20	Chambre d'Agriculture	<p>Avis défavorable</p> <p>Regrettent en R2, que l'extension des locaux d'hébergement (logement de fonction pour l'exploitant ou les saisonniers, bâtiments agro-touristiques), de stockage (entrepôts, hangars) et d'activités agricoles (points de vente) soit distinguée de « l'extension des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ».</p> <p>Est évoqué la possibilité de passer d'une surface de 15m<sup>2</sup> à 25m<sup>2</sup> dans les locaux d'hébergement.</p> <p>souhaiteraient voir apparaître en R2 la possibilité de réaliser des remblais, destinés à éloigner le risque d'inondation du matériel, des engins et espèces nécessaires à l'exploitation agricole.</p> <p>déplorent que la zone R1 n'autorise pas l'accueil du public lorsque celui-ci n'est pas déjà prévu dans le bâtiment objet de l'extension. L'extension des locaux d'hébergement ainsi que des locaux d'activités est, en effet, limitée mais autorisée en zone R1.</p> <p>Même question concernant la constructions nouvelles ex-nihilo (point de vente) en zone rouge R3.</p>	<p>A noter que la chambre d'agriculture a donné un avis favorable aux porter à connaissance d'inondations des communes de Biot et Vallauris dont les règlements sont identiques à celui de la commune de Mandelieu.</p> <p>La règle générale reste applicable à tous les types de constructions ou d'extensions : "L'emprise au sol* totale des constructions et exhaussements de sol sur la partie inondable de l'unité foncière support du projet est limitée : elle doit être inférieure ou égale à 30 % de cette surface inondable".</p> <p>La notion de constructions et d'installations nécessaires à l'activité agricole ne distingue pas la sous-destination (hébergement, stockage ou activité). On considère que les constructions sont autorisées dans la limite des 30 % si il est démontré la nécessité liée à l'exploitation agricole.</p> <p>Les remblais sont interdits sauf s'ils sont nécessaires aux projets autorisés (notamment sous la construction, pour les nécessités techniques d'accès et pour les opérations de réduction de la vulnérabilité). Le stockage de matériel doit s'opérer dans une construction agricole prévue à cet effet, situé au dessus de la cote de référence + 20 cm.</p> <p>Il est à rappeler que les zones rouges correspondent aux zones où s'applique un <b>principe général d'inconstructibilité</b>.</p> <p>De ce fait, la création de constructions nouvelles pour l'accueil du public en zone rouge R1 ou R3 (Aléa fort) tendrait à ajouter un risque et à mettre en danger des personnes. Cela irait à l'encontre du principe du PPR qui est de déterminer les mesures de prévention afin notamment de préserver les vies humaines.</p>
26/06/20	Chambre de Commerce et d'Industrie	<p>Avis défavorable.</p> <p>Identification de plus de 270 entreprises en zone inondable. Certaines connaissant une évolution négative par rapport au PPRI approuvé. Souhaiteraient que la zone peu ou pas urbanisée soit réduite. Evoque les terrains minelle (Casino). Souhaiteraient que soit opéré un lissage de la carte de zonage. Evoque la situation des entreprises nécessitant du stockage extérieur.</p> <p>Autres points :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'interdiction de reconstruire un bien détruit par l'effet d'une crue en B1 est contraignante pour les activités;</li> <li>- idem pour l'interdiction de tous dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés en B1.</li> </ul> <p>Les remarques portent aussi sur:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les aires de stationnement collective et l'emprise au sol en B1;</li> <li>- l'extension des ERP (établissements recevant du public) de 1ère, 2ème et 3ème catégorie et la diminution globale de la vulnérabilité structurelle en B1;</li> <li>- l'extension des bâtiments quel que soit l'emprise au sol initiale en B1 et R1;</li> <li>- le parking silo et la dérogation de l'obligation de création d'aire de stationnement dans le PLU en B1;</li> <li>- l'interdiction du stationnement des véhicules en R1.</li> </ul>	<p>Concernant l'analyse des 270 entreprises situées en zone inondable, il convient de rappeler que le PPR ne crée pas un risque d'inondation. Le PPR est un document qui retranscrit le risque d'inondation existant en cas de crues. Le principe du PPR est de déterminer les mesures de préventions afin de préserver les vies humaines, réduire la vulnérabilité et faciliter la gestion de crise et le retour à la normale après une crue.