



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 (PLU) de
Mandelieu-La-Napoule (06)**

n° saisine 2017-1701

n° MRAe 2018APACA2

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 a pour objectif de rendre plus lisibles pour le public les choix opérés au regard de leurs éventuels impacts sur l'environnement.

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

Suivant la réglementation européenne l'avis d'une Autorité environnementale, en l'occurrence la mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe) de la région Provence Alpes Côte d'Azur, apprécie la prise en compte de l'environnement par le plan et programme et la qualité du rapport sur ses incidences environnementales. Cet avis n'est ni favorable ni défavorable à la réalisation du plan ou du programme.

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. Pour la complète information du public, une bonne pratique consiste à produire un mémoire en réponse dans lequel le responsable du plan indique comment il entend prendre en compte les recommandations de l'autorité environnementale. 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.

Conformément aux dispositions de l'article R.104-25, l'avis est également publié sur le site des 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>

Sommaire de l'avis

Préambule.....	2
Synthèse de l'avis.....	4
Avis.....	5
1. Contexte et objectifs du plan, enjeux environnementaux, qualité du rapport sur les incidences environnementales et de la démarche d'élaboration du PLU.....	5
1.1. Contexte et objectifs du plan.....	5
1.2. Principaux enjeux identifiés par l'autorité environnementale (Ae).....	6
1.3. Qualité formelle du rapport sur les incidences environnementales.....	6
1.4. Prise en compte de l'environnement dans la démarche d'élaboration du PLU.....	7
2. Analyse de la prise en compte de l'environnement et des impacts du plan.....	7
2.1. Sur les besoins fonciers et la gestion économe de l'espace.....	7
2.2. Espaces agricoles.....	9
2.3. Sur la biodiversité.....	9
2.3.1. <i>Espaces naturels</i>	9
2.3.2. <i>Trame verte et bleue</i>	10
2.3.3. <i>Natura 2000</i>	10
2.3.4. <i>Espèces protégées</i>	11
2.4. Paysages.....	11
2.5. Risques naturels.....	12
2.6. Sur l'eau potable et l'assainissement.....	13
2.7. Cadre de vie.....	14

Synthèse de l'avis

Le projet de PLU de Mandelieu-la-Napoule traduit une volonté de développement du territoire qui présente plusieurs incidences potentielles sur l'environnement, en termes de continuités écologiques et d'espèces protégées, de vulnérabilité aux risques naturels, et de paysages.

Son évaluation environnementale doit être précisée (et les choix mieux justifiés en conséquence), en particulier pour ce qui concerne les zones AU de la vallée de la Siagne qui présentent de nombreux enjeux environnementaux et des incidences dommageables notables, bien mises en évidence, sans que le document ne présente de solutions de substitution (notamment dans le cadre d'une approche intercommunale).

Enfin, le projet de PLU doit être revu pour tenir compte des connaissances actuelles des risques d'inondation et limiter l'exposition des personnes et les dommages aux biens.

Recommandations principales :

- ***Clarifier les objectifs démographiques et de construction de logements ;***
- ***Justifier le choix des secteurs ouverts à l'urbanisation dans la vallée de la Siagne, après avoir analysé des solutions de substitution. Privilégier une approche intercommunale du développement de la vallée de la Siagne ;***
- ***Compléter l'étude des milieux naturels et assurer une meilleure protection de la biodiversité, en renforçant la préservation des continuités écologiques et la protection des espèces protégées notamment ;***
- ***Mieux prendre en compte le risque d'inondation et sa prévention (PPRI, étude inondation du CEREMA¹ et non aggravation du phénomène de ruissellement).***

¹ Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement.

Avis

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

- rapport sur les incidences environnementales (RIE),
- projet d'aménagement et de développement durable (PADD),
- orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
- règlement,
- plan de zonage,
- annexes.

1. Contexte et objectifs du plan, enjeux environnementaux, qualité du rapport sur les incidences environnementales et de la démarche d'élaboration du PLU

1.1. Contexte et objectifs du plan

La commune de Mandelieu-La Napoule est située au sud-ouest du département des Alpes-Maritimes. La commune compte une population de 22 500 habitants (2013) sur une superficie de 31,4 km². La densité de la population est d'environ 716 habitants au km². Mandelieu connaît une occupation des sols très contrastée. La commune présente une urbanisation marquée par trois noyaux urbains anciens denses (Les Termes, La Napoule et Capitou) entourés d'une urbanisation plus diffuse avec prédominance de l'habitat individuel s'étalant jusque sur les espaces colli-naires. Tous ces ensembles sont dominés par les vastes massifs de l'Estérel et du Tanneron, grands espaces naturels de la commune.

