

COMMUNE DE SAINT-CEZAIRE-SUR-SIAGNE

Département des Alpes-Maritimes - 06



PLAN LOCAL D'URBANISME

1

RAPPORT DE PRESENTATION

TOME 1 – DIAGNOSTIC & ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Délibération du Conseil Municipal :	26 mai 2011
Révision générale approuvée le :	27 juin 2017

Modifications	Mises à jour
Modification n°1 – Approuvée le :	01 Mars 2019
Modification n°2 – Approuvée le :	26 Février 2020
Modification n°3 – Approuvée le :	5 Octobre 2022
Modification n°4 – Approuvée le :	5 Octobre 2022
Mise à jour des annexes	13 décembre 2024

Mise à jour des annexes

6 novembre 2025

MODIFICATION N°4 DU PLU

NOTICE DE PRESENTATION



Délibération du Conseil Municipal :	26 mai 2011
Arrêté le :	21 septembre 2016
Enquête publique :	Du 13 février au 17 mars 2017
Approuvé le :	27 juin 2017
Modifications	Mises à jour
Modification n°1 – Approuvée le :	01 Mars 2019
Modification n°2 – Approuvée le :	26 Février 2020
Modification n°3 – Approuvée le :	05 octobre 2022
Modification n°4 – Approuvée le :	05 octobre 2022

SOMMAIRE

1. PREAMBULE.....	3
2. LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION ET LEUR JUSTIFICATION	4
3. LE PROJET URBAIN ET LES MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES	5
3.1. Présentation du site.....	6
3.2. Justifications de la modification	9
3.2.1. L'OAP initiale.....	9
3.2.1. Description du projet justifiant la modification	9
3.3. Les objectifs en matière d'aménagement	12
3.3.1. Des aménagements pour améliorer le cadre de vie et de fonctionnement	12
3.3.2. La prise en compte des risques	16
3.3.3. La prise en compte du patrimoine classé	17
1.1. Les impacts sur les différents documents du PLU	19
1.1.1. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation N°2.....	19
1.1.2. Le plan de zonage modifié	22
1.1.3. Les prescriptions spéciales modifiées.....	24

1. PREAMBULE

La commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne a approuvé son Plan Local d'Urbanisme par Délibération du Conseil Municipal du 27 juin 2017.

Conformément aux articles L153-36 et suivants du Code de l'urbanisme, la commune a décidé d'engager en Novembre 2021 une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme.

La présente modification ne fait pas l'objet d'une évaluation environnementale, mais d'un examen au cas par cas de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement.

Les modifications relèvent bien du champ de la modification, dans la mesure où :

- Elles ne changent pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable : il ne remet pas en cause la destination de la zone (activités industrielles et artisanales), les entreprises correspondent aux cibles données (filière des arômes et parfums) ;
- Elles ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Elles ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- Elles n'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser.

L'OAP modifiée devra faire ressortir toutefois les ambitions en termes d'aménagement et de structuration de la ZAE dans sa globalité, pour ne pas remettre en cause le fonctionnement général.

La procédure de modification dite « de droit commun » a ainsi été retenue par la mairie, intégrant :

- La modification de l'OrientatIon d'Aménagement et de Programmation, intégrant la mise à jour des principes de circulation et de fonctionnement du Parc d'Activités, avec pour effet la suppression de la voie de desserte interne initialement prévue, un nouvel aménagement des stationnements publics et des cheminements piétons ;
- La mise à jour des ER en zone IAUz / UZ induisant une adaptation du plan de zonage et des prescriptions spéciales.

Le dossier de modification comprend donc :

- **La présente notice de présentation ;**
- **Le plan de zonage modifié ;**
- **L'OrientatIon d'Aménagement et de Programmation N°2 modifiée ;**
- **La liste des prescriptions spéciales modifiée.**

Le présent dossier est soumis à enquête publique conformément aux articles L. 153-19, L. 153-21 et 22 du Code de l'Urbanisme. Les avis des personnes publiques associées lui seront annexés.

A l'issue de la procédure, la présente note justificative sera annexée au rapport de présentation initial du dossier de PLU, de façon à actualiser les données du document.

2. LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION ET LEUR JUSTIFICATION

L'objet principal de la modification concerne la **modification de l'Orientement d'Aménagement et de Programmation n°2**, permettant d'adapter le schéma d'organisation et de fonctionnement pour s'ajuster aux besoins des industriels.

Les modifications prévues dans les documents constitutifs du Plan Local d'Urbanisme visent ainsi à adapter les outils réglementaires au développement économique du Parc d'Activités, tout en favorisant une qualité du cadre de vie de ce quartier.

Le projet **modifie** les pièces réglementaires suivantes :

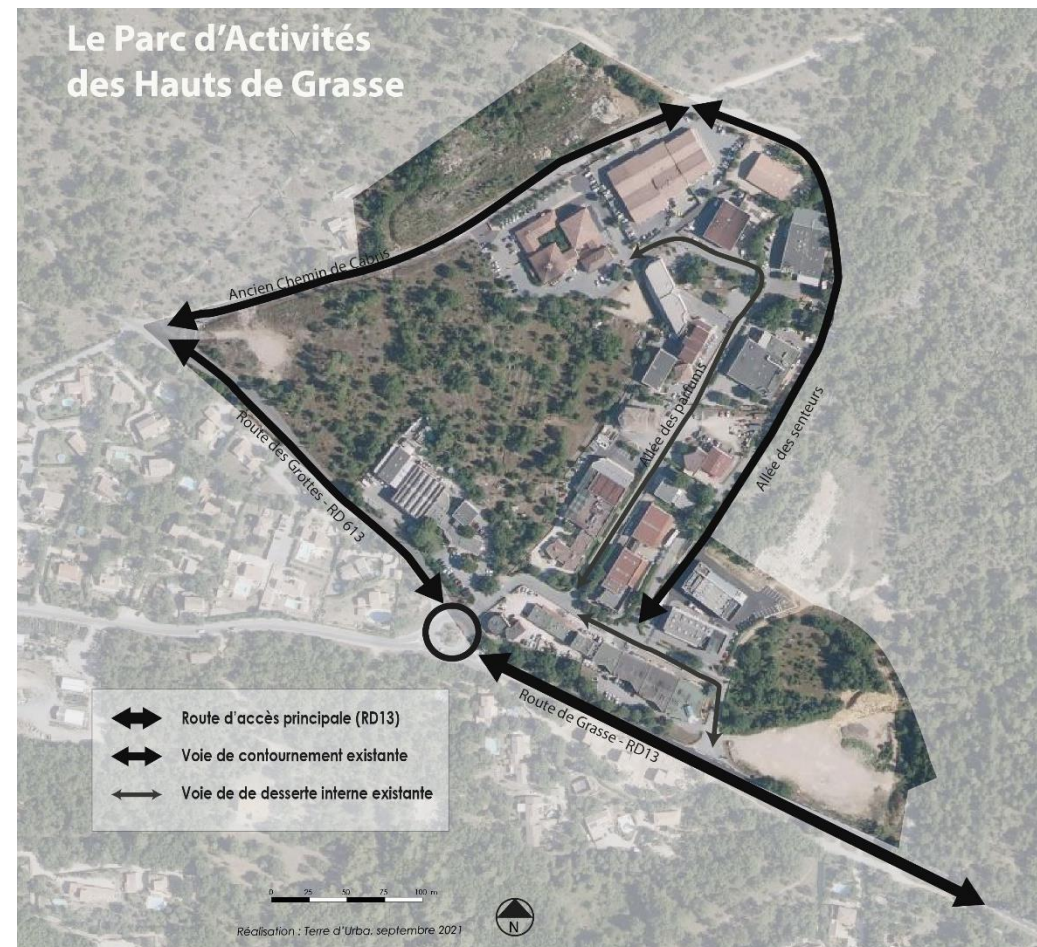
- **L'Orientement d'Aménagement et de Programmation n°2 ;**
- Le plan de zonage avec la mise à jour des emplacements réservés et du périmètre d'OAP ;
- Les prescriptions spéciales avec l'actualisation des emplacements réservés (vocation, numéros, largeur).

Le projet **ne modifie pas** les pièces réglementaires suivantes :

- Les zonages réglementaires du plan de zonage en vigueur ;
- Le règlement écrit du PLU en vigueur ;
- Les autres pièces constitutives du PLU en vigueur (PADD, servitudes, etc.).

Ainsi, la **notice de présentation** s'attache à expliquer et justifier en **1^{er} lieu** les modifications impliquées par le projet : impacts réglementaires (modification du règlement graphique pour les emplacements réservés), modification de l'OAP n°2, adaptation des prescriptions spéciales (ajustement des emplacements réservés).

Secteur concerné par le projet



3. LE PROJET URBAIN ET LES MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES

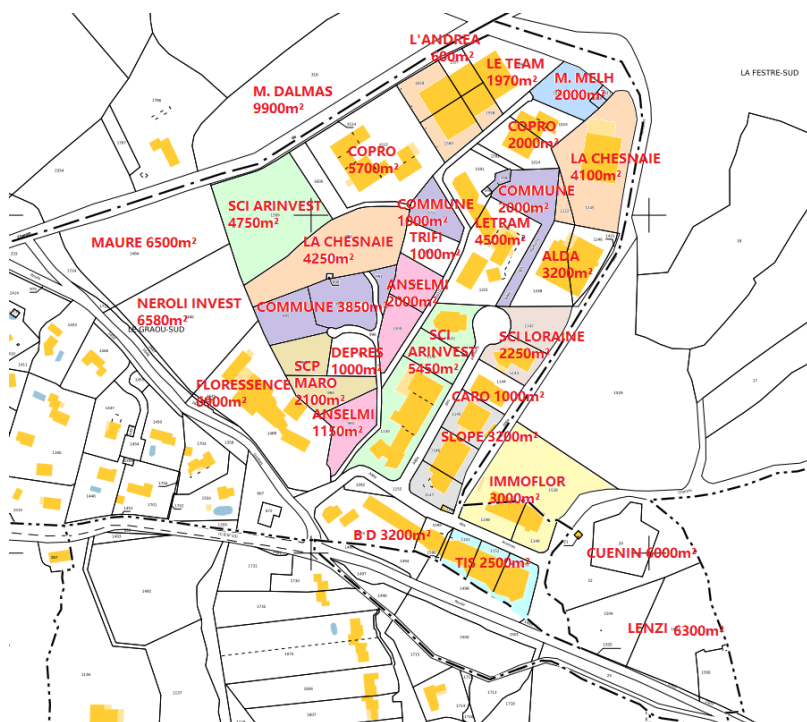
La commune souhaite modifier son Plan Local d'Urbanisme pour permettre aux entreprises implantées sur la zone d'activités de la Festre, renommée ZAE des Hauts de Grasse, de s'agrandir et optimiser le foncier restant à bâtir pour accueillir d'autres entreprises.

La situation foncière a en effet évolué récemment : lors de la révision du PLU (en 2017), le foncier était détenu par des propriétaires multiples qui ne souhaitaient pas vendre aux industriels.

A ce jour, le découpage foncier est en pleine refonte : de nombreuses acquisitions foncières ont été réalisées, ou sont en cours, par les différents industriels présents sur site.

L'objectif réside dans le développement de leurs activités et leurs capacités de production en continuité des bâtiments existants.

Situation foncière en 2017



Situation foncière d'ici fin 2021 (mutations foncières en cours)



3.1. Présentation du site

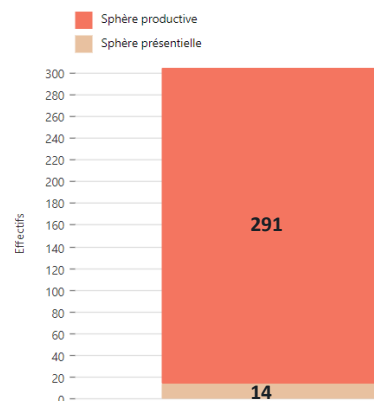
Données de cadrage du parc d'activités

Le parc d'activités des Hauts de Grasse d'une superficie d'environ 13.54 ha, accueille actuellement une trentaine d'entreprises pour environ 350 emplois, principalement dans le secteur notamment de l'industrie (82% des emplois), dont des entreprises de la filière des plantes à parfums.

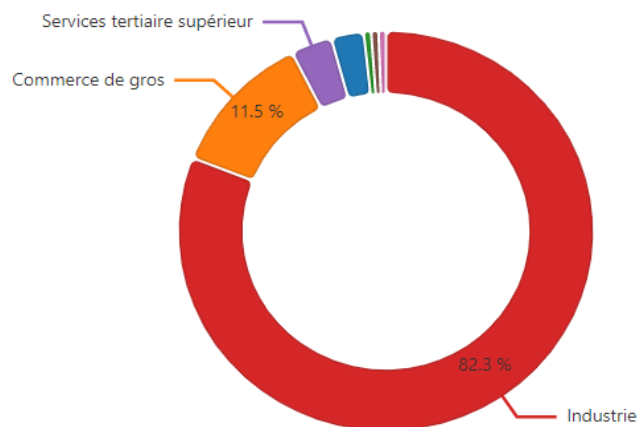
Les principales entreprises implantées sont :

- Aromatech (environ 55 emplois)
- Floressence (environ 40 emplois)
- Floral concept (environ 20 emplois)
- Créations et parfums (environ 35 emplois)

Répartition des emplois par sphère



Répartition des emplois par secteur



La Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse, compétente en matière d'économie et de gestion des zones d'activités (dont celle de Saint-Cézaire sur Siagne), a souhaité mettre en oeuvre une stratégie de promotion territoriale afin de favoriser son attractivité autour des filières industrielles d'excellence.

À ce titre, une réflexion collective a été menée autour de la modification du nom du parc d'activités, avec les élus de la commune et les responsables des entreprises. C'est ainsi que le parc d'activités de la Festre est devenu « Les Hauts de Grasse ». Une nouvelle dénomination qui a pour vocation de renforcer l'identité et la visibilité des activités de la filière Arômes, Parfums, Cosmétiques de la zone, à l'échelle nationale et internationale.

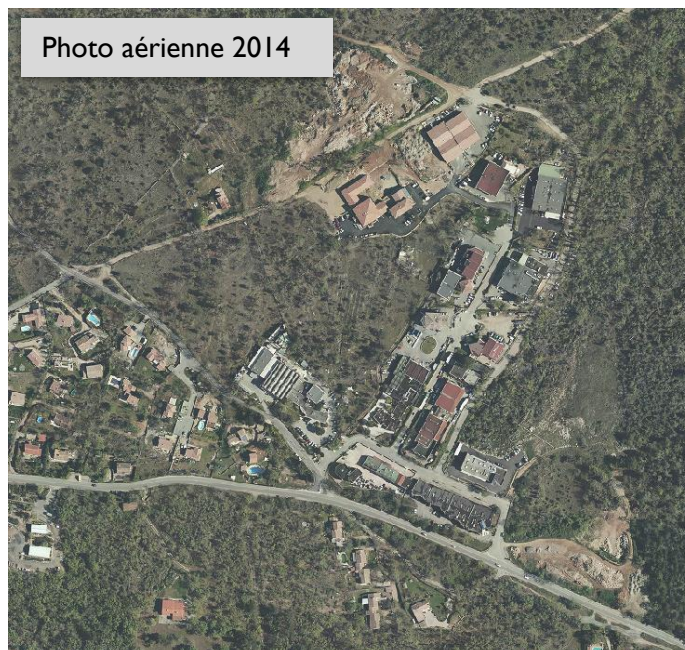
En effet, la marque « Grasse » est aujourd'hui identifiée par les acteurs internationaux comme un centre d'expertise unique des arômes, parfums et cosmétiques. L'associer au parc dont une grande part de l'activité est consacrée à la filière est une évidence pour les acteurs professionnels qui renforcent ainsi leur sentiment d'appartenance à cet écosystème grassois.

En accord avec les différentes parties prenantes, la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse a donc décidé d'adopter la modification du nom du « Parc d'activités de la Festre Sud » en « Parc d'activités des Hauts de Grasse », lors du conseil communautaire du 1er avril 2021.

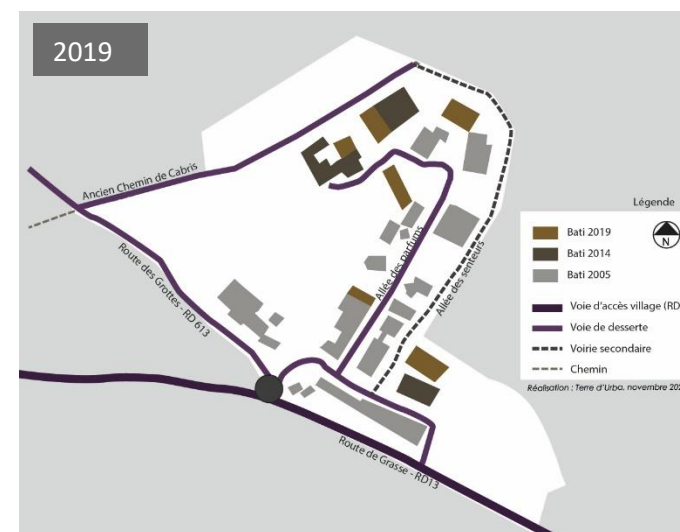
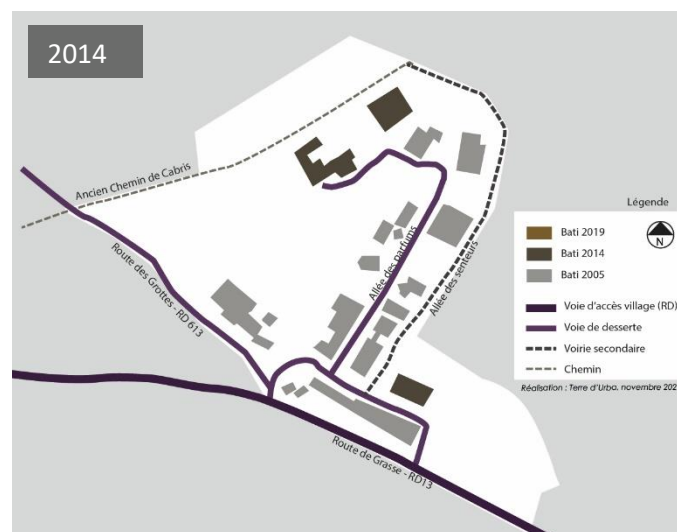
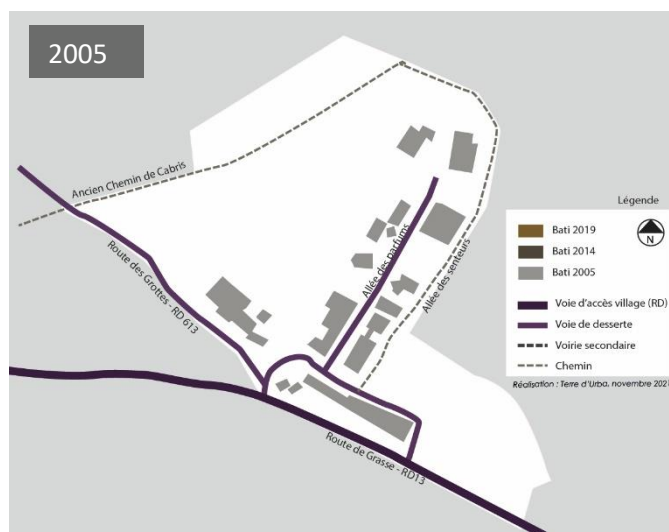
Ce changement de nom démontre l'intérêt économique de la zone, et la volonté de renforcer son poids dans l'écosystème productif de l'agglomération.

L'adaptation du PLU pour permettre aux entreprises de s'agrandir d'une part, et à optimiser le foncier pour accueillir de nouvelles entreprises d'autres part, répond bien aux objectifs de renforcement de la filière industrielle de la CAPG.

Evolution urbaine du parc d'activités



Source : géoportail - orthophotos



Desservie par la RD13, la zone s'est structurée au départ autour de l'allée des parfums : les premières entreprises s'installent ainsi de part et d'autre de cette voie, et en bordure de départementale.

L'allée des Senteurs, à l'Est, est une voie secondaire au départ peu aménagée, et le chemin de Cabris à l'Ouest demeure un sentier en terre.

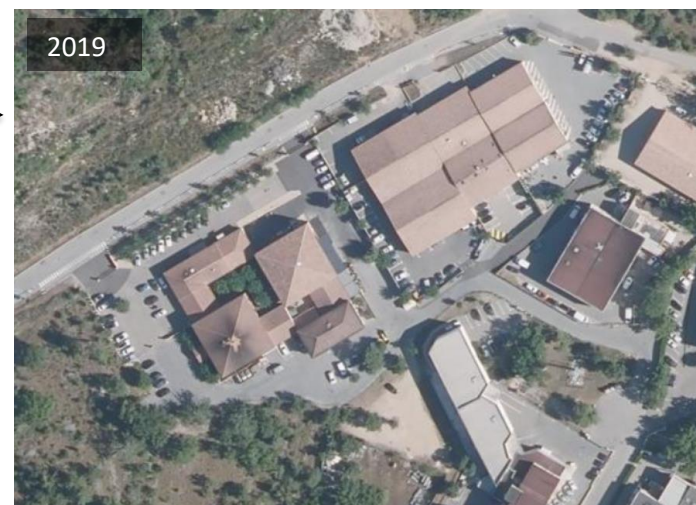
La zone reste relativement stable en termes de nombre d'entreprises pendant plusieurs années, le secteur des plantes à parfum étant moins dynamique.

Puis la zone a évolué progressivement, et depuis 15 ans on observe deux principales phases de développement :

1. **2005 – 2014** : 3 nouvelles entreprises s'installent notamment au nord de la zone. L'allée des Parfums est ainsi prolongée pour desservir les nouveaux bâtiments. L'allée des Senteurs devient une voie d'accès secondaire qui borde la zone, permettant également de relier le sud de la zone aux nouvelles implantations au nord.
2. **2014-2020** : installations de plusieurs entreprises et agrandissements des bâtiments au nord. Ce confortement des entreprises s'accompagne de la création de la voie de bouclage sur l'ancien chemin des Cabris. Ce contournement du parc d'activités permet ainsi de répondre à un besoin d'amélioration du fonctionnement de la zone, avec la création d'accès aux parcelles nord.

Le parc d'activités est actuellement dans une nouvelle phase de développement, soutenue par la CAPG, autour du renforcement de la filière des arômes et parfums.

Ce dynamisme économique se traduit par des demandes d'entreprises qui souhaitent s'agrandir, ainsi que de nouvelles implantations sur les fonciers non bâtis au centre et à l'ouest de la zone.

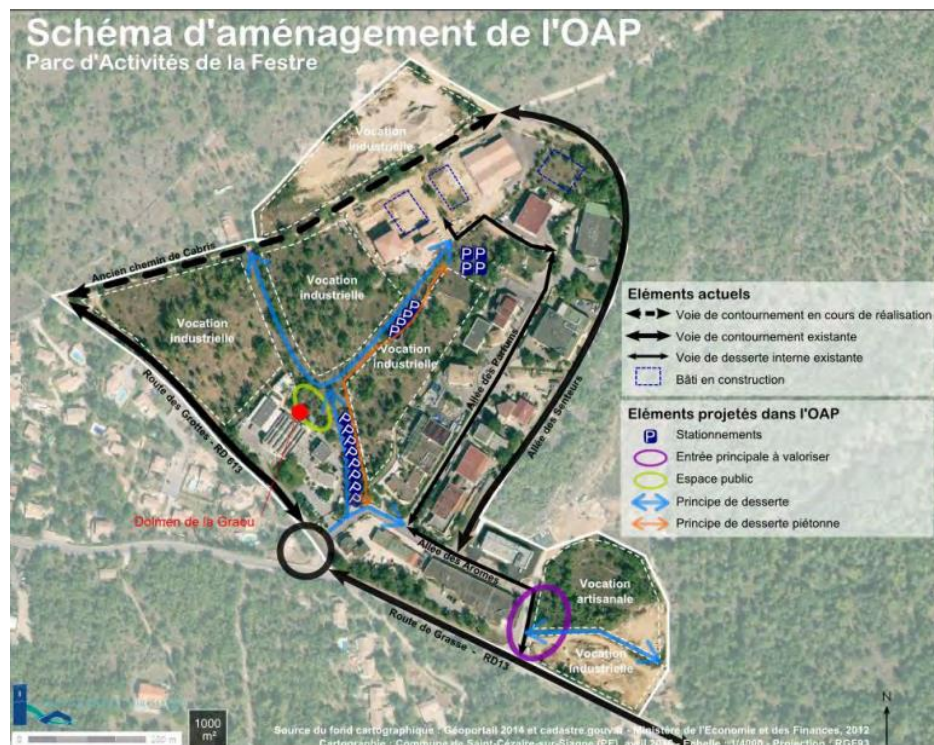


3.2. Justifications de la modification

3.2.1. L'OAP initiale

L'OAP en vigueur prévoyait :

- Des emplacements réservés pour création de voiries internes, permettant initialement de desservir la partie centrale qui devait être redécoupées en 3 grandes unités foncières (vocations industrielles) ;
- Une zone d'espace de vie autour du Dolmen, à l'articulation entre les 3 unités foncières et à l'intersection des futures voies ;
- Une entrée principale sur la RD en amont du giratoire, qui ne prenait pas en compte ce nouvel aménagement.



3.2.1. Description du projet justifiant la modification

Au regard du nouveau découpage foncier et des projets d'extensions des bâtiments des industriels déjà installés, les principes d'aménagement du Parc d'activités doivent être revus. L'OAP actuelle et les emplacements réservés sont contraignants et ne permettent pas le développement des usines dans la continuité des exploitations existantes, notamment celui de l'entreprise **Floressence**.

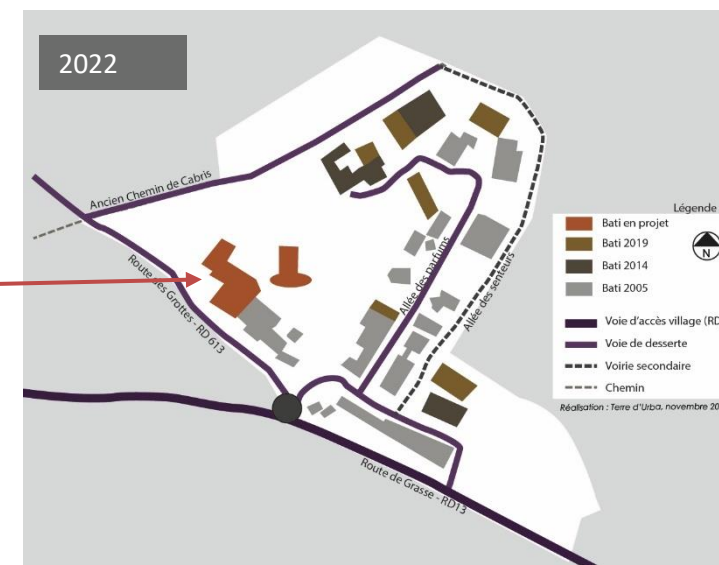
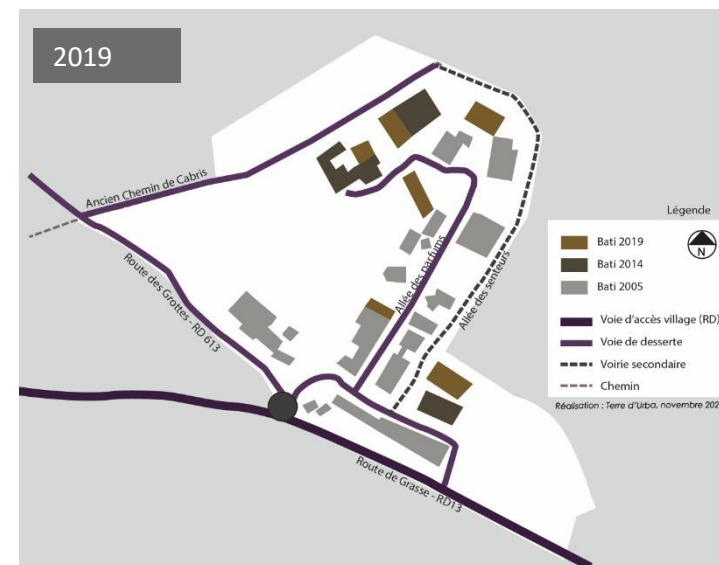
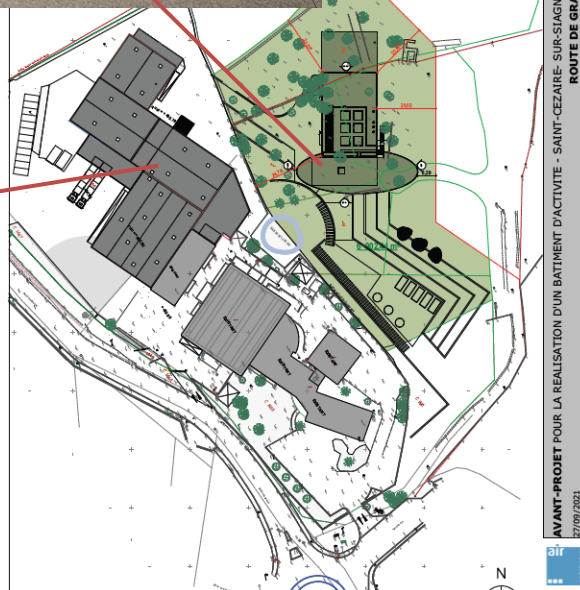
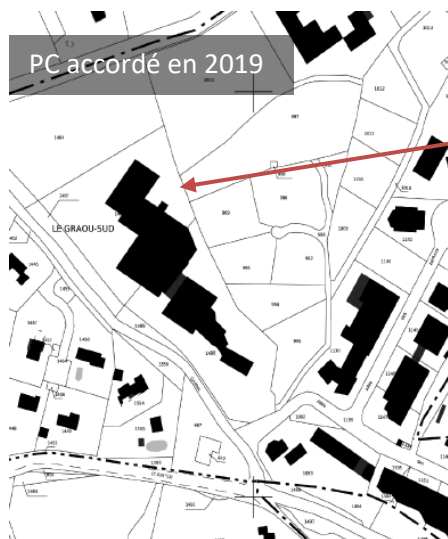
L'entreprise envisage un projet global qui prévoit :

- Une extension du bâtiment sur les nouveaux terrains acquis ;
- Une organisation du site qui s'articule autour du Dolmen ;
- Des principes architecturaux qualitatifs.

D'autres demandes d'agrandissement et d'implantation sont en cours (Les entreprises Aromatech et Arts et Parfums notamment). Les projets vont permettre de **créer de nouveaux emplois industriels sur la commune**.

Projet d'extension de l'entreprise Floressence et impact sur l'urbanisation du parc d'activités

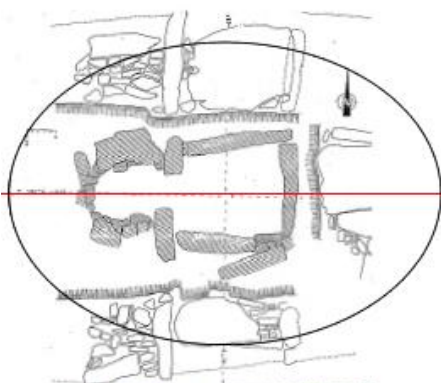
L'entreprise Floressence a déposé un permis de construire, délivré le 04/12/2019 et transféré à SAS NEROLI INVEST le 04/01/2021, pour un 1^{er} projet d'extension de l'existant (extrait cadastral ci-dessous). Elle souhaite désormais déposer un 2^{ème} projet (ci-dessous).



Le Dolmen de la Graou fait l'objet d'un classement au titre des monuments historiques depuis 1889.

Ce dolmen est inclus dans un tumulus ovale de 16 m sur 12 m, d'une hauteur de 1,70 m. La chambre funéraire est de forme trapézoïdale (1,90 m sur 1,70 m et 1,40 m) délimitée par trois orthostates massifs et deux piliers délimitant l'entrée. Une amorce de couloir est visible. Un fragment de dalle de couverture repose sur le tumulus.

Des ossements humains, dont certains portant des traces d'incinération, et un petit mobilier funéraire (pointe de flèche en silex, perles, haches polies, fil en bronze et tessons de poteries) y ont été découverts. L'ensemble est daté du Chalcolithique et de l'âge du bronze.



PLAN DE MASSE



Projet durable

Ancrage dans un site
Economie de moyens et ressources
Economie d'énergie

- 0 Conservation et valorisation du patrimoine historique, composition avec mise en valeur
- 1 Axes de composition, liens et continuité avec éléments structurants du bâti existant. Selon points cardinaux.
Différenciation des entités: exploitation, accueil/bureaux/espaces de présentation
Préservation végétation existante
- 2 Accès "Paysager", au plus près des accès existants, structuration en restanques, et minéralisation minimum.
- 3 Accès "exploitation", au plus près des accès existants, plateforme grâce à l'implantation
- 4 Exploitation du toit terrasse, scénographie et parcours de visite
- 5 Forme en écho au Monument Historique
- 6 Traitement façades et interfaces, lisibilité des fonctions et "porosité" des surfaces. Parois et terrasses
Choix de matériaux adaptés et équipements pour économies d'énergie

3.3. Les objectifs en matière d'aménagement

3.3.1. Des aménagements pour améliorer le cadre de vie et de fonctionnement

Cette nouvelle dynamique économique a permis à la commune de se reposer des questions quant au fonctionnement et à la qualité de vie sur la zone, afin de retranscrire ces enjeux dans le PLU et l'OAP.

