

Nice, le 24 Septembre 2025

DESIGNATION DU BIEN

Commune : MANDELIEU LA NAPOULE (06)
Propriétaire : M. DELTOUR
Acheteur : DOMAINE /SUCCESSION DELTOUR
Adresse du bien : lieu dit le Gay
Domaine de Maure Vieille
Références cadastrales : BC 41 (27760m²) - BI 31 (20278m²) - BI 41 (2113m²)
BI 44 (8104m²) - BZ 4 (252880m²)

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

n'ayant pas pour objet de définir la constructibilité du bien

Nature des dispositions d'urbanisme applicables au bien :

La loi n° 2014-366 du 24.03.2014 dite loi ALUR supprime les COS et les tailles minimum de terrain pour bâtir dans les règlements des PLU et PSMV qui devront être modifiés afin d'intégrer cette suppression. Les autorités chargées de délivrer les autorisations d'urbanisme, en attendant cette modification, pourront écarter les règles relatives au COS et taille minimum dans l'instruction des dossiers (à noter les dispositions COS et taille de terrains subsistent en partie pour les POS)

P.L.U. APPROUVE LE 24 SEPTEMBRE 2012 MODIFIE LE 18.03.13, LE 23.09.13, 07.10.2014
ET LE 13.04.2015 - MODIFICATION SIMPLIFIEE DU 20.06.2017 - EN REVISION

Secteurs et zones :

UG4 (très faible parties des parcelles BC 41, BI 31 et partie de la parcelle BZ 4 comprenant le bâti) : zone correspondant aux espaces collinaires

C.O.S. : supprimé par la loi pour l'accès au Logement et un Urbanisme Rénové, ALUR du 24 mars 2014.

C.E.S. : 15%

- **Npr** (surplus des parcelles): zone naturelle liée aux espaces sensibles à protéger pour leurs caractéristiques environnementales et paysagère par application de la loi Littoral

C.O.S. : non réglementé

C.E.S : non réglementé

Alignements ou réserves pour voirie :

Les documents du PLU ne font pas apparaître d'emplacement réservé pour voirie au droit de la propriété (les dispositions générales demeurent toutefois applicables en matière d'accès et voirie notamment les articles L 332.6.1 et R 332.15 du code de l'urbanisme).

Servitudes publiques :

- Servitude de protection des sites et monuments naturels classés - site classé de l'Estérel par décret du 03.01.96 (Loi du 2 mai 1930 modifiée et décrets d'application)
- Servitude de protection des sites et monuments naturels inscrits
- Servitude aéronautique

Prescriptions particulières :

Terrain classé comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer pour parties de la propriété situées en Npr

Risques naturels inondations (PPR approuvé le 15.10.2021) :

Partie Sud de la parcelle BC 41 en zone R rouge R1, des secteurs d'autre zone urbanisée et de zones peu ou pas urbanisées soumis à un aléa fort, très faible pointe Nord de la parcelle BZ 4 et partie Nord de la parcelle BI 31 en zone R rouge R2, des secteurs de zones peu ou pas urbanisées soumis à un aléa faible à modéré avec un vallon dans lequel la zone R0 en partie Sud de la copropriété (les bandes de terrains constitués des lits mineurs des cours d'eau, vallons et canaux d'évacuations des eaux augmentés de marge de recul d'au moins 3m par rapport à la crête des berges ou de 8m par rapport à l'axe des cours d'eau, vallons et canaux de part et d'autre de cet axe)

Risques d'incendies de forêts (PPR approuvé le 27.07.2021) :

Majeure partie de la copropriété en zone Rouge de risque fort à très fort

Partie en zone B1a, secteur de risque modéré à fort à prescriptions particulières (englobe la partie bâtie)

Risques naturels (aléas de mouvements de terrain selon porter à connaissance d' avril 2020)

Majeure partie des parcelles située en zone de pente de terrain supérieur à 15%

Risques naturels (aléas de submersion marine selon porter à connaissance de novembre 2017)

Parcelles hors aléas

Risques naturels (aléas d'inondations connues selon porter à connaissance de mai 2017)

Aléa d'inondation fort pour partie Sud de la copropriété et très faible pointe Nord de la parcelle BZ 4 et partie Nord de la parcelle BI 31

Retrait et gonflement des sols argileux :

Majeure partie des parcelles en zone d'aléa faible et surplus en zone a priori non argileuse.

