



VILLE DE
SAINT-MANDRIER
SUR-MER

**ZONE D'AMÉNAGEMENT DIFFÉRÉ SUR LE
SECTEUR DE PIN ROLLAND**

DOSSIER DE CRÉATION

1. Notice de Présentation

1-Contexte et projet

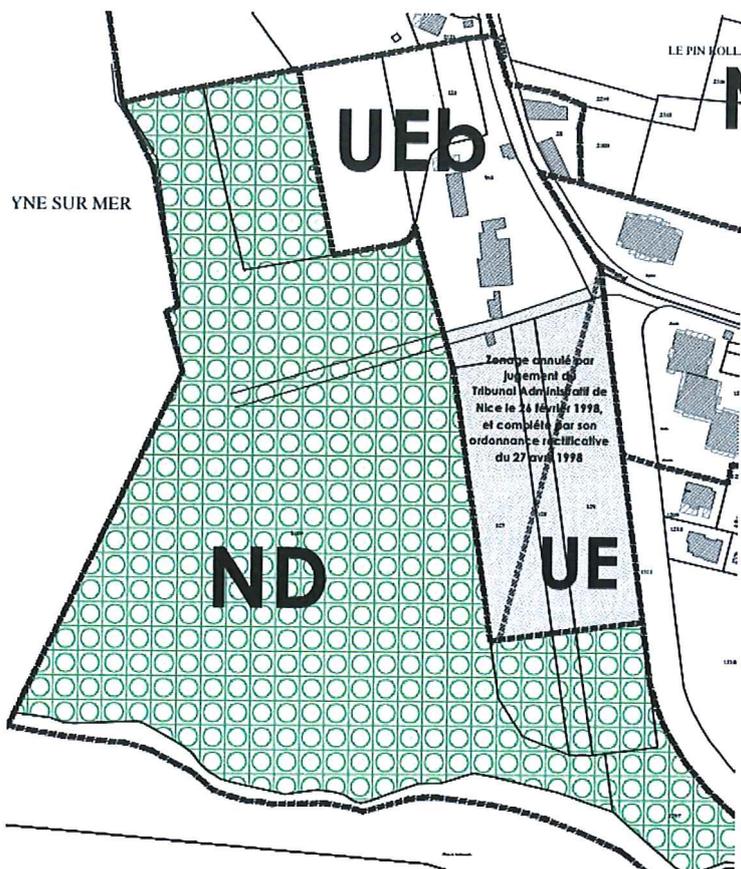
L'unité foncière concernée par le projet de création de la zone d'aménagement différé (ZAD) est située dans le secteur de Pin Rolland sur la commune de Saint-Mandrier. Il s'agit des parcelles cadastrées B968, B122, B123, B124, B127, B128, B129 et B1109, délimitées par l'avenue Fliche Bergis et l'ancien chemin du Fort. Cette unité foncière s'étendant sur huit hectares, comprend une maison à usage principal d'habitation, des bâtiments annexes ainsi que des terrains et pinèdes non bâties, compris entre la route départementale n°7 et la plage de Saint Asile.



Photographie aérienne du terrain

Il s'agit de terrains classés en zones Ueb et ND au Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé par le Conseil municipal le 20 novembre 1992. Par un jugement du Tribunal administratif de Nice du 26 février 1998, le POS de Saint-Mandrier a été annulé partiellement, notamment sur le secteur UE concerné par le projet. Ce secteur UE (parcelles B127 à 129 et B968 pour partie) est couvert actuellement par le Règlement National de l'Urbanisme (RNU). Par un arrêt de la Cour administrative d'appel de Marseille du 6 juin 2013 (faisant suite à un jugement du TA de Nice du 9/12/2010), la zone UC du PLU en vigueur à cette date et a également fait l'objet d'une annulation et d'un retour en zone UEb.

Par conséquent, à ce jour, le POS couvre sur cette unité foncière les zones UEb, placée sous le régime de protection des sites et espaces remarquables de l'article L 146-6 du Code de l'Urbanisme par le jugement du Tribunal Administratif de Nice du 9 décembre 2010 (parcelles B122 à 124 et B968 pour partie), et ND (parcelles B1109, B122, B127 à 129) tandis que l'ancienne zone UE est revenue sous l'égide du RNU.

