



**MINISTÈRE  
DE LA TRANSITION  
ÉCOLOGIQUE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale  
PROVENCE - ALPES - CÔTE D'AZUR

**Conseil Général de l'Environnement  
et du Développement Durable**

**Décision n° CU-2022-3106  
de la Mission Régionale d'Autorité environnementale  
Provence - Alpes- Côte d'Azur  
après examen au cas par cas de la  
modification n°3 du plan local d'urbanisme  
de Saint-Cézaire-sur-Siagne (06)**

N°saisine CU-2022-3106

N°MRAe 2022DKPACA55

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Provence Alpes Côte d'Azur,

Vu la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L104-1 à L104-8, L.300-6, R.104-1 et suivants ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu les arrêtés en date du 11 août 2020 et du 6 avril 2021 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu la décision de la MRAe du 15 avril 2021 portant délégation à Monsieur Philippe Guillard, président de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) PACA, Monsieur Jean-Michel Palette, Monsieur Jean-François Desbouis membres permanents du CGEDD et Mme Sandrine Arbizzi, chargée de mission du CGEDD, pour l'adoption de certains actes relatifs à des plans, programmes et documents d'urbanisme ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le numéro CU-2022-3106, relative à la modification n°3 du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne (06) déposée par la Commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne, reçue le 18/03/2022 ;

Vu la saisine de l'Agence régionale de santé en date du 24/03/2022 ;

Considérant que la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne, d'une superficie de 30 km<sup>2</sup>, compte 3 905 habitants (recensement 2018) et environ 250 à 300 habitants supplémentaires en période touristique, et qu'elle prévoit d'accueillir 4 800 habitants en 2025 ;

Considérant que le plan local d'urbanisme (PLU), approuvé le 27 juin 2017, a fait l'objet d'un avis de la MRAe PACA en date du 3 février 2017;

Considérant que la modification n° 3 du PLU de Saint-Cézaire-sur-Siagne a pour objet la suppression de la servitude de périmètre d'attente de projet d'aménagement global du secteur urbain UEr<sup>1</sup> pour permettre la réalisation d'un programme mixte répondant aux besoins de la commune en termes de production de logements et de mixités sociale et fonctionnelle ;

Considérant que la modification n° 3 du PLU de Saint-Cézaire-sur-Siagne consiste à :

- créer l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°5 « Projet Riviera »<sup>2</sup> fixant les objectifs programmatiques en matières d'habitat, en matières de services, commerces et équipements et en matières de fonctionnement et de cadre de vie ;
- adapter les pièces réglementaires : prescriptions spéciales, règlement écrit, règlement graphique (servitudes de mixité sociale, servitude de diversité commerciale, emplacements réservés) ;

Considérant que la localisation de la zone concernée par la modification n°3 est située :

- à proximité du site Natura 2000 « Gorges de la Siagne » (140 m) ;

---

1 La zone urbaine Uer inclut le « projet Riviera » à vocation mixte (habitat conformément à l'existant, équipements, commerces, services, etc.) située en entrée sud du village. Le secteur est actuellement une friche à l'abandon depuis les années 1990.

2 Le périmètre de l'OAP se décompose en : 35 600 m<sup>2</sup> en zone UEr et 54 000 m<sup>2</sup> en zone naturelle.

- hors des trois zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) : la ZNIEFF de type 1 de « Gorges de la Siagne et de la Siagnole » et les deux ZNIEFF type 2 de « Gorges de la Siagne » (140 m) et du « Col de la Lèque – Plateau de Saint-Vallier-de-Thiey » (1 km) ;
- hors du périmètre de l'arrêté préfectoral de protection biotope portant création de la « Grotte au guano » du 25 juillet 2014 (5 km) ;
- à proximité des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques identifiés au SCOT Ouest Alpes-Maritimes ;
- en partie dans le réservoir de biodiversité (milieux forestiers de conifères) et à proximité de la trame bleue, éléments identifiés au PLU ;
- en zone d'exposition de niveau « fort »<sup>3</sup> et en zone d'exposition de niveau « moyen »<sup>4</sup> concernant les risques feux de forêts du plan de prévention des risques d'incendies de forêts (PPRIF) de la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne du 6 août 2002 ;
- hors des zones humides identifiées par les départements des Alpes-Maritimes et du Var ;
- dans une zone susceptible d'abriter l'espèce protégée d'Ophrys de Provence ;