DROIT DE PREEMPTION

- Propriété inscrite dans un espace naturel sensible, mais non située, à ce titre, dans une zone de préemption du département
- Immeuble inscrit pour sa partie en zone UG4 dans le champ d'application du Droit de Préemption Urbain non étendu aux cessions ou aliénations visées à l'article L 211 4 du code de l'urbanisme (**DPU simple - conformément à l'article L-210.1 du code de l'urbanisme, le droit de préemption urbain est transféré au Préfet des Alpes-Maritimes pendant toute la durée d'application de l'arrêté de carence**)
- La propriété n'est pas dans le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat (pas de droit de préemption au titre de l'article L 214-1 du Code de l'Urbanisme-décret 2007-1827 du 26.12.07)
- Propriété non inscrite dans une Z.A.D.
- SAFER (cf. décret du 03.08.17)

OBSERVATIONS

- Commune où s'appliquent les dispositions de la Loi littoral (art. L 121-1 à 51 du code de l'urbanisme loi du 03.01.1986)
- Secteur affecté par les voies bruyantes

**DOCUMENT ANNEXE
MANDELIEU LA NAPOULE**

Références cadastrales : BC 41 (27760m²) - BI 31 (20278m²) - BI 41 (2113m²)
BI 44 (8104m²) - BZ 4 (252880m²)

1 - La commune de MANDELIEU se situe en zone de sismicité modérée, zone de sismicité 3 (décret 2010-21254 et 2010-1255 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique).

2 - La commune de MANDELIEU **est intégrée** au périmètre défini à l'arrêté préfectoral du 26.02.02 instituant une zone de surveillance et de lutte contre les termites.

3 - L'ensemble du département est situé dans une zone à risque d'exposition au plomb - Arrêté préfectoral du 20.12.00 concernant notamment les logements construits avant le 1^{er} janvier 1948.

4 - La commune fait partie de la liste des communes carencées au titre de la loi SRU.

----- Limite de zone

UA

Nom de zone



Emplacement réservé



Type d'ER

I = voiries

II = ouvrages et équipements publics

III = espaces publics et aménagement des milieux

Numéro d'opération et bénéficiaire

C = Commune

D = Département

E = Etat



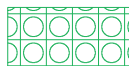
Servitude réalisation de mixité sociale

(article L 123-2a du C. de l'Urbanisme)

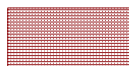


% S.H.O.N. a vocation de logement aidé

N° d'opération



Espace Boisé Classé



Zone non-aedificandi



Secteurs végétalisés sauvegardés



Prescription architecturale particulière
(hauteur majorée)



Patrimoine bâti protégé

(article L 123-1-7° du C.Urbanisme)



Arbre remarquable protégé

(article L 123-1-7° du C.Urbanisme)

Programme d'Equipements Publics des Z.A.C. (Bellevue - Grand Duc)



Espace vert



Sente piétonnière de Bellevue à réaliser



Secteurs concernés par

le Plan de Prévention des Risques Inondations

(arrêté préfectoral du / /2003)



Secteurs concernés par

le Plan de Prévention Incendies Feux de Forêt

(arrêté préfectoral du / /2002)

Zones d'application du Plan d'Exposition
au Bruit (P.E.B.) de l'aérodrome Cannes-Mandelieu
(arrêté préfectoral du / /2003)