Une enquête menée par le service économique de la CAPG en 2015 auprès des entreprises avait fait ressortir un certain nombre de points à améliorer, dont :

- ➡ Plan de stationnement (besoin estimé à 50 places) ;
- ➡ Plan de circulation pour sécuriser le trafic routier VL et PL, dont sécurisation des entrées / sorties ;
- ➡ Amélioration de la signalétique ;
- ➡ Gestion des déchets ;
- ➡ Organisation du foncier restant à bâtir avec de grands lots, pour accueillir des entreprises similaires à celles déjà implantées ;
- ➡ Création d'un espace de détente pour les pauses déjeuner.

Les thématiques ont été traitées avec la CAPG, le Département, l'Architecte des Bâtiments de France et avec l'Association des Industriels lors d'une réunion de concertation le 16 novembre 2021.

Rappel sur les thématiques non modifiées par le projet :

En termes de réseaux :

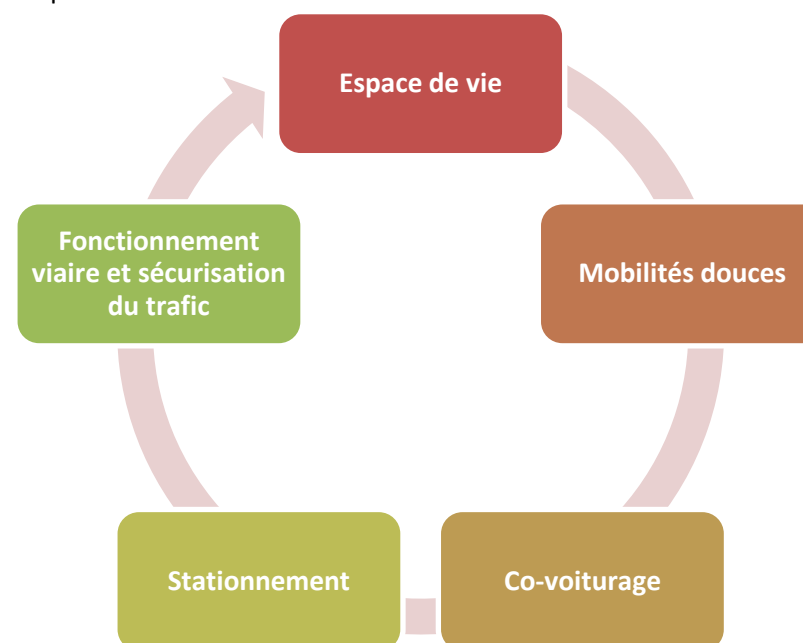
- ➡ La gestion des eaux pluviales devra faire l'objet de réflexions en parallèle des aménagements sur toute la zone d'activités ;
- ➡ Les besoins en eau potable restent similaires à ceux prévus dans le PLU approuvé en 2017 ;

- Les rejets des eaux usées industrielles sont interdits dans les réseaux publics. Les rejets doivent correspondre aux normes de rejet de type « eaux domestiques ».

D'une manière générale, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère et à la qualité des aménagements et constructions. Autant que possible, il est demandé de :

- ➡ Valoriser la trame naturelle existante ;
- ➡ Rechercher une intégration paysagère et une qualité architecturale (aspects extérieurs, toitures, clôtures etc.) ;
- ➡ Privilégier les matériaux perméables ;
- ➡ Limiter la pollution lumineuse ;
- ➡ Préserver les murs en pierre sèche...

Les prescriptions programmatiques de l'OAP sont organisées autour de 5 thématiques :



5 – Fonctionnement interne et gestion des entrées/sorties :

- Sécurisation de l'entrée sur la RD13 et limitation des flux de sortie
- Renvoi des flux en sortie de ZAE sur le giratoire
- Mise en sens unique de l'allée des senteurs jusqu'au carrefour de l'ancien chemin de Cabris rendue possible suite à la création de la voie de contournement

Rappel : Tous les raccordements aux routes départementales devront être étudiés avec les services techniques routiers départementaux.

4 – Création des stationnements sur :

- Allée des senteurs : le long de la chaussée
- Allée des arômes : en bordure de route
- Au niveau de la parcelle communale centrale autour de l'antenne

1 – Création d'un espace de vie :

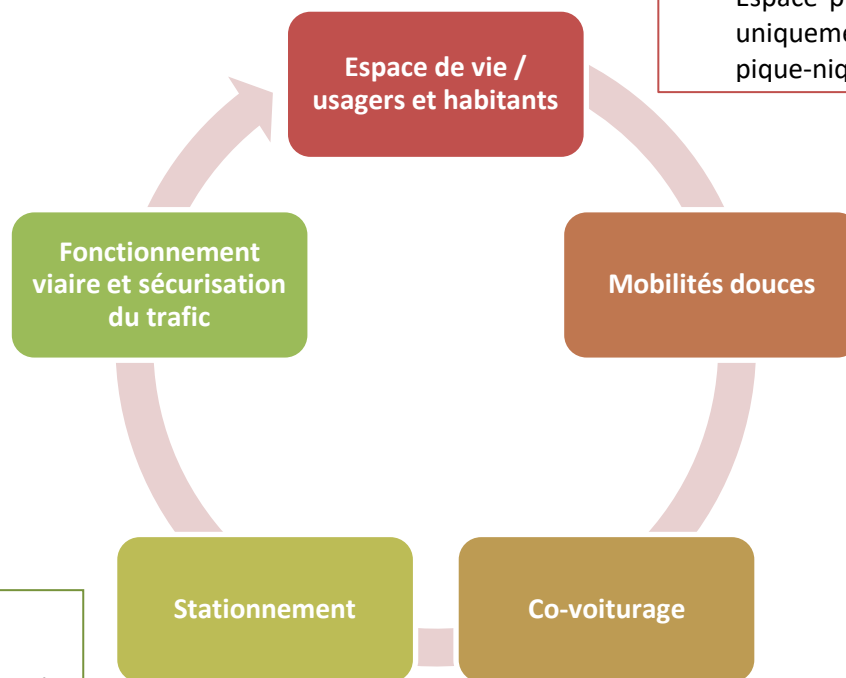
- Déplacement du pôle de vie au Nord du site permettant de répondre aux besoins de usagers la zone, mais au surplus à ceux des habitants en le positionnant à l'interface entre la ZAE et les chemins de randonnées
- Espace prévu sur délaissé de voie (300 – 400 m²) avec uniquement du petit mobilier démontable (ex. : table de pique-nique, poubelles, panneau d'information)

2 – Création de cheminement doux :

- Maillage à finaliser le long de la RD 13 pour la piste cyclable
- Création d'un cheminement le long de l'Allée des Senteurs
- Maillage interne avec des cheminements piétons permettant de traverser la zone et de rejoindre l'espace de vie au Nord

3 – Création d'une (voire plusieurs) aires de covoiturage et de stationnement :

- Création d'un parking de covoiturage avec le Conseil Départemental, à proximité du giratoire, pour l'ensemble des habitants de la Commune (Projet indépendant de la ZAE)
- Réflexion sur la création d'un autre parking public (à plus long terme/réserve foncière) sur un terrain appartenant au Département.



Espace de vie / usagers et habitants

Repositionnement d'un pôle de détente au Nord du site (hors zone rouge PPRI(F), sur les délaissés de voie.

Il s'agit d'aménager une petite aire de pique-nique et de détente avec du mobilier léger et démontable.

Création d'une voie piétonne sur la largeur de l'Allée des Senteurs (mise en sens unique).

Réhabilitation du passage piéton existant entre l'Allée des Senteurs et l'Allée des Parfums facilitant la liaison entre les voies.

Création d'un cheminement au Nord pour rejoindre la zone de détente.

Liaison avec la voie cyclable le long de la RD13, permettant de connecter le parc d'activités au réseau existant.

Mobilités douces

Co-voiturage

Création d'une aire de co-voiturage au niveau du rond-point de la RD13 pour l'ensemble de la commune (Projet indépendant de la ZAE).

A long terme : Réflexion pour la création d'un parking pour la zone sur un délaissé de la RD 613 (terrain appartenant au Département).



Exemples de mobilier urbain envisagé : banc, table, poubelles



Localisation du pôle de vie

Stationnement

Création des stationnements sur :

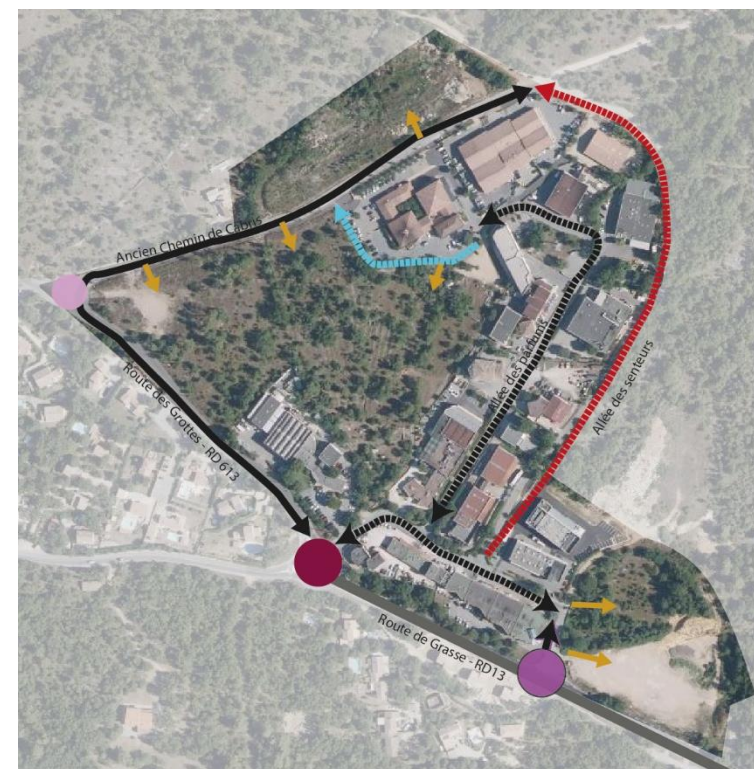
- Allée des senteurs : le long de la chaussée actuelle (utilisation de la largeur) ;
- Allée des Arômes : quelques places en bordure de route ;
- Au niveau de la parcelle communale centrale autour de l'antenne (une dizaine de places).

Objectif : Repositionner les places de stationnement à proximité des premières entreprises installées sur le Parc d'Activités qui n'avaient pas à l'époque l'obligation de prévoir des stationnements sur leurs fonds. L'aménagement de l'Allée des Senteurs ne viendra pas impacter la zone N et l'EBC : les stationnements et la voie douce se feront exclusivement sur les emprises de la voie.

Amélioration du fonctionnement viaire

Suite à la création de la voie de contournement, il semble nécessaire de mettre l'Allée des Senteurs en sens unique dans le sens Sud/Nord jusqu'au carrefour de l'Ancien Chemin de Cabris (les usagers quittant le parc par la nouvelle voie de contournement). Objectif : Régler les problèmes de sécurité (vitesse et croisement des véhicules au niveau du virage).

L'entrée sur le nouveau rond-point sur la RD13 permet de sécuriser davantage les flux. L'entrée principale actuelle sera également réétudiée pour limiter les flux en sortie en les reportant sur le rond-point. Une voie sera créée pour finaliser le bouclage entre l'Allée des Parfums et la voie de contournement.



3.3.2. La prise en compte des risques

La zone d'activités est classée en **zone bleue B1a**, constructible, dans sa partie Est, au titre du PPR incendies de forêt approuvé le 6 août 2002. La partie Ouest n'est pas concernée par le risque incendies de forêt (classée NCR) et n'est donc pas soumise aux règles du PPRIF. Une zone rouge R borde le site dans sa partie Nord et Est.

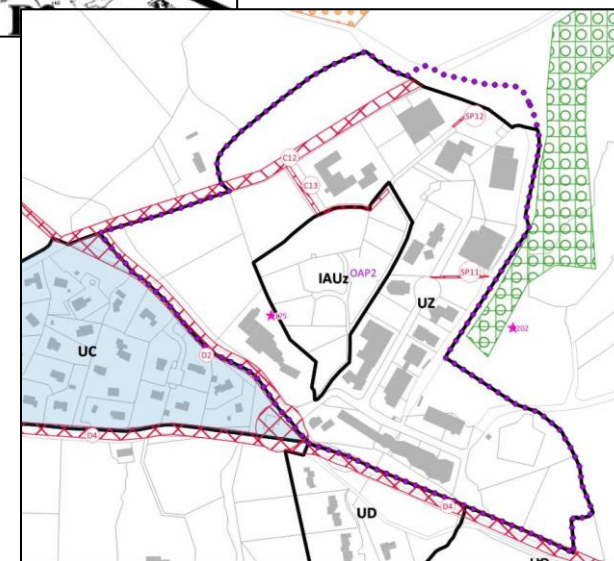
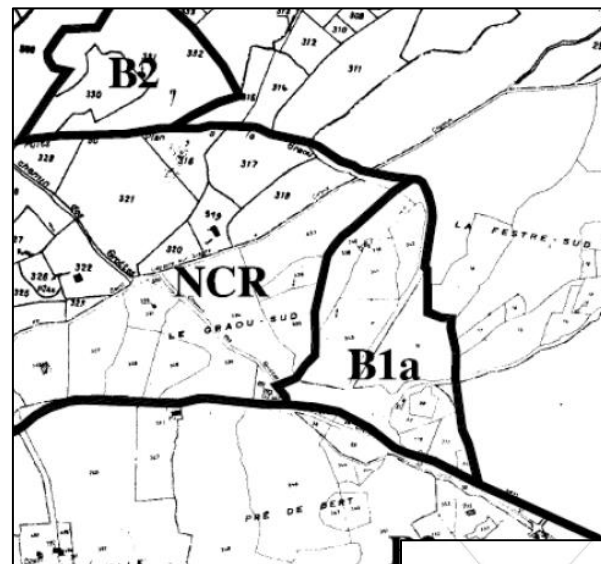
Le développement de la zone se fait uniquement dans la limite de la zone B1a et NCR. **Aucun aménagement ni imperméabilisation du sol n'est prévu en zone rouge**, y compris les places de stationnements. Toutes les places de stationnement le long de l'Allée des Senteurs, situées sur l'emprise de la voie actuelle, ainsi que l'aménagement de l'espace de détente (mobiliers urbains démontables), sont ainsi en zone bleue B1a et NCR.

Le remaniement de l'Allée des Senteurs en voie à sens unique permettra le passage des véhicules de secours (maintien d'une bande de roulement de 3 mètres minimum de large).

Concernant la partie actuellement non bâtie située à l'extrémité Sud-Est du site (parcelles C20, C22, C1504, C1502, C1506), en B1a, le PPRIF indique que les installations prévues devront se conformer aux prescriptions suivantes :

- Desserte des bâtiments par un réseau d'hydrants ;
- Obligations légales de débroussaillage porté à 100m à la charge des propriétaires ;
- Enfouissement ou suppression des réserves d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés ;
- Dans le cas d'une opération individuelle, tout bâtiment nouveau situé à proximité d'au moins deux bâtiments à usage d'habitation ou d'activités ; la somme des distances par rapport aux deux bâtiments existants ne devra pas excéder 100m.

Dans le cas où il y aurait une opération d'urbanisme groupée, sur les parcelles non bâties susmentionnées, le PPRIF impose la réalisation d'une piste périmétrale. La zone, classée B1a, est en effet au contact direct de l'espace forestier et de la zone rouge. Cette voie périmétrale devra séparer l'ensemble des bâtiments projetés de la zone rouge et être à double issue. Les porteurs de projet devront donc prévoir dans leur opération cette voie.



- En tant que servitude d'utilité publique, le règlement du PPRIF s'impose au Plan Local d'Urbanisme. L'Etat est compétent pour l'élaboration et la mise en œuvre des PPR. En conséquence, la modification ne porte pas sur le PPRIF mais l'intègre uniquement.

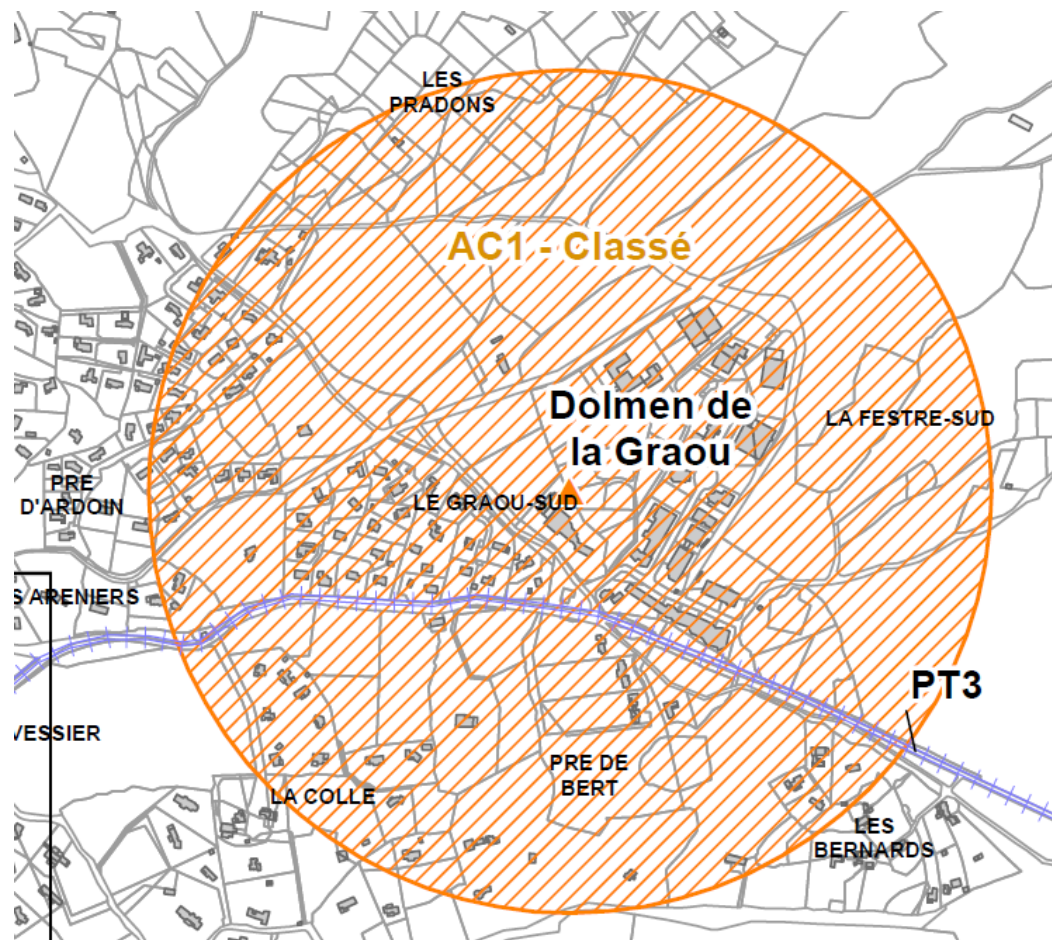
3.3.3. La prise en compte du patrimoine classé

Un élément de patrimoine, le Dolmen de la Graou , situé dans le parc d'activités, est classé Monument Historique depuis 1889.

Tous les projets situés dans le site inscrit au titre de la protection des monuments historiques seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Pour les projets situés en co-visibilité avec le Dolmen de la Graou, l'autorité compétente en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme a une compétence liée avec l'ABF. Ainsi, il est préconisé de soumettre le projet à l'avis de l'ABF en amont du dépôt de l'autorisations d'urbanisme.

- ➡ Le projet de l'entreprise Floressence intègre cet élément bien de patrimoine (cf. pages 9 à 11).



La prise en compte de la biodiversité (cf. formulaire Cas par Cas annexé à la présente notice)

Natura 2000

Un site Natura 2000 au titre de la directive Habitat se situe sur la commune : la Zone Spéciale de Conservation « Gorges de la Siagne ».

Le site est situé à environ 600m du secteur concerné par la modification.

L'évaluation environnementale du PLU en vigueur a analysé les impacts des zones UZ et 1AUZ sur le site Natura 2000 et n'a identifié aucun impact. Aucun habitat et espèce d'intérêt communautaire n'a été identifié et les milieux présents sont peu naturels et différents des milieux ayant justifié la désignation du site Natura 2000.

La modification du PLU n'engendre pas de consommation d'espaces supplémentaires par rapport au PLU en vigueur en l'absence de modification du zonage (zones UZ et 1AUZ) et en raison du maintien de la vocation du site (activités économiques).

La modification du PLU n'aura donc aucun impact sur le site Natura 2000.

Continuités écologiques

L'évaluation environnementale du PLU en vigueur qui intégrait déjà les zones UZ et 1AUZ concernées par la modification conclue que le zonage et règlement du PLU n'engendrera pas d'incidences sur les continuités écologiques étant donnée les mesures prises pour la préservation et la restauration des continuités écologiques.

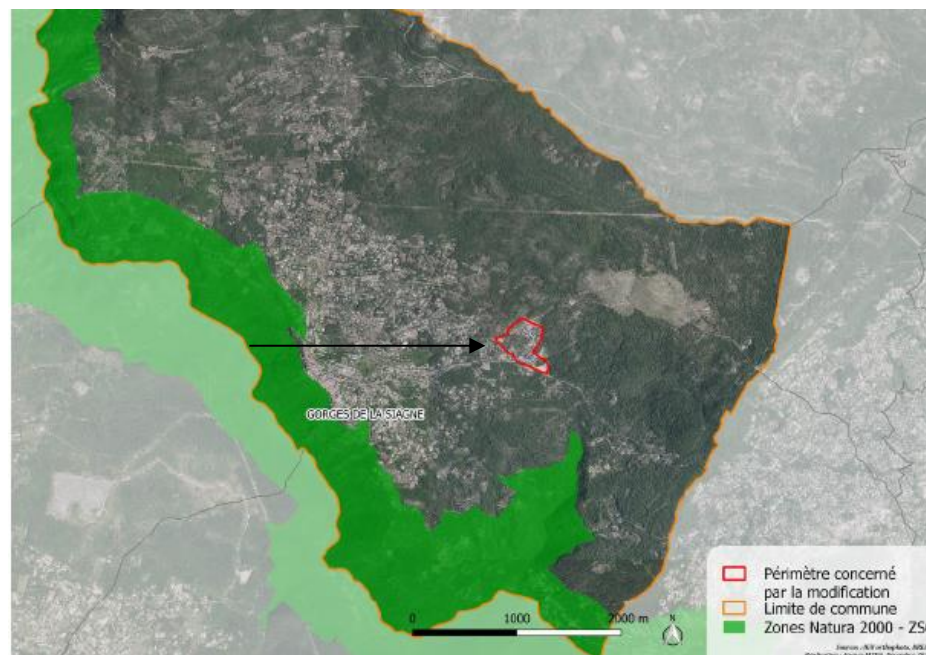
Les secteurs non bâtis de l'OAP sont quasi enclavés dans une urbanisation déjà existante ou en extension sur des petites surfaces, la fonctionnalité écologique de ces secteurs est donc faible.

Espaces Boisés Classés (EBC)

Un EBC est situé à proximité directe du secteur de projet (limite est). L'urbanisation étant entièrement prévue dans l'emprise des zones UZ et 1AUZ, aucun impact n'est à attendre sur l'EBC.

Le pôle de vie, localisé en zone N, sera conforme à la réglementation de la zone Naturelle (aménagements légers et démontables, pas d'imperméabilisation du sol, pas d'emprise au sol, adaptation à la végétation existante...).

Afin d'évaluer et de prendre en compte les enjeux, un pré-diagnostic écologique pourra être réalisé pour tenir compte des aménagements projetés.



1.1. Les impacts sur les différents documents du PLU

1.1.1. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation N°2

L'OAP n°2 a été modifiée pour retranscrire les évolutions du fonctionnement.

Les éléments de programmation qui ne sont PAS modifiés :

- Emprise réglementaire de la zone (zones UZ et 1AUz) ;
- Secteurs constructibles et les vocations économiques (industrielles et artisanales).

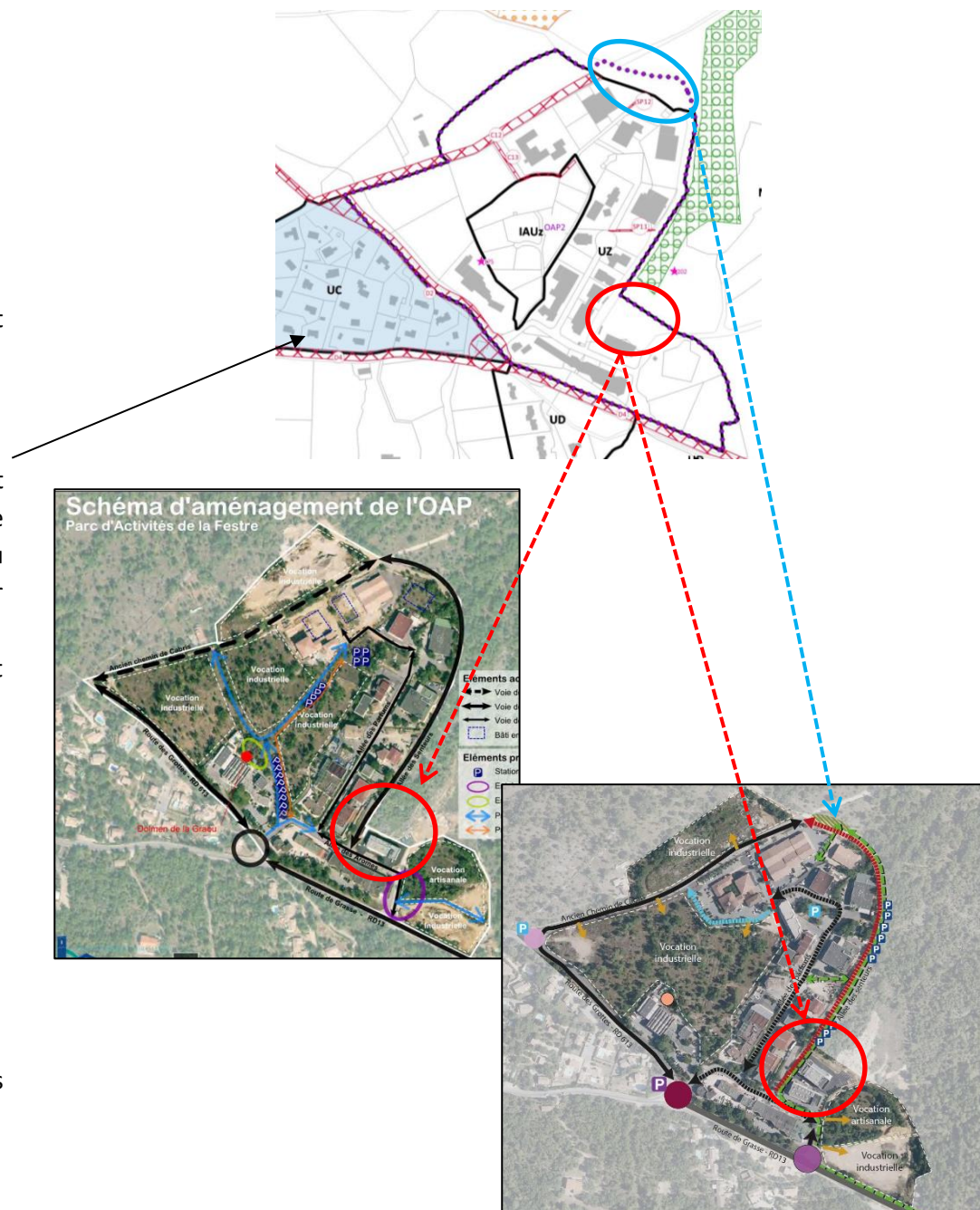
Les éléments de programmation qui sont modifiés :

- L'emprise de l'OAP (qui intègre les zones UZ et 1AUz) en corrigeant deux erreurs matérielles dans le PLU en vigueur : oubli d'une parcelle classée en UZ et exclue du périmètre d'OAP (en rouge), et la voie au nord (allée des senteurs) qui intègre l'espace de détente à aménager (en bleu) ;
- Principes de desserte par les voies de bouclage primaires et secondaires ;
- Principe de desserte par les cheminements doux ;
- Organisation du stationnement ;
- Localisation de l'espace de détente.

Le schéma d'OAP donne des prescriptions organisées en 3 thématiques :

- ➡ Fonctionnement global ;
- ➡ Gestion du stationnement ;
- ➡ Qualité du cadre vie.

Le règlement et le zonage ne sont pas modifiés : l'ensemble des règles actuellement édictées pour les zones UZ et 1AUz restent en vigueur.