Le PLU prévoit (PADD, p.13) un taux annuel de croissance démographique de 0,35%. Ce taux est modéré au vu des évolutions passées. Cette projection correspond à une population de 23 840 habitants en 2030, soit environ 1 340 habitants supplémentaires par rapport à 2013. Ce développement démographique implique d'après le projet de PLU la construction d'environ 895 logements.

Il est à noter que ces données démographiques et de création de logements ne sont pas cohérentes avec d'autres valeurs mentionnés dans les tomes 1 et 2 respectivement page 123 et page 17. Les écarts sont très importants (de l'ordre de plusieurs centaines de logements).

Recommandation 1 : Clarifier les objectifs en matière démographique et de création de logements.

Le territoire de la commune est compris dans le SCoT² de l'Ouest des Alpes-Maritimes en cours d'élaboration.

² Schéma de cohérence territoriale

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

Au regard des spécificités du territoire et des effets potentiels du plan, l'autorité environnementale identifie les enjeux environnementaux suivants :

- la lutte contre l'étalement urbain et la gestion économe de l'espace ;
- la préservation de la biodiversité (continuités écologiques, espèces protégées...);
- la vulnérabilité aux risques naturels ;
- la préservation des paysages ;
- la préservation du cadre de vie (nuisances sonores, qualité de l'air...).

1.3. Qualité formelle du rapport sur les incidences environnementales

De manière générale, l'évaluation environnementale est étoffée, descriptive et analytique. Le PADD est bien structuré, clair, et explicite bien la stratégie de développement de la commune. De plus, le document contient une cartographie de qualité qui permet de traduire spatialement les orientations et d'assurer une bonne compréhension des enjeux.

Le résumé non technique est clair et traduit correctement l'évaluation environnementale élaborée, il assure une bonne information du public mais mériterait d'être accompagné d'une carte des enjeux environnementaux principaux.

Le rapport de présentation explique la manière dont le projet de PLU entend relayer les orientations et objectifs des différents plans avec lesquels le PLU doit être compatible (Tome 2, p.149-165). Il mentionne notamment la DTA³ des Alpes-Maritimes, le Sdage⁴ Rhône-Méditerranée, le SCoT de l'Ouest des Alpes-Maritimes et le PDU⁵ de Cannes, le Cannet et Mandelieu-La-Napoule..

L'état initial de l'environnement (EIE) aborde toutes les thématiques environnementales. Les enjeux environnementaux sont identifiés. Une approche spatialisée est également opérée par sous-secteurs géographiques ce qui est judicieux. L'EIE met ainsi en évidence neuf zones différentes qui présentent des caractéristiques urbaines et environnementales particulières (Tome 1, p.100-120).

L'EIE contient une description des perspectives d'évolution de l'état initial dans l'hypothèse d'un scénario « au fil de l'eau » où le PLU ne serait pas mis en œuvre. Celui-ci permet de révéler les tendances négatives et positives d'évolution de l'environnement auquel le projet de PLU a vocation à répondre (atteintes aux paysages, vulnérabilité accrue aux risques naturels, nuisances et cadre de vie...).

L'EIE assure de manière assez satisfaisante le recensement et la description des zones qui sont touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU. Il s'agit en particulier des zones ouvertes à l'urbanisation.

En revanche, les secteurs destinés à des emplacements réservés, notamment dans la vallée de la Siagne, n'ont pas été analysés.

³ Directive territoriale d'aménagement

⁴ Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux

⁵ Plan de déplacements urbains

1.4. Prise en compte de l'environnement dans la démarche d'élaboration du PLU

Le rapport de présentation expose les motifs ayant présidé aux choix retenus pour établir le PADD, les OAP⁶ et le règlement. Le rapport identifie les enjeux urbains, économiques et environnementaux de la commune, et mentionne les grandes orientations et les objectifs des documents de portée supérieure (*Tome 2, Justification des dispositions du PLU*), sans toutefois les mettre totalement en œuvre dans le projet de PLU.