Zone A



Zone B



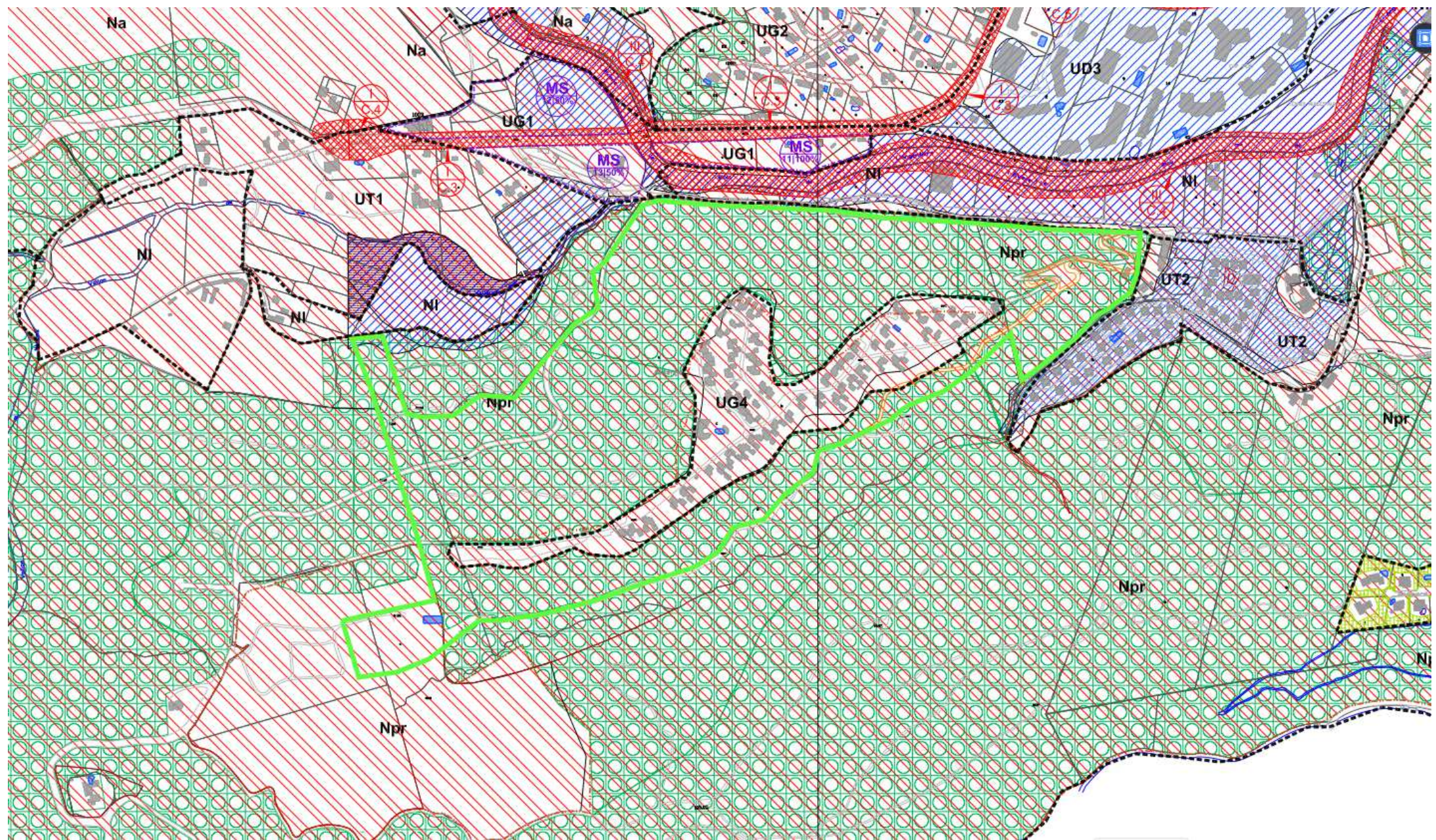
Zone C



Zone D



Périmètre indicatif du site classé
de l'Estérel (03/01/1996)



DIRECTION GÉNÉRALE DES
FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Département :
ALPES MARITIMES

Commune :
MANDELIEU LA NAPOULE

Section : BC
Feuille : 000 BC 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/4000

Date d'édition : 23/09/2025
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC44

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le
centre des impôts foncier suivant :
GRASSE
Centre des Finances Publiques 29 TRAVERSE
DE LA PAOUTE 06131
06131 GRASSE CEDEX
tél. 0493403600 -fax
cdif.grasse@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes
publics

