



Mission régionale d'autorité environnementale

Provence-Alpes-Côte d'Azur

**Avis de la Mission Régionale
d'Autorité environnementale
de Provence-Alpes-Côte d'Azur
sur le plan local d'urbanisme de la commune de Saint-
Cezaire-sur-Siagne (06)**

**n° saisine 2017-1372
n° MRAe 2017APACA5**

Préambule

L'évaluation environnementale des plans et programmes est une démarche d'aide à la décision qui contribue au développement durable des territoires.

Elle donne lieu à l'élaboration d'un rapport sur les incidences environnementales du plan par le responsable de ce dernier et vise à rendre plus lisibles pour le public les choix opérés au regard de leurs éventuels impacts sur l'environnement.

Elle vise à permettre d'améliorer la conception du plan et la participation du public à l'élaboration des décisions.

La prise en compte de l'environnement par le plan et programme et la qualité du rapport sur ses incidences environnementales donnent lieu à un avis d'une autorité environnementale : la mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe).

La MRAE s'appuie sur la DREAL pour élaborer son avis et dispose d'un délai de trois mois, à compter de la date de réception de la saisine pour formuler son avis pour lequel elle consulte notamment l'Agence régionale de santé (ARS).

L'avis devra être porté à la connaissance du public par le responsable du plan au cours de l'enquête publique.

Conformément aux dispositions de l'article R.104-25, l'avis est également publié sur le site de la MRAe: <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr> et de la DREAL : <http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/avis-de-l-autorite-environnementale-r2082.html>

Enfin, le responsable du plan rendra compte, notamment à l'autorité environnementale, lors de l'approbation du plan de la manière dont il prend en considération cet avis.

Sommaire de l'avis

Préambule.....	2
Synthèse de l'avis.....	4
Avis.....	5
1. Contexte, présentation du plan et enjeux environnementaux.....	5
1.1. Contexte.....	5
1.2. Présentation et objectifs du plan.....	5
1.3. Principaux enjeux identifiés par l'autorité environnementale (Ae).....	6
2. Analyse des impacts du projet et des mesures de réduction de ces impacts.....	6
2.1. Sur la préservation des espaces naturel et agricoles.....	6
2.1.1. <i>Densification des espaces bâtis</i>	6
2.1.2. <i>Ouvertures à l'urbanisation</i>	7
2.2. Sur la préservation de la biodiversité, des continuités écologiques et du paysage.....	7
2.2.1. <i>Biodiversité et continuités écologiques</i>	7
2.2.2. <i>Paysage</i>	8
2.3. Sur la prise en compte des risques et la gestion de l'eau.....	8

Synthèse de l'avis

La municipalité de Saint-Cézaire-sur-Siagne prévoit que sa population soit de 4800 habitants en 2025 (soit une augmentation d'environ 1000 habitants et la construction de 700 logements entre 2012 et 2025). Un des objectifs du plan local d'urbanisme (PLU) est de limiter la consommation de l'espace à environ 20 hectares par l'optimisation des espaces déjà urbanisés et équipés à proximité du centre-village.

Les évolutions par rapport au plan d'occupation des sols (POS) en vigueur représentent une inflexion significative en faveur d'une gestion économe du sol. Près de 436 ha de zones urbanisables du POS sont reclassées en zones agricoles ou naturelles, avec une augmentation significative des espaces agricoles qui passent de 148 à 353 ha. Les zones d'habitat diffus (zonage UC et UD) restent relativement importantes et d'autres possibilités de densification mériteraient d'être explorées.

Les orientations du PLU traduisent une bonne prise en compte du paysage et de la biodiversité en particulier par une bonne protection de la trame verte et bleue et des rives de la Siagne. Les modalités de mise en œuvre des mesures de réduction d'impact sur les sites Natura 2000 envisagées ont vocation à être précisées.

Les dispositifs d'assainissement sont en adéquation avec les projets de développement urbain, toutefois le PLU devra évaluer et traiter les risques de pollutions diffuses liées à l'assainissement individuel.