En effet, les zones AU situées dans la vallée de la Siagne présentent de nombreux enjeux environnementaux et l'artificialisation de ces zones est susceptible d' incidences négatives notables mises en évidence par l'évaluation environnementale. La séquence d'évitement et de réduction des incidences n'est pas suffisante au vu des enjeux. Le document ne présente pas d'analyse de solutions de substitution permettant de justifier que ces choix ont été faits en prenant en compte l'environnement. De manière générale, la vallée de la Siagne, identifiée comme un secteur majeur de développement à l'échelle intercommunale et présentant des caractéristiques environnementales remarquables (continuité écologique, espaces agricoles, paysages...) ainsi que des , risques d'inondation. Elle nécessite une attention particulière et une réflexion à l'échelle intercommunale afin d'organiser le développement de ce secteur stratégique.

Recommandation 2 : Justifier le choix, et le cas échéant reconsidérer, les secteurs ouverts à l'urbanisation de la vallée de la Siagne, après avoir analysé des solutions de substitution, à une échelle communale et intercommunale.

2. Analyse de la prise en compte de l'environnement et des impacts du plan

Le rapport de présentation expose (Tome 3) l'ensemble des incidences du PLU sur l'environnement par thématiques (air, eau, risques, biodiversité...). Cette présentation est complétée par une focalisation sur les zones sensibles particulièrement touchées par les aménagements prévus par le PLU (essentiellement les zones ouvertes à urbanisation). Globalement, le rapport de présentation présente une analyse des incidences d'un niveau de précision de suffisant.

2.1. Sur les besoins fonciers et la gestion économe de l'espace

Une des vocations affichée par le projet de PLU est de promouvoir une gestion économe du sol et la préservation des espaces naturels et agricoles.

L'enjeu de la gestion économe du sol est clairement identifié dans l'EIE et constitue une problématique essentielle pour la commune qui souffre de la raréfaction du foncier disponible du fait d'une urbanisation très consommatrice d'espace et de fortes sensibilités environnementales (exposition aux risques naturels, site classé de l'Estérel notamment).

Le rapport de présentation propose (Tome 1, p.92) une analyse de la consommation de l'espace portant sur la période 1999 – 2013 et fait état d'environ 29 ha d'espaces artificialisés par le développement urbain, soit un rythme moyen de 2,07 ha par an. Cette artificialisation s'est largement

⁶ Orientation d'aménagement et de programmation

opérée au profit de l'habitat individuel, mode d'occupation des sols fortement consommateur d'espace.

Il aurait été utile de disposer d'une ventilation de cette consommation par type de destination (résidentiel, industriel, bureau...) ainsi que du nombre de logements et éventuellement d'emplois liés à cette consommation. Ces données permettraient d'apprécier « qualitativement » cette consommation d'espaces et de constituer des éléments de référence pour le projet de PLU.

Recommandation 3 : Fournir des éléments « qualitatifs » sur la destination des sols consommés lors de la dernière décennie.

Concernant la future consommation d'espaces prévue par le projet de PLU, le foncier dédié au développement résidentiel est localisé au sein des dents creuses⁷ et en extension de l'enveloppe agglomérée, à proximité des différents pôles de vie (équipements et services).

Le projet de PLU fixe des objectifs de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, sans toutefois affirmer d'inflexion par rapport à la dernière décennie : il projette une consommation de 26,5 ha à l'horizon du PLU (2030) soit un rythme annuel de 2,01 ha par approche de celui observé sur la décennie précédente (2,07 ha/an). Le manque d'éléments qualitatifs de cette future consommation d'espaces (nombre de logements, d'emplois ou surface de bureau, créés) ne permet pas d'apprécier les efforts de gestion économe de l'espace.

Il ressort de l'analyse du zonage que les zones constructibles du projet de PLU (zones U et AU) représentent environ 960 ha dont 11 ha de zones AU. Le PLU actuel présente une surface constructible de 978 ha. Le projet de PLU présente donc une sensible réduction de la surface constructible du territoire (-2 %).