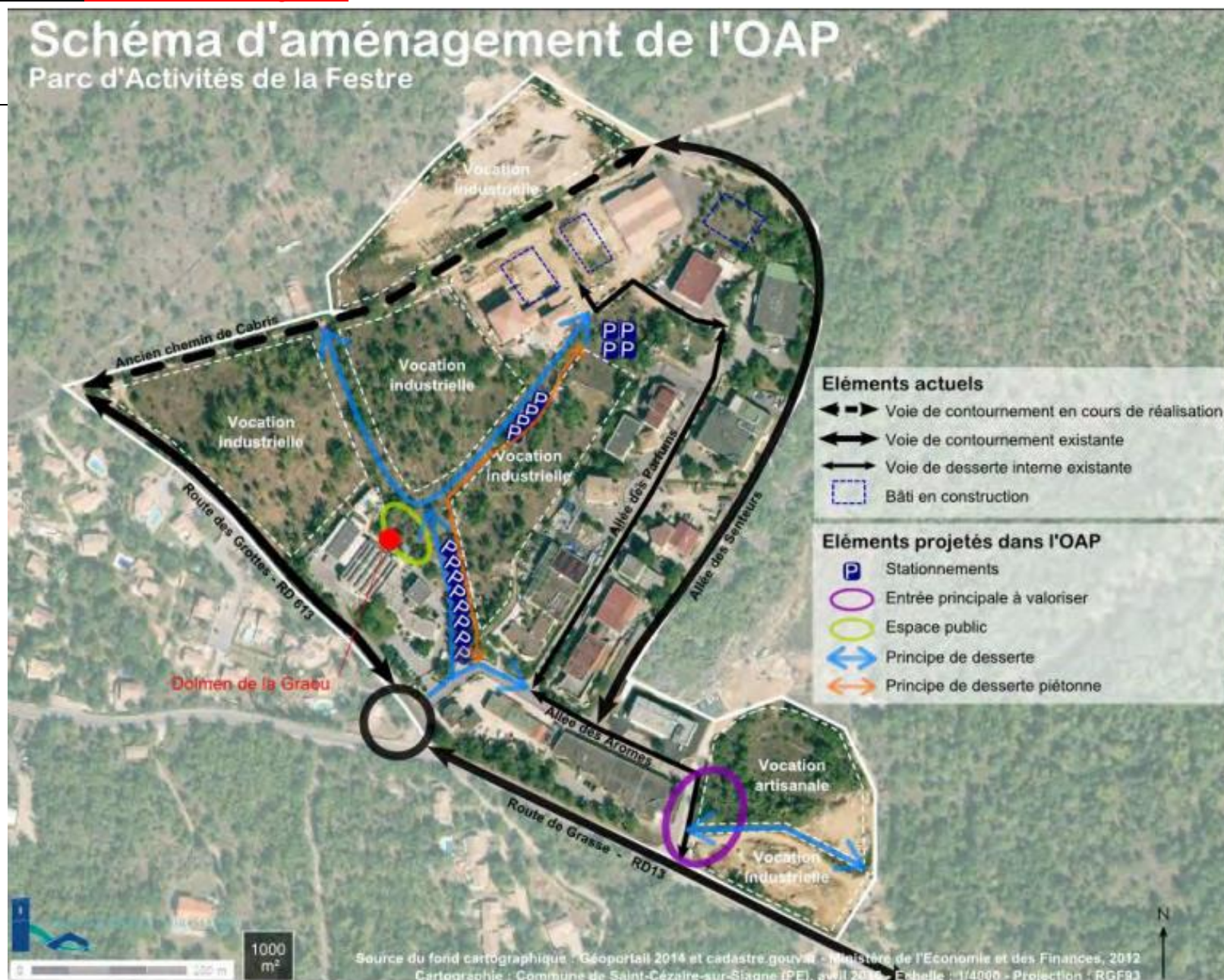


Schéma de l'OAP n°2 – **APRES – MODIFICATION N°4**

OAP PARC D'ACTIVITÉS DES HAUTS DE GRASSE

FONCTIONNEMENT - VOIRIES

-  Rond-point existant : gestion principale des entrées / sorties du quartier
-  Entrée principale du quartier à sécuriser
-  Entrée du quartier à sécuriser
-  Voie de contournement existante à double sens à conforter
-  Voie de desserte interne existante maintenue en double sens
-  Mise en sens unique allée des senteurs
-  Voie interne à créer à sens unique
-  Principes de desserte des lots non bâtis

GESTION DU STATIONNEMENT

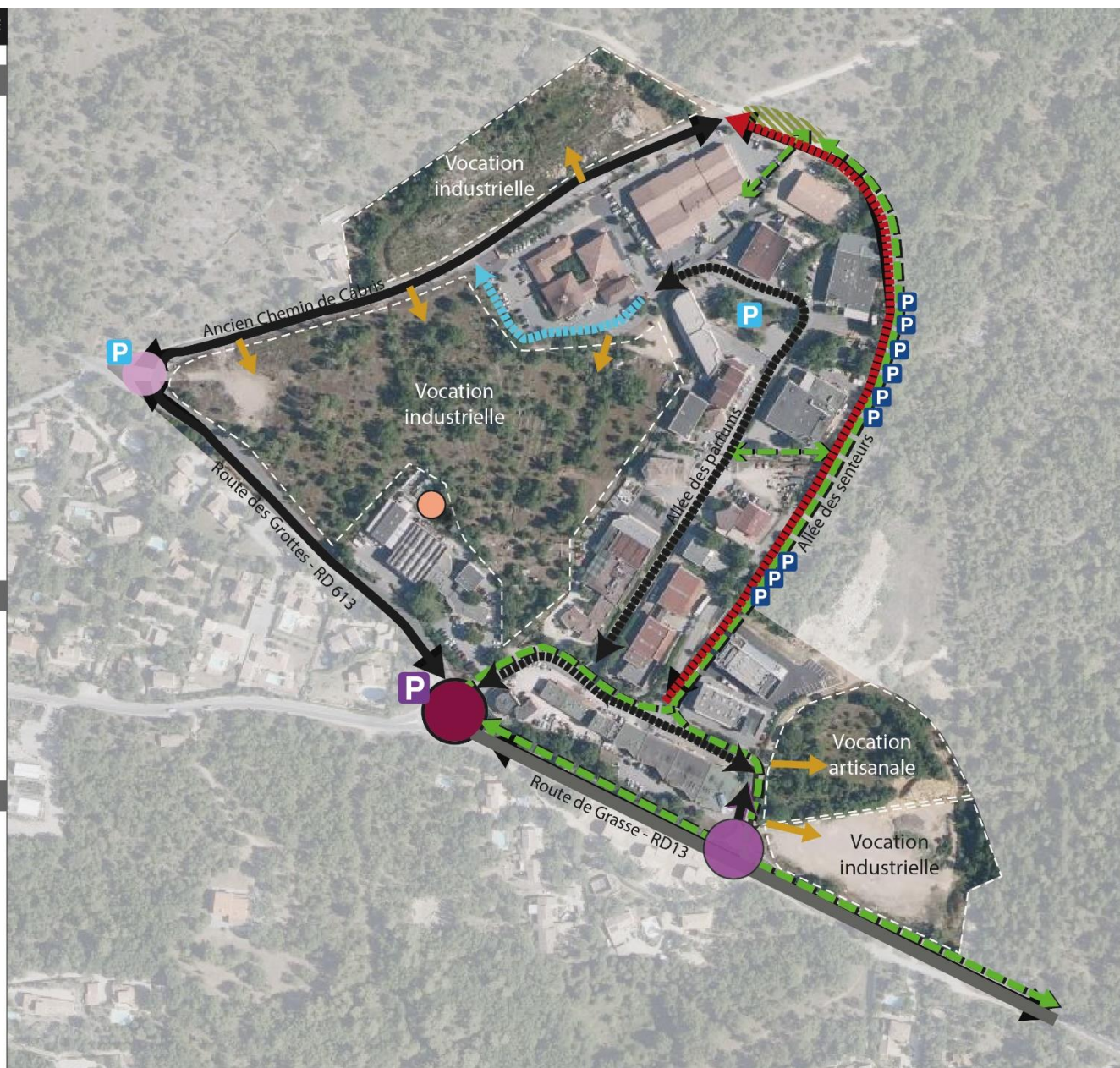
-  Poches de stationnement pour la zone
-  Poches de stationnement / co-voiturage
-  Places de stationnement le long de la voirie

QUALITÉ DE VIE SUR LE QUARTIER

-  Espace de vie connecté au quartier
-  Principe de liaison modes doux / cheminements à créer
-  Protection du Dolmen

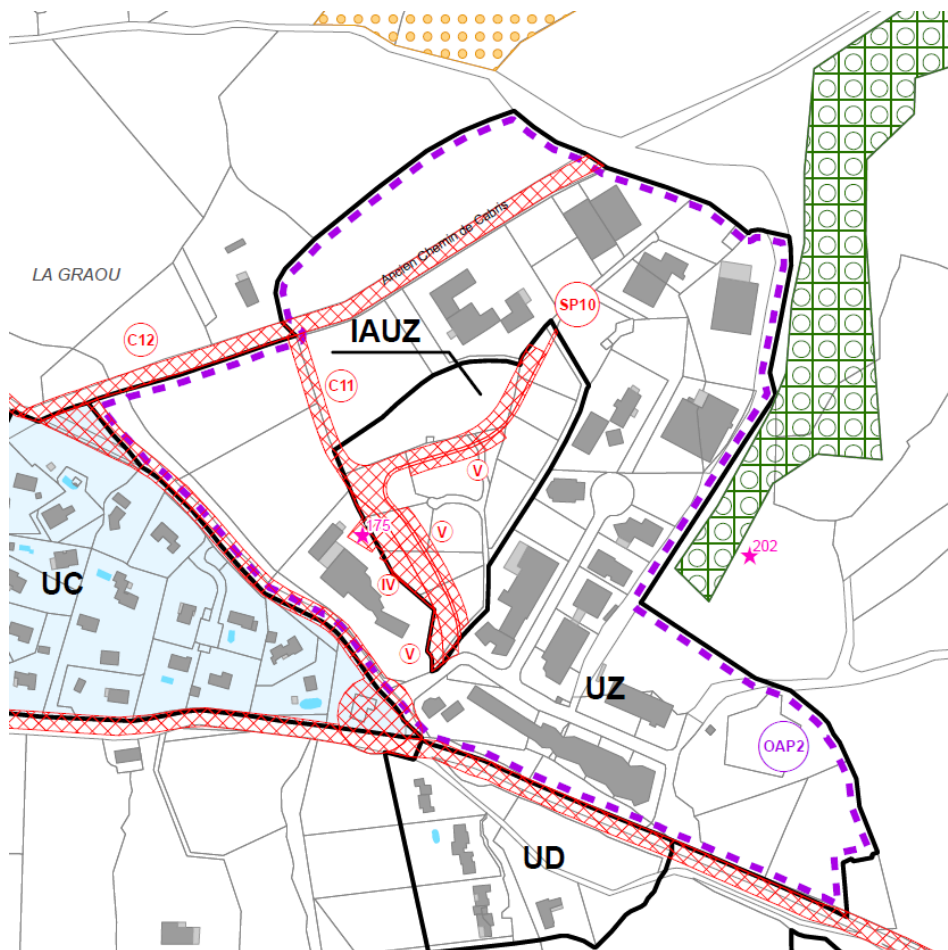
0 25 50 75 100 m

Réalisation : Terre d'Urba, septembre 2021



La modification impacte uniquement les emplacements réservés et l’emprise de l’OAP au nord (intégration de la voie de bouclage et de l’aire de détente) :

APRES



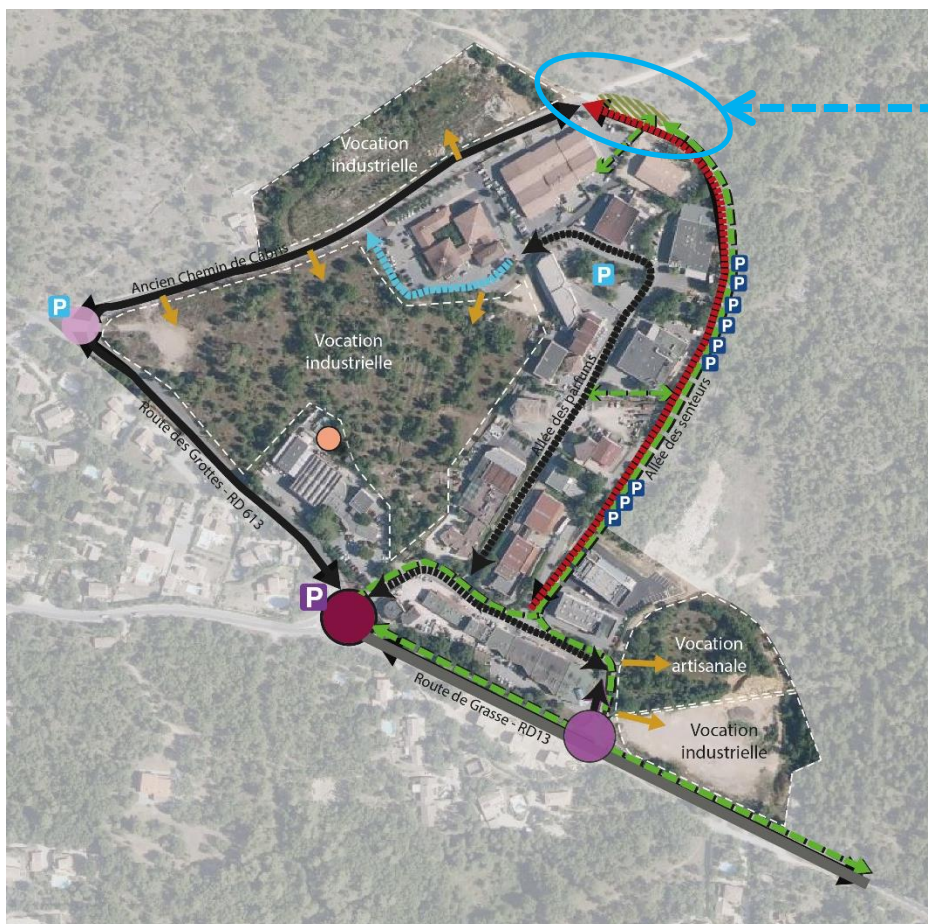
La modification du périmètre de l'OAP n'impacte pas l'urbanisation du secteur.

Il s'agit d'une **mise en cohérence** entre le schéma d'OAP et la réalité du terrain : la voie au nord (allée des senteurs) n'est pas intégrée à la zone UZ, qui s'arrête aux parcelles bâties. Elle est inscrite en zone naturelle (N) au PLU en vigueur.

Or, cette voie existante assure le bouclage du parc d'activités. Les délaissés de voie serviront pour l'aménagement d'une aire de détente : cet usage est **compatible avec le règlement de la zone N (et hors zone rouge du PPRiF)**, qui autorise des aménagements légers et démontables.

Il n'y a donc pas nécessité à modifier le zonage réglementaire, mais simplement le périmètre d'OAP sur le plan de zonage, afin qu'il soit analogue au schéma de l'OAP.

A noter que le périmètre du schéma d'OAP (Pièce n°6 du PLU approuvé en 2017) intégrait déjà l'allée des senteurs au nord (cf. p.18 de la présente notice), il s'agit donc uniquement **une mise en cohérence des pièces du Plan Local d'Urbanisme par la traduction du schéma de l'OAP dans le plan de zonage réglementaire**.



1.1.3. Les prescriptions spéciales modifiées

PIECE 5a - Emplacements réservés

L'aménagement du secteur suppose la **suppression de 4 emplacements réservés** :

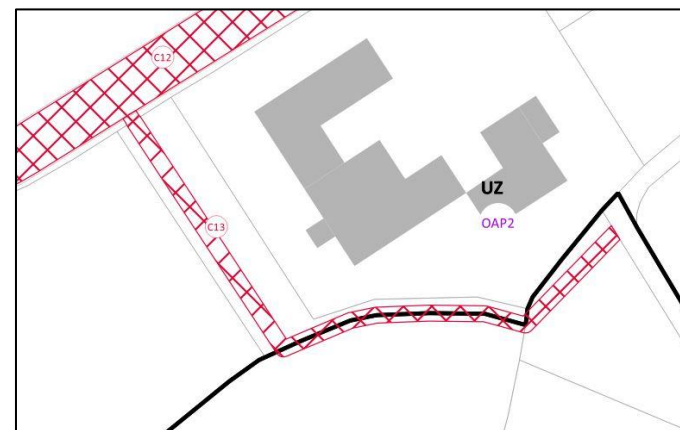
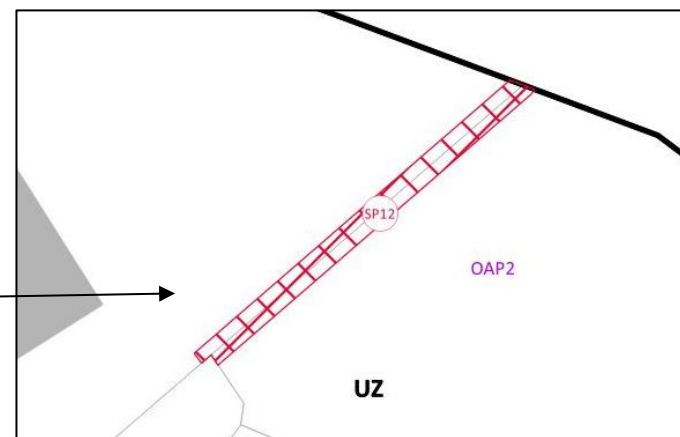
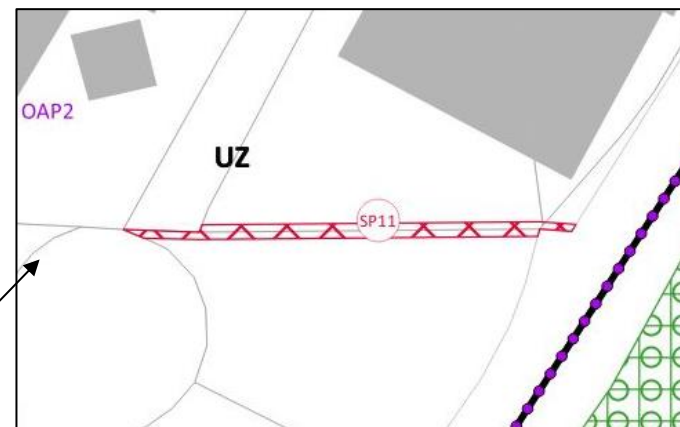
- SP 10 : Aménagement d'un cheminement piéton - Quartier de la Festre
- ER IV : Aménagement d'espaces publics et mise en valeur du Dolmen de la Graou
- ER V : Création d'aires de stationnement - Zone d'activité de la Festre
- ER C11 : Création d'une voie de desserte de la zone d'activités de la Festre

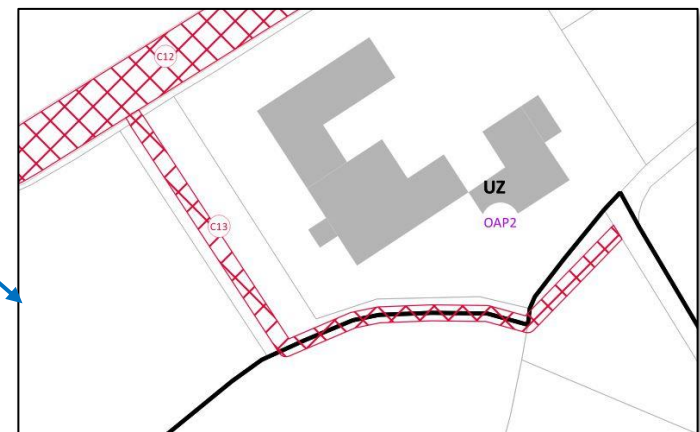
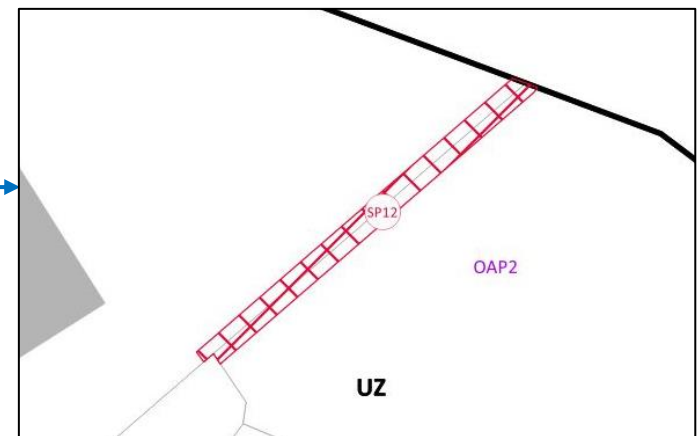
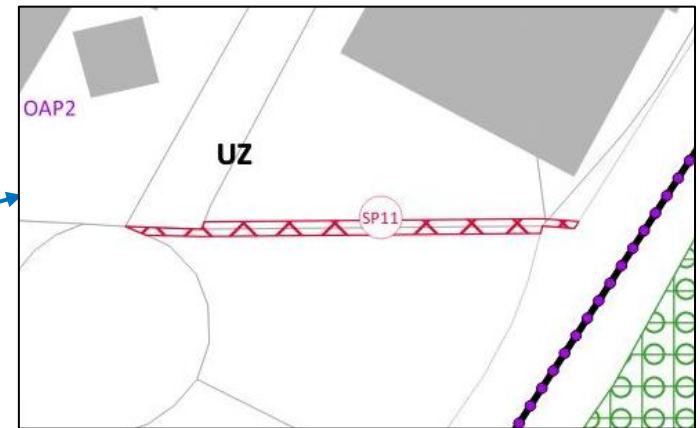
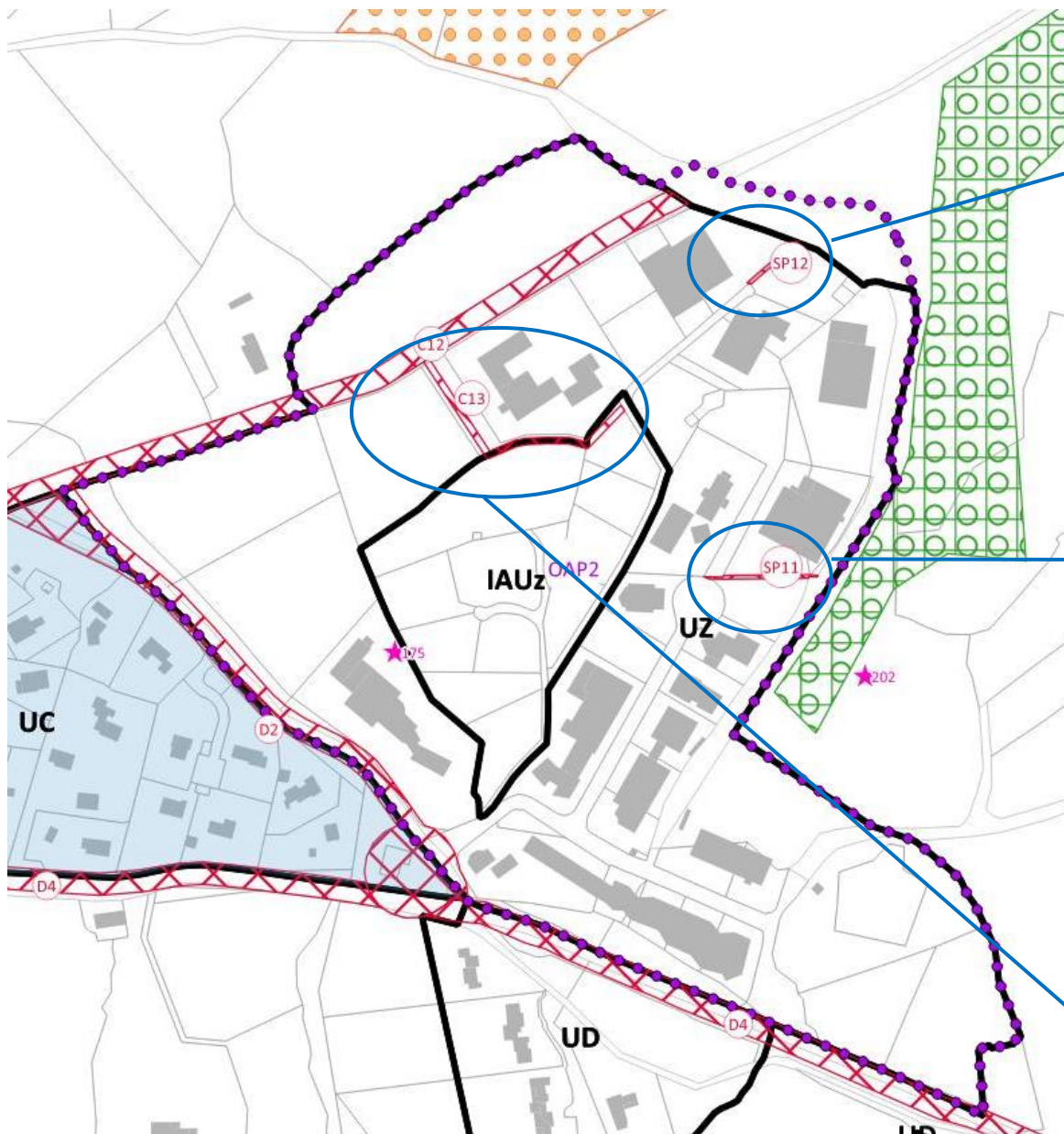
Et la **création de trois nouveaux emplacements réservés** au sein du parc d'activités :

- **SP 11** : Aménagement d'un cheminement piéton - Quartier de la Festre – Largeur 2 m
- **SP 12** : Aménagement d'un cheminement piéton - Quartier de la Festre – Largeur 2 m
- **ER C13** : Création d'une voie de desserte à sens unique - zone d'activités des Hauts de Grasse – Largeur 3.50 m

Il n'y a pas d'emplacements réservés pour :

- L'aménagement d'espaces publics / aire de détente au nord : le foncier est déjà public (délaissés de voirie) ;
- Création d'aires de stationnement dans le parc d'activités : tous les stationnements envisagés sont déjà sur du foncier public (Allée des senteurs, terrain communal en cœur de zone, foncier appartenant au domaine privé du CD06).





MODIFICATION N°3 DU PLU

NOTICE DE PRESENTATION



Délibération du Conseil Municipal :	26 mai 2011
Arrêté le :	21 septembre 2016
Enquête publique :	Du 13 février au 17 mars 2017
Approuvé le :	27 juin 2017
Modifications	Mises à jour
Modification n°1 – Approuvée le :	01 Mars 2019
Modification n°2 – Approuvée le :	26 Février 2020
Modification n°3 – Approuvée le :	05 octobre 2022

SOMMAIRE

1. PRÉAMBULE	3
2. LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION ET LEUR JUSTIFICATION.....	4
1. L'ANALYSE DU PROJET AU REGARD DU SCOT ET DU PLH	7
1.1. Compatibilité avec le SCoT	7
1.2. Compatibilité avec le PLH	7
2. L'ANALYSE DU PROJET AU REGARD DU PADD DU PLU.....	8
3. PRESENTATION DU SITE RIVIERA.....	10
3.1. Localisation géographique.....	10
3.2. Etat des lieux.....	11
3.3. Analyse historique de l'occupation du site et enjeu juridique actuel	12
4. LE PROJET URBAIN	14
4.1. Description du projet justifiant la modification	14
4.1.1. Descriptif global	14
4.1.2. Le programme de logements.....	15
1.1. Les objectifs en matière d'aménagement	17
1.1.1. Des aménagements pour améliorer le cadre de vie et de fonctionnement	17
1.1.2. La prise en compte des risques	19
1.1.3. La prise en compte de la biodiversité (cf. formulaire Cas par Cas annexé à la présente notice)	20
2. LES MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES	22
2.1. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation N°5	22
2.2. Le règlement modifié.....	25
2.3. Le plan de zonage modifié	32
2.4. Les prescriptions spéciales modifiées.....	34

1. PRÉAMBULE

La commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne a approuvé son Plan Local d'Urbanisme par Délibération du Conseil Municipal du 27 juin 2017.

Conformément aux articles L153-36 et suivants du Code de l'urbanisme, la commune a décidé d'engager en 2021 une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

La présente modification ne fait pas l'objet d'une évaluation environnementale, mais d'un examen au cas par cas de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement.

Les modifications relèvent bien du champ de la modification, dans la mesure où :

- Elles ne changent pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- Elles ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Elles ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- Elles n'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser.

La modification a pour objet la suppression de la servitude de périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) de la zone UEr dont l'échéance arrive en juin 2022. Cette servitude permet en effet de « figer » l'évolution des sites pendant une durée maximale de 5 ans à compter de son instauration, en l'espèce, l'approbation du PLU.

Un projet global ayant été défini entre les parties prenantes, il convient à présent de lever cette servitude et d'instaurer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Cela permettra la réalisation d'un programme mixte répondant aux besoins de la commune en termes de production de logements, de mixité sociale et fonctionnelle et faisant ressortir les ambitions en termes de vocations, d'aménagement et de fonctionnement de ce futur quartier.

La procédure de modification dite « de droit commun » a ainsi été retenue, intégrant :

- ✓ La suppression de la servitude de Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) ;
- ✓ La création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP n°5) ;
- ✓ L'adaptation des pièces réglementaires.

Le périmètre concerné est dénommé « **Riviera** » dans les différents documents.

Le dossier de modification comprend donc :

- **La présente notice de présentation ;**
- **Le plan de zonage modifié ;**
- **Le règlement écrit modifié ;**
- **L'Orientation d'Aménagement et de Programmation N°5 ;**
- **La liste des prescriptions spéciales modifiée.**

Le présent dossier sera soumis à enquête publique conformément aux articles L. 153-19, L. 153-21 et 22 du Code de l'Urbanisme. Les avis des personnes publiques associées lui seront annexés.

A l'issue de la procédure, la présente note justificative sera annexée au rapport de présentation initial du dossier de PLU de manière à actualiser les données du document.

2. LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION ET LEUR JUSTIFICATION

Le projet de réhabilitation de RIVIERA a pour ambition de traiter une friche en entrée de village. Ce site à l'abandon depuis les années 90, visible depuis la route de Grasse, a fait l'objet de nombreuses réflexions quant à sa vocation et sa reconversion depuis l'arrêt d'exploitation en 1994.

Un projet a ainsi émergé depuis quelques mois, associant un porteur de projet privé et les partenaires institutionnels (commune, Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse (CAPG), Conseil Départemental, Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM)...). Bien que le site soit complexe et présente de fortes contraintes (bâti existant, risques, proximité d'un corridor écologique, éloignement du village...), les études menées ont permis d'aboutir à une programmation mixte.



FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT D'UN QUARTIER AVEC UNE MIXITÉ SOCIALE ADAPTÉE

La vocation initiale du secteur est l'habitat : le permis initial de 1969 a autorisé la création de 302 logements.

Le PLU approuvé en 2017 classe cette zone en zone UE, secteur UEr, correspondant à une « **zone d'équipements collectifs et d'intérêt général à vocation culturelle, sportive, de loisirs, touristique, sanitaire et hospitalière, médico-sociale, accueil d'une caserne des pompiers, salle multi-activités...** ». La possibilité d'une réhabilitation en l'état n'avait pas été envisagée. La présence d'habitations sur site n'avait donc pas été organisée.

La présente procédure de modification du PLU permet d'organiser l'articulation des droits acquis relatifs à l'habitation mais également l'ouverture à de nouvelles destinations. Cela permet de répondre à une double ambition de mixité sociale et fonctionnelle mais également aux besoins de diversification du parc de logements sur la commune.

L'élaboration de ce projet a été menée avec la volonté de valoriser le bâti existant et éviter l'artificialisation de nouveaux sols. Le site comprend 6 bâtiments offrant une surface de plancher très importante. La municipalité a souhaité organiser la réhabilitation des constructions existantes sans extension, hormis concernant d'éventuels services publics ou bâtiment d'intérêt général ou collectif.

La réhabilitation d'une friche urbaine évite l'artificialisation de nouveaux sols par la construction de nouveaux bâtiments et l'utilisation de nouveaux sites. Cela s'inscrit dans les objectifs nationaux poursuivis en matière d'exemplarité environnementale. Un travail sur les matériaux durables et les énergies renouvelables a également été sollicité auprès du porteur de projet.

Ce sont ainsi près de 129 logements qui pourront être créés avec un objectif de production de 40% de logements sociaux.

Cette production permettra à Saint-Cézaire-sur-Siagne de répondre en grande partie à la problématique mise en évidence par l'analyse des besoins sociaux de la commune. Ce projet a d'ailleurs déjà permis à la commune de ne plus faire l'objet d'un arrêté de carence au titre de la loi SRU.

Au surplus, et depuis de nombreuses années déjà, la demande est tendue sur les appartements. Seul le village offre la possibilité de se porter acquéreur d'un appartement sur la commune. Toutefois, ce parc immobilier est ancien et ne correspond pas aux besoins de tous : problématique de stationnement, accès piétons uniquement sur une partie du village, peu de logement de plain-pied... Il appert donc urgent de palier à ce manque.

Ainsi, ce projet présente une réelle opportunité de créer une mixité de produits immobiliers : social, libre, du studio au 4 pièces, répondant à des besoins variés.

MIXITÉ FONCTIONNELLE POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS DU SITE ET DE LA COMMUNE

L'éloignement du site avec le village est problématique pour la future programmation. Il convient d'éviter de renforcer les flux de véhicules dans le village tout en créant une vraie connexion entre les secteurs pour que Riviera ne devienne pas un quartier déconnecté du centre et de ses fonctions.

Ainsi, afin d'éviter la création d'un simple quartier d'habitation, une recherche de mixité fonctionnelle a été poursuivie. Il a été convenu de créer des commerces distincts de ceux du village tels que boulangerie, boucherie, tabac, pharmacie, librairie, afin de ne pas créer de concurrence ; d'installer des bureaux et services. De nombreux professionnels de santé ont présenté un vif intérêt pour la création de ces locaux.

L'opportunité de diversifier les fonctions sur le quartier a été l'occasion de réfléchir à l'implantation d'une maison des producteurs : la municipalité souhaite soutenir les agriculteurs installés sur le territoire, en valorisant leurs productions dans une logique de circuits courts. Ainsi, le site de RIVIERA semble idéalement situé pour accueillir ce commerce, permettant aux consommateurs de s'y arrêter facilement sur leurs trajets quotidiens.

Afin de créer des espaces de convivialité invitant à l'échange, des jardins partagés sont également prévus.

La concertation engagée à l'aune du projet avec les partenaires institutionnels a fait émerger d'autres besoins, notamment en termes d'équipements publics. En effet, les locaux actuels de la crèche gérée par la CAPG ne sont plus adaptés. Une mise aux normes va s'avérer indispensable. De plus, les besoins étant croissants, un agrandissement sera nécessaire pour accueillir les enfants. A ce jour, cette dernière ne présente que 12 places. Ainsi, il est étudié la possibilité de créer une crèche pouvant accueillir jusqu'à 30 enfants dont des enfants présentant des formes de handicap, ce qui n'est pas le cas aujourd'hui. Au surplus, une maison d'assistantes maternelles est projetée.

Par ailleurs, la création de cet équipement sera aussi l'occasion de déplacer les bureaux de la CAPG situés au cœur du village. La CAPG pourrait ainsi procéder à l'acquisition d'un bâtiment, le bâtiment A, sans sa globalité.

Ce transfert va permettre de libérer environ 30 places de stationnement au cœur du village, utilisées par leurs véhicules de services et par le personnel au quotidien. Le manque de stationnement au cœur du village est un problème quotidien. Cela permettra donc d'y remédier dans une certaine mesure. De plus, les locaux de la crèche actuelle appartenant à la commune pourront être réhabilités ou être mis en location afin de venir abonder les recettes communales.

UNE PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ECOLOGIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX : ALLIER SECURITÉ DES HABITANTS ET PRÉSERVATION DE L'ENVIRONNEMENT

Le site RIVIERA est concerné par le Plan de Prévention des Risques Feux de Forêt.

Maintenir ce site dans un état d'abandon présente de nombreuses problématiques : squats par tout type de visiteurs, dépôts sauvages engendrant une pollution des sols... Un risque permanent est présent, de type accidentel par des chutes depuis les balcons ou cages d'ascenseurs mais également par le risque d'incendie. Ainsi, la réhabilitation et l'occupation des bâtiments vont améliorer la situation d'un point de vue risque.

Cette sécurisation par le respect des règles édictées permettra non seulement d'améliorer la situation quant aux risques sur le site mais permettra au surplus la mise en sécurité du quartier, des forêts alentours, de la ferme pédagogique refuge d'animaux et d'une zone habitée proche.

Par ailleurs, la gestion du pluvial est un autre élément important du projet améliorant la situation d'un point de vue environnemental. Le site est déjà en grande partie imperméabilisé (bâtiments, anciens parkings, voies existantes) : l'enjeu est de limiter de nouvelles imperméabilisations, en favorisant l'usage de matériaux drainants. Des équipements de type noues et bassin de rétention seront nécessaires pour gérer les eaux de pluie. Ils permettront également de créer des espaces favorables à la biodiversité.