</p> <p>Dans le cadre de l'élaboration du plan de prévention des risques d'inondation, il est indispensable de préserver des champs d'expansion de crues. Afin de parvenir à cet objectif, les terrains classés en zones peu ou pas urbanisées (ZPPU) situés en zones inondables d'aléa faible à fort se verront appliquer un principe général d'inconstructibilité sauf exceptions.</p> <p>Lors de la phase d'élaboration des cartes, les projets en cours ou avancés ont été recensés afin de ne pas interrompre une dynamique ou un projet initié. Il n'est cependant pas prévu de préciser des secteurs à potentialité future en les classant en autres zones urbaines (AZU) au cas où des projets verraient le jour. Il n'apparaît donc pas souhaitable, en l'état, de classer davantage de parcelles sur ce secteur en AZU afin de préserver les champs d'expansion des crues encore existants. Par conséquent, il y a lieu d'orienter toute nouvelle urbanisation dans les secteurs déjà urbanisés (dits « autres zones urbanisées », AZU).</p> <p>Concernant la notion de lissage, un lissage a déjà été effectué sur les cartes de zonage telles qu'elles sont présentées dans le porter à connaissance. Il n'est pas possible de supprimer toutes les poches de zones rouges qui seraient entourées par un zonage plus modéré sauf à ce qu'il soit apporté des éléments permettant de déclasser ces zones (notamment en terme de topographie des sols). Les zones présentées correspondent à la réalité du terrain notamment en terme de topographie.</p> <p>Le stockage en secteur d'aléas fort n'est pas envisageable compte tenu que cela tendrait à aggraver fortement le risque en cas de crue.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'interdiction de reconstruire un bien détruit par l'effet d'une crue est un principe général d'interdiction réservé à des cas extrêmes, soit un bâtiment qui n'a plus de toit et dont au moins un mur porteur s'est écroulé du fait des dégâts causés par la crue, comme précisé dans le lexique du règlement. Un bâtiment qui nécessiterait la réparation de dégâts, autres que ceux cités ci-dessus, n'est pas considéré comme un bâtiment détruit.</li> <li>- Si les matériaux sont arrimés ou stockés au-dessus de la cote de référence +20 cm, ils ne sont pas susceptibles d'être emportés et sont donc autorisés.</li> <li>- Le stationnement des véhicules en zone inondable constitue un risque d'embâcles aggravant le phénomène d'inondation par emportement des véhicules, mais aussi un risque pour la sécurité des personnes et un coût des dommages aux biens important. La surélévation des véhicules est donc une nécessité. Toutefois, des souplesses ont été apportées par rapport au PPRI en vigueur : les aires de moins de 10 véhicules ne doivent pas nécessairement s'implanter à la cote de référence +20 cm, l'emprise au sol peut être ramenée à 50 % en cas de transparence hydraulique. Les parkings intégrés au bâtiment sont autorisés. Des solutions innovantes sont à développer (transparence hydraulique), mais aussi organisationnelles (mutualisation des parkings, notamment silos).</li> <li>- Les ERP cités sont particulièrement vulnérables eu égard au nombre de personnes pouvant être admises, soit plus de 300 personnes. La réalisation d'un diagnostic de vulnérabilité est ainsi imposée dans le cadre des mesures obligatoires aux constructions existantes. Il ne s'agit que d'un rappel dans les règles relatives à l'extension de ces établissements.</li> <li>- La règle de limitation de l'emprise au sol est là pour permettre à l'eau de circuler, c'est une règle générale. Celle-ci a toutefois été assouplie pour les démolitions-reconstructions ce qui permet de ne pas trop réduire l'emprise au sol existante tout en reconstruisant un bâtiment totalement hors d'eau.</li> <li>- La dérogation liée au parking silo ne relève pas uniquement du PPRI et devra faire l'objet de discussion avec la collectivité en charge du PLU.</li> <li>- Comme dans le PPRI en vigueur, le stationnement est interdit en zone rouge car particulièrement vulnérable (risque d'embâcles aggravant le phénomène d'inondation par emportement des véhicules, risque pour la sécurité des personnes, coût des dommages aux biens important).</li> </ul>

26/06/20	SMIAGE	Avis favorable	-