La mobilisation du potentiel d'urbanisation résiduelle en zone urbaine est également primordiale dans une logique de gestion économe de l'espace. Le projet de PLU expose les capacités de densification des zones urbaines (Tome 1, p.94-99), avec une analyse fine à la parcelle. Si le rapport s'attache à préciser la mobilisation probable de ce potentiel (application de pourcentages), il ne le traduit cependant pas en termes de logements constructibles, ce qui rend l'analyse peu concrète. Au vu des contraintes fortes qui obèrent les possibilités d'urbanisation (topographie accidentée, risques naturels, site classé, loi littoral...), il importe que le potentiel de densification soit bien identifié et exploité. Or la méthode utilisée manque de clarté et d'objectivation des données fournies :

- la délimitation de l'espace bâti doit être objectivée. La desserte en réseaux et l'existence de coupure d'urbanisation (voie de taille importante, dénivellation de terrain, rivière...) sont nécessairement des données à prendre en compte en plus de l'occupation réelle de la zone. En l'espèce, l'enveloppe bâtie est définie de manière trop laconique ;
- les contraintes pouvant limiter ce potentiel de densification doivent être analysées (risques naturels, sensibilité écologique et paysagère, rétention foncière...) ;
- la mobilisation des espaces bâtis mutables (ex : bâtiments en déshérence) n'est pas prise en compte.

Ainsi le document ne permet pas de conclure à une mobilisation optimale du potentiel de mutation et de densification des espaces urbains bâtis, alors que par ailleurs, de nombreuses zones natu-

⁷ Une dent creuse est, en urbanisme, un espace non construit entouré de parcelles bâties. (Source wikipedia)

relles sont ouvertes à l'urbanisation, avec des potentielles incidences négatives significatives sur des secteurs écologiquement sensibles, à l'instar de la vallée de la Siagne.

Recommandation 4 : Déterminer de manière claire et rigoureuse le potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis du projet de PLU, et, après examen de ce potentiel, le cas échéant réduire les extensions d'urbanisation.

2.2. Espaces agricoles

La protection des espaces agricoles se traduit par un classement en zone A de la majeure partie des espaces présentant un caractère agricole. Le règlement de la zone A assure une protection efficace en conditionnant la constructibilité à un lien de nécessité à l'exploitation agricole.

De plus, afin de limiter l'effet de mitage des espaces à forte sensibilité paysagère (espace naturel remarquable de la loi Littoral), le PLU crée un sous-secteur Apr qui affiche un règlement plus strict quant aux droits à construire.

Il serait par ailleurs pertinent, vu l'importante pression foncière qui s'exerce dans la commune, que des outils complémentaires de préservation des espaces agricoles soient mis en œuvre, tels que des classements en ZAP⁸ ou en PAEN⁹. Ces démarches auraient non seulement pour effet de faire baisser la pression foncière mais également, de manière indirecte, d'orienter cette pression sur le tissu urbain et donc de favoriser la densification.

2.3. Sur la biodiversité

L'évaluation environnementale identifie les enjeux de biodiversité du territoire à travers notamment les cartographies des Znieff¹⁰, du périmètre Natura 2000¹¹ et du site classé de l'Estérel. L'EIE met également en exergue un enjeu de protection du littoral marin particulièrement remarquable et exposé aux pressions de l'urbanisation et de la fréquentation touristique.

2.3.1. Espaces naturels

La préservation des espaces naturels est prise en compte à travers le zonage du PLU (zone N ou A) qui limite les droits à construire.

Les boisements les plus remarquables sont préservés à travers un classement en espace boisé classé (EBC). Les massifs de l'Estérel et du Tanneron sont protégés au moyen d'un zonage Npr restreignant davantage les droits à construire.

Il est à noter que la constructibilité de chaque zone est définie à travers des dispositions générales et des dispositions spécifiques. Cette distinction nécessite une rédaction particulièrement rigoureuse et claire afin de prévenir toute ambiguïté dans l'articulation de ces différentes dispositions.

⁸ Zone agricole protégée

⁹ Périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains

¹⁰ Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique

¹¹ 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. Les sites inventoriés au titre de la directive « habitats » sont des sites d'intérêt communautaire (SIC) ou des zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui le sont au titre de la directive « oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS).