UNE GESTION DES FLUX PENSÉE AU-DELA DU QUARTIER

Afin de sécuriser les entrées / sorties sur le quartier, la création d'un rond-point porté par la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne est envisagée.

Il s'agit du seul accès au site, afin d'éviter la multiplication des points de desserte sur la RD.

Il va en parallèle permettre de diminuer la vitesse excessive des véhicules en provenance du sud, et marquer clairement l'entrée de la commune.

La volonté est de profiter de cet aménagement pour créer de nouveaux abribus qui remplaceront ceux situés après le site en direction de Grasse, dangereux à ce jour.

La municipalité veillera à conserver un lien constant avec le village par la prolongation de la piste cyclable, le développement de liens doux, la mise en place d'une navette communale ou encore la pose d'un panneau d'information municipale électronique.

Le site restera également ouvert, sans clôtures, permettant à tous de venir s'y promener, y consommer, y travailler.

Il s'agit enfin d'un véritable souhait de l'équipe municipale de remettre en valeur ce site délabré et dangereux, qui marque de façon négative l'entrée de la commune et ainsi y créer un quartier mixte, de qualité, connecté au village.



1. L'ANALYSE DU PROJET AU REGARD DU SCOT ET DU PLH

1.1. Compatibilité avec le SCoT

La commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne est intégrée au SCOT'Ouest approuvé le 20 mai 2021.

Ce dernier a fait le choix d'une croissance démographique modérée, douce et en rapport avec les capacités d'accueil des 28 communes pour les vingt prochaines années. Les capacités d'accueil du SCOT'Ouest sont aujourd'hui limitées par l'ensemble des exigences écologiques, environnementales, patrimoniales et réglementaires qui s'impose à lui (important cumul des risques naturels majeurs, application de la loi Littoral et de la loi Montagne, prévalence des sites écologiques sensibles...).

Le taux de croissance démographique choisi par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, de 0,27% en moyenne impliquant une augmentation de 12 000 nouveaux habitants et de 8 000 nouveaux ménages, va permettre à l'Ouest Alpes-Maritimes de rester un territoire attractif et dynamique au sein d'un projet de territoire

Pour le Moyen-Pays, dont fait partie la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne, le taux de croissance annuel moyen pour la période 2020-2040 est fixé à 0,3%.

Pour autant, au regard des problématiques de circulation importante sur l'Ouest Grassois, et notamment, la sur-fréquentation de la RD 2562 aux heures de pointe, le développement démographique de cette partie du territoire a été conditionnée à une amélioration de l'offre en mobilité alternative.

Le site Riviera se positionne le long d'un axe structurant de l'Ouest du territoire (RD13 puis RD 2562) offrant un accès vers Grasse et les espaces littoraux.

En réponse aux conditions de développement de l'Ouest Grassois, liées à une offre adaptée en matière de déplacement, la CAPG, dans le cadre notamment de son Plan de Déplacement Urbain (PDU), a engagé des études afin

d'améliorer les conditions de circulation sur les axes les plus fréquentés du secteur, et en particulier la RD2562 (amélioration Carrefour Sainte-Anne/Panouche et Carrefour Saint-Jacques en particulier).

La mise en œuvre de l'opération de requalification urbaine du site Riviera est en cohérence avec les dispositions du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) en vigueur.

Les axes de développement retenus pour cet aménagement s'inscrivent pleinement dans les grands principes d'aménagement définis par le SCOT'Ouest et plus largement par les dernières dispositions législatives de la Loi Climat & Résilience d'Août 2021.

1.2. Compatibilité avec le PLH

La commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne est concernée par le Programme Local de l'Habitat (PLH) du Pays de Grasse 2017-2022

Le site RIVIERA n'est pas référencé dans le cadre du PLH en tant que potentiel mobilisable pour accueillir du logement social.

Ce document d'aménagement prévoit un objectif de production sur 6 ans de 90 logements sociaux pour la commune dont 27 minimum en Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI), 45 minimum en Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) et 18 maximum en Prêt Locatif Social (PLS). Le PLH impose en outre une répartition par projet : 30% minimum de PLAİ, 40% minimum de PLUS et 20% maximum de PLS (la commune ayant moins de 10% de LLS sur son territoire).

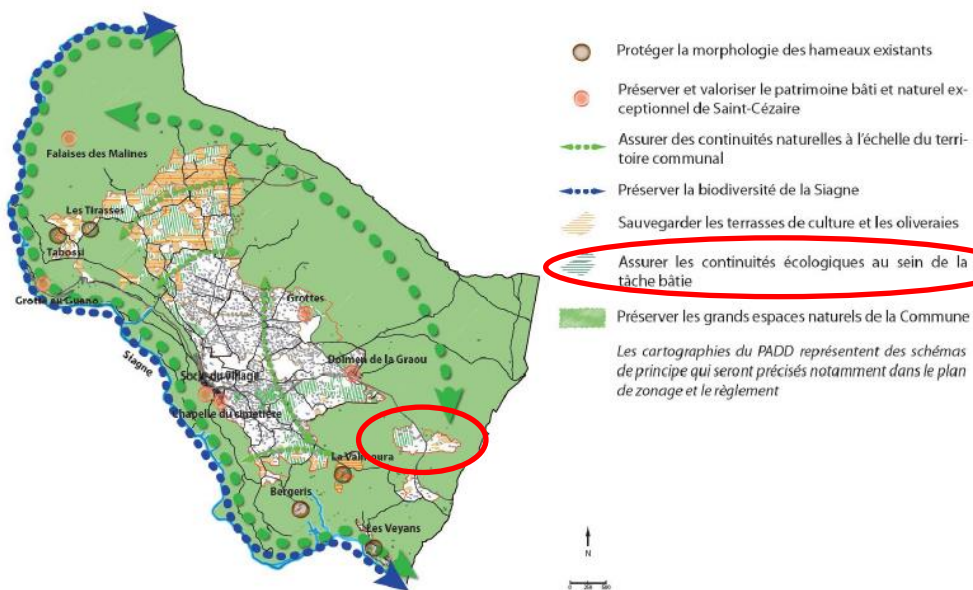
En conséquence, RIVIERA s'inscrit pleinement dans les objectifs du PLH et vient répondre au 2/3 de cette production en proposant 61 logements sociaux dont 38 logements en PLAİ (soit 62,30%) et 23 logements en PLUS (soit 37,70%).

La Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse a été largement associée aux réflexions préalables pour le projet RIVIERA.

2. L'ANALYSE DU PROJET AU REGARD DU PADD DU PLU

Le projet Riviera ne remet pas en cause les objectifs énoncés au PADD du PLU en vigueur (extraits des principales orientations auxquelles le projet Riviera répond) :

Orientation n°1 : Préserver les paysages, l'environnement et le paysage



Le secteur Riviera est intégré au PADD comme une zone urbaine, avec des enjeux préservation des continuités écologiques.

La zone naturelle (N) n'est pas impactée par le projet en-dehors des aménagements légers (cheminements piétons), de l'éventuelle noue paysagère (servant également pour la faune locale) et la piste périmétrale pour la défense incendie.

Orientation n°2 : Maîtriser et structurer le développement urbain

2.1. Maîtriser et organiser la croissance démographique dans le respect du caractère et de l'identité de la commune

- Permettre une croissance démographique de l'ordre de + 1,8 % par an, représentant une population communale d'environ 4800 habitants en 2025 (soit une augmentation d'environ 1000 habitants entre 2012 et 2025)
- Projeter la production de logements en cohérence avec les perspectives de développement démographique et les capacités d'accueil du territoire, représentant un total d'environ 2300 résidences principales à horizon 2025 (soit une augmentation d'environ 700 logements entre 2012 et 2025)
- Prévoir l'accueil de la population sur les sites communaux les plus stratégiques – accessibilité, proximité du centre village, des commerces et des services –

Le projet permet de répondre aux objectifs de croissance démographique, dans un contexte foncier très tendu sur la commune.

Ce sont ainsi près de 120 résidences principales qui seront créées, représentant environ 280 habitants.

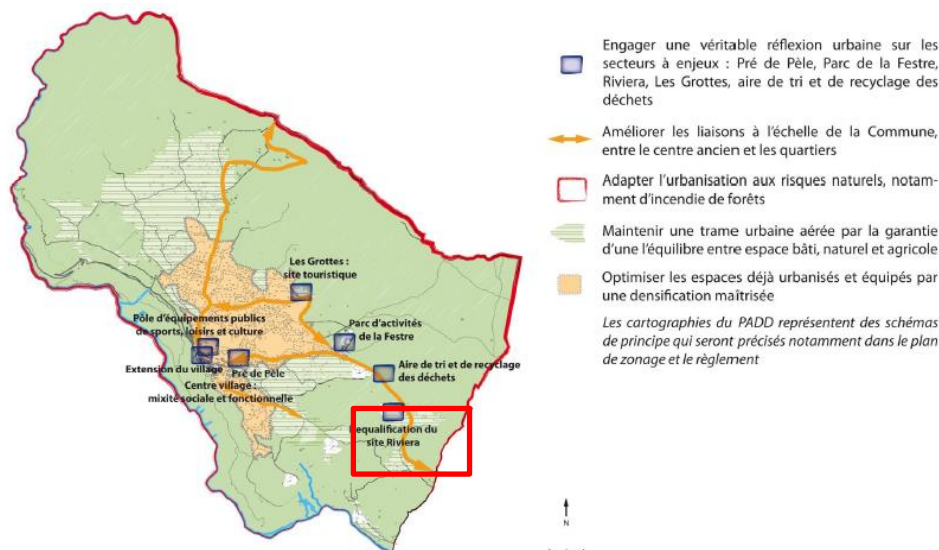
La population au dernier recensement est de 2018 était de 3 905 habitants, contre 3 850 en 2013, soit un rythme de seulement 0.3% de croissance annuelle en 5 ans (contre 1.3% entre 2008 et 2013).

Face à ce ralentissement de la croissance, le site Riviera va permettre de maintenir la population jeune sur la commune qui n'arrive pas à trouver une offre intermédiaire pour accéder à la propriété et va attirer une population nouvelle sur site, assurant un renouvellement de la population.

L'aménagement du site permet également de repenser les projets sur les secteurs proches du village, sur lesquels le potentiel de production de logements pourrait ainsi être moins important que prévu au PADD.

2.4. Engager une véritable réflexion urbaine sur les secteurs à enjeux de renouvellement urbain ou d'urbanisation nouvelle

- Développer des projets porteurs de mixité sociale, fonctionnelle et urbaine à proximité du centre-village – Le Pré de Pèle et l'extension du village par exemple –
- Organiser le développement et l'aménagement du Parc d'Activités de la Festre, porteur de développement économique pour la Commune
- Définir un projet d'aménagement en vue d'une requalification du site Riviera cohérente avec les caractéristiques et besoins communaux et intercommunaux
- Poursuivre le développement et l'aménagement du site touristique des Grottes de Saint-Cézaire
- Organiser une aire de tri et de recyclage des déchets autour de l'actuelle déchèterie
- Renforcer le pôle d'équipements publics de sports, loisirs et culture situé en contrebas du village, en préservant la qualité paysagère du site



Enfin, une des ambitions du PADD était d'engager des réflexions urbaines sur plusieurs sites dont Riviera, qui était soumis à un PAPAG pour 5 ans.

Le projet d'aménagement, issu de plusieurs mois de réflexions et négociations entre le porteur de projet, la commune et ses partenaires, répond ainsi pleinement à cet objectif.

Orientation n°3 : Renforcer l'attractivité économique et touristique

4.1. Encourager les comportements socio-responsables

- S'inscrire dans une démarche de mixité sociale en vue, notamment, de répondre aux besoins en logements sociaux
- Diversifier l'offre en logement pour maintenir un équilibre social (accession, location, typologie, surface...)
- Structurer et renforcer les équipements publics en adéquation avec les besoins socio-culturels et les projections démographiques de la commune :
 - Prévoir la réalisation d'une salle multi-activités
- Affirmer l'attractivité du village en incitant à la réhabilitation et à la réutilisation des bâtiments, et notamment des logements vacants

Mesures communales accompagnant le PLU :
Intégrer l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) portée par la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse (CAPG) et animée par la Société Publique Locale (SPL) Pays de Grasse Développement



La mixité des fonctions demandées par la commune a permis au porteur de projet de proposer un programme mixte :

- Logements, avec des logements libres et sociaux ;
- Tourisme avec un appart'hôtel ;
- Équipements publics (crèche, locaux CAPG) ;
- Commerces et services ;
- Locaux tertiaires (bureaux) ;
- Maison de Pays pour la valorisation des produits et savoir-faire du terroir ;
- Jardins familiaux.

C'est donc un nouveau quartier avec une mixité sociale et une mixité des fonctions urbaines qui va voir le jour. Un maillage piéton vers le centre est envisagé, pour relier le site au village par des sentiers dédiés.

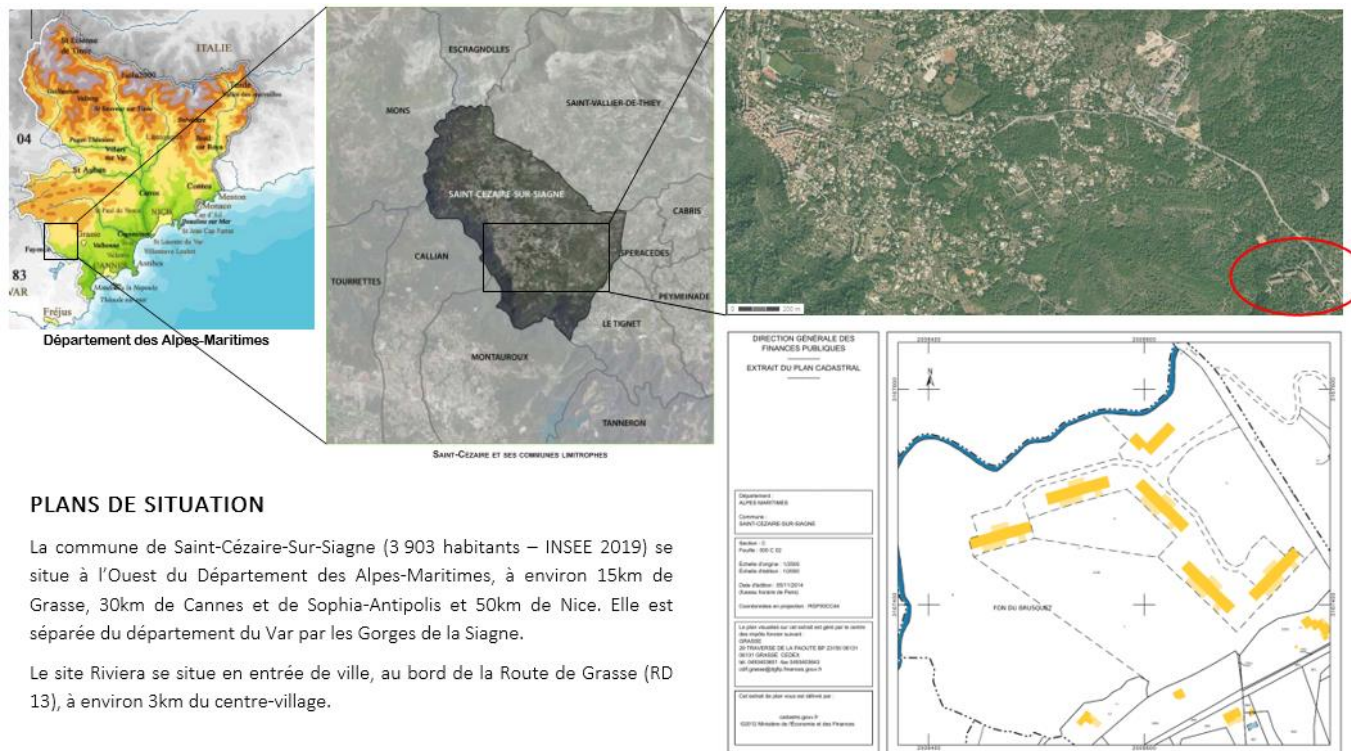
3. PRESENTATION DU SITE RIVIERA

3.1. Localisation géographique

Le site Riviera est localisé en entrée sud de la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne, à environ 3 km du centre ancien, bordant la route départementale RD13.

Le site se situe ainsi à moins de 5 min du village et ses fonctions urbaines, à proximité de la zone d'activités des Hauts de Grasse qui est amené à se renforcer dans les années à venir, et bénéficie d'une proximité avec les pôles de vie et d'emploi de Grasse (20 min), Cannes (35 min) et Antibes (45 min).

Sa localisation en amont du centre lui confère un atout majeur : une très bonne accessibilité, avec un accès direct sur la RD13.



PLANS DE SITUATION

La commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne (3 903 habitants – INSEE 2019) se situe à l'Ouest du Département des Alpes-Maritimes, à environ 15km de Grasse, 30km de Cannes et de Sophia-Antipolis et 50km de Nice. Elle est séparée du département du Var par les Gorges de la Siagne.

Le site Riviera se situe en entrée de ville, au bord de la Route de Grasse (RD 13), à environ 3km du centre-village.

Localisation du projet



3.2. Etat des lieux

Le site RIVIERA est une unité foncière composée de l'unique parcelle cadastrée section C n°1228, d'une superficie totale de 89 430 m².

La parcelle est scindée en 2 zones au titre du Plan Local d'Urbanisme :

- Une zone UEr intitulée « Ilot Riviera » d'une superficie de 35 600m² environ, comprenant le bâti est située le long de la RD ;
- Une zone N, non urbanisée, d'environ 54 000m².

La parcelle est également scindée en 2 zones au titre du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'incendie de forêt (PPRIF) :

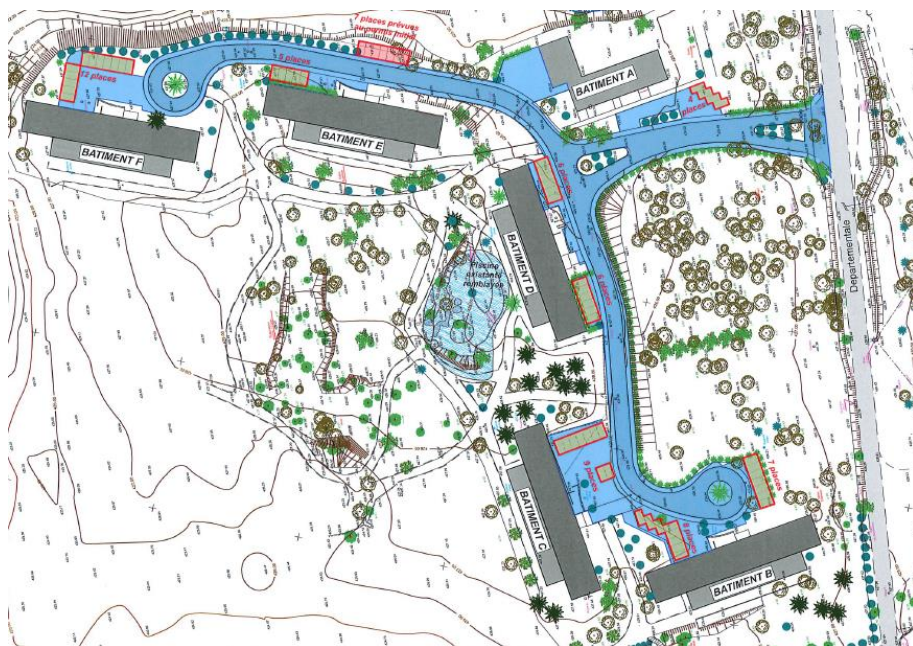
- Une zone B1a de risque modéré comprenant des dispositions spécifiques à la zone du Brusquet ;
- Une zone Rouge de risque fort.



3.3. Analyse historique de l'occupation du site et enjeu juridique actuel

Le site se compose de 6 bâtiments existants (surfaces inscrites au permis de construire initial) :

	SHON (m ²)	Emprise au sol (m ²)
BAT A	1200	490
BAT B	2900	900
BAT C	2900	900
BAT D	2900	900
BAT E	2900	900
BAT F	2900	900
TOTAL	15 700	4990



20/01/1969 : Délivrance d'un permis de construire pour une construction à usage d'habitation comprenant 302 logements

Avril 1969 : Vente du terrain par la commune à la Société Civile de Retraite RIVIERA

1972 : Ouverture de la résidence services de retraite – Le site a été soumis au régime de la copropriété. Les résidents étaient propriétaires de leur appartement. Au fil des décès, les héritiers avaient des difficultés à payer les charges de fonctionnement et revendre.

1991 : Le Tribunal de Grasse attribue les services d'un administrateur provisoire.

1994 : Arrêté exploitation de la société RIVIERA II

Le site a par suite été laissée en l'état. Il a fallu que l'ensemble des lots soient acquis par un seul porteur de projet.

20/03/2017 : Dépôt d'une demande de déclaration préalable de travaux pour ravalement des façades, remplacement des menuiseries et serrureries ainsi que les gardes corps. La commune a souhaité s'opposer à la réhabilitation du site en l'état.

24/01/2018 : Le pétitionnaire a introduit un recours contentieux devant le Tribunal Administratif pour faire valoir ses droits.

17/06/2020 : Le tribunal administratif a annulé les décisions du Maire et a mis en demeure la commune de délivrer l'autorisation de réhabilitation sous 3 mois.

28/08/2020 : La commune a fait appel de la décision devant la Cour administrative d'appel d'Aix en Provence qui a confirmé la décision du Tribunal par un arrêt du 8 juillet 2021.

En conséquence, les bâtiments ne présentant pas d'état de ruine, les droits bâtis étant acquis, il a été retenu par le juge que leur réhabilitation est possible.

Toutefois, en raison de la réglementation applicable à ce jour, la mise en œuvre de cette déclaration préalable et, en conséquence, la réhabilitation de 302 logements ne permettrait d'avoir :

- × Une mixité sociale avec la création de logements sociaux ;
- × Une mixité fonctionnelle prévoyant en outre des services publics ;
- × La création d'emplacements de stationnements suffisants ;

C'est notamment pour ces raisons que la commune a souhaité procéder à la modification du PLU, permettant de lever le périmètre d'attente de projet (PAPAG) avant son échéance avec un objectif d'encadrer réglementairement tout aménagement.

Un certain nombre de contraintes et de préconisations sont ainsi intégrées par l'adaptation des documents du PLU : règlement écrit, zonage, orientation d'aménagement et de programmation.

Le règlement actuel indique dans l'article UE.9 :

« En UE, le coefficient d'emprise au sol (CES) est non réglementé, excepté en secteur UEr où il est fixé à 25% maximum de la totalité de l'unité foncière. »

Le règlement du PLU en vigueur permettrait, à l'échéance du PAPAG, **une constructibilité totale de 8 800 m²** en appliquant le Coefficient d'Emprise au Sol de 25%. Or actuellement, les bâtiments n'occupent environ que 5 000 m² au sol.

- ☞ On a donc un potentiel résiduel d'emprise au sol de près de **3 800 m² constructibles**.

Avec une hauteur indiquée à 15 m dans l'article UE.10, soit du R+4 (à l'instar des bâtiments existants), le règlement du PLU permettrait la construction d'une **surface de plancher d'environ 10 000m²**.

Cette servitude arrivant à échéance fin juin 2022, l'urgence de mener à bien cette procédure d'évolution du document d'urbanisme est devenue prégnante, afin d'encadrer fortement tout projet.

4. LE PROJET URBAIN

4.1. Description du projet justifiant la modification

4.1.1. Descriptif global

La réhabilitation du site a donc été travaillée avec le porteur de projet, dans un objectif de création d'un quartier mixte, bien intégré et limitant les impacts négatifs sur le village (notamment en termes de déséquilibre des fonctions urbaines, de trafic routier), et en recherchant des aménagements qualitatifs pour valoriser l'environnement naturel.

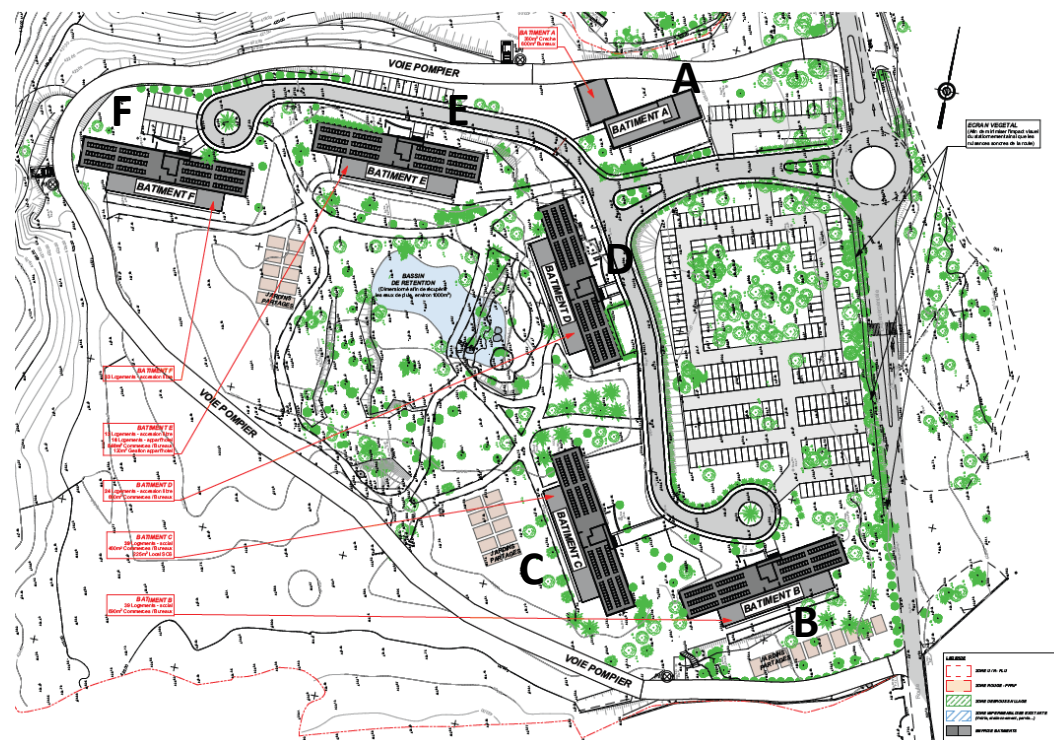
Un préalable : Le projet s'inscrit dans la réhabilitation des 6 bâtiments existants

Les 1ères intentions s'orientaient vers un programme de plus de 180 logements. La commune a souhaité revoir ce volume à la baisse, tout en intégrant un objectif de mixité sociale et fonctionnelle.

Le programme définitif comprend ainsi :

- 129 logements répartis sur 5 bâtiments (B, C, D, E, F), représentant 10 000 m² de SDP environ.
- Un apart'hôtel de 16 chambres (bâtiment E)
- Une mixité fonctionnelle pour 4 bâtiments : B, C, D et E -Habitat / Services / Commerces ;
- Un bâtiment dédié principalement aux services et équipements publics (voire commerces) : A ;
- Un bâtiment dédié à l'habitat (33 logements libres) : F.

47% du programme de logement est destiné à du locatif social, soit environ 61 logements, localisés dans les bâtiments B (22 logements sociaux) et C (environ 39 logements sociaux dont 28 en foyer-logements).



SIMULATION D'UN PROJET DE RÉHABILITATION DE SITE RIVERAIN



VUE AÉRIENNE 3D

Les principes programmatiques définis pour les 6 bâtiments :

BATIMENT A - R+2 CRECHE BUREAUX LOCAUX ADMINISTRATIFS	BATIMENT B - R+4 COMMERCES BUREAUX RESTAURATION SERVICES 22 LOGEMENTS SOCIAUX (Unicil)
BATIMENT C - R+4 BUREAUX SERVICES 28 LOGEMENTS SOS (pension de Famille) 11 LOGEMENTS SOCIAUX (Unicil)	BATIMENT D - R+4 SERVICES DE SOINS SERVICES RESTAURATION - 24 APPARTEMENTS (accession libre)
BATIMENT E - R+4 APPART'HOTEL (16) 12 APPARTEMENTS (accession libre) COMMERCES BUREAUX	BATIMENT F - R+4 33 APPARTEMENTS (accession libre)



Document non contractuel Plan intentions 1

4.1.2. Le programme de logements

La répartition des logements par bâtiment :

	Nb total de logements	dont sociaux	T1	T2	T3	T4
BAT B	22	22	0	8	12	2
BAT C	39	39	28	6	4	1
BAT D	24	0	0	12	4	8
BAT E	12	0	0	6	2	4
BAT F	32	0	0	14	8	10
Total	129	61	28	46	30	25
		47%	22%	36%	23%	19%

L'objectif est de privilégier des petits logements en T1, T2 et T3 notamment, pour répondre aux besoins en matière de parcours résidentiel, en proposant une offre qui n'existe pas sur la commune : des appartements en locatif, en accession libre, en social, avec un panel équilibré des typologies de logements.

Ce programme répond ainsi pleinement à une demande de jeunes ménages n'ayant pas les capacités d'accéder à la propriété avec une offre locative, mais également avec des primo-accédants sur des produits financièrement plus accessibles que les prix moyens du marché à la revente sur Saint-Céaire-sur-Siagne.

Concernant les logements sociaux, c'est le bailleur social UNICIL qui s'est engagé sur ce projet, portant ainsi avec le groupe SOS l'opération des bâtiments B et C. Les agréments ont été déjà été délivrés.

Au préalable, une étude de marché a été menée par UNICIL en mars 2021, pour vérifier la capacité du marché à absorber un programme immobilier de cette taille, et au besoin, affiner la programmation.

Les marchés de l'accession comme du locatif en collectif sont aujourd'hui inexistant dans la commune et se concentrent dans la ville de Grasse. En locatif social, la demande sur les communes du secteur est importante et le potentiel du site existe mais doit tenir compte de son caractère excentré.

A Saint-Cézaire-sur-Siagne, le marché locatif est aujourd'hui confidentiel et limité à quelques offres dans le centre ancien ou en maison individuelle chez l'habitant.

Synthèse des éléments observés



La faiblesse de l'offre est liée à la nature du parc de logements de la commune (prédominance de logements individuels) et à l'absence d'alimentation du marché de la promotion immobilière en logements collectifs.

Ce projet permet donc de dynamiser le marché immobilier sur la commune et surtout de répondre à des besoins liés au parcours résidentiel des ménages qui ne trouvent pas de réponses actuellement (locatif, social notamment).

Les ménages des classes « intermédiaires inférieures » à « intermédiaires » constitueront la cible principale pour le projet, en locatif comme en accession.

Locatif social : une demande principalement composée de ménages d'âge intermédiaire comptant une à deux personnes

Bien que les demandes soient concentrées sur les communes de Peymeinade et de Saint-Vallier, Saint-Cézaire-sur-Siagne enregistre une quinzaine de

demandes annuelles et constitue une commune de report pour les actifs du secteur. Le développement de son parc de logement social est donc pertinent et le potentiel pour environ 30 logements locatifs sociaux avéré. Il s'agira toutefois de tenir compte du caractère excentré du projet et de la nécessité pour les ménages locataires d'être véhiculés.

Par ailleurs, les besoins en production de logements neufs sur la commune peuvent être estimés entre 40 et 50 logements annuels, notamment en raison du faible niveau de production de logement sur le long terme.

La ventilation des logements sociaux portés par UNICIL devrait être la suivante :

BAILLEUR	Nb de logements	T1	T2	T3	T4
UNICIL (Groupe SOS Résidence Foyers)	28	28	0	0	
		100%			
UNICIL (Logements locatifs sociaux)	33	0	14	16	3
			42%	48%	9%

4.2. Les objectifs en matière d'aménagement

4.2.1. Des aménagements pour améliorer le cadre de vie et de fonctionnement

Les invariants du futur projet :

- 1) Réhabilitation des 6 bâtiments ;
- 2) Réalisation d'un programme mixte : logements, commerces, services, équipements publics... ;
- 3) Cadre de vie de qualité : valorisation des espaces communs, aménagement urbain et paysager respectueux de l'environnement ;
- 4) Site ouvert, espaces de convivialité, accessible à tous les habitants de la commune.

Les enjeux de desserte / stationnement :

- Un accès principal depuis la RD13 avec la création d'un rond-point (réalisé par la commune), permettant de sécuriser l'accès et d'induire une réduction de la vitesse ;
- Voies de dessertes internes : aménagement et adaptation des voies existantes, desservant les poches de stationnement prévues ;
- Aménagement de nouvelles aires de stationnement paysager, localisées dans la zone UEr uniquement et hors zones Rouge du PPRIF ;
- Aménagement de circulations douces au cœur du site permettant de relier les différents espaces et de se connecter aux chemins de randonnées ;
- Réflexion sur des itinéraires piétons de connexion vers la zone d'activités et le village ;
- Connexion à la voie cyclable le long de la RD13 pour rejoindre la zone d'activités des Hauts de Grasse ;
- Déplacement des arrêts de bus existants sur le rond-point afin de les sécuriser et les rendre accessibles.