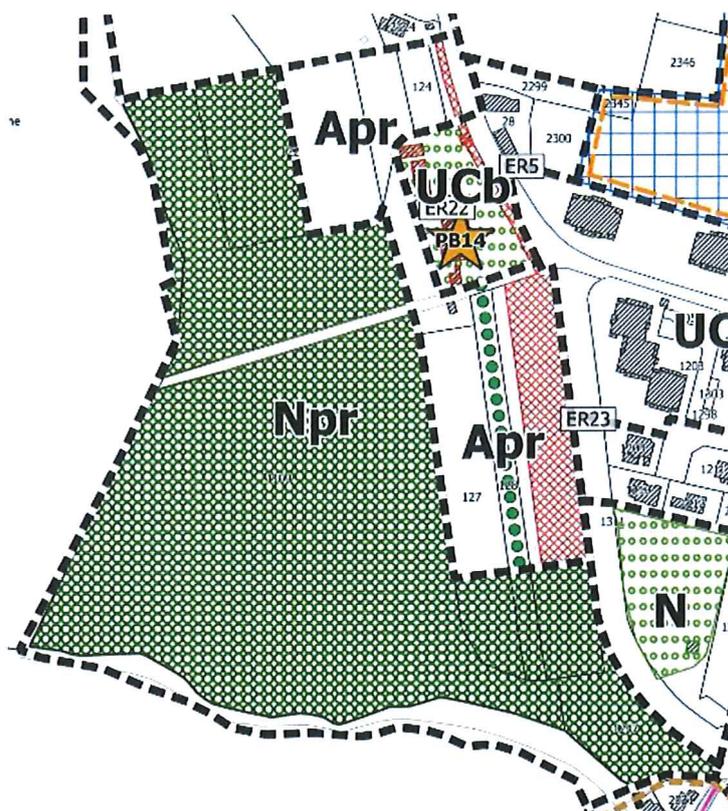


Extrait du POS en vigueur

Dans le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU), la zone ND est reclassée en Npr, faisant l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur écologique et paysagère des sites qu'elle couvre.

L'ancienne zone UE, retombée au RNU est reclassée en Apr, faisant l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles.

Les parcelles B123, B124, une partie de la parcelle B122 et une partie de la parcelle B968, initialement classées en zone UEb sont également reclassées en zone Apr.



Extrait du projet de PLU

La commune de Saint-Mandrier a pour objectif de projeter au sein de cette unité foncière :

- Sur la parcelle B 129, un parking naturel en arrière de la plage Saint Asile. Un emplacement réservé n°23 a été créé en ce sens dans le projet de plan local d'urbanisme, dans le respect des dispositions des articles L121-23 et L121-24 du Code de l'urbanisme afférents aux espaces remarquables du Littoral.
- Sur la parcelle B 968 les bâtiments édifiés sont grevés d'un emplacement réservé n°22 en vue de la création dans la même emprise que les bâtiments existants, de logements sociaux et d'équipements publics, à savoir une école de musique et un centre aéré.

Par ailleurs, en parallèle, le Conservatoire du Littoral est saisi pour l'acquisition de l'ensemble des terrains en zone naturelle, aux fins de protection et de mise en valeur du site.

Par jugements en date des 7 avril et 25 mai 2015, une adjudication judiciaire a été ordonnée sur l'unité foncière par le Tribunal de Grande Instance de Paris. Ces terrains étant privés, la Commune souhaiterait pouvoir les préempter afin de réaliser son projet d'aménagement. Or, le droit de préemption de la Commune ne porte pas sur l'intégralité de l'unité foncière soumise à adjudication judiciaire de sorte que la commune envisage la possibilité de préempter la totalité de l'unité foncière soumise à adjudication judiciaire par le biais de l'instauration d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD).

2-Objectifs et intérêt de la ZAD

La ZAD permettrait à la commune de disposer, pour une durée de 6 ans, d'un droit de préemption sur l'unité foncière en vue de la réalisation, dans un intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L 300-1 du Code de l'urbanisme, à savoir :

- la mise en œuvre d'un projet urbain, d'une politique locale de l'habitat,
- l'organisation du maintien, de l'extension ou de l'accueil d'activités économiques,
- la favorisation du développement des loisirs et du tourisme,
- la réalisation des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur,
- la lutte contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux,
- permettre le renouvellement urbain,

L'objectif ne doit pas viser à sauvegarder ou mettre en valeur les espaces naturels, ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation des dites actions ou opérations d'aménagement » (art L210-1 Code de l'urbanisme).