À cet égard, le règlement de nombreuses zones situés dans des secteurs environnementaux sensibles (espaces remarquables de la DTA, abords de la Siagne) semble autoriser des installations classées pour l'environnement (ICPE) induisant des incidences environnementales potentiellement importantes.

Recommandation 5 : Préciser et clarifier la rédaction du règlement (dispositions générales et spécifiques) et assurer la bonne prise en compte des enjeux environnementaux dans les prescriptions.

2.3.2. Trame verte et bleue

Le rapport de présentation fournit une représentation des continuités et corridors écologiques aptes à favoriser la biodiversité et les échanges biologiques entre les zones naturelles. Ces continuités forment une trame verte et bleue que le PLU prévoit de préserver (Tome 1, p.163).

Le SRCE¹² sert de référence dans l'identification des principaux réservoirs et corridors écologiques. L'évaluation aborde la problématique des facteurs de fragilisation affectant la fonctionnalité de ces espaces cependant l'analyse reste superficielle et les enjeux de protection ou de reconstitution de ces continuités ne sont pas suffisamment identifiés.

Le projet communal affiche sa préoccupation de préserver la trame verte et bleue composée des massifs de l'Estérel et du Tanneron ainsi que des cours d'eau qui traversent la commune (la Siagne, le Riou de l'Argentière et les vallons parcourant les massifs boisés). Les espaces agricoles de l'ouest et de l'est de la commune sont également reconnus pour leurs fonctionnalités écologiques. Les continuités écologiques sont protégées sur l'ensemble du territoire au moyen d'un zonage N et A et d'un classement en EBC. Une servitude *non aedificandi* est également utilisée afin de préserver les vallons des espaces collinaires.

En revanche, la ripisylve¹³ de la Siagne doit être davantage protégée dans la partie nord de la commune. Un classement en EBC est nécessaire.

Recommandation 6 : Renforcer la protection de la ripisylve de la Siagne au nord de la commune (classement en EBC).

2.3.3. Natura 2000

L'évaluation des incidences du projet de PLU au titre de Natura 2000 conclut à l'absence d'incidences significatives sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces d'intérêt communautaire, notamment au motif que les périmètres des sites Natura 2000 se situent hors du territoire communal et que les projets d'urbanisation se situent à une distance significative (au moins 3 km) sans présenter de lien de fonctionnalité évident avec ces derniers. Cette argumentation est globalement satisfaisante, toutefois l'analyse aurait dû confirmer l'absence d'effets négatifs indirects des différents emplacements réservés nombreux et significatifs (effets cumulés).

¹² Schéma régional de cohérence écologique

¹³ La forêt riveraine, rivulaire ou ripisylve (étymologiquement du latin *ripa*, « rive » et *sylva*, « forêt ») est l'ensemble des formations boisées, buissonnantes et herbacées présentes sur les rives d'un cours d'eau, la notion de rive désignant l'étendue du lit majeur du cours d'eau non submergée à l'étiage.

2.3.4. Espèces protégées

En matière d'espèces protégées, la commune présente une grande richesse d'espèces protégées dont la présence est avérée ou potentielle dans la plupart des compartiments (Sérapias négligé, Isoète de Durieu, Léopard ocellé, Couleuvre de Montpellier, Grand Duc, chiroptères, insectes saproxylophages notamment).

Toutefois, les enjeux en la matière ne sont pas traités. Les incidences de l'urbanisation sur les espèces protégées ne sont ni définies (destruction, gêne, nuisances sonores et lumineuses...) ni caractérisées (incidences directes et indirectes, permanentes et temporaires).

Une attention particulière est à porter sur le secteur de la Siagne qui est concerné par de nombreux aménagements potentiellement dommageables pour les différentes espèces protégées existantes (avifaune, poissons, crustacés, coléoptères...).

De manière générale, le projet de PLU et le rapport sur les incidences environnementales doivent mettre en évidence la prise en compte de ces enjeux patrimoniaux (espèces, habitats d'espèces favorables...), et les traduire par un zonage et un règlement appropriés.

Il est rappelé qu'en matière d'espèces protégées l'atteinte aux individus, la perturbation et la dégradation des habitats sont interdites (articles L.411-1 et 2 du code de l'environnement).