Considérant que le projet de modification du PLU ne permet ni l'ouverture de nouveaux secteurs à l'urbanisation, ni l'augmentation des droits à bâtir ;

Considérant que les principes d'aménagement sont tenus de respecter le PPRIF ;

Considérant que certains principes d'aménagement<sup>5</sup> de l'OAP sont propices pour recréer des milieux favorables à l'Ophrys de Provence ;

Considérant que les aménagements en zone naturelle concernent uniquement des travaux légers conformes au règlement de cette zone, tels que la piste périmétrale servant à la défense incendie, les aménagements paysagers jardins partagés, bassin de rétention paysager, et cheminements doux ;

Considérant par conséquent qu'au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, de l'article R104-28 du code de l'urbanisme, et de l'ensemble des éléments fournis par la personne publique responsable, la modification n°3 du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne n'apparaît pas susceptible d'avoir des incidences notables sur la santé humaine et l'environnement ;

DÉCIDE :

### **Article 1**

---

3 Cela concerne la partie classée en zone naturelle et au droit du bâtiment F du périmètre de l'OAP : « *la zone R du PPRIF est inconstructible et tous travaux, ouvrages, aménagements ou constructions sont interdites excepté notamment les réparations effectuées sur un bâtiment partiellement sinistré à condition de ne pas aggraver les risques et de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées* ».

4 Dans la partie restante, les installations prévues en zone B1a devront respecter les prescriptions du PPRIF à savoir :  
 – desserte des bâtiments par un réseau d'hydrants – obligations légales de débroussaillage portées à 100 m à la charge des propriétaires – enfouissement ou suppression des réserves d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés – débroussaillage et maintien en état débroussaillé de l'ensemble du territoire concerné – au contact des espaces naturels création d'une voie périmétrale équipée de points d'eau normalisés en bouclage sur les voiries existantes – densité maximale de quatre bâtiments à l'hectare sur le territoire concerné par le projet.

5 le débroussaillage lié à la défense incendie et l'entretien des espaces verts

En application des dispositions du chapitre IV du titre préliminaire du livre premier du code de l'urbanisme et sur la base des informations fournies par la personne publique responsable, le projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne (06) n'est pas soumis à évaluation environnementale.

## **Article 2**

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs.

Elle ne dispense pas les éventuels projets permis par ce plan des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne (06) est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

## **Article 3**

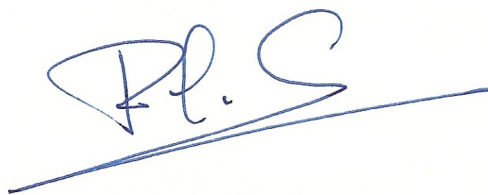
La présente décision sera mise en ligne sur le site de la MRAe.

Par ailleurs, la présente décision est notifiée au pétitionnaire par la MRAe.

Elle devra, le cas échéant, figurer dans le dossier soumis à enquête publique ou mis à la disposition du public.

Fait à Marseille, le 17 mai 2022

Pour la Mission Régionale d'Autorité environnementale,  
Philippe GUILLARD, président de la MRAe PACA



Voies et délais de recours
----------------------------

Les recours sont formés dans les conditions du droit commun.

Le recours administratif doit être formé dans un délai de deux mois suivant la notification ou la mise en ligne de la présente décision.

Le recours gracieux doit être adressé à :

Monsieur le président de la MRAe PACA

MIGT Marseille

16 rue Zattara

CS 70 248

13331 Marseille Cedex 3