Le projet d'aménagement à réaliser sur la propriété doit être justifié au regard d'un ou des objectifs précités.

Prenons chacun des projets individuellement :

✓ La création de logements sociaux

En l'occurrence, la création de logements sociaux répond à l'objectif consistant à la mise en place d'une politique locale de l'habitat.

La commune de Saint-Mandrier a établi le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de son futur PLU, prescrit le 30 octobre 2015. Le PADD du PLU débattu le 4 avril 2016 mentionne comme objectif principal de favoriser la production d'une offre de logements destinée à la population résidente en favorisant notamment la production de logements sociaux.

La commune comptait lors de la dernière enquête annuelle de 2014, 176 logements sociaux, soit 6,3% des résidences principales. Le nombre de logements locatifs sociaux manquants est donc établi, au regard de la dernière loi Duflot à hauteur de 466 logements. Pour parvenir aux obligations légales et pour répondre aux attentes du Plan Local de l'Habitat, le projet de plan local d'urbanisme intègre des périmètres de mixité sociale et impose la réalisation de logements aidés au-delà de 12 logements.

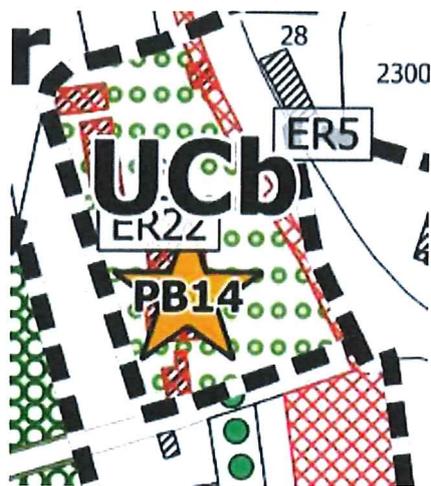
Dans cette même optique, la commune avait eu pour ambition en 2013 de procéder à la reconversion du site militaire de l'ancienne BAN par la construction de logements sociaux, en arrière de l'ancienne base aéronavale. Alors qu'une révision allégée du POS a été prescrite pour permettre la réalisation du projet, l'Armée a émis un avis défavorable sur le projet. En effet, ce dernier nécessitait que la base militaire soit accessible à la population civile, ce qui n'était pas envisageable, notamment au regard du contexte de l'époque (au lendemain des attentats du 13 novembre 2015). Ce projet a été avorté et a nécessité de déterminer de nouvelles localisations permettant la réalisation de logements sociaux.

✓ La création d'une école de musique et d'un centre aéré

L'édification d'une école de musique et d'un centre aéré permettrait de favoriser le développement des loisirs sur le territoire communal, en tant qu'activités non imposées entrant sans conteste dans la définition de « loisirs ». Le développement des loisirs est justement l'un des objectifs d'intérêt général énumérés à l'article L300-1 du Code de l'urbanisme

Le PADD du futur PLU a pour objectif d'assurer un territoire de proximité en favorisant les activités dans le village (commerces, services, ...). Permettre aux administrés de découvrir de nouvelles activités et créer des accueils collectifs sans hébergement où des activités sont proposées aux mineurs, favorise le développement d'un territoire de proximité.