30/09/20	CACPL	<p>Avis favorable avec réserves</p> <p>Avi commun pour les PPR de Cannes, Le Cannet, Mandelieu-la-Napoule et Mougins.</p> <p>Souhaiteraient une souplesse au niveau de la hauteur des batardeaux (jusqu'à 1 mètre pour les ouvertures portes et fenêtres, et jusqu'à la hauteur d'eau maximale pour les portes de parkings souterrains).</p> <p>Demandent qu'un lissage complet du plan de zonage soit effectué pour limiter les pastilles et les limites dentelées.</p> <p>Demandent que le cadastre soit mis à jour sur le PPR de la commune de Mougins.</p> <p>Points particuliers :</p> <p>Sur la commune de Cannes 165 avenue Michel Jourdan, souhaiteraient que la zone blanche située en face de Grand Frais soit classée en zone bleue (inondée par le débordement de la Frayère, aggravé par un fort ruissellement).</p> <p>Précisent que les deux tiers Nord de la parcelle du parking Palm Bus n'ont pas été inondés. Souhaitent qu'une partie de la parcelle soit déclassée en zone blanche.</p> <p>La parcelle située à l'intersection entre le RD1109 et le chemin de la Plaine de Laval à Cannes est située en zone rouge alors qu'elle est constituée d'une butte. Demandent un déclassement en zone non exposée.</p> <p>Chemin de la Faissole et terrain du centre culturel Scène 55 à Mougins, Demandent que le secteur zoné en rouge soit déclassé en bleu afin de prendre en compte les travaux de gestion et de rétentioin des eaux pluviales réalisés.</p> <p>Secteur situé à l'Est du chemin de Font de Currault derrière l'Ecoparc de Mougins. Situé en ZPPU dans la carte des enjeux. Demandent une modification de la cvarte des enjeux en AZU.</p> <p>Partie réglementaire :</p> <p>Souhaitent que la définition de l'emprise au sol soit modifiée pour exclure la prise en compte des balcons.</p> <p>Dans les zones B1, souhaitent qu'il soit prise en compte la cote de référence + 20 cm au lieu de la cote de TN + 1,50 mètres.</p> <p>Souhaitent que soit précisée la définion de l'emprise au sol autorisée dans le cas d'une reconstruction en zone B1.</p> <p>Souhaitent qu'il soit possible de bénéficier d'un délai de cinq ans entre la démolition et la reconstruction (permis de démolir puis permis de reconstruire).</p> <p>Demandent que le rapport de présentation soit mis en cohérence avec le règlement sur la procédure de révision ou de modification devant être mise en oeuvre pour intégrer une ESR.</p>	<p>Concernant les hauteurs de batardeaux, le règlement sera adapté afin de prendre en compte cette observation. la mise en place de batardeaux de jusqu'à 80cm reste recommandée, avec possibilité d'élever jusqu'à 1 mètre pour les ouvertures portes et fenêtres. Une dérogation à cette règle pourra également être accordée pour la protection des parkings souterrains.</p> <p>Un lissage de la carte de zonage a déjà été opéré pour les zones inférieures à 200 m<sup>2</sup>. Il conviendrait de préciser des secteurs qui selon les services de la CACPL poseraient problème.</p> <p>Le cadastre sera vérifié pour la commune de Mougins.</p> <p>Concernant le secteur situé en ZPPU derrière l'Ecoparc, la matérialisation des secteurs en centre urbain (CU), autres zones urbanisées (AZU) ou zones peu ou pas urbanisées (ZPPU) sur la carte des enjeux correspond à la projection photographique du contexte urbain ou naturel dans l'état actuel. Dans le cadre de l'élaboration du plan de prévention des risques d'inondation, il est indispensable de préserver des champs d'expansion de crues. Pour parvenir à cet objectif, les terrains classés en zones peu ou pas urbanisées (ZPPU) situés en zones inondables d'aléa faible à fort se verront appliquer un principe général d'inconstructibilité sauf exceptions.</p> <p>L'objet de la phase d'association a été de recenser les projets en cours ou avancés afin de ne pas interrompre une dynamique ou un projet initié. Il n'est cependant pas prévu de préciser des secteurs à potentialité future en les classant en autres zones urbaines (AZU) au cas où des projets verraient le jour. Il n'apparaît donc pas souhaitable, en l'état, de classer davantage de parcelles sur ce secteur en AZU afin de préserver les champs d'expansion des crues encore existants.</p> <p>Points particuliers :</p> <p>Sur les 4 premiers points, des éléments complémentaires ont été demandés à la CACPL. Des réponses seront apportées à réception de ces éléments.