Les enjeux paysagers :

- Intégrer de façon forte les parkings, avec des zones tampons végétalisées le long de la RD13 et des voies internes, mais également aux abords de la maison au sud-est (secteur du bâtiment B), ainsi qu'en frange nord du site (secteur des bâtiments E et F).
- Aménager de façon qualitative les aires de stationnement : végétalisation, plantations d'arbres, utilisation de matériaux au sol perméables (stabilisé, etc.).

Les enjeux urbains :

- Favoriser la réhabilitation des bâtiments existants et ainsi éviter l'artificialisation de nouveaux sols ;
- Privilégier un programme mixte, permettant d'envisager une véritable vie de quartier pour les futurs habitants du site mais également pour l'ensemble des habitants de la commune ;
- Valoriser l'entrée du village avec un projet qualitatif.

Les enjeux environnementaux :

- Protéger le site, ses environs et ses usagers contre les risques : le risque feu de forêt est important. Tout projet devra se conformer au règlement du PPRIF et prévoir les équipements de protection et de mise en sécurité. Une piste périmétrale sera créée et des bornes incendie seront installées. Les matériaux seront choisis de manière à ne pas aggraver les risques et devront présenter une résistance au feu suffisante. De plus, les Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) devront être strictement respectées.
- Tenir compte de la proximité du site Natura 2000 : les aménagements devront limiter les impacts sur la biodiversité, notamment concernant le traitement des eaux de pluie.

Zoom sur la connexion du site au village via des liaisons douces

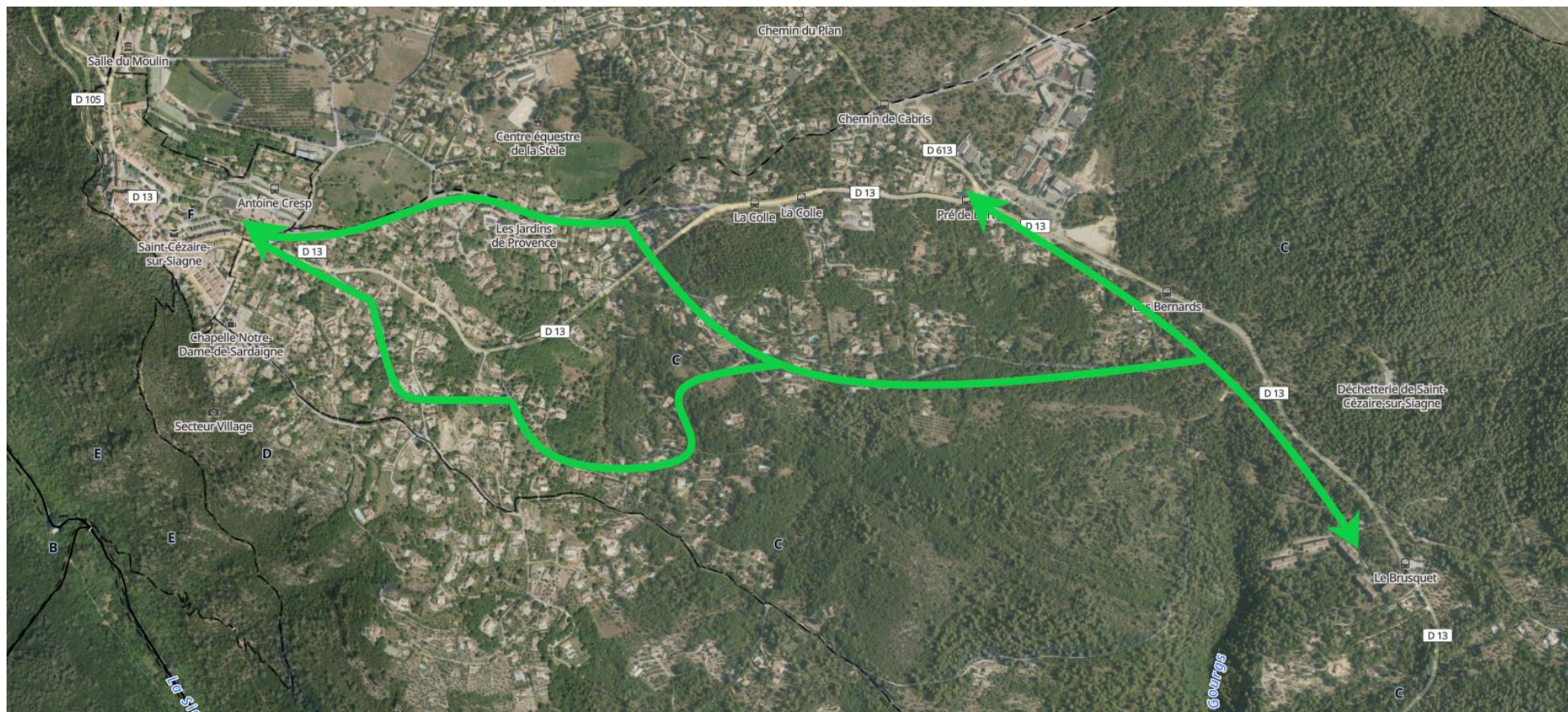
Pour renforcer cette connexion entre RIVIERA, ses abords et le village ou encore la zone artisanale, la commune souhaite favoriser les liaisons douces.

Ce projet de créations de liaisons serait basé sur du foncier public afin d'éviter d'impacter des propriétés privées. Quelques aménagements légers seront surement nécessaires, notamment d'un point de vue sécuritaire.

3 itinéraires sont étudiés :

- L'un pour rejoindre le Parc d'Activités des Hauts de Grasse à pied sur environ 1,2 km ;
- Deux autres pour rejoindre le village d'environ 3 kms.

La piste cyclable est également présente le long de la Route départementale et sera prolongée jusqu'au Parc d'Activités.



4.2.2. La prise en compte des risques

Le projet se situe en partie en zone Rouge et en zone B1a du PPR incendie de forêt.

La majorité du terrain se situe dans la zone B1a dite « du Brusquet » pour laquelle le PPRIF définit les aménagements à réaliser pour tout projet d'aménagement :

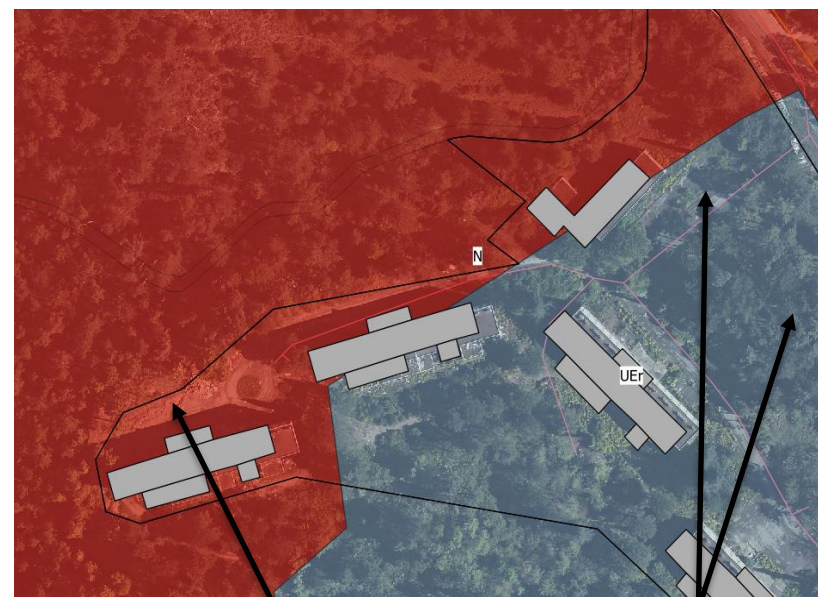
- Création d'une voie périmétrale permettant de séparer les bâtiments du massif ;
- Création d'un réseau de point d'eau normalisés le long de la voie ;
- Respect des obligations légales de débroussaillage et maintien en état débroussaillé de l'ensemble du territoire. Ces obligations s'appliquent également à une bande de 100 mètres de large côté espace naturel à partir de la piste périmétrale ;
- Accès des bâtiments aux véhicules de secours.

Les matériaux utilisés pour la réhabilitation des bâtiments devront présenter un critère de réaction au feu M0 (bois interdit).

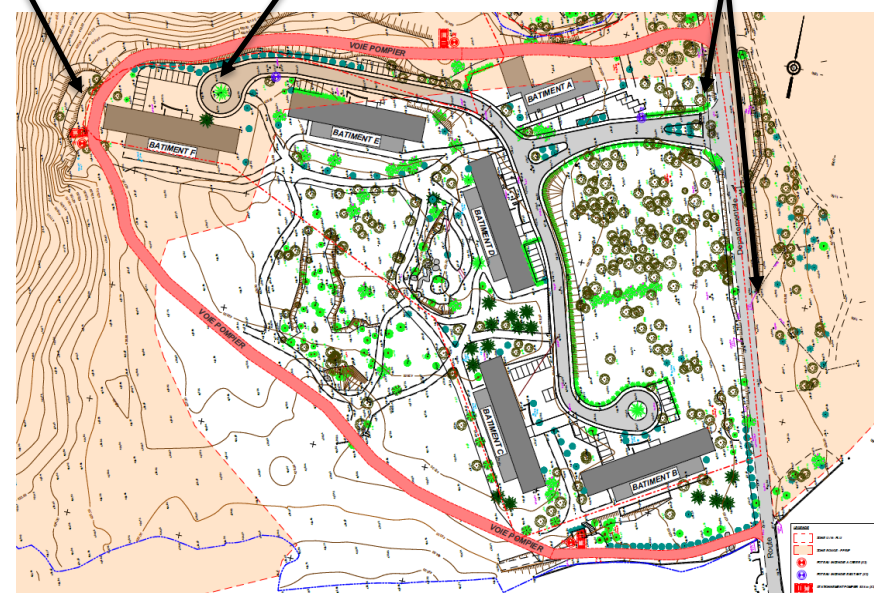
Le bâtiment F est situé en zone Rouge. Ainsi, des règles plus strictes devront être appliquées et aucune augmentation de la vulnérabilité d'usage ni de la capacité d'accueil pourra être prévue. Ce bâtiment sera donc dédié à l'habitation. La façade Ouest étant la plus exposée au risque, il conviendra d'en limiter strictement les ouvertures et de les occulter (création d'un escalier de secours par exemple). Concernant les parkings, aucun nouveau parking ne sera créé en zone Rouge, seuls ceux existants pourront être maintenus.

Enfin, il est rappelé que sur l'ensemble du site, le projet devra respecter toutes les mesures techniques pour se prémunir contre le risque et en limiter les conséquences. Chaque bâtiment devra être situé à moins de 150 m d'un point d'eau incendie normalisé (PEI).

- ***Ces éléments ont été étudiés en concertation avec les services compétents in situ. Le PPRIF constitue une servitude d'utilité publique. Il devra être strictement respecté.***



Piste périmétrale *Poche de parking existante maintenue* *Stationnement uniquement créé en zone bleue*



4.2.3. La prise en compte de la biodiversité (cf. formulaire Cas par Cas annexé à la présente notice)

La modification du PLU n'engendrera pas de consommation d'espaces supplémentaire par rapport au PLU en vigueur puisque les zones du plan de zonage ne sont pas modifiées (zones N et UEr) et conservent la même vocation.

Natura 2000

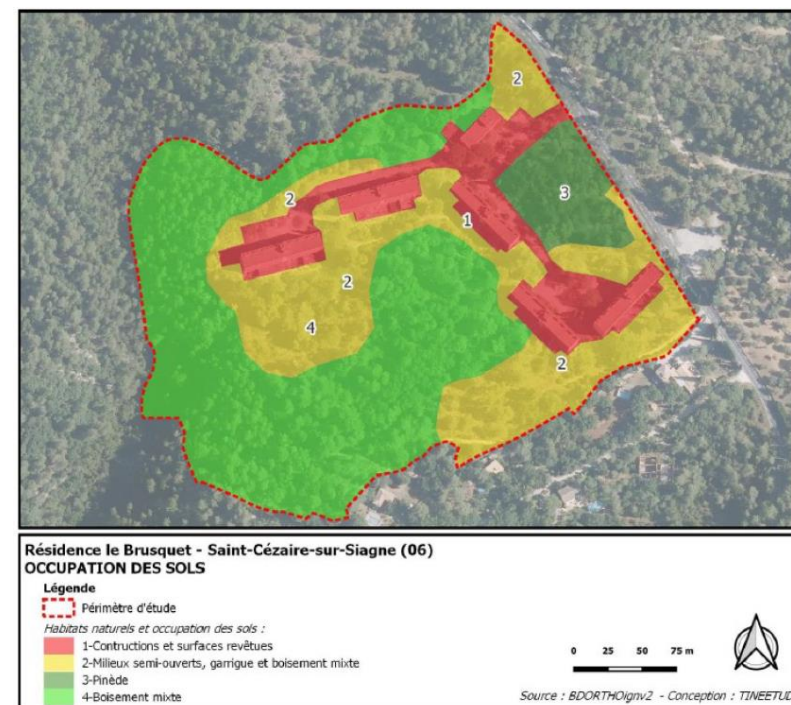
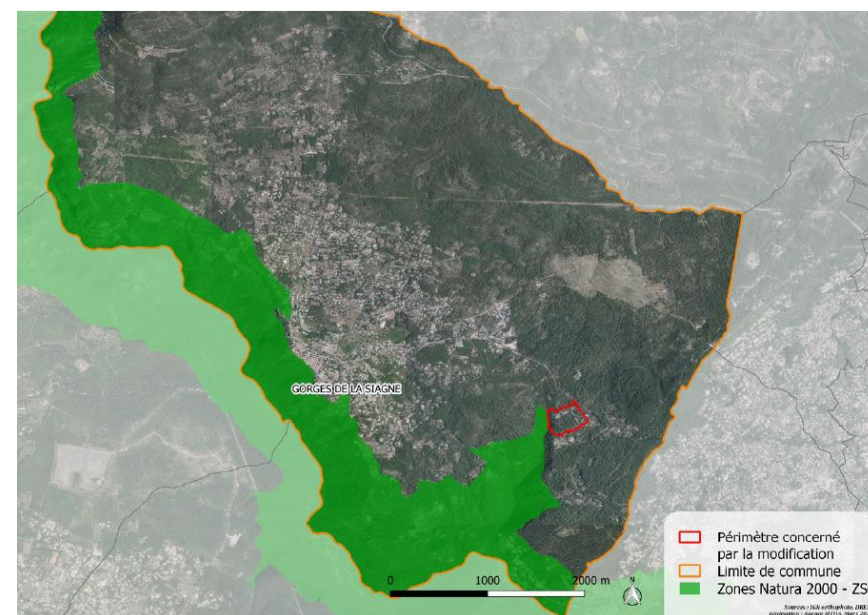
Un site Natura 2000 au titre de la directive Habitat se situe sur la commune : la Zone Spéciale de Conservation « Gorges de la Siagne ». Il est situé à l'extrémité ouest du secteur concerné par la modification. L'évaluation environnementale du PLU en vigueur a analysé les impacts de la zone UEr et plus globalement du zonage sur le site Natura 2000 et n'en a identifié aucun.

Une expertise naturaliste a été amorcée sur le secteur concerné par la modification en 2021, elle doit se poursuivre en 2022 pour couvrir 4 saisons. L'étude identifie des impacts modérés qui peuvent être quasi tous évités avec la mise en place des mesures suivantes (en partie intégrées à l'OAP) :

- Choix de la période de travaux adaptée aux périodes de sensibilité des espèces
- Recréation d'habitats favorables aux reptiles durant la phase chantier
- Recréation d'habitats favorables aux oiseaux et aux chiroptères
- Réouverture des milieux favorables aux orchidées
- Création d'un bassin de rétention à ciel ouvert

De plus les eaux pluviales issues des espaces de stationnement bénéficieront d'un traitement ce qui empêchera toute pollution des eaux du site Natura 2000. Sur l'assainissement, une amélioration est aussi à noter avec le raccordement de la zone à la station d'épuration intercommunale. Les eaux usées du site étaient auparavant traitées par une station propre au site rejetant ses effluents dans le vallon de Colle Basse, directement lié au site Natura 2000 et à la Siagne.

- **La modification du PLU n'aura donc aucun impact sur le site Natura 2000. La réouverture des milieux par l'obligation de débroussaillage (défense incendie) et l'entretien des espaces verts du projet permettront de créer des milieux plus favorables à des espèces comme l'Ophrys de Provence**



ZNIEFF

Deux ZNIEFF de type 2 sont situées sur la commune : « Col de la Lègue – Plateau de Saint-Vallier-de-Thiery » et « Gorges de la Siagne ». Pour cette dernière, son périmètre est quasi identique à celui du site Natura 2000 précédemment cité. Elle est située à environ 140m du secteur concerné par la modification et l'autre ZNIEFF est située à plus de 1km.

- *Les mêmes justifications peuvent être données que précédemment pour justifier l'absence d'impact de la modification sur les ZNIEFF.*

APPB

Un périmètre d'arrêté préfectoral de protection biotope est situé sur la commune : la Grotte au guano. Il est situé à plus de 5km du secteur concerné par la modification.

- *La distance du projet à l'APPB et la différence des milieux naturels présents sur ces deux périmètres permettent de justifier de l'absence d'impact sur l'APPB.*

PNR Préalpes d'Azur

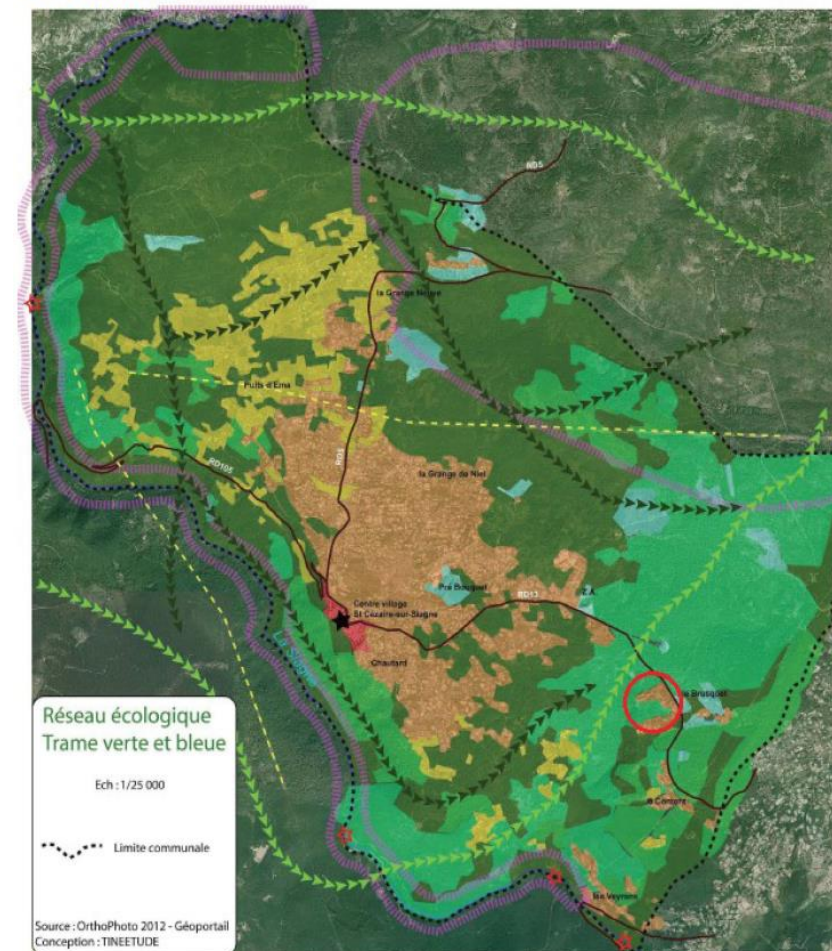
La commune est entièrement située dans le Parc Naturel Régional des Préalpes d'Azur. Le PLU en vigueur qui intégrait déjà l'urbanisation de la zone concernée par la modification est compatible avec la charte du PNR.

Réservoirs et continuités écologiques

L'évaluation environnementale du PLU en vigueur qui intégrait déjà la zone UEr concernée par la modification conclue que le zonage et règlement du PLU n'engendreront pas d'incidences sur les continuités écologiques étant donnée les mesures prises pour la préservation et la restauration des continuités écologiques.

Le projet (réhabilitation des bâtiments et aménagements paysagers) dans la zone N (compris dans la TVB du PLU et du SCoT) n'ont pas vocation à impacter la fonctionnalité écologique de ces secteurs. Le projet intègre même un bassin de rétention paysager à ciel ouvert (dans la zone UEr) et éventuellement des noues paysagères (dans la zone N). Ce bassin sera en eau en permanence et pourra être considéré comme une zone humide, milieu accueillant une biodiversité riche.

TVB du PLU :



Autres éléments

- Des **zones** humides identifiées par le CG06 et CG83 sont situées sur la commune. Aucune d'elle ne concerne le secteur de projet qui n'a donc aucun impact sur celles-ci.
- Des **EBC** sont identifiés dans le PLU approuvé mais aucun à proximité du secteur concerné par la modification.

5. LES MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES

Le projet **modifie** les pièces réglementaires suivantes :

- **Le dossier d’Orientation d’Aménagement et de Programmation ;**
- Le règlement écrit du PLU en vigueur ;
- Le plan de zonage avec la mise à jour de servitudes de mixité sociale, de servitude de diversité commerciale ; des emplacements réservés et du périmètre d’OAP ;
- Les prescriptions spéciales avec l’actualisation des emplacements réservés et notamment le Périmètre d’Attente de Projet d’Aménagement Global (PAPAG).

Le projet **ne modifie pas** les pièces réglementaires suivantes :

- Les zonages réglementaires du plan de zonage en vigueur ;
- Les autres pièces constitutives du PLU en vigueur (PADD, annexes).

5.1. L’Orientation d’Aménagement et de Programmation N°5

L’OAP n°5 a été créé pour retranscrire les évolutions du fonctionnement.

Les **invariants du futur projet** sont clairement posés :

- 1) Réhabilitation des 6 bâtiments ;
- 2) Réalisation d’un programme mixte comportant du logement, commerces, services, équipements publics notamment ;
- 3) Un cadre de vie de qualité, reposant sur la valorisation des espaces communs, avec un aménagement urbain et paysager respectueux de l’environnement ;
- 4) Un site ouvert, accessible à tous les habitants de la commune.

L’OAP donne ainsi des **objectifs programmatiques** organisés en plusieurs thématiques :

- Habitat : Programme de logements incluant des objectifs de mixité sociale ;
- Mixité fonctionnelle : Services, commerces et équipements ;
- Qualité du cadre vie : Aménagements d’espaces de convivialité et d’espaces paysagers, offrir un cadre de vie agréable aux futurs habitants et usagers.

Les objectifs en matière d’habitat :

- Une programmation générale d’environ 129 logements ;
- Une programmation mixte, permettant d’accueillir différents types de ménages, personnes sur le site ;
- Un minimum de 40% de logement social dont une part en foyer-logement ;
- Une offre de logements variées : du T1 au T4 ;
- Localisation des logements dans les étages, exceptés dans le bâtiment F où le logement est autorisé en rez-de-chaussée ;
- Une réhabilitation des bâtiments en conformité avec le règlement du PPRIF.

➤ **Un périmètre de mixité sociale vient réglementer ces objectifs.**

Les objectifs en matière de services, commerces et équipements :

- Le projet prévoit un programme mixte, avec un panel de services et commerces diversifié (services à la personne, commerces alimentaires, etc.).
- Le développement des services et commerces doit permettre de créer une véritable vie de quartier sur le site : la future trame commerciale doit bénéficier tant aux résidents qu’aux autres habitants de la commune.

- Des équipements publics pourront être créés pour assurer un niveau de services de qualité aux habitants du quartier (exemple : crèche, maison des assistances maternelles).
- Les équipements accueillant du public sont localisés au rez-de-chaussée des différents immeubles.
- L'implantation de locaux d'activités doit se faire au bâtiment A et aux rez-de-chaussée des immeubles B, C, D, E.

➡ **Un périmètre de mixité fonctionnelle pour préserver la trame économique et commerciale dans les rez-de-chaussée vient réglementer ces objectifs.**

Les objectifs en matière de fonctionnement et de cadre de vie

- Des aménagements de loisirs permettant aux habitants du quartier de bénéficier d'un cadre de vie de qualité. Il pourra s'agir d'organisation des espaces verts permettant la promenade, de jeux pour enfants, d'espaces de convivialité, etc. Un travail sur le mobilier urbain devra permettre d'équiper ces espaces pour les rendre accueillants et attractifs ;
- Des jardins partagés pour les habitants ;
- Des espaces communs ouverts, accessibles à tous.

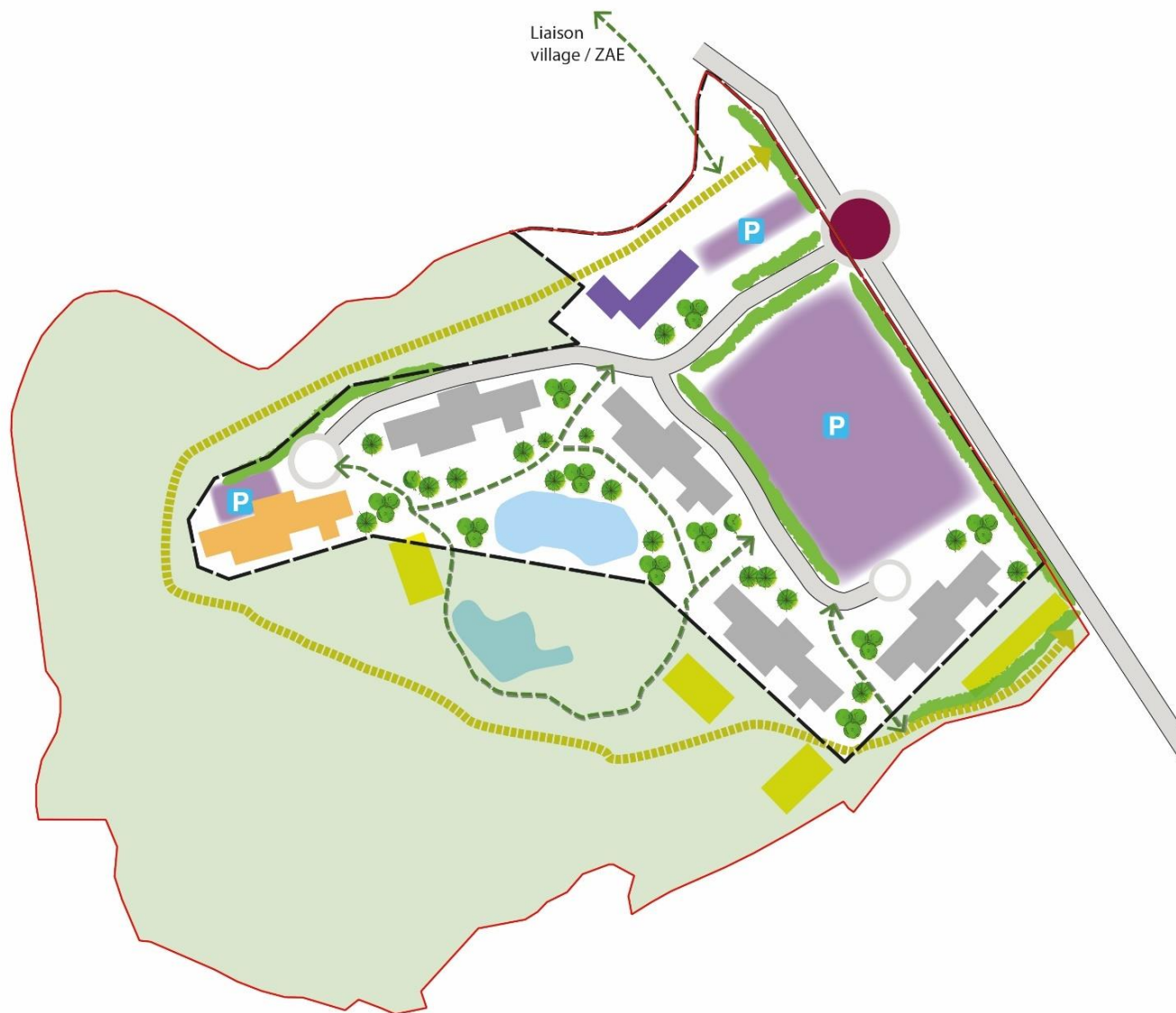
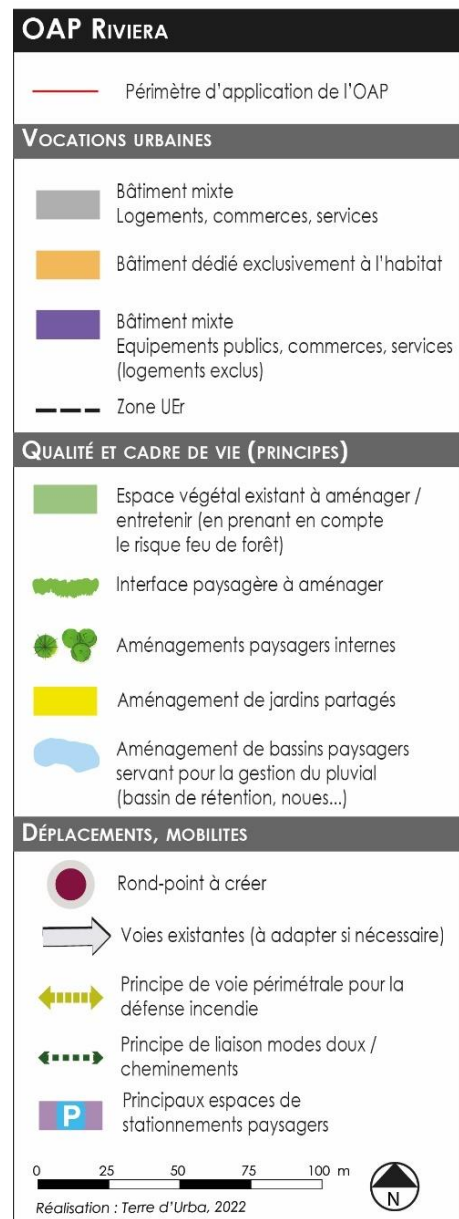
➡ **Le schéma d'OAP donne des implantations privilégiées pour les jardins partagés. Les espaces naturels dans lesquels des aménagements pourront être réalisés (dans le respect du PPRIF et du règlement de la zone naturelle) sont également indiqués, ainsi que les bassins et les cheminements doux (emplacements à titre informatif).**

Le **schéma d'OAP** décline **graphiquement** ces objectifs à travers 3 thématiques :

- ➡ **Projet urbain** : les vocations et usages ;
- ➡ **Paysage et la qualité du cadre vie** ;
- ➡ **Fonctionnement global** (desserte, stationnement, liaisons douces).

Voir les schémas page suivante

Schéma de l'OAP n°5



5.2. Le règlement modifié

Synthèse des évolutions règlementaires

Le tableau ci-dessous liste les grandes évolutions du règlement de la zone UE.

Un tableau plus détaillé est donné ensuite avec les nouvelles écritures des articles concernés par la modification.