Recommandations principales :

- Chiffrer le potentiel de logements par densification du bâti dans les zones UC et UD et revoir à la hausse, le cas échéant, les capacités d'accueil et les densités au sein de l'enveloppe urbaine.
- ***Justifier l'aptitude à l'assainissement non collectif de la zone UD.***

Avis

Cet avis est élaboré sur la base du dossier composé des pièces suivantes :

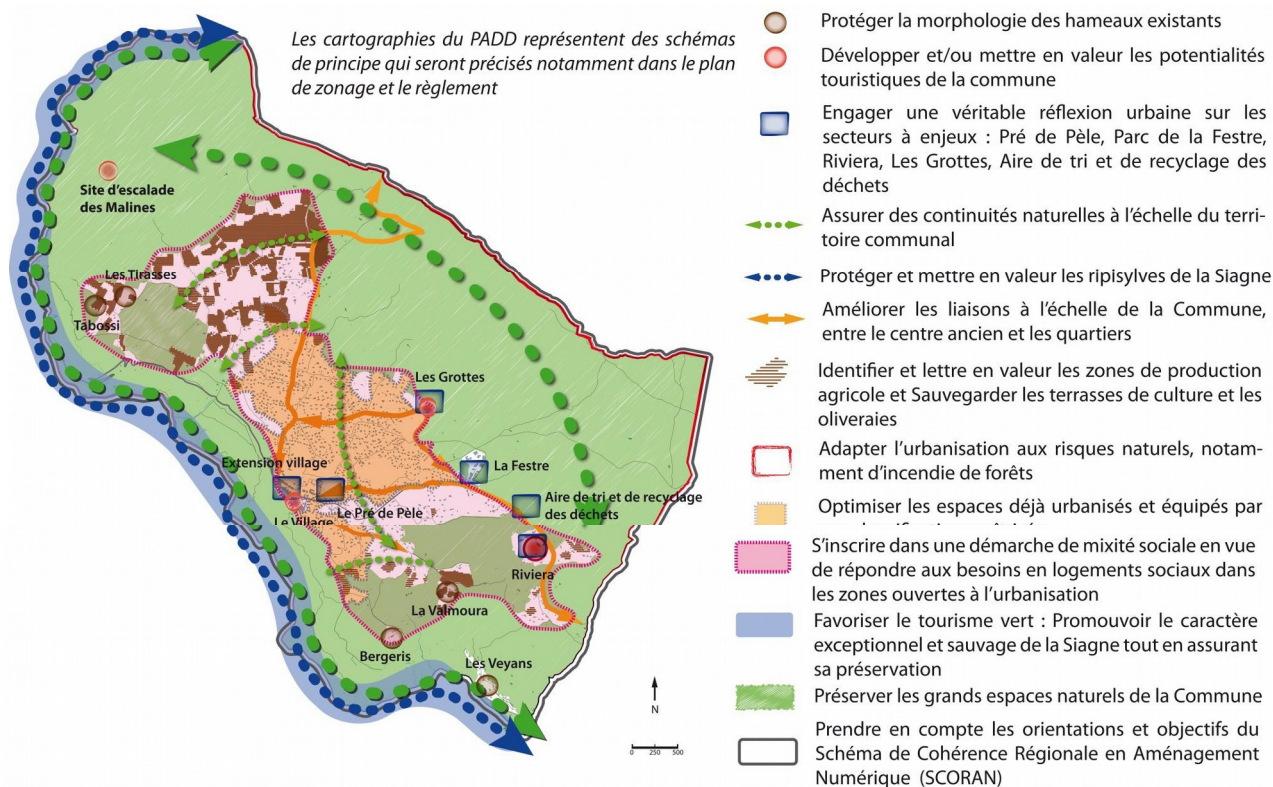
- projet de plan local d'urbanisme (PLU),
- rapport sur les incidences environnementales.

1. Contexte, présentation du plan et enjeux environnementaux

1.1. Contexte

Saint-Cézaire-sur-Siagne, commune de 3772 habitants (au 1er janvier 2015) se situe sur un plateau surplombant les gorges de la Siagne à 20 minutes de voiture de Grasse et 45 minutes de Cannes.

1.2. Présentation et objectifs du plan



Carte de synthèse du plan d'aménagement et de développement durables (PADD)

La municipalité prévoit une population de 4800 habitants en 2025, soit une augmentation d'environ 1000 habitants et la construction de 700 logements entre 2012 et 2025. Un des objectifs du PLU est de limiter la consommation de l'espace à environ 20 hectares par l'optimisation des espaces déjà urbanisés et équipés à proximité du centre-village.

Le PLU autorise des projets porteurs de mixité sociale à proximité du centre-village (Le Pré de Pèle) et, sur le plan économique, le développement et l'aménagement du Parc d'activité de la Festre.

Par ailleurs, il vise notamment à :

- protéger les espaces, paysages et milieux les plus remarquables du patrimoine naturel et culturel tels que les crêtes et les versants des pré-Alpes de Grasse, les gorges de la Siagne, les oliveraies et restanques... ;
- préserver les continuités écologiques, y compris au sein du tissu urbain, en proposant des coupures d'urbanisation entre les différents quartiers d'habitat ;
- identifier, mettre en valeur les zones de production agricole et encourager les circuits-courts.