Recommandation 7 : Garantir la prise en compte de la réglementation relative aux espèces protégées par un zonage et un règlement adaptés notamment au niveau du secteur de la Siagne.

Il est à noter que les herbiers de posidonies font l'objet d'une protection au titre de la DTA en tant qu'espaces maritimes remarquables. Le projet de PLU entend préserver ces milieux en limitant le périmètre du port de la Napoule aux emprises actuelles. De plus ces espaces remarquables font l'objet d'un classement en zone Npr restreignant les droits à construire, assurant ainsi une protection particulière des herbiers de posidonies.

2.4. Paysages

Le projet de PLU prévoit la protection des grands ensembles boisés par le biais de la servitude d'espaces boisés classés (article L. 130-1 du code de l'urbanisme), interdisant tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Il est également fait usage de la servitude de protection de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme pour protéger des secteurs boisés de moindre importance mais qui présentent un rôle majeur dans le paysage. C'est le cas notamment des boisements dominant les quartiers de San Peyre et du Mont Turney localisés à l'interface entre le littoral et le massif de l'Estérel.

Le projet de PLU promeut également une intégration paysagère et urbaine des nouvelles opérations d'aménagement, pour limiter une banalisation dommageable de l'environnement et du paysage. Ainsi les OAP¹⁴ prévoient d'instaurer la préservation des perméabilités naturelles, le traitement des franges paysagères, et l'intégration d'espaces verts notamment.

¹⁴ Orientation d'aménagement et de programmation

Néanmoins, l'urbanisation (zone UG3) des collines de Mandelieu-la-Napoule (Les termes, Le capitou, Minelle) risque de dégrader les paysages. Il importe de limiter l'urbanisation sur les crêtes, qui constituent des éléments du grand paysage. Cela pourrait se faire par le biais d'un classement EBC.

Recommandation 8 : Limiter l'urbanisation des collines de Mandelieu-la-Napoule, en préservant les lignes de crêtes. Revoir en conséquence la délimitation des zones UG3 des secteurs Les Termes, Le Capitou et Minelle.

2.5. Risques naturels

La prévention des risques naturels et leur prise en compte dans les choix de développement de la commune est un enjeu important. Le territoire est en effet concerné par les risques de feux de forêt, d'inondation (crue torrentielle et ruissellement pluvial) et de mouvements de terrains (retrait-gonflement des argiles). Le territoire est notamment couvert par deux PPR¹⁵ inondation et feux de forêts. Globalement, le projet de PLU assure une intégration satisfaisante de la connaissance de l'exposition du territoire aux risques naturels.

De nombreux emplacements réservés sont destinés à la lutte contre les inondations avec notamment la création d'écrêteurs de crues et de bassin de rétention.

Suite aux événements du 3 octobre 2015¹⁶, une étude réalisée par le Cerema¹⁷ et transmise à la commune dans le cadre du porter à connaissance (PAC) a permis de mettre en évidence deux niveaux d'aléas d'inondation, en intégrant le phénomène de ruissellement, fort et modéré. Le projet de PLU, dans les dispositions générales du règlement, prévoit ainsi une inconstructibilité des secteurs soumis à un aléa fort.

En revanche, plusieurs projets d'urbanisation sont prévus en zone rouge du PPR inondation (extension vers le sud de la zone d'activités des Gaveliers, pôle nautique sur le site Sud "Pont de Siagne"). Le projet d'aire des gens du voyage, dans la plaine de la Siagne, est situé zone B2 du PPR inondation pour laquelle le règlement interdit expressément ce type d'installations.

Recommandation 9 : Revoir le zonage des secteurs destinés à l'urbanisation (zones U et AU) et concernés par des risques forts, afin de garantir la sécurité des personnes et limiter les dommages aux biens. Assurer à ce titre une meilleure prise en compte des connaissances actuelles des risques.

Enfin, le rapport ne démontre pas que l'urbanisation des bassins versants qui alimentent les secteurs où est identifié un aléa fort ou modéré n'aggrave pas le risque d'inondation par ruissellement (collines des Termes, Minelle et Capitou).

Recommandation 10 : Démontrer que l'urbanisation des bassins versants n'accroît pas le risque d'inondation par ruissellement.