	UEr Principales règles avant modification	UEr Règles modifiées
Caractère de la zone	La zone UE correspond à une zone d'équipements collectifs et d'intérêt général à vocation culturelle, sportive, de loisirs, touristique, sanitaire et hospitalière, médico-sociale, accueil d'une caserne des pompiers, salle multi-activités	Ajout : « ainsi que la zone de projet Riviera à vocation mixte (habitat conformément à l'existant, équipements, commerces, services, etc.) située en entrée sud du village »
	Le secteur UEr couvrant l'îlot Riviera concerné par un périmètre d'attente d'un projet global au sens de l'article L.151-41-5° du CU	Le secteur UEr couvrant l'îlot Riviera concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
Article 2 – Occupations et autorisations du sol autorisées	Pas de règles spécifiques à la zone UEr	Paragraphe spécifique pour la zone UEr : • Intégration de règles spécifiques liées à l'OAP (L 151-6 CU) : les usages autorisés sous condition. • Intégration de l'article L151-16 du code de l'Urbanisme pour la préservation de la diversité commerciale (îlots) • Intégration de l'article L 151-15 instaurant un Périmètre de Mixité sociale

Article 3 – Accès et voiries	Pas de règles spécifiques à la zone UEr	En zone UEr, un accès unique depuis la route départementale est prévu dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), ainsi qu'une piste périmétrale nécessaire à la défense contre les incendies.
Article 4 – Desserte par les réseaux	Pas de règles spécifiques à la zone UEr	Paragraphe spécifique pour la zone UEr, imposant des contraintes supplémentaires concernant la gestion du pluvial
Article 9 – Emprise au sol des constructions	Non réglementé excepté en UEr où il est fixé à 25%	Distinction entre les 2 sous-zones : • En UE : non réglementé. • En UEr : paragraphe spécifique en référence à l'OAP pour limiter les projets aux seules réhabilitations, exception faite des besoins liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
Article 11 – Aspects extérieurs	Quelques règles données	Règles détaillées et classées suivant plusieurs thèmes pour encadrer les constructions dans un souci d'intégration paysagère et architecturale : • Dispositions générales • Façades et menuiseries • Devantures commerciales • Clôtures • Divers
Article 12 – Stationnement	Dispositions données pour 3 destinations : habitat, services publics et sanitaire et hospitalier	Dispositions données pour 7 destinations : habitat (avec différenciation logements sociaux et non sociaux), bureau/services, artisanat, commerces, hébergement hôtelier, services publics et sanitaire et hospitalier
Article 13 – Espaces libres de plantations	Règles données en UE et UEr	Règles complétées pour la zone UEr sur le maintien des arbres existants (quand c'est possible), pour garantir une végétalisation globale et une qualité de l'image de ce futur quartier

Dispositions de la modification : Nouvelle rédaction des articles impactés –
Extrait du règlement modifié. (en rouge les modifications / ajouts apportés)

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE correspond à une zone d'équipements collectifs et d'intérêt général à vocation culturelle, sportive, de loisirs, touristique, sanitaire et hospitalière, médico-sociale, accueil d'une caserne des pompiers, salle multi-activités..., **ainsi que la zone de projet Riviera à vocation mixte (habitat conformément à l'existant, équipements, commerces, services, etc.) située en entrée sud du village**

La zone UE comprend deux secteurs :

- Le secteur UE situé en contrebas du village, au nord
- **Le secteur UEr couvrant l'îlot Riviera concerné par un périmètre d'attente d'un projet global au sens de l'article L.151-41-5° du Code de l'Urbanisme une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL autorisées et SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1- Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les installations classées soumises à déclaration de type 2240 « extraction et traitement des huiles végétales, huiles animales et corps gras » de la nomenclature des ICPE ;
- Les équipements collectifs et d'intérêt général à condition qu'ils soient à vocation culturelle, sportive, de loisirs, touristique, sanitaire et hospitalière, médico-sociale, accueil d'une caserne des pompiers, salle multi-activités...
- Les constructions à usage de commerces et services directement liées aux équipements admis dans la zone ;
- Les logements nécessaires au gardiennage ;

- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'occupations et d'utilisations du sol admises dans la zone ;

~~2- Dans le périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global définis en application de l'article L.151-41-5° du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques, seules sont autorisées le changement de destination, la confortation et l'extension limitée des constructions existantes. Cette extension ne pouvant excéder 20 m² de surface de plancher.~~

Remplacé par :

2- Dans le périmètre UEr de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) figurant sur les documents graphiques, sous réserve de la réalisation des équipements d'infrastructure (alimentation en eau, assainissement, voirie), sont autorisés :

- Les constructions à destination de logements
- Les constructions à usage de commerces
- Les constructions à usage de bureaux et de services ;
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier
- Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les équipements collectifs et d'intérêt général à condition qu'ils soient à vocation scolaire, culturelle, sportive, de loisirs, touristique, médico-sociale ...
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'occupations et d'utilisations du sol admises dans la zone.

La zone UEr est concernée par les obligations de réalisation de mixité sociale en application des dispositions de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme

Dans le périmètre de mixité sociale PMS5 :

En cas de réalisation, par création, changement de destination ou réhabilitation, d'un programme de logements, 40% au moins de la surface de plancher dédiée à l'habitat de ce programme doit être affectée à des logements locatifs sociaux.

En zone UEr, en application de l'article L151-16 du code de l'Urbanisme, sont interdits, dans les rez-de-chaussée des constructions existantes identifiées sur le document graphique en tant qu'ilot commercial à protéger :

- le changement de destination en habitation ;
- les travaux de nature à engendrer un changement de destination en habitation.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux parties destinées aux accès aux étages.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux locaux nécessaires à l'accès et à la desserte de la construction y compris les locaux de stockage des déchets ménagers, local vélos, poussettes..

ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent :

- être adaptées à l'opération envisagée,
- assurer la sécurité des usagers de ces voies,
- et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présentera le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

Le nombre d'accès de l'opération sur la voie publique sera réduit au minimum.

En zone UEr, un accès principal depuis la route départementale est prévu dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), ainsi qu'une piste périmétrale nécessaire à la défense contre les incendies.

ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

(...)

Eaux pluviales :

(...)

De plus, en secteur UEr :

- Une étude hydraulique sera exigée pour tout projet soumis à permis de construire ou d'aménager.
- Les eaux pluviales des surfaces déjà imperméabilisées devront être également collectées.
- Tout projet soumis à permis de construire ou d'aménager devra comporter les ouvrages nécessaires pour collecter et évacuer les eaux pluviales conformément aux prescriptions réglementaires sanitaires en vigueur.
- Toutefois, en vue de la limitation des débits à évacuer et de leur dépollution, des aménagements particuliers pourront être imposés conformément aux dispositions réglementaires sanitaires en vigueur.

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En UE, le coefficient d'emprise au sol (CES) est non réglementé, ~~excepté en secteur UEr où il est fixé à 25% maximum de la totalité de l'unité foncière.~~

En UEr

Conformément à l'OAP, le projet concerne les réhabilitations de constructions existantes sans possibilités d'extensions.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

ARTICLE UE 11 – ASPECTS EXTERIEURS

~~Dispositions générales :~~

- ~~— Les innovations architecturales seront acceptées sous réserve d'une bonne insertion paysagère.~~
- ~~— Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.~~
- ~~— Les brises vues non végétalisés sont interdits.~~

~~Dispositions particulières~~

- ~~— Les raccordements tous réseaux confondus devront être réalisés en souterrain.~~
- ~~— Les citernes de fuel ou de gaz doivent être dissimulées,~~
- ~~— Les capteurs solaires et thermiques seront intégrés dans la composition architecturale. Sont interdits :~~
 - ~~— Les enduits dits rustiques, grossiers ou tyroliens~~
 - ~~— Toutes superstructures techniques en toiture et notamment les extracteurs~~
 - ~~— Les enrochements cyclopéens pour les soutènements~~

Remplacé par :

Dispositions générales :

- Les innovations architecturales, les solutions énergiques nouvelles, bioclimatiques et environnementales seront acceptées sous réserve d'une bonne insertion paysagère.
- Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les façades et menuiseries

- La forme des percements est si possible de même type sur une même façade.
- Les caissons des volets roulants seront obligatoirement intégrés au bâtiment dans les linteaux.
- **Les systèmes de climatisation peuvent être autorisés en façade sous réserve d'acceptation du plan d'insertion et d'habillage proposé. Ils sont à privilégier en toiture, mais ne pourront en aucun cas être en saillie de la façade.**
- Les séparations entre les balcons ou terrasses ne pourront pas être réalisées en plastique ou en verre. Elles devront être harmonieuses pour l'ensemble du bâtiment.
- Les façades secondaires et aveugles devront être traitées avec le même soin que les façades principales.
- Dans le cas de façades réalisées en parement de pierres, les joints devront être affleurants (ni en creux ni en relief), réalisés dans le même ton que la pierre. Seule la pierre de pays sera autorisée. Les re jointements de teinte foncée sont proscrits.
- **Les menuiseries présenteront la même teinte sur un même bâtiment : la polychromie peut être autorisée avec l'accord des services compétents.**
- **Pour les façades, la polychromie peut être autorisée avec l'accord des services compétents.**
- Les conduits d'évacuation d'air ou de fumée hors œuvre sont autorisés en saillie sur façade sous réserve d'être dissimulés par exemple dans des coffrages adaptés ou positionnés sur des parties de façades les moins visibles depuis l'espace public.
- **Tous les accessoires et équipements de façades devront être de la même couleur et uniformes (gardes corps, menuiseries etc.)**

Sont interdits :

- Les enduits projetés ou de caractère décoratif (grossiers, tyroliens, écrasés...). Ils devront être de type frotassés fin, lissé ou gratté.
- Toute imitation de matériaux (fausses pierres, faux moellons, fausses briques, faux bois etc) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, ciment brut..)
- Les bardages plastiques
- Les enrochements cyclopéens pour les soutènements. Les enrochements devront être réalisés en parement
- Les séparations entre la partie commerciale et les étages supérieurs sous forme de fausse génoise ou corniche
- Les antennes et les paraboles sont interdites sur les façades et balcons.
Elles pourront être installés en toiture sous réserve d'acceptation du plan d'insertion.

Devantures commerciales

- Les devantures commerciales et leurs fermetures sont traitées de façon cohérente avec la trame architecturale et les composantes (modénatures, matériaux, coloris...) de l'immeuble dans lequel elles sont inscrites et qu'elles contribuent à mettre en valeur.

Clôtures

- Les brises-vues sont interdits.
- Les clôtures ne devront pas constituer un obstacle pour la petite faune. Elles devront être constituées de grosses mailles (10x10 cm), soit être surélevée de minimum 10 cm par rapport au sol ou encore présenter des ouvertures de 20x20cm à intervalles réguliers.

Divers

- Les raccordements tous réseaux confondus devront être réalisés en souterrain.
- Seules les canalisations d'évacuation d'eau pluviale sont admises en façades. Elles doivent être teintés d'une couleur se fondant à la façade et être placées verticalement, dans les angles.
- Les citernes de fuel ou de gaz doivent être dissimulées,

- Les capteurs solaires et thermiques seront intégrés dans la composition architecturale.
- Les murets, murs de soutènement et restanques sont à conserver autant que possible.

ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT

Usage de la construction	Nb. de place(s) minimum exigée(s)
Habitation	1 place par logement
Commerces	1 place pour 40 m ² de surface de plancher (SP) Deux roues (dont 50% vélos) : 1 place pour 100 m ²
Services publics ou d'intérêt collectif	1 place pour 4 personnes accueillies Deux roues (dont 50% vélos) : 1 place pour 10 personnes accueillies
Sanitaire et hospitalier	1 place par unité d'accueil pour les résidents et les visiteurs

(tableau changé)

Usage de la construction	Nb. de place(s) minimum exigée(s)
Habitation	1 place par logement
Logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat lors de la construction	1 place par logement
Autres types de logements	2 places par logement Deux roues (dont 50% vélos) : 1 place pour 3 logements
Bureau, service	1 place pour 40 m ² de surface de plancher (SP) Deux roues (dont 50% vélos) : 1 place pour 100 m ²
Artisanat	1 place pour 80 m ² de SP Deux roues (dont 50% vélos) : 1 place pour 100 m ²
Commerces	1 place pour 50 m ² de SP Deux roues (dont 50% vélos) : 1 place pour 100 m ²
Hébergement hôtelier	1 place par unité d'hébergement
Services publics ou d'intérêt collectif	Adapté au besoin de l'opération
Sanitaire et hospitalier	1 place par unité d'accueil pour les résidents et les visiteurs

~~Pour les aménagements de bâtiments existants, il n'est pas exigé de place de stationnement si la preuve est faite qu'il n'en résulte pas une augmentation du nombre de logements.~~

Le stationnement des vélos pourra être organisé, notamment, dans un local spécifique.

ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Surfaces minimales d'espaces verts et d'espaces en pleine terre

Dans le secteur UE :

Les surfaces libres de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées en espaces verts et représenter au minimum 20% de la superficie du terrain répartis comme suit : 10 % en pleine terre auxquels sont ajoutés 10% de surface perméable.

Dans le secteur UEr :

Les surfaces libres de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées en espaces verts et représenter au minimum 60% de la superficie du terrain répartis comme suit : 40 % en pleine terre auxquels sont ajoutés 20% de surface perméable.

Les arbres existants sont maintenus ou, en cas d'impossibilité, obligatoirement remplacés par des sujets en quantité et qualité équivalentes (essence et développement à terme).

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

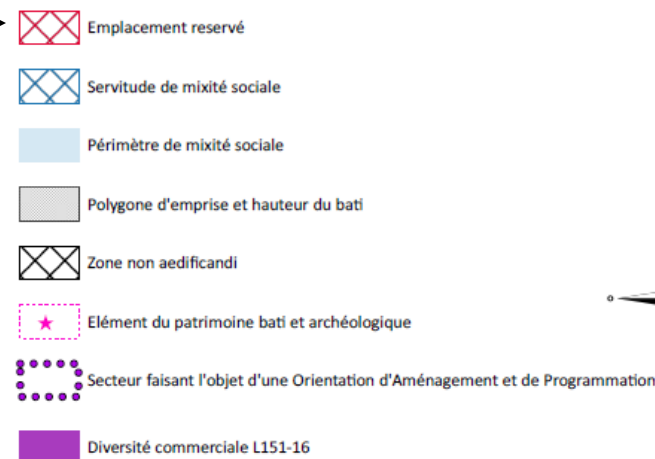
5.3. Le plan de zonage modifié

Le zonage en vigueur est inchangé : les deux zones UEr et N sont maintenues dans leurs enveloppes actuelles.

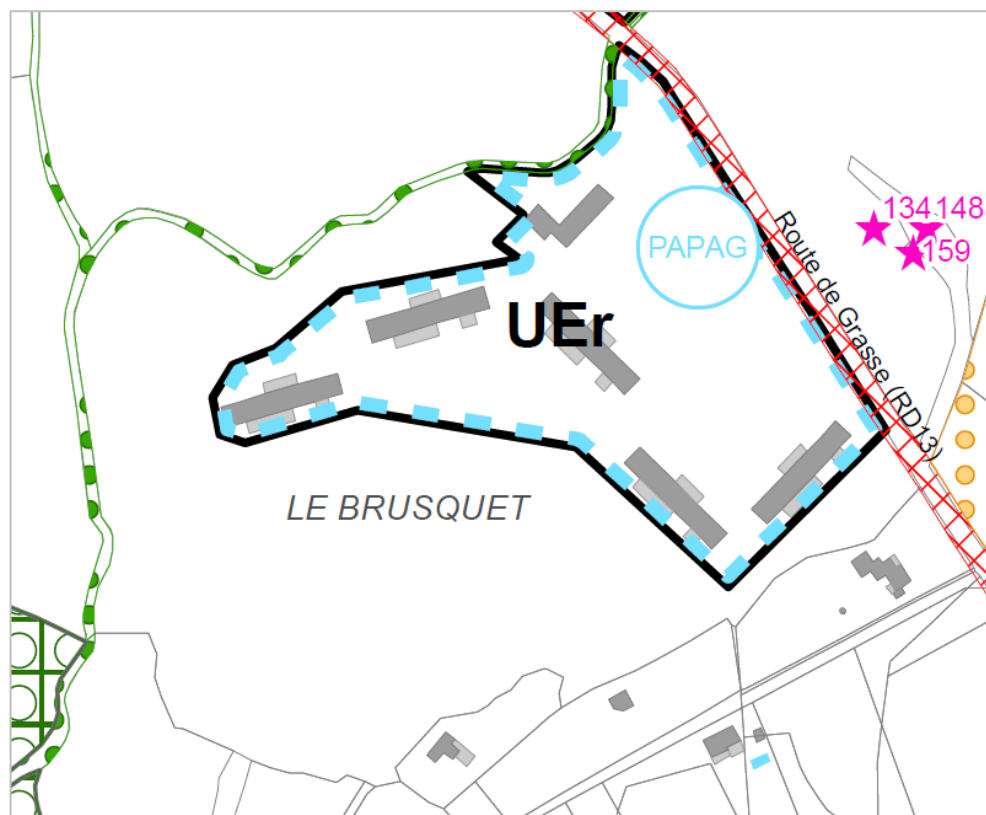
La modification entraîne la création de prescriptions spéciales dans la zone urbaine UEr, retranscrites graphiquement :

- Un **emplacement réservé** pour le rond-point sur la RD13
- Intégration de **l'article L 151-15 du code de l'Urbanisme** instaurant un Périmètre de Mixité Sociale
- **Périmètre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)** au sens de l'article **R.123-6 du Code de l'urbanisme**
- Intégration de **l'article L151-16 du code de l'Urbanisme** pour la préservation de la diversité commerciale dans les rez-de-chaussée sur 4 bâtiments

Prescriptions du PLU



AVANT

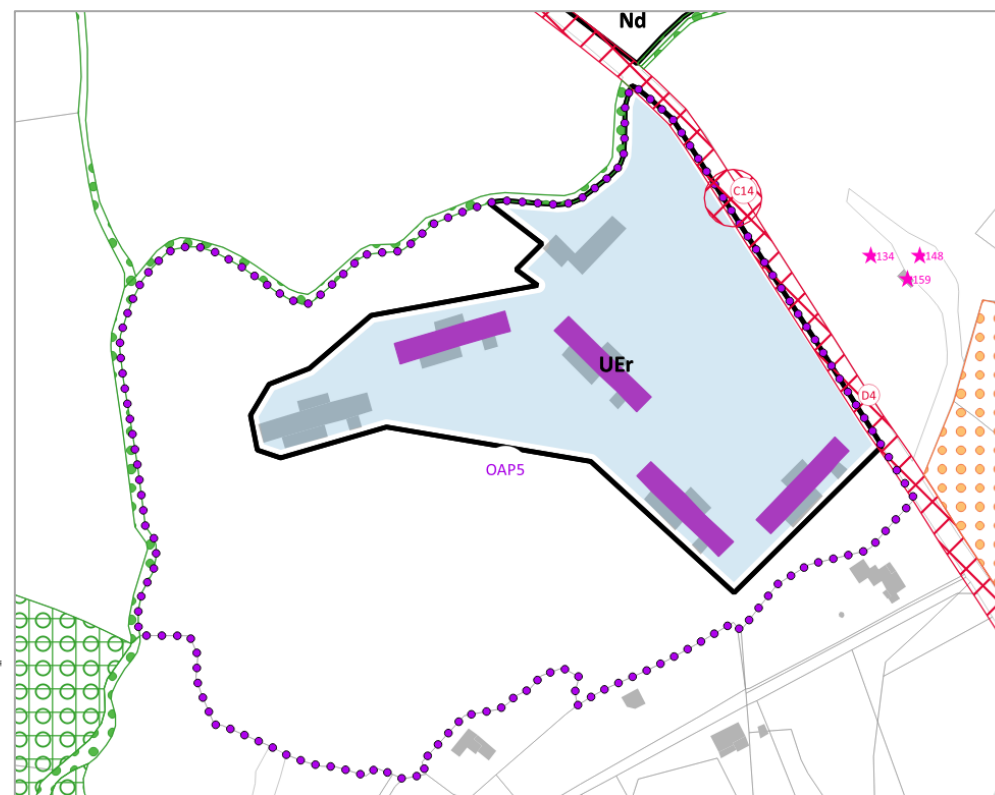


Prescriptions du PLU

-  Emplacement réservé
-  Servitude de mixité sociale
-  Périmètre de mixité sociale
-  Polygone d'emprise et hauteur du bâti
-  Zone non aedificandi
-  Élément du patrimoine bâti et archéologique
-  Secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation
-  Diversité commerciale L151-16



APRES



5.4. Les prescriptions spéciales modifiées

La modification entraîne la création de prescriptions spéciales dans la zone urbaine UEr :

- Un **emplacement réservé** pour le rond-point sur la RD13 ;
- Intégration de l'**article L.151-15 du code de l'Urbanisme** instaurant un Périmètre de Mixité Sociale ;
- **Périmètre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)** au sens de l'article L 151-6 du Code de l'urbanisme ;
- Intégration de l'**article L.151-16 du code de l'Urbanisme** pour la préservation de la diversité commerciale dans les rez-de-chaussée des 4 bâtiments.

Justification des modifications :

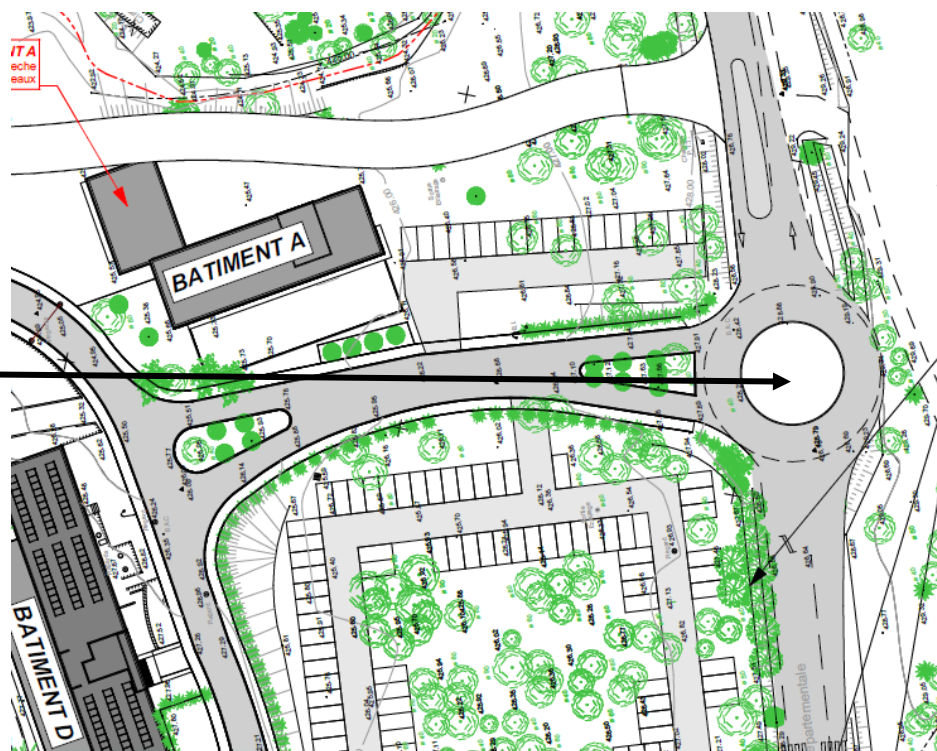
- ➡ **Emplacement réservé pour le rond-point sur la RD13 : ERC14.**



L'accès au site se fait par un accès principal sur la RD13. Au regard du flux de véhicules qui sera généré par l'aménagement, le choix technique de réaliser un rond-point répond pleinement à un triple objectif :

- Sécurisation du trafic sur la RD13 où des vitesses importantes sont relevées ;
- Sécurisation des entrées/sorties du site Riviera ;
- Sécurisation des entrées/sorties de la ferme pédagogique Terre de Soleil située de l'autre côté de la RD13.

L'emplacement réservé est instauré au profit de la commune.



➤ **Intégration de l'article L 151-15 du code de l'Urbanisme instaurant un Périmètre de Mixité Sociale – PMS5**

Ce périmètre de **PMS n°5** couvre toute la zone UEr.

Il permet de répondre aux besoins de la commune et aux objectifs imposés par la loi SRU.

En cas de réalisation, par création, changement de destination ou réhabilitation, d'un programme de logements, 40% au moins de la surface de plancher dédiée à l'habitat de ce programme doit être affectée à des logements locatifs sociaux.

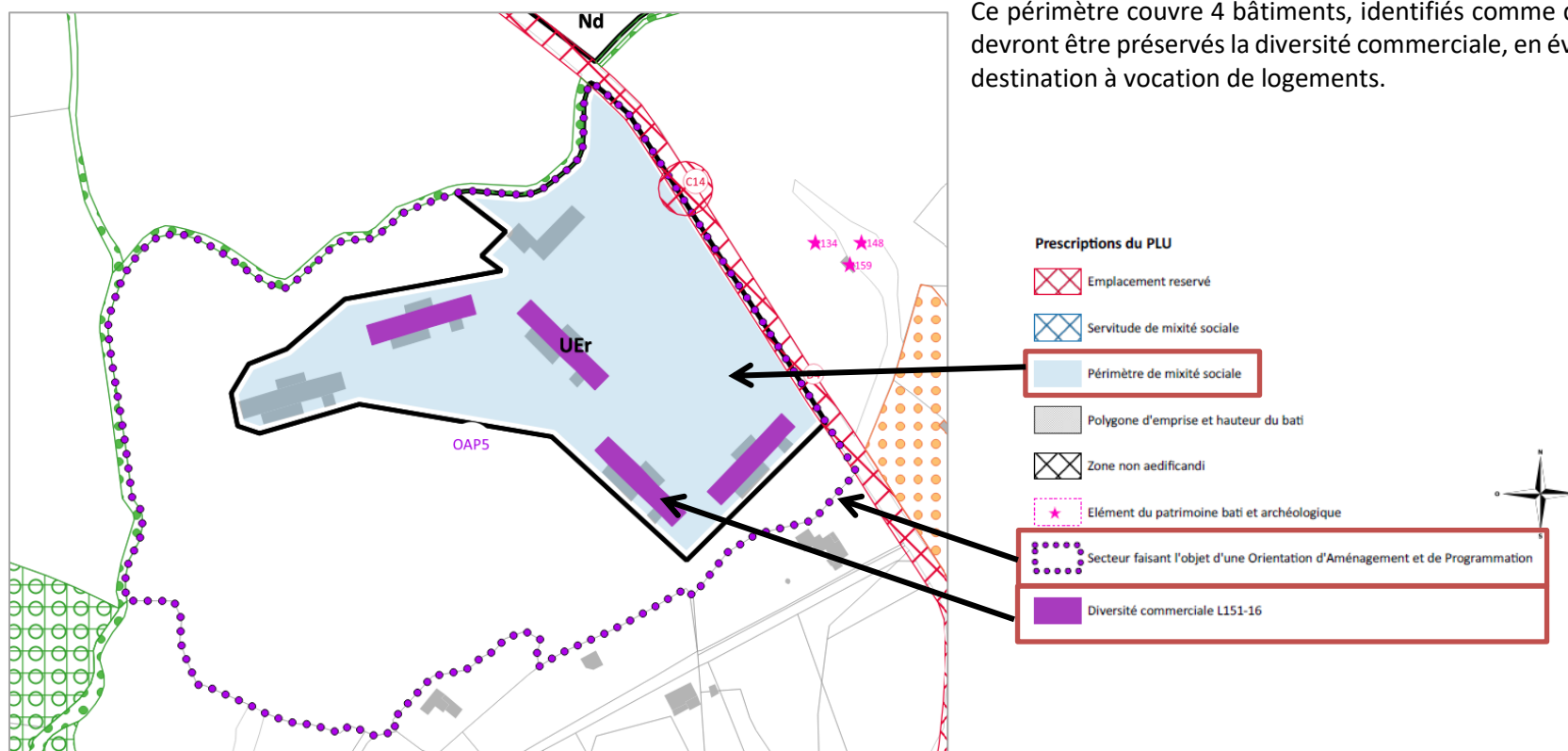
➤ **Périmètre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) au sens de l'article L 151-6 du Code de l'urbanisme**

Ce périmètre d'**OAP n°5** couvre toute la zone UEr et la zone N de l'unité foncière cadastrée section C n°1228.

Il couvre ainsi toute la zone de projet, même si les aménagements restent très légers en zone N pour se conformer au règlement de la zone et du PPRIF.

➤ **Intégration de l'article L151-16 du code de l'Urbanisme pour la préservation de la diversité commerciale dans les rez-de-chaussée sur 4 bâtiments**

Ce périmètre couvre 4 bâtiments, identifiés comme des îlots au sein desquels devront être préservés la diversité commerciale, en évitant les changements de destination à vocation de logements.



Évaluation environnementale des documents d'urbanisme

***Procédure d'examen au cas par cas
des PLU et Cartes Communales***

Quels sont les documents concernés par l'examen au cas par cas ?

Le décret du 23 août 2012 (modifié par le décret du 28 décembre 2015) et le décret du 11 août 2016 introduisent et définissent la notion d'**examen au cas par cas** pour déterminer l'éligibilité à évaluation environnementale de certains documents d'urbanisme :

- les élaborations des PLU (à l'exception de ceux qui comportent un site N2000, qui prévoient une UTN soumise à autorisation, qui couvrent une commune littorale, qui eux sont systématiquement soumis à évaluation environnementale),
- les révisions des PLU ci-dessus,
- les mises en compatibilité dans le cadre d'une déclaration de projet ou d'une déclaration d'utilité publique des PLU soumis à un examen au cas par cas et pour les autres PLU, à condition que les mises en compatibilité n'emportent pas les mêmes effets qu'une révision,
- les élaborations et les révisions des Cartes Communales (CC) à l'exception de celles dont le territoire comprend en tout ou partie un site N2000.

Comment s'effectue l'examen au cas par cas ?

L'autorité environnementale est obligatoirement consultée par la personne publique responsable pour examiner au cas par cas si une évaluation environnementale est nécessaire pour les documents d'urbanisme concernés. Un accusé de réception de l'autorité environnementale est émis.

En l'absence de réponse de l'autorité environnementale dans un **délai de 2 mois**, l'évaluation environnementale est **obligatoire**.

Quand s'effectue la demande d'examen au cas par cas ?

Le décret prévoit que la saisine de l'autorité environnementale par la personne publique responsable intervient :

- après le débat relatif aux orientations du projet d'aménagement et de développement durables pour l'élaboration ou pour la révision d'un plan local d'urbanisme portant atteinte aux orientations du projet d'aménagement et de développement durables ;
- à un stade précoce et avant l'enquête publique pour l'élaboration ou la révision d'une carte communale ;
- à un stade précoce et avant la réunion conjointe des personnes publiques associées dans les autres cas (évolution des PLU soumis au cas par cas).

Quel dossier à fournir ?

Le décret prévoit que la personne publique responsable doit transmettre à l'autorité environnementale :

- une description des caractéristiques principales du document ;
- une description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité de la zone ou des zones susceptible(s) d'être touchée(s) par la mise en œuvre du document ;
- une description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre du document.

Au travers des éléments fournis, la personne publique responsable veillera à préciser :

- **l'ensemble des orientations du PADD prises en matière d'aménagement et de développement du territoire y compris l'objectif de réduction de la consommation d'espace (y compris les inflexions par rapport au document antérieur s'il existe), ainsi que toutes les informations permettant d'identifier de quantifier et de localiser les aménagements prévus par le document d'urbanisme** (activités, transports collectifs, équipements, orientation d'aménagement et de programmation visant la requalification d'un quartier ancien ou une extension urbaine....) ;
- Les informations permettant de croiser, avec un degré de précision suffisante, les secteurs de projet **et les sensibilités environnementales** pour cerner les zones de « tension » entre les deux. Cela peut être représenté avantageusement par des **cartographies de superposition** (exemple, zones urbanisables par rapport à ZNIEFF, Natura 2000, zones à risque,...).
- **la compatibilité de ces orientations avec les enjeux environnementaux** (préservation des espaces naturels et

agricoles, préservation du paysage et remise en bon état des continuités écologiques, réduction des émissions de gaz à effet de serre, réseau d'assainissement,...) **et la protection de la santé humaine (prise en compte des nuisances, qualité de l'air, de l'eau...)** ;

La probabilité, la durée, la fréquence (effets très faibles – cause accidentelle – ou continue), le caractère réversible, cumulatif des incidences, sont autant de caractéristiques permettant de déterminer si l'impact environnemental de la mise en œuvre du plan sur les zones touchées est important.

Précisions relatives aux cartes communales :

La carte communale est un document d'urbanisme simple qui délimite les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où, sauf exception, les constructions ne sont pas admises.

Pour permettre à l'autorité environnementale d'instruire la demande d'examen au cas par cas, la personne publique responsable devra fournir a minima les éléments listés. A défaut, la demande pourra être jugée irrecevable.

A qui s'adresser ?

La demande d'examen au cas par cas composée de la lettre de saisine de l'Autorité environnementale (cf modèle sur internet DREAL PACA) et de l'annexe 2 à minima, sera adressée :

par courriel à :

ae-decisionpp.dreal-paca@developpement-durable.gouv.fr

•

•

ATTENTION : LA DECISION EST NOTIFIEE AU PETITIONNAIRE UNIQUEMENT A L'ADRESSE COURRIEL INDIQUEE PAR CE DERNIER DANS LE FORMULAIRE (donc aucun envoi ne sera réalisé par courrier).
De même, l'ensemble des échanges (accusés de réception, demandes de pièces complémentaires, ...) seront envoyés au pétitionnaire par mel. Par sécurité, ce dernier peut mentionner plusieurs adresses courriels.