1.3. Principaux enjeux identifiés par l'autorité environnementale (Ae)

L'avis de l'Ae, sur ce dossier, sera focalisé sur les principaux enjeux qu'elle identifie :

- la préservation des espaces naturel et agricoles,
- la préservation de la biodiversité, des continuités écologiques et du paysage.

2. Analyse des impacts du projet et des mesures de réduction de ces impacts

Le présent chapitre de l'avis n'a pas vocation à être exhaustif mais procède à la lecture critique du dossier pour les champs de l'environnement les plus impactés par la mise en œuvre du plan :

2.1. Sur la préservation des espaces naturel et agricoles

Le code de l'urbanisme prévoit¹ que le plan d'aménagement et de développement durables « fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ». Le PADD de la commune indique effectivement que la consommation d'espace sera limitée à 20 ha ; le PLU représente donc une inflexion positive en termes de gestion économe du sol et de préservation des espaces naturel et agricoles.

Les évolutions par rapport au POS en vigueur sont exposées dans le rapport de présentation (RP)². Elles montrent que sont reclassées en zone agricole (A) ou naturelle (N) :

- l'essentiel des zones NB (337 ha sur 427) ;
- 62 ha de zones U ;
- 37 ha de réserves foncières (zones Na du POS).

Ainsi ce sont près de 436 ha de zones urbanisables du POS qui sont reclassées avec une augmentation significative des espaces agricoles (de 148 à 353 ha).

2.1.1. Densification des espaces bâtis

Le rapport de présentation présente une analyse de « la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis »³. Le PLU augmente les densités potentielles dans les zones d'habitat diffus puisque les objectifs du PLU en zone UC ou UD sont respectivement d'environ 20 et 15 logements à l'hectare.

Cependant cette augmentation est relative : le coefficient d'emprise au sol de 15 % proposé en zone UC (qui recouvre près de 60 % de l'enveloppe urbaine) ne permet pas de fait une densification significative de cette zone.

¹ Article L.151-5 du CU

² P 474, Tome 2 du Rapport de présentation (RP)

³ Analyse préconisée par l'article L 151-4 du CU (p 486 du RP)

En outre, le PLU reclasse en zone UD d'habitat diffus certains secteurs très peu urbanisés (1 à 3 logements à l'hectare) dont la vocation naturelle aurait pu, le cas échéant, être reconnue par un classement en zone N.

Recommandation 1 : Chiffrer le potentiel de logements par densification du bâti dans les zones UC et UD et revoir à la hausse, le cas échéant, les capacités d'accueil et les densités au sein de l'enveloppe urbaine.

Recommandation 2 : Justifier le classement en UD de certains secteurs très peu bâtis en démontrant notamment qu'ils ont perdus leur vocation d'espace naturel.

2.1.2. Ouvertures à l'urbanisation

Le PLU prévoit l'ouverture d'une zone à urbaniser (AU) de près de 6 ha : la zone IAUb (3,8 ha), destinée à accueillir des habitations, sous forme de petits collectifs et d'habitat intermédiaire groupé et la zone IAUZ, située sur le Parc d'activités de la Festre, et destinée à accueillir des activités tertiaires, artisanales et industrielles.

Ces zones font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation⁴ avec :

- pour la zone IAUb, des principes d'organisation qui permettent d'une part d'améliorer les centralités avec des formes urbaines plus économes d'espace, et d'autre part de prendre en compte les enjeux paysagers et la trame verte ;
- pour la zone IAUZ, un schéma d'organisation permettant d'optimiser le fonctionnement futur de l'ensemble du parc d'activité (accessibilité, circulation, stationnement, composition urbaine...).

La localisation de ces ouvertures à l'urbanisation est justifiée au regard de l'environnement. Le Parc d'activités de la Festre est identifié par le SCoT de l'ouest des Alpes-Maritimes comme un pôle économique à développer.

2.2. Sur la préservation de la biodiversité, des continuités écologiques et du paysage

2.2.1. Biodiversité et continuités écologiques

Le maintien de la biodiversité est recherché au travers une protection et une préservation des secteurs les plus remarquables de la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne : la ripisylve de la Siagne et la grotte au Guano, lieu d'habitat des chiroptères (un sous-zonage a été mis en place spécifiquement pour cet habitat protégé : le secteur Nb relatif à l'arrêté de biotope Grotte au Guano).

Aucune nouvelle zone à urbaniser ne se trouve en zone Natura 2000⁵. Les zones nouvellement constructibles sont de faibles surfaces et assez éloignées du site des gorges de la Siagne. Le rapport indique⁶ que « *les incidences résiduelles du projet seront faibles avec la mise en œuvre de l'intégralité des mesures de réduction préconisées*⁷ ».