</p> <p>Concernant le secteur de l'Est du chemin de Font de Currault, lors de la phase d'élaboration des cartes, les projets en cours ou avancés ont été recensés afin de ne pas interrompre une dynamique ou un projet initié. Il n'est cependant pas prévu de préciser des secteurs à potentialité future en les classant en autres zones urbaines (AZU) au cas où des projets verraient le jour.</p> <p>Partie réglementaire :</p> <p>Dans un esprit de cohérence avec les documents d'urbanisme, la définition de l'emprise au sol dans le règlement des PPRI a été calquée sur la définition de l'emprise au sol dans les documents d'urbanisme. Il n'est pas envisagé de la modifier.</p> <p>La notion de TN + 1,50 mètre ne s'applique qu'au 20% de constructions devant être construites en laissant un libre écoulement des eaux de crue. Cette notion ne sera pas modifiée car elle a délibérément été fixée à une hauteur permettant un entretien, mais évitant le stationnement de véhicules. Par ailleurs, si la hauteur cote de référence + 20 cm est trop faible, cette configuration ne permettrait pas un bon écoulement des eaux et risquerait de faire rapidement embâcle si des matériaux se bloquent sous la construction.</p> <p>Concernant la définition de l'emprise au sol dans le cas d'une reconstruction en zone B1, elle sera modifiée comme suit :</p> <p>« Si l'emprise au sol* initiale (existante) en zone inondable est comprise entre 30 % et 40 % de la partie de l'unité foncière située en zone inondable, elle doit être ramenée à 30 % (avec possibilité jusqu'à 50 % si transparence hydraulique).</p> <p>Si l'emprise au sol initiale (existante) en zone inondable est supérieure à 40 % de la partie de l'unité foncière située en zone inondable, l'emprise au sol finale doit être inférieure ou égale à l'emprise au sol initiale réduite de 10 % de la partie de l'unité foncière située en zone inondable. Pour bénéficier de cette clause, la démolition et la reconstruction doivent faire l'objet de la même autorisation administrative. Exemple : si l'emprise existante en zone inondable était de 59 %, elle doit être ramenée à 49 % ou jusqu'à 69 % avec 20 % en transparence hydraulique.</p> <p>Si, toutefois, la déconstruction est partielle et concerne une emprise au sol inférieure à 10 % de la partie de l'unité foncière située en zone inondable, l'emprise au sol finale peut être égale à l'emprise au sol initiale. Pour bénéficier de cette clause, la démolition et la reconstruction doivent faire l'objet de la même autorisation administrative. ».</p> <p>Concernant la possibilité d'accorder un délai de 5 ans entre la démolition et la reconstruction :</p> <p>Le délai de 5 ans correspond à une opportunité offerte dans le cadre de l'ESR par rapport aux règles de droit de la zone B1. Le dispositif ESR est bien spécifique et doit être traité à part dans le règlement du PPRI. Il ne sera pas accordé de modification sur l'obligation de réaliser une opération de déconstruction et de reconstruction sur une même demande d'urbanisme.</p> <p>Concernant le point sur le mise en conformité du rapport de présentation et du règlement, il sera mis en cohérence par les services de l'état : La modification est bien la procédure qui activera les dispositions spécifiques de l'ESR.</p>

03/04/20	SDIS	<p>Réerves sans avis</p> <p>Dans les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde.</p> <p>Souhaiteraient que les prescriptions soient plus détaillées, notamment pour l'évacuation des déchets pouvant constituer de embâcles.</p> <p>Souhaiteraient qu'ils soit spécifié le type de déchets, matériaux, quantités...</p> <p>De la même manière, souhaiteraient que soient définies les caractéristiques afférentes à une zone de refuge.</p>	<p>Il n'apparaît pas souhaitable de faire une liste des types de déchets pouvant faire embâcle. Cela reviendrait à vouloir faire une liste qui ne pourra pas être exhaustive. Par ailleurs, selon le contexte, il est impossible de définir la quantité pouvant faire embâcle.</p> <p>La notion de « Adapté au risque et à la configuration des lieux » permet à chaque établissement de s'adapter. Il appartient aux établissements de faire un diagnostic de vulnérabilité pour définir ces zones refuges.</p> <p>Vouloir établir des règles standards serait contre productif car cela risquerait d'imposer des aménagements qui ne sont pas nécessairement possibles d'un établissement à un autre, voire inadaptés.</p>
----------	------	--	--