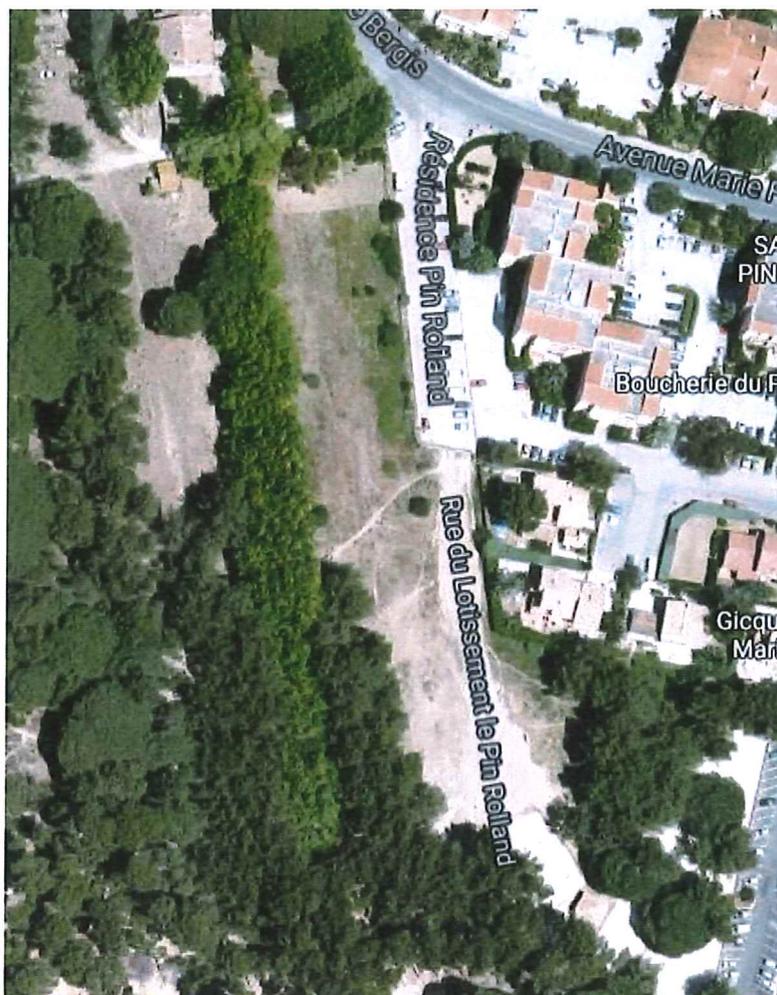
Par ailleurs, l'objectif est de conserver la même emprise que les bâtiments existants afin de ne pas porter d'atteinte aux paysages avoisinants, classés en espaces verts protégés. D'où la création de l'emplacement réservé n°22 au sein du futur PLU, circonscrit au périmètre d'implantation des bâtiments existants.



Extrait du projet de PLU

✓ La création d'un parking naturel

La zone du projet de parking se situe dans un espace remarquable où seuls les aménagements légers sont autorisés. Tel est bien le cas des aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces. Ce parking ne sera ni cimenté ni bitumé et permettra de résorber le problème de stationnement anarchique et sauvage à proximité de la plage Saint Asile et le long de la rue du Lotissement le Pin Rolland. Aucun accroissement des capacités effectives de stationnement n'est à prévoir.



Extrait de la vue aérienne du projet de parking naturel

3-Compatibilité du projet de ZAD avec le document d'orientations et d'objectifs du SCoT

Le SCoT Provence Méditerranée a été approuvé le 16 octobre 2009. À cette date, le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) ne figurait pas en tant que document composant un SCoT. Ce n'est qu'après l'approbation que le Document d'Orientations Générales (DOG) s'est substituée au DOO.

Dans le cadre du DOG du SCoT Provence Méditerranée figurent les objectifs suivants :

- Accroître et mieux répartir l'offre de logements sociaux,
- Aménagement d'une armature de parcs et jardins, d'espaces de nature, supports d'activités de loisirs.
- Promouvoir des formes urbaines économes en espace : les communes doivent favoriser des parkings économisant l'espace pour le stationnement.

La création d'un centre aéré et d'une école de musique entre dans l'orientation d'un confortement de l'offre de loisirs de proximité, tout en privilégiant la pinède alentour. La création de logements sociaux permet de répondre aux besoins en termes de politique locale de l'habitat et de répartir cette offre de logements sociaux. Quant au parking il permettra de désengorger les parkings communaux, saturés du mois de juin au mois de septembre, du fait d'une population qui quadruple à Saint Mandrier lors de la période estivale. En outre, tout au long de l'année, la présence de deux stades implique une

problématique de stationnement qui ne peut être réglée que par la création de ce parking naturel dans la mesure où il n'est pas possible d'aménager une zone de stationnement ailleurs sur ce secteur.

*

Au regard des éléments précités, la création de la ZAD répond donc aux objectifs d'intérêt général fixés par l'article L300-1 du Code de l'urbanisme, lesquels sont compatibles avec les orientations du document d'orientations générales du SCoT Provence Méditerranée.

Par conséquent, en cas d'avis favorable du Conseil municipal sur le projet de ZAD, Monsieur le Préfet sera officiellement saisi en vue de la création du projet. Il est demandé également à Monsieur le Préfet de désigner la commune de Saint-Mandrier comme titulaire du droit de préemption au sein de la ZAD.