¹⁵ Plan de prévention des risques

¹⁶ Inondations tragiques suite à des pluies intenses faisant 20 morts et d'importants dégâts matériels. Les communes de Cannes, Antibes, Vallauris, Biot et Mandelieu-la-Napoule ont été particulièrement touchées par ces crues.

¹⁷ Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement

2.6. Sur l'eau potable et l'assainissement

Alimentation en eau potable (AEP).

Le dossier fait apparaître que la commune dispose d'une prise d'eau installée sur la rive droite de la Siagne, qui constitue une source suffisante en quantité et en qualité pour les besoins actuels et futurs.

La prise en compte de l'unique périmètre de protection de captage d'eau potable est assurée par un classement pertinent en zone N du PLU (de plus le captage fait l'objet d'une servitude de protection).

Le règlement du PLU impose le raccordement au réseau public d'eau potable en zones U et AU. En zones A et N, les constructions doivent également se raccorder au réseau public d'eau potable.

Assainissement.

Les eaux usées mandolociennes sont traitées par la station d'épuration intercommunale de Cannes. D'une capacité maximale de 350 000 équivalent habitant (EH), il est indiqué qu'elle permet le traitement des eaux usées du bassin d'assainissement cannois à l'horizon 2040 (Tome 1,p.81).

Le règlement de PLU prescrit le raccordement au réseau public d'eaux usées dans les zones ouvertes à urbanisation (U et AU), sauf dans les cas où le réseau est inexistant. L'assainissement autonome est autorisé dans les zones agricoles et naturelles.

Il convient de rappeler qu'au sein de ces zones U, AU, A et N, les possibilités d'urbanisation ou d'extension des constructions non reliées au réseau public doivent être déterminées sur la base des cartes d'aptitude (ou d'inaptitude) des sols à l'assainissement non collectif. Si les sols sont inaptés à l'assainissement individuel, il ne peut y avoir de construction en l'absence de réseau public.

Enfin, les données relatives à l'assainissement non collectif sont très succinctes ; il importe de fournir un bilan des installations en assainissement non collectif (nombre, conformité, non-conformité, dangerosité...).

Recommandation 11 : Démontrer la bonne prise en compte de l'assainissement dans les secteurs ne bénéficiant pas de la desserte par le réseau public d'assainissement. Fournir un bilan des installations en assainissement non collectif et une carte de l'aptitude de sols à l'assainissement non collectif.

2.7. Cadre de vie

Une des priorités de la commune est de garantir un cadre de vie agréable aux mandolociens notamment par une lutte contre les nuisances sonores et la dégradation de la qualité de l'air.

Concernant la limitation des nuisances causées par le transport routier, le projet de PLU prévoit le développement d'un réseau de modes actifs pour offrir une alternative aux axes bruyants du centre-ville. Il entend également faire respecter les règles d'occupations du sol dans les zones prescriptives du plan d'exposition au bruit de l'aérodrome.

Toutefois, la zone UD2 « les Grands Vallons » apparaît particulièrement exposée aux bruits du fait de la proximité immédiate de l'autoroute A8.

Pour limiter les incidences négatives sur la qualité de l'air induites par les transports, le projet de PLU encourage les solutions alternatives à la voiture individuelle (maillage doux, amélioration de l'accès à la gare, stationnements périphériques, création d'une aire de co-voiturage).

En conformité avec le plan de déplacements urbains, un projet de transport collectif en site propre accueillant un BHNS¹⁸ est en cours afin de desservir le territoire communal.

À noter que la commune présente d'importantes cultures de mimosas, classées en zones Apr. L'enjeu de préservation de la qualité de l'air intègre également la question de la lutte contre la diffusion de végétaux susceptibles de provoquer des réactions allergiques tels que le mimosa.

Il est souhaitable d'exposer comment le PLU peut prendre en compte ces effets potentiels.

Recommandation 12 : Analyser les incidences de l'urbanisation de la zone UD2 « les Grands Vallons » en termes d'exposition aux nuisances sonores. Analyser les incidences des zones de culture du mimosa sur la dispersion de substances potentiellement allergènes.

Par ailleurs, il est fait mention de plusieurs sites et sols pollués sur le territoire communal sans que ceux-ci ne soient localisés. Il n'est pas non plus précisé comment la commune entend prendre en compte ces pollutions.

¹⁸ Bus à haut niveau de service