⁴ Chapitre 3, p381 Tome 2 du RP

⁵ Les sites Natura 2000 constituent un réseau européen en application de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » (codifiée en 2009) et de la directive 92/43/CEE « Habitats faune flore », garantissant l'état de conservation favorable des habitats et espèces d'intérêt communautaire.

⁶ P 348 du Tome 2 du RP

⁷ Pour le contenu de ces mesures le rapport renvoie par erreur à la « *Partie 5 - Chapitre 3* ». Il conviendra de remplacer la référence « *Partie 5, Chapitre 3* » par la référence « *Partie 3, chapitre 2* » (en page 497 du T2)

Ces mesures, exposées en page 497 du Tome 2 du RP et portant sur la protection de la ripisylve, sont effectivement de nature à éviter les incidences dommageables significatives sur le site Natura 2000. Parmi elles, le PLU interdit les abattages d'arbres aux abords de la Siagne et préconise des pratiques agricoles préservant le cours d'eau de toute substance chimique, sans toutefois préciser les outils réglementaires utilisés pour la bonne application de ces mesures. De fait, il n'entre pas dans les prérogatives d'un PLU de prescrire ce genre de mesure.

Recommandation 3 : Proposer des mesures de réduction relevant du PLU en ce qui concerne la protection des cours d'eau vis-à-vis des substances chimiques employées en agriculture..

Les continuités écologiques seront conservées sur l'ensemble du territoire au moyen notamment d'un zonage spécifique pour les espaces paysagers et les éléments remarquables à préserver⁸.

Au sein de l'enveloppe urbaine, l'application d'un coefficient de végétalisation permet de conserver une présence de « nature en ville ». À ce titre, la préservation de coupures urbaines et d'éléments de paysage à conserver⁹ peut faire fonction de corridor écologique entre les différents quartiers d'habitat. Les prescriptions concernant les clôtures au sein des corridors écologiques¹⁰ devront être précisées pour que ces dernières ne constituent pas un obstacle à la circulation de la faune.

2.2.2. Paysage

Le PLU met en avant des prescriptions pour la préservation des espaces naturels et forestiers : les espaces boisés classés (EBC) représentent 1169 hectares¹¹ tandis que 450 hectares sont protégés pour leur qualité paysagère ou écologique. Les paysages de terrasses et d'oliveraie sont conservés et font l'objet d'un zonage spécifique relatif à la protection et à la préservation des secteurs les plus remarquables. Les éléments patrimoniaux tels que les cabanons en pierre, chemins et carraires seront également mis en valeur et préservés. L'inventaire des éléments du patrimoine et paysager à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme a permis la mise en place d'une typologie reportée dans les dispositions générales du règlement ; l'article 8¹² classe ainsi les inventaires en 3 types avec des protections spécifiques :

- les éléments de paysage : les restanques et les oliveraies ;
- les éléments de paysage et les corridors écologiques ;
- les éléments du patrimoine bâti et archéologique

2.3. Sur la prise en compte des risques et la gestion de l'eau

Les risques naturels omniprésents sur la commune, notamment les risques d'incendie de forêt sont intégrés comme contrainte stricte dans le zonage du PLU et son règlement : le zonage réglementaire du PPR est reporté sur les plans de zonage du PLU.

Les aménagements et développements de la commune tiennent compte des enjeux liés à l'aléa incendie par une réduction forte des zones d'habitat diffus, ainsi que ceux liés à l'aléa inondation et ruissellement, notamment par des coefficients de végétalisation permettant l'infiltration.

⁸ Cf : Article L.151-23 du CU

⁹ Idem

¹⁰ Cf: éléments de type 2.2 en p 10 du règlement

¹¹ Réduit d'environ 456 ha par rapport au POS afin de faciliter le pâturage et réduire le risque incendie.

¹² p 9 du règlement

La commune prévoit d'étudier la mise en œuvre d'un schéma d'assainissement des eaux pluviales comprenant l'aménagement d'ouvrages facilitant la gestion des eaux pluviales (bassins de rétention des eaux pluviales). Il est rappelé que le futur zonage doit faire l'objet d'une saisine de l'autorité environnementale¹³.

Le PADD vise le développement de l'urbanisation à proximité des axes structurants et des réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement existants ou projetés.

Selon le règlement, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire sur la totalité des zones urbaines sauf pour la zone UD où certains secteurs ne sont pas desservis par le réseau. Le PLU doit rendre compte des risques de pollutions diffuses liées à l'assainissement individuel, du nombre d'habitations concernées et de la conformité aux normes de ces installations d'assainissement autonome.

Recommandation 4 : Justifier l'aptitude de la zone UD à l'assainissement non collectif.

¹³ cf. R 122-17 du code de l'environnement