Références :

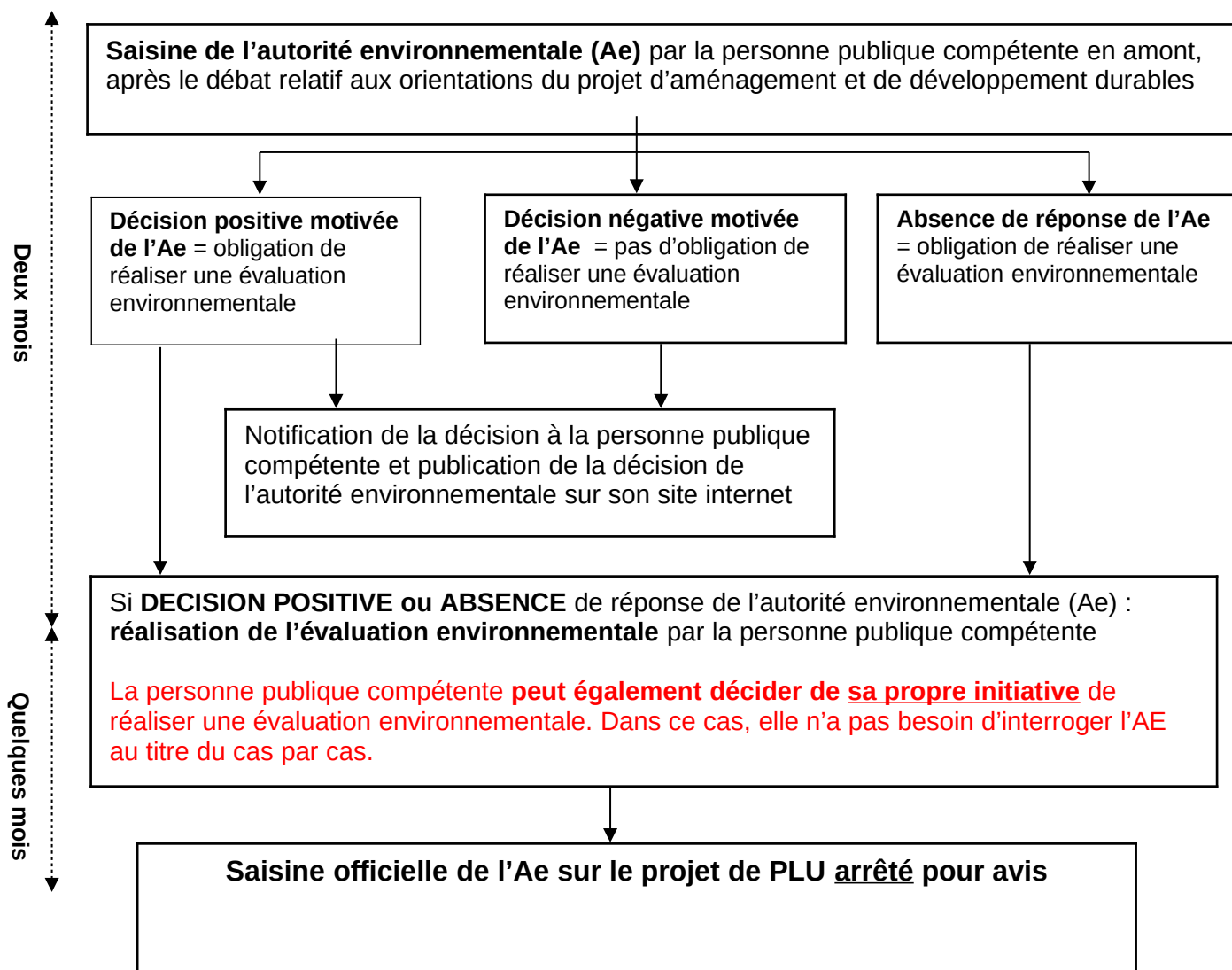
Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme

Décret n°2016-1110 du 11 août 2016 relatif à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes

Décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles

[Site internet DREAL PACA](#)

I - Procédure d'examen au cas par cas



II - Renseignements à fournir par les personnes publiques pour l'examen au cas par cas

A. Intitulé du document

Document concerné (PLU, Carte Communale,...) : <i>préciser la date d'approbation du document en vigueur</i>	PLU approuvé le 27 juin 2017, modifié les 1 ^{er} mars 2019 et 27 juin 2017
Le document ci-dessus a-t-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?	☒ oui ☐ non
Procédure concernée par la saisine	☐ Élaboration ☐ Révision ☐ Mise en compatibilité Déclaration de projet ☐ Mise en compatibilité DUP ☒ Modification
Intitulé de l'objet de la saisine (<i>exemple : révision, modification n°, modification simplifiée...</i>)	Modification n°4
Quels sont les objectifs visés dans le cadre de cette saisine : orientations principales (<i>ouverture à urbanisation de certains secteurs, réduction d'une zone agricole, réduction d'un EBC¹...</i>) ?	La commune souhaite modifier son Plan Local d'Urbanisme pour permettre aux entreprises implantées sur la zone d'activités de la Festre, renommée ZAE des Hauts de Grasse, de s'agrandir et optimiser le foncier restant à bâtir pour accueillir d'autres entreprise. Le détail de la modification est expliqué dans la notice de présentation jointe au présent formulaire. La modification n'est pas susceptible d'atteindre une zone Natura 2000. De plus, il ne s'agit pas d'une modification simplifiée qui emporte les mêmes effets qu'une procédure de révision au sens de l'article R.104-12 du Code de l'environnement. La modification porte sur les pièces suivantes : - L'OAP n°2 qui est modifiée pour retranscrire les évolutions précitées. Pour corriger une erreur matérielle, l'emprise de l'OAP est légèrement modifiée. Les éléments suivants sont aussi modifiés dans l'OAP (voir la notice de présentation pour plus de détail) : principes de desserte (voies et cheminements doux), organisation du stationnement et localisation de l'espace de détente. L'emprise réglementaire de la zone n'est pas modifiée et reste sur les zones UZ et 1AUZ, les secteurs constructibles et les vocations économiques ne sont pas modifiées non plus. Les places de stationnement envisagées seront réalisées sur la chaussée existante afin de n'induire aucune artificialisation nouvelle. De même, aucune artificialisation n'est envisagée pour l'espace de détente au nord du site en zone N qui comprendra des aménagement légers et démontables compatibles avec le règlement de la zone, - Plan de zonage : le zonage en vigueur reste inchangé, la modification n'impacte que les emplacements réservés. - Prescriptions spéciales : deux emplacements réservés pour des cheminements piétons sont créés (ER SP11 et SP12) et un autre pour une voie est créé (ER C13). Les ER IV, V, C11 et SP10 sont supprimés.

OAP modifiée :

OAP PARC D'ACTIVITÉS DES HAUTS DE GRAISSE

FONCTIONNEMENT - VOIES

- Rond point existant : gestion principale des entrées / sorties du quartier
- Entrée principale du quartier à sécuriser
- Entrée du quartier à sécuriser
- Voie de contournement existante à double sens à conforter
- Voie de desserte interne existante maintenue en double sens
- Mise en sens unique allée des sentours
- Voie interne à créer à sens unique
- Principes de desserte des lots non bâtis

GESTION DU STATIONNEMENT

- Poches de stationnement pour la zone
- Poches de stationnement / co-voiturage
- Places de stationnement le long de la voie

QUALITÉ DE VIE SUR LE QUARTIER

- Espace de vie connecté au quartier
- Principe de liaison modes doux / cheminements à créer
- Protection du Dahmen

Réalisation : Ferre d'Urba, septembre 2017

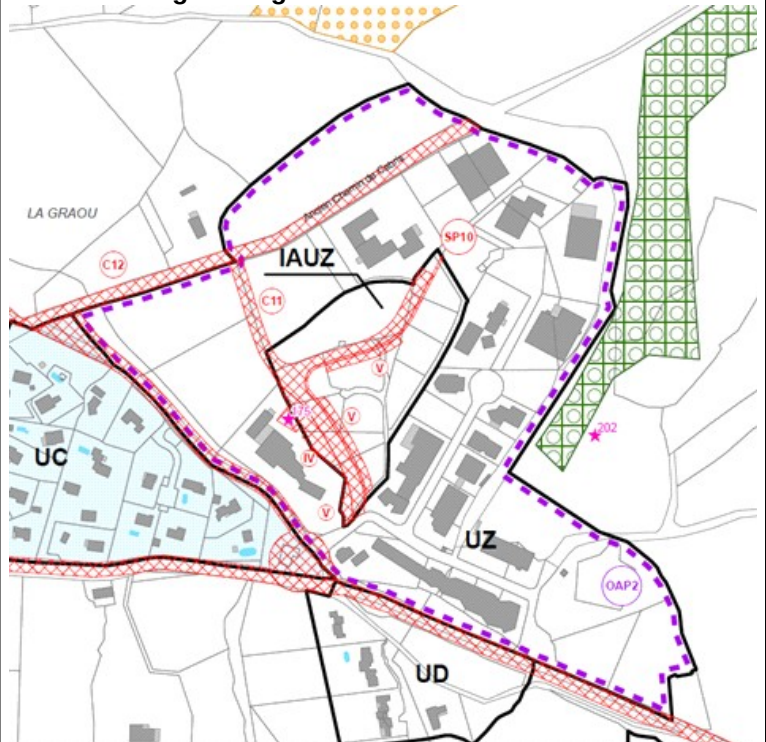


OAP en vigueur :

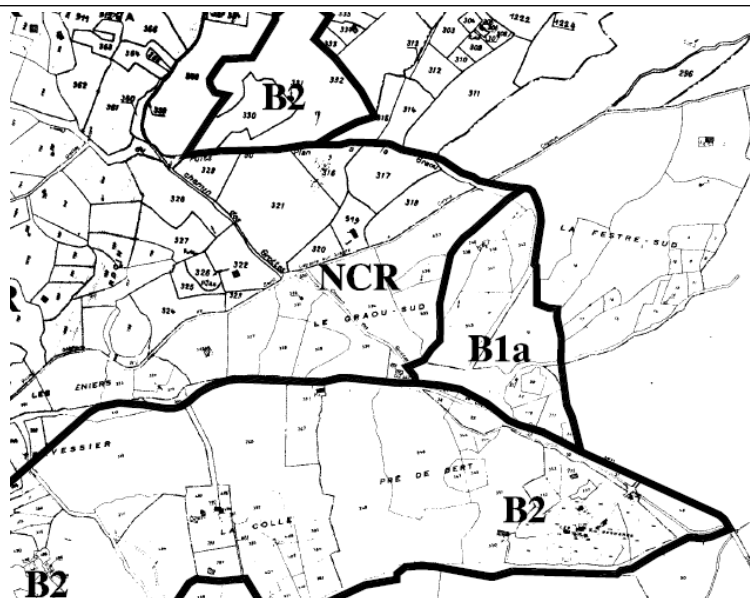
Schéma d'aménagement de l'OAP Parc d'Activités de la Festre



Plan de zonage en vigueur :



	Plan de zonage modifié : 
Pièces à fournir	■ notice explicative de l'objet de la saisine Le cas échéant selon le type de procédure : ☐ diagnostic ou synthèse du diagnostic ■ PADD ■ pièces graphiques (avant/après) ☐ pièces réglementaires (avant/après) ■ OAP ■ cartographies superposant les zones pressenties d'aménagement avec les zones à enjeu environnemental et paysager
Informations à fournir • si le document d'urbanisme est couvert par un plan de prévention des risques (PPR), présenter les éléments du document intégrant les préconisations liées à ce PPR • si le document d'urbanisme est lié à une déclaration de projet ou une DUP : Le projet concerné par la déclaration de projet a-t-il fait l'objet d'une étude d'impact ? Décrivez sommairement le projet faisant l'objet de la déclaration (nature du projet, emprise, localisation...). Quels sont les éléments du document d'urbanisme nécessitant une mise en compatibilité ? • si autres informations utiles	■ synthèse des informations liées au(x) PPR Un PPRIF couvre la commune, il a été approuvé le 6 août 2002. Le secteur concerné par la modification recoupe deux zones du PPRIF : – la zone NCR, non concernée par le risque – la zone B1a, exposée à des risques modéré concerne des secteurs limitrophes de la zone rouge dont la protection nécessite des mesures particulières Extrait du zonage du PPRIF :



Les installations prévues en zone B1a devront respecter les prescriptions du PPRIF à savoir :

- desserte des bâtiments par un réseau d'hydrants
- obligation légales de débroussaillage porté à 100m à la charge des propriétaires
- enfouissement ou suppression des réserves d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés
- dans le cas d'une opération individuelle, tout bâtiment nouveau situé à proximité d'au moins deux bâtiments à usage d'habitation ou d'activités ; la somme des distances par rapport aux deux bâtiments existants ne devra pas excéder 100m

B. Identification de la personne publique responsable

Personne publique responsable du document d'urbanisme :	Commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne
Nom et adresse du demandeur :	Maire de Saint-Cézaire-sur-Siagne M. ZEDET Christian 5, rue de la République 06530 Saint-Cézaire-sur-Siagne
Nom, numéro de téléphone et adresse mail du correspondant ² :	Mathilde VACHEY Commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne 04 93 40 57 56 mairie@saintcezaresursiagne.fr amenagement@saintcezaresursiagne.fr Bureau d'études : Mathilde MENOUD Agence MTDA 04 42 20 12 57

C. Description des caractéristiques principales du document

2ATTENTION : LA DECISION EST NOTIFIEE AU PETITIONNAIRE UNIQUEMENT A L'ADRESSE COURRIEL INDIQUEE PAR CE DERNIER DANS LE FORMULAIRE (donc aucun envoi ne sera réalisé par courrier).

De même, l'ensemble des échanges (accusés de réception, demandes de pièces complémentaires...) seront envoyés au pétitionnaire par mel. Par sécurité, ce dernier peut mentionner plusieurs adresses courriels.

Renseignements sur le territoire concerné

Nombre et noms des communes concernées	Commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne
Nombre d'habitants concernés <i>Au dernier recensement général, quel est le nombre d'habitants (données INSEE) ?</i> <i>Quel est le nombre d'habitants en période touristique ?</i>	3 905 habitants en 2018 Le tourisme est peu représenté sur la commune, sa capacité d'accueil est de 250 à 300 lits en haute saison.
Superficie du territoire ou du projet en cas de mise en compatibilité liée à une déclaration de projet ou d'utilité publique	Le secteur concerné par la modification correspond à l'OAP de la ZAE des Hauts de Grasse, anciennement nommée parc d'activités de la Festre d'une surface de 13,54 ha.

Contexte de la planification

Le territoire est-il couvert par des documents de planification exécutoires (SCoT, SDAGE, SAGE, PDU, autres documents d'urbanisme ³) ? Ont-ils fait l'objet d'une évaluation environnementale ?	SCoT Ouest Alpes-Maritimes approuvé le 20 mai 2021 ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale SDAGE Rhône-Méditerranée 2016-2021 adopté le 20 novembre 2015 ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale SAGE Siagne en cours d'élaboration ayant une procédure d'évaluation environnementale conjointe à l'élaboration du document PDU du réseau Sillages arrêté le 17 décembre 2009 ayant fait l'objet d'une enquête publique qui s'est déroulée du 10 janvier au 18 février 2011 PDU de la Communauté d'agglomération du Pays de Grasse approuvé le 28 juin 2019 ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale en 2018
Quels sont les objectifs et orientations définis, s'il y a lieu, dans le PADD ? → Fournir le PADD du document concerné	Le développement du Parc d'Activité de la Festre (aujourd'hui Hauts de Grasse) est inscrit comme objectif dans le PADD. L'orientation 3.2 Impulser le développement de l'offre économique et commerciale adaptée aux besoins communaux précise comme objectif d'aménager et structurer le développement du Parc de rayonnement intercommunal autour de l'industrie des arômes et parfums et de l'artisanat Le PADD complet est fourni en annexe de ce document.
Le territoire est-il concerné par les dispositions de la loi Montagne ? Si oui , le document d'urbanisme (révision, mise en compatibilité, élaboration PLU/CC) prévoit-il la création d'une unité touristique nouvelle (art L122-15 à L122-23 du code de l'urbanisme) ?	La commune est soumise à la Loi Montagne mais la modification du PLU ne prévoit pas la création d'une UTN.
Le territoire est-il concerné par les dispositions de la loi Littoral ?	/
Le projet sera-t-il soumis à d'autre(s) type(s) de procédure(s) ou consultation(s) réglementaire(s) (par ex : avis du Comité de massif...) ou fera-t-il l'objet d'une enquête publique conjointe avec une ou plusieurs autres procédures (par ex : zonage d'assainissement, étude d'impact...) ?	

³ Schéma de Cohérence Territoriale, Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux, Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux, Plan de Déplacement Urbain

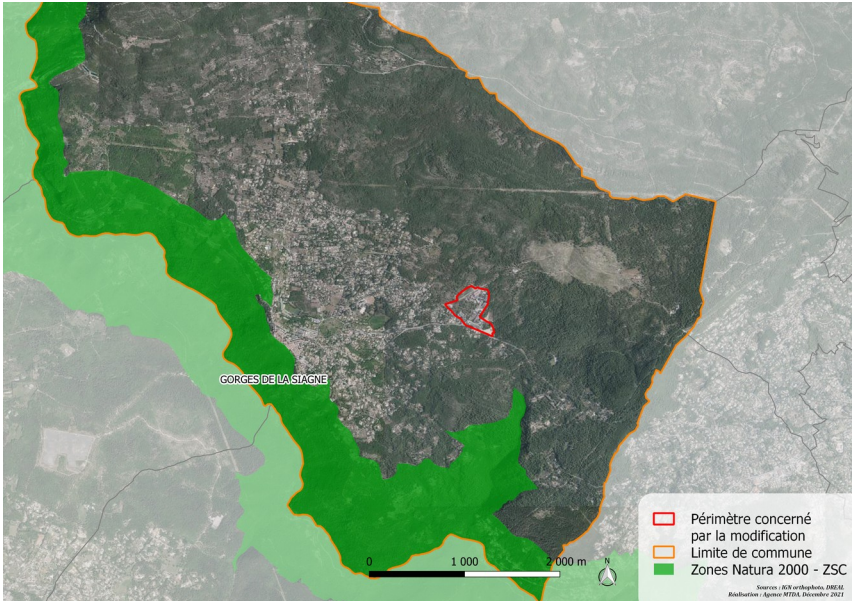
D. Sensibilité environnementale du territoire concerné par la procédure et caractéristiques de l'impact potentiel du projet

Une cartographie superposant les zones pressenties d'aménagement avec les zones à enjeu environnemental et paysager doit être jointe.

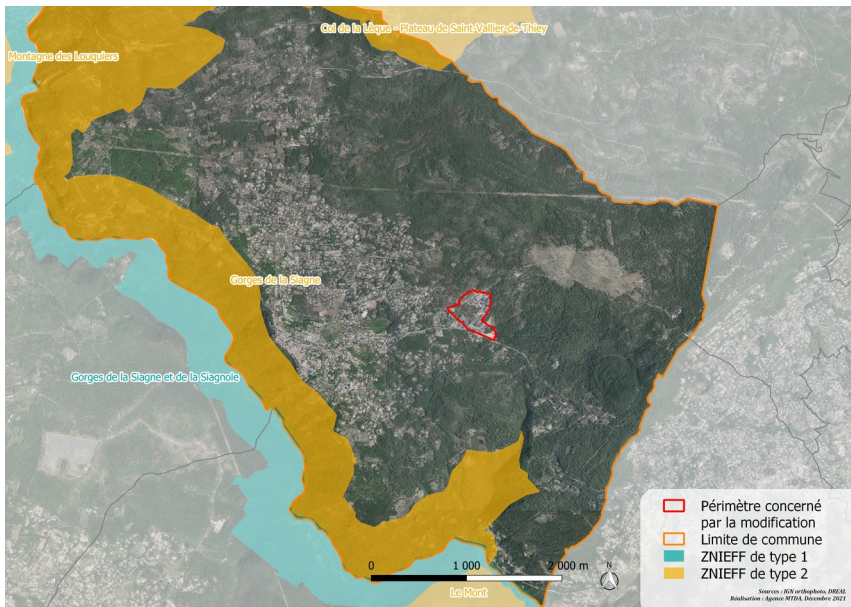
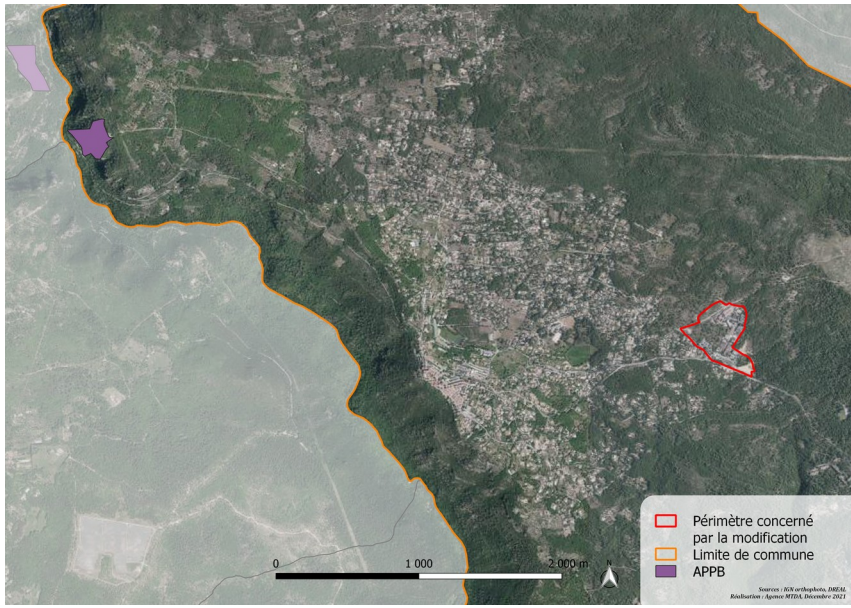
Consommation d'espace et étalement urbain <i>(fournir des cartes permettant la localisation des secteurs concernés)</i>	
- Quels sont les objectifs du document en matière de maîtrise de la consommation d'espaces ? - Quelle évolution par rapport aux tendances passées ? Si possible, chiffrer la consommation d'espace.	La modification du PLU n'engendrera pas de consommation d'espaces supplémentaire par rapport au PLU en vigueur étant donné que le zonage n'est pas modifié (zones UZ et 1AUZ). Le périmètre de l'OAP est légèrement modifié pour corriger une erreur matérielle et intégrer l'espace de détente mais la vocation du site (activités économiques) reste inchangée.
- Quels sont les objectifs en matière de création de logements ? - Quelle est la tendance démographique actuelle ? : sur les 10 dernières années, augmentation, stagnation, baisse du nombre d'habitants - Combien d'habitants supplémentaires le projet vous permettra-t-il d'accueillir ? À quelle échéance ? Quels besoins en logements cela créera-t-il ? - Combien de logements en « dents creuses » ? En extension de l'enveloppe urbaine ? De logements réhabilités ?	Le projet n'a pas vocation à accueillir des logements, c'est un projet de développement d'activité économique comme expliqué précédemment.
Existe-t-il des secteurs à caractère naturel qui ont vocation à être urbanisés ? Si oui, lesquels ?	La modification du PLU concerne des zones urbaines et à urbaniser déjà prévues dans le PLU en vigueur (UZ et 1AUZ). Une partie de ce secteur n'est encore pas urbanisé et possède un caractère semi-naturel. L'orthophoto du site concerné par la modification est montrée ci-dessous :

	 L'espace de vie prévu dans l'OAP au nord du site est situé en zone Naturelle et son aménagement est conforme au règlement de cette zone (aménagements légers et démontables, pas d'imperméabilisation du sol, pas d'emprise au sol, adaptation à la végétation existante...). A noter qu'aucune surface n'est imperméabilisée pour les stationnements et l'espace de vie. Les stationnements sont créés sur la chaussée actuelle et l'espace de vie ne comporte que des aménagements légers.
Sur quelles perspectives de développement (démographique, économique, touristique, d'équipements publics...) du territoire s'appuient ces objectifs en matière de maîtrise de consommation d'espaces ?	Comme expliqué plus haut, le projet n'engendrera pas de consommation d'espaces supplémentaires par rapport au PLU en vigueur.
Quels sont les objectifs de densification du tissu urbain, d'utilisation des dents creuses, friches urbaines ?	Le projet s'inscrit dans la seule zone d'activités du territoire communal qui est à conforter selon les objectifs du PADD du PLU en vigueur. Cette zone est aussi inscrite au SCoT.
Dans l'hypothèse d'une ouverture à l'urbanisation : - quelle est la superficie des zones concernées ? - Expliquer dans les grandes lignes, en fonction des zones concernées les impacts sur les espaces agricoles, naturels ou forestiers, les impacts en matière de desserte, transport, équipement...	La modification du PLU n'est concernée par aucune ouverture à l'urbanisation nouvelle. Elle modifie uniquement la création d'espaces publics.
Si la modification du PLU concernent des extensions, annexes et piscines en zone A et N, préciser : • l'emprise au sol minimum du bâtiment existant • la surface d'extension et annexe autorisée • la surface de plancher maximum après extension • la possibilité de créer des nouveaux logements ? Si oui, combien ?	/
Si la modification du PLU concernent des extensions, annexes et piscines en zone A et N, estimer : • la superficie des zones A et N concernées • le nombre de bâti existant pouvant prétendre à une extension et/ou annexes et/ou piscines • la superficie de zones A et N susceptibles d'être impactées par la somme des extensions, annexes et piscines	/

Milieux naturels et biodiversité

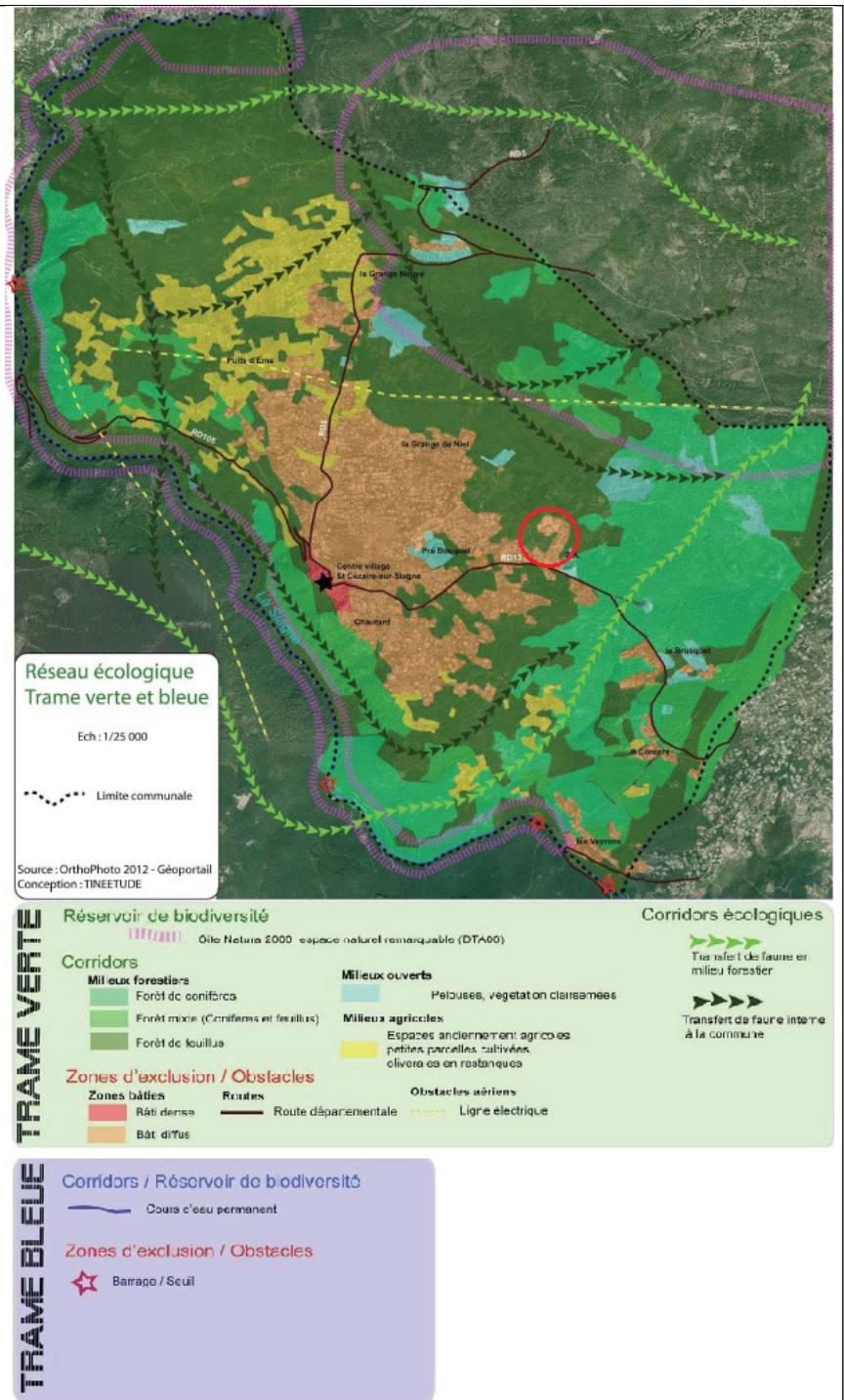
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) ou plusieurs :	Oui	Non	Si oui, lequel(le)s ? <u>préciser l'impact direct et indirect des aménagements envisagés avec ces zonages</u>
- Zones Natura 2000 ?	X		Un site Natura 2000 au titre de la directive Habitat se situe sur la commune : la Zone Spéciale de Conservation « Gorges de la Siagne ». Il est situé à environ 600m du secteur concerné par la modification. l'évaluation environnementale du PLU en vigueur a analysé les impacts des zones UZ et 1AUZ sur le site Natura 2000 et n'a identifié aucun impact. Aucun habitat et espèce d'intérêt communautaire n'a été identifié et les milieux présents sont peu naturels et différents des milieux ayant justifié la désignation du site Natura 2000. La modification du PLU n'aura donc aucun impact sur le site Natura 2000. 
- ZNIEFF ⁴ ?	X		Deux ZNIEFF de type 2 sont situées sur la commune : « Col de la Lègue – Plateau de Saint-Vallier-de-Thiey » et « Gorges de la Siagne ». Pour cette dernière, son périmètre est quasi identique à celui du site Natura 2000 précédemment cité. Elle est située à environ 1km du secteur concerné par la modification et l'autre ZNIEFF est située à plus de 2km. Les mêmes justifications peuvent être données que précédemment pour justifier l'absence d'impact de la modification sur les ZNIEFF.

4 ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique

			
- Zones faisant l'objet d' arrêté préfectoral de protection biotope ? Le cas échéant, localiser la zone.	X		Un périmètre d'APPB est situé sur la commune : la Grotte au guano. Il est situé à plus de 4km du secteur concerné par la modification. La distance du projet à l'APPB et la différence des milieux naturels présents sur ces deux périmètres permettent de justifier de l'absence d'impact sur l'APPB. 
- Parc national, parc naturel régional, réserve naturelle régionale ou nationale ?	X		La commune est entièrement située dans le Parc Naturel Régional des Préalpes d'Azur. Le PLU en vigueur qui intégrait déjà l'urbanisation de la zone concernée par la modification est compatible avec la charte du PNR.
- Réservoirs et continuités écologiques identifiées par la commune ou l'intercommunalité, par un document de rang supérieur (ScoT, DTA ⁵ ...) ou par le SRCE ⁶ ?	X		TVB du PLU :

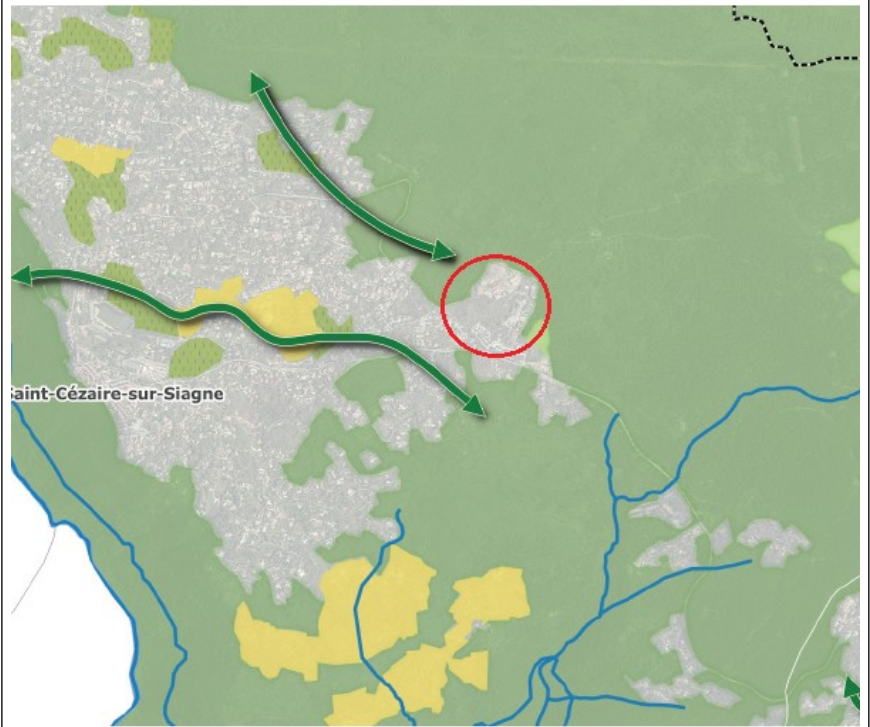
5 DTA : Directive Territoriale d'Aménagement

6 SRCE : Schéma Régional de Cohérence Écologique



Le secteur concerné par la modification est situé en partie en corridor de milieux forestiers (forêt de feuillus) et l'autre partie en zones bâties (bâti diffus).

TVB du SCOT'Ouest :



ORIENTATION 1 / L'IDENTIFICATION ET LA PRÉSERVATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DU TERRITOIRE

O-1.1 / Préserver et restaurer la Trame Verte

O-1.1.1 / Reconnaître et préserver les réservoirs de biodiversité

- Espaces agricoles
- Réservoirs forestiers
- Réservoirs ouverts

O-1.1.2 / Mettre en valeur les zones relais

- Eléments de nature en ville

O-1.1.3 / Assurer le maintien des coupures naturelles

- Grandes coupures agromaternelles

O-1.1.4 / Préserver la fonctionnalité des corridors écologiques et engager une restauration sur les corridors les plus fragiles

- Corridors écologiques en milieux urbains

O-1.2 / Préserver la Trame Bleue

- O-1.2.1 / Protéger les réservoirs aquatiques et zones humides
- O-1.2.2 / Protéger les cours d'eau et leur ripisylve

Le secteur concerné par la modification n'est pas concerné par des éléments de la TVB du SCOT'Ouest.

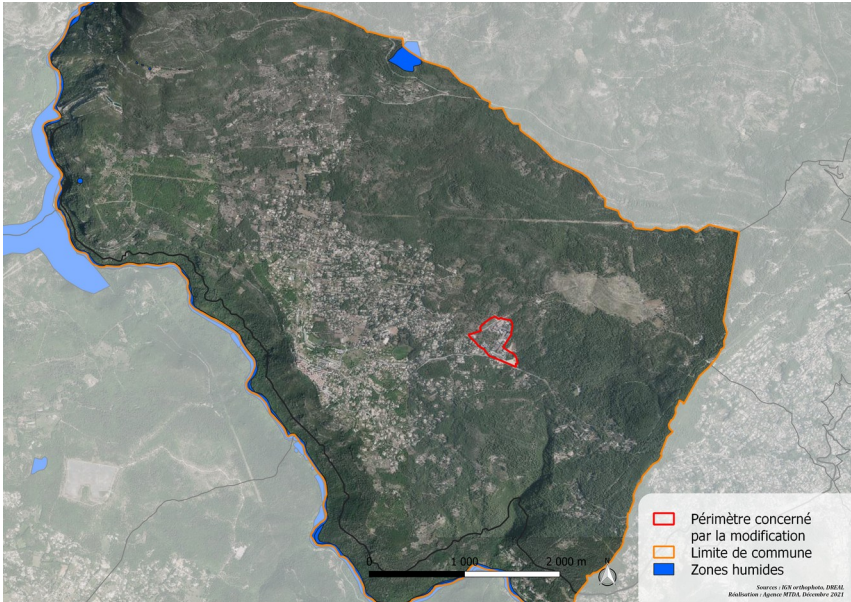
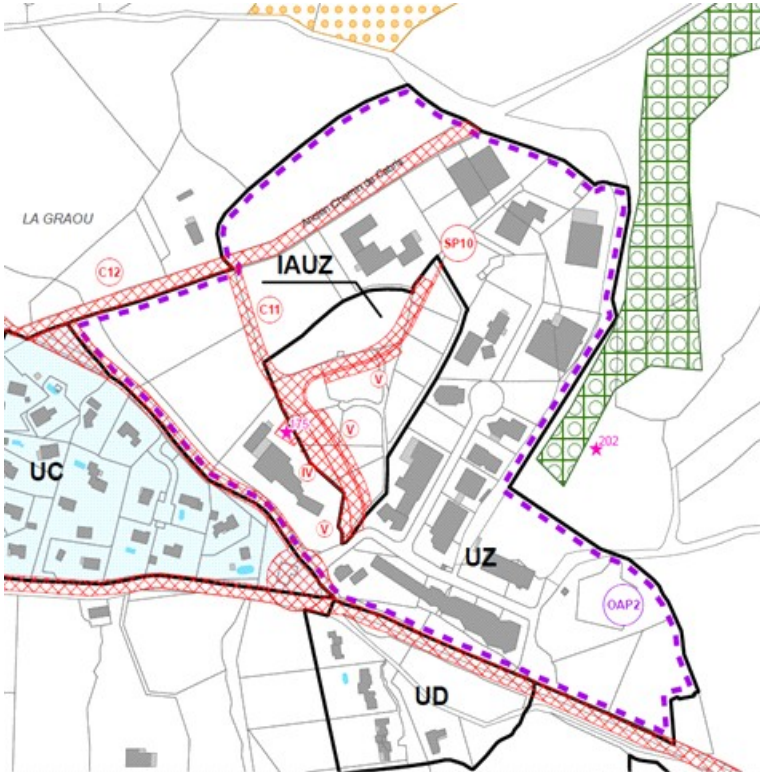
L'évaluation environnementale du PLU en vigueur qui intégrait déjà les zones UZ et 1AUZ concernées par la modification conclue que le zonage et règlement du PLU n'engendrera pas d'incidences sur les continuités écologiques étant donnée les mesures prises pour la préservation et la restauration des continuités écologiques. Les secteurs non bâtis de l'OAP sont quasi enclavés dans une urbanisation déjà existante ou en extension sur des petites surfaces, la fonctionnalité écologique de ces secteurs est donc faible.

A noter que le SRCE et la DTA des Alpes-Maritimes ne sont pas présentées ici car ces deux documents sont déjà pris en compte par le SCOT et le PLU.

- **Zone humide** ayant fait l'objet d'une délimitation ?

X

Des zones humides identifiées par le CG06 et CG83 sont situées sur la commune. Aucune d'elles ne concerne le secteur de projet qui n'a donc aucun impact sur celles-ci.

			
- Espace Naturel Sensible ? Forêt de protection ? Espaces Boisés Classés ?	X		Un EBC est situé à proximité directe du secteur de projet (limite est). Le projet étant entièrement localisé dans l'emprise existante des zones UZ et 1AUZ, aucun impact n'est à attendre sur l'EBC. 
- Autres zones notables		X	/

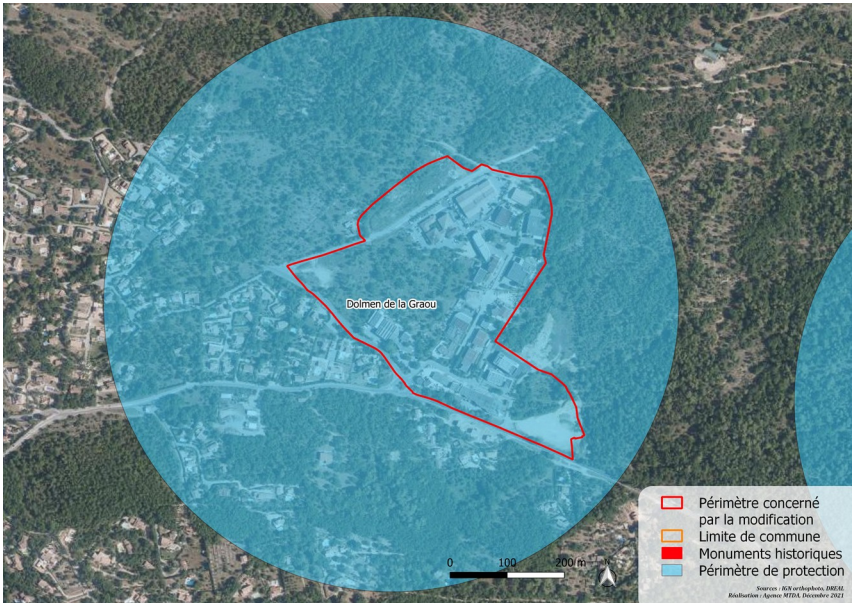
Ressource en eau / Assainissement

Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) ou plusieurs :	Oui	Non	Si oui, lequel(le)s ? <i><u>préciser l'impact direct et indirect des aménagements envisagés avec ces zonages</u></i>
- Périmètre de protection (immédiat, rapproché, éloigné)	X		Plusieurs périmètres de protection immédiate (prise d'eau du Rousset, station de traitement de Camp Long) et rapprochée (Canal EDF) sont

d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?			identifiés sur la commune de Saint-Cézaire. Aucun ne concerne le secteur visé par la modification du PLU.
Comment la ou les commune(s) concernées par le plan local d'urbanisme sont-elles alimentées en eau potable ? Le système d'alimentation est-il communal ou intercommunal ? Est-il en mesure de faire face à l'augmentation de la demande en eau potable sur le territoire liée à cette augmentation de la population ou à ces nouvelles activités ? La qualité de l'eau distribuée est-elle conforme aux normes de potabilité ? (étayer l'argumentaire de données chiffrées)	X		La compétence eau potable a été transférée à la communauté d'agglomération du Pays de Grasse le 1er janvier 2020, qui a confié la gestion à la Régie des Eaux du Canal Belletud. Le territoire de Saint-Cézaire est principalement alimenté en eau potable par une source et deux stations de refoulement de bonne qualité : - La source de la Pare située en limite communale de Mons et Escagnolles - La station de refoulement du Rousset située en limite des communes de Saint-Vallier-de-Thiery et de Saint-Cézaire - La station des Jacourets du canal de la Siagne située sur la commune de Peymeinade Le projet de modification du PLU n'engendre aucun besoin supplémentaire en eau par rapport au PLU en vigueur étant donné que la vocation de la zone concernée reste inchangée. Le règlement des zones UZ et 1AUZ précise que le raccordement du secteur au réseau public d'eau potable est obligatoire.
- Gestion des eaux pluviales : préciser s'il existe un zonage d'assainissement des eaux pluviales		X	/
-Des démarches sont-elles entreprises pour garantir la bonne gestion des eaux pluviales sur le territoire communal ?	X		Le règlement des zones UZ et 1AUZ précise que les eaux pluviales précipitées sur toute surface imperméabilisée devront être collectées par des bassins de rétentions et les eaux pluviales feront l'objet d'un traitement spécifique.
- Zones d' assainissement non collectifs ? Le cas échéant, localiser ces zones, déterminer leur surface et le nombre d'habitations existantes et potentielles sur ces zones.		X	Le secteur concerné par la modification est en assainissement collectif.
-Comment les eaux usées de la commune ou des communes concernée(s) par le plan local d'urbanisme sont-elles traitées (station d'épuration...) ? Le système de traitement est-il communal ou intercommunal ? Est-il en mesure de faire face à l'augmentation des quantités d'eaux usées produites sur le territoire liée à cette augmentation de la population ou à ces nouvelles activités ? (étayer l'argumentaire de données chiffrées)	X		Les eaux usées du réseau d'assainissement collectif de Saint-Cézaire sont traitées dans la station d'épuration de Picourenc à Peymeinade qui traite aussi les eaux usées des communes de Peymeinade, Le Tignet, Spéracèdes et Cabris. Cette STEP a une capacité de 20 000 EH et a reçu en 2020 une charge maximale de 15 070 EH, elle est donc encore en capacité de recevoir les effluents supplémentaires liés au développement des territoires raccordés. Elle est conforme en équipement et performance pour l'année 2020, Le règlement des zones UZ et 1AUZ précise que le raccordement du secteur au réseau public d'assainissement est obligatoire.
- Autres éléments notables ?		X	/

Paysages, patrimoine naturel et bâti

Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) ou	Oui	Non	Si oui, lequel(le)s ? <u>préciser l'impact direct et indirect des aménagements envisagés avec ces zonages</u>
--	-----	-----	--

plusieurs : -A quelle entité paysagère de l'Atlas des Paysages (cf site internet de la DREAL PACA) appartient la commune ? -Quels sont les enjeux rattachés à cette entité paysagère ? -Comment le document d'urbanisme prend en compte ces enjeux (cartographies, outils réglementaires de protection...) ?	X		Saint-Cézaire-sur-Siagne fait partie intégrante de l'ensemble des Montagnes Provençales de l'Atlas des paysages de Alpes-Maritimes, et plus particulièrement de l'entité paysagère des Barres calcaires. Les enjeux de cette entité qui concernent la commune sont : - Maintenir l'ouverture des prairies et vergers en fond de vallée et sur les replats, - Préserver et mettre en valeur la silhouette forte du village, - Maîtriser l'extension de l'urbanisation, notamment dans les espaces particulièrement sensibles à la dispersion du bâti, - Préserver les points de vue remarquables, - Aménager les axes de circulation sensibles, et notamment les passages de col. Ces enjeux ne concernent pas directement le secteur de la modification du PLU.
Quelles sont les dispositions prises pour assurer l'insertion paysagère des futures zones d'urbanisation (OAP, analyse de site, protection des haies, obligation de planter...) ?			L'OAP de la ZAE des Hauts de Grasse impose des traitements paysagers de qualité avec : - des espaces à planter le long du prolongement de la voie de desserte principale (allée des Parfums), composés d'arbres de haute tige et de plantes vivaces basses permettant de séparer les circulations en mode actif et la bande roulante pour les véhicules, tout en préservant la visibilité des espaces communs. - les espaces libres au sein des lots privés devront également faire l'objet d'un traitement qualitatif notamment pour ceux perceptibles depuis les voies de desserte. Une palette végétale pourra être proposée dans le cadre d'un plan d'aménagement d'ensemble (cahier des charges de cession de terrain, permis d'aménager...)
- Site classé ou projet de site classé ?		X	/
- Site inscrit ?		X	/
- Directive paysagère des Alpilles		X	/
- Éléments majeurs du patrimoine bâtis (monuments historiques et leurs périmètres de protection, sites archéologique...) ?	X		Un monument historique classé est situé sur le secteur de la modification. Il s'agit du Dolmen de la Graou.  L'OAP de la ZAE des Hauts de Grasse porte l'accent sur le respect de conditions satisfaisantes d'insertion dans l'environnement du bâti

			limitrophe neuf ou traditionnel, d'orientation, d'ensoleillement, de commodité, de salubrité, ainsi que la préservation du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie du site et des paysages. Elle précise qu'une attention particulière sera portée sur le périmètre de protection établi au titre du classement monument historique du Dolmen de la Graou. Le projet d'extension de l'entreprise Florescence, propriétaire du foncier, prend en compte le Dolmen et intègre sa conservation et sa valorisation. L'ABF a été consulté lors de la construction du projet de modification et n'a pas émis de remarque spécifique. A noter que le périmètre de protection du monument est en cours d'adaptation avec la mise en place d'un périmètre délimité des abords.
- ZPPAUP ⁷ ou AVAP site patrimonial remarquable ?		X	/
- PSMV ⁸ ?		X	/
- Autres éléments notables		X	/

Sols et sous-sol, déchets			
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) ou plusieurs :	Oui	Non	Si oui, lequel(le)s ? <u>préciser l'impact direct et indirect des aménagements envisagés avec ces zonages</u>
- Sites et sols pollués ou potentiellement pollués (base de données BASOL ⁹) ?		X	/
- Anciens sites industriels et activités de services (base de données BASIAS ¹⁰) ?	X		4 sites BASIAS sont recensés sur la commune, mais aucun sur ou à proximité de la zone concernée par la modification.
- Carrières et/ou projets de création ou d'extension de carrières ?		X	/
- Projet d'établissement de traitement des déchets sur le territoire ?		X	/
-Servitudes liées à des pollutions		X	/
- Autres éléments notables ?		X	/

Risques et nuisances			
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) ou	Oui	Non	Si oui, lequel(le)s ? <u>préciser l'impact direct et indirect des aménagements envisagés avec ces zonages</u>

7 ZPPAUP : Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager

8 PSMV : Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur

9 <http://basol.developpement-durable.gouv.fr/recherche.php>

10 <http://basias.brgm.fr/>

plusieurs :			
- Risques ou aléas naturels (inondation, mouvement de terrain, avalanche, feu de forêts...) ? Préciser ces risques.	X		Les risques naturels recensés sur la commune sont : - séisme : sismicité modérée 3 - feu de forêt : secteur de projet en zone NCR et B1a du PPRIF. Le PLU en vigueur est compatible avec le règlement de celui-ci. La modification du PLU ne modifiant pas le périmètre du projet et les nouveaux principes de desserte envisagés n'aggravant pas le risque, le projet de modification est conforme au PPRIF. - inondations : secteur de projet non concerné par ce risque - mouvement de terrain : secteur de projet en aléa moyen de retrait gonflement des argiles, une étude géotechnique avant construction est imposée par la loi Aucun impact n'est attendu par la modification du PLU sur les risques recensés.
- Plan de prévention des risques (naturels, technologiques, miniers), PAPI ¹¹ approuvés ou en cours d'élaboration ?	X		Un PPRIF concerne la commune, le secteur de la modification est situé en zones : - NCR, non concernée par le risque - B1a, exposée à des risques modéré concerne des secteurs limitrophes de la zone rouge dont la protection nécessite des mesures particulières Le détail a déjà été donné précédemment, la modification du PLU est conforme au règlement du PPRIF. Le PAPI du bassin versant de la Siagne est en cours d'élaboration.
- Nuisances connues (pollutions diverses, nuisances sonores, lumineuses, vibratoires, olfactives,) ou projet susceptible d'entraîner de telles nuisances ?	X		Sur la commune, la D2562 est identifiée comme source de nuisances sonores de catégorie 3, la zone de bruit associée ne concerne pas le secteur de projet. Les installations prévues sur la ZAE des Hauts de Grasse restent dans le cadre des installations autorisées en zones UZ et 1AUZ et n'induisent donc pas de nuisances supplémentaires.
- Plan d'exposition au bruit, plan de gêne sonore ou arrêtés préfectoraux relatifs au bruit des infrastructures ?	X		La D2562 est concernée par un arrêté mais comme dit précédemment elle est loin de la zone de la modification du PLU.
- Autres éléments notables ?		X	/

Air, énergie, climat			
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) ou plusieurs :	Oui	Non	Si oui, lequel(le)s ? <u>préciser l'impact direct et indirect des aménagements envisagés avec ces zonages</u>
-Enjeux spécifiques relevés par le SRCAE ¹² ?le PCAET ¹³ ?		X	/
- Présence d'un plan de protection de l'atmosphère ?	X		PPA départemental du 23 mai 2007. Les installations prévues sur la ZAE des Hauts de Grasse restent dans le cadre des installations autorisées en zones UZ et 1AUZ et n'induisent donc pas d'émissions de polluants et de GES supplémentaires. La modification de l'OAP intègre un nouveau maillage de cheminements doux qui permettront de limiter le recours à l'utilisation de la voiture.
-Projet éolien ou parc photovoltaïque ?		X	/

11 PAPI : Programme d'actions de prévention des inondations

12 SRCAE : Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie

13 PCAET : Plan Climat Air Énergie Territorial

Éléments complémentaires que la commune souhaite communiquer (facultatif)

Évaluation environnementale des documents d'urbanisme

***Procédure d'examen au cas par cas
des PLU et Cartes Communales***

Quels sont les documents concernés par l'examen au cas par cas ?

Le décret du 23 août 2012 (modifié par le décret du 28 décembre 2015) et le décret du 11 août 2016 introduisent et définissent la notion d'**examen au cas par cas** pour déterminer l'éligibilité à évaluation environnementale de certains documents d'urbanisme :

- les élaborations des PLU (à l'exception de ceux qui comportent un site N2000, qui prévoient une UTN soumise à autorisation, qui couvrent une commune littorale, qui eux sont systématiquement soumis à évaluation environnementale),
- les révisions des PLU ci-dessus,
- les mises en compatibilité dans le cadre d'une déclaration de projet ou d'une déclaration d'utilité publique des PLU soumis à un examen au cas par cas et pour les autres PLU, à condition que les mises en compatibilité n'emportent pas les mêmes effets qu'une révision,
- les élaborations et les révisions des Cartes Communales (CC) à l'exception de celles dont le territoire comprend en tout ou partie un site N2000.

Comment s'effectue l'examen au cas par cas ?

L'autorité environnementale est obligatoirement consultée par la personne publique responsable pour examiner au cas par cas si une évaluation environnementale est nécessaire pour les documents d'urbanisme concernés. Un accusé de réception de l'autorité environnementale est émis.

En l'absence de réponse de l'autorité environnementale dans un **délai de 2 mois**, l'évaluation environnementale est **obligatoire**.

Quand s'effectue la demande d'examen au cas par cas ?

Le décret prévoit que la saisine de l'autorité environnementale par la personne publique responsable intervient :

- après le débat relatif aux orientations du projet d'aménagement et de développement durables pour l'élaboration ou pour la révision d'un plan local d'urbanisme portant atteinte aux orientations du projet d'aménagement et de développement durables ;
- à un stade précoce et avant l'enquête publique pour l'élaboration ou la révision d'une carte communale ;
- à un stade précoce et avant la réunion conjointe des personnes publiques associées dans les autres cas (évolution des PLU soumis au cas par cas).

Quel dossier à fournir ?

Le décret prévoit que la personne publique responsable doit transmettre à l'autorité environnementale :

- une description des caractéristiques principales du document ;
- une description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité de la zone ou des zones susceptible(s) d'être touchée(s) par la mise en œuvre du document ;
- une description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre du document.

Au travers des éléments fournis, la personne publique responsable veillera à préciser :

- **l'ensemble des orientations du PADD prises en matière d'aménagement et de développement du territoire y compris l'objectif de réduction de la consommation d'espace (y compris les inflexions par rapport au document antérieur s'il existe), ainsi que toutes les informations permettant d'identifier de quantifier et de localiser les aménagements prévus par le document d'urbanisme** (activités, transports collectifs, équipements, orientation d'aménagement et de programmation visant la requalification d'un quartier ancien ou une extension urbaine....) ;
- Les informations permettant de croiser, avec un degré de précision suffisante, les secteurs de projet **et les sensibilités environnementales** pour cerner les zones de « tension » entre les deux. Cela peut être représenté avantageusement par des **cartographies de superposition** (exemple, zones urbanisables par rapport à ZNIEFF, Natura 2000, zones à risque,...).
- **la compatibilité de ces orientations avec les enjeux environnementaux** (préservation des espaces naturels et

agricoles, préservation du paysage et remise en bon état des continuités écologiques, réduction des émissions de gaz à effet de serre, réseau d'assainissement,...) **et la protection de la santé humaine (prise en compte des nuisances, qualité de l'air, de l'eau...)** ;

La probabilité, la durée, la fréquence (effets très faibles – cause accidentelle – ou continue), le caractère réversible, cumulatif des incidences, sont autant de caractéristiques permettant de déterminer si l'impact environnemental de la mise en œuvre du plan sur les zones touchées est important.

Précisions relatives aux cartes communales :

La carte communale est un document d'urbanisme simple qui délimite les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où, sauf exception, les constructions ne sont pas admises.

Pour permettre à l'autorité environnementale d'instruire la demande d'examen au cas par cas, la personne publique responsable devra fournir a minima les éléments listés. A défaut, la demande pourra être jugée irrecevable.

A qui s'adresser ?

La demande d'examen au cas par cas composée de la lettre de saisine de l'Autorité environnementale (cf modèle sur internet DREAL PACA) et de l'annexe 2 à minima, sera adressée :

par courriel à :

ae-decisionpp.dreal-paca@developpement-durable.gouv.fr

•

•

ATTENTION : LA DECISION EST NOTIFIEE AU PETITIONNAIRE UNIQUEMENT A L'ADRESSE COURRIEL INDIQUEE PAR CE DERNIER DANS LE FORMULAIRE (donc aucun envoi ne sera réalisé par courrier).
De même, l'ensemble des échanges (accusés de réception, demandes de pièces complémentaires, ...) seront envoyés au pétitionnaire par mel. Par sécurité, ce dernier peut mentionner plusieurs adresses courriels.

Références :

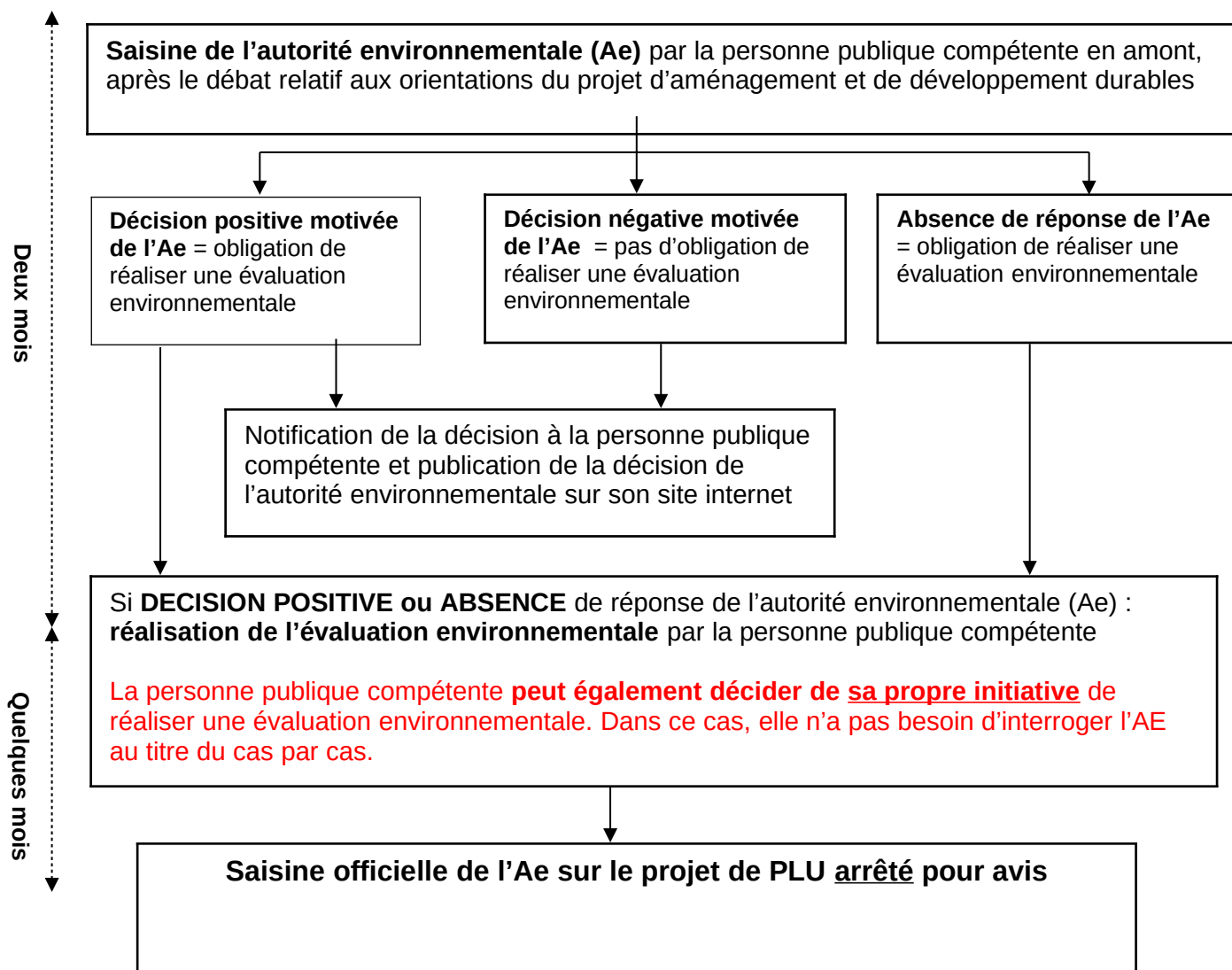
Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme

Décret n°2016-1110 du 11 août 2016 relatif à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes

Décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles

[Site internet DREAL PACA](#)

I - Procédure d'examen au cas par cas

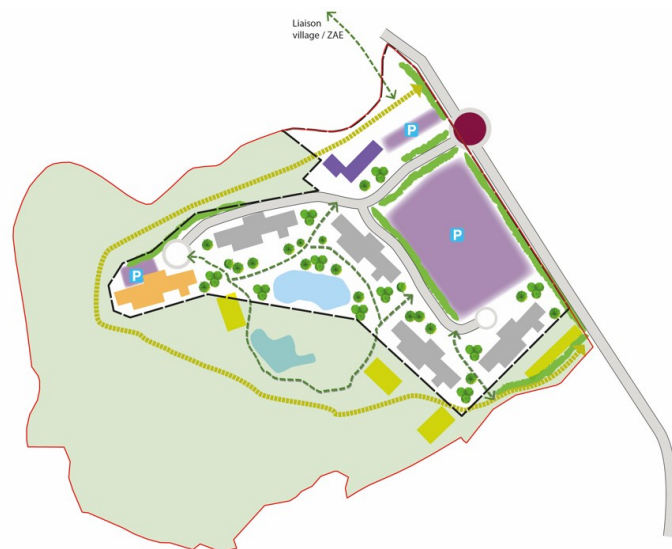


II - Renseignements à fournir par les personnes publiques pour l'examen au cas par cas

A. Intitulé du document

Document concerné (PLU, Carte Communale,...) : <i>préciser la date d'approbation du document en vigueur</i>	PLU approuvé le 27 juin 2017, modifié les 1 ^{er} mars 2019 et 26 février 2020
Le document ci-dessus a-t-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?	☒ oui ☐ non
Procédure concernée par la saisine	☐ Élaboration ☐ Révision ☐ Mise en compatibilité Déclaration de projet ☐ Mise en compatibilité DUP ☒ Modification
Intitulé de l'objet de la saisine (<i>exemple : révision, modification n°, modification simplifiée...</i>)	Modification n°3
Quels sont les objectifs visés dans le cadre de cette saisine : orientations principales (ouverture à urbanisation de certains secteurs, réduction d'une zone agricole, réduction d'un EBC ¹ ...) ?	La modification a pour objet la suppression de la servitude de périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) du secteur UER. Un projet global ayant été défini, cette servitude arrivant à échéance en Juin 2022 doit être dorénavant levée pour permettre la réalisation d'un programme mixte répondant aux besoins de la commune en termes de production de logements, de mixité sociale et fonctionnelle. Elle s'accompagne de la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation faisant ressortir les ambitions en termes de vocations, d'aménagement et de fonctionnement de ce futur quartier. La procédure de modification dite « de droit commun » a ainsi été retenue par la mairie, intégrant : • La suppression de la servitude de périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) • La création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (n°5) • L'adaptation des pièces réglementaires (prescriptions spéciales, règlement écrit, règlement graphique : servitudes de mixité sociale, servitude de diversité commerciale, emplacements réservés, périmètre de l'OAP). Les zonages réglementaires du plan de zonage ne sont pas modifiés Le projet de réhabilitation de RIVIERA a pour ambition de traiter une friche en entrée de village. Ce site à l'abandon, visible depuis la route de Grasse, a fait l'objet depuis l'arrêté d'exploitation en 1994 de nombreuses réflexions quant à sa vocation et sa reconversion. Un projet a ainsi émergé depuis quelques mois, associant un porteur de projet privé et les partenaires institutionnels (commune, Communauté d'Agglomération, Conseil Départemental, DDTM notamment). Malgré la complexité du site, avec des contraintes fortes (bâti existant, risques, proximité corridor écologique, éloignement du village), les études menées ont permis d'aboutir à une programmation mixte, viable économiquement, qui fait l'objet de la présente modification. OAP créée :

1 EBC : Espace Boisé Classé



OAP RIVIERA

— Périmètre d'application de l'OAP

VOCATIONS URBAINES

-  Bâtiment mixte
Logements, commerces, services
-  Bâtiment dédié exclusivement à l'habitat
-  Bâtiment mixte
Equipements publics et bureaux
(logements exclus)
-  Zone UEr

QUALITÉ ET CADRE DE VIE (PRINCIPES)

-  Espace végétal existant à aménager /
entretenir (en prenant en compte
le risque feu de forêt)
-  Interface paysagère à aménager
-  Aménagements paysagers internes
-  Aménagement de jardins partagés
-  Aménagement de bassins paysagers
servant pour la gestion du pluvial
(bassin de rétention, noue...)

DÉPLACEMENTS, MOBILITÉS

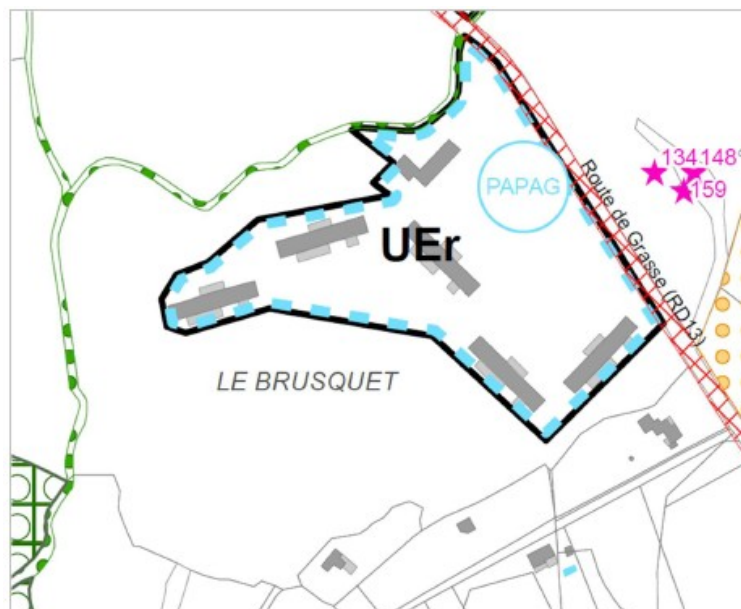
-  Rond-point à créer
-  Voies existantes (à adapter si nécessaire)
-  Principe de voie périmétrale pour la
défense incendie
-  Principe de liaison modes doux /
cheminements
-  Espace de stationnement paysager

0 25 50 75 100 m

Réalisation : Terre d'Urba, 2022



Plan de zonage en vigueur :



Plan de zonage modifié :



Prescriptions du PLU



Emplacement réservé



Servitude de mixité sociale



Périmètre de mixité sociale



Polygone d'emprise et hauteur du bâti



Zone non aedificandi



Élément du patrimoine bâti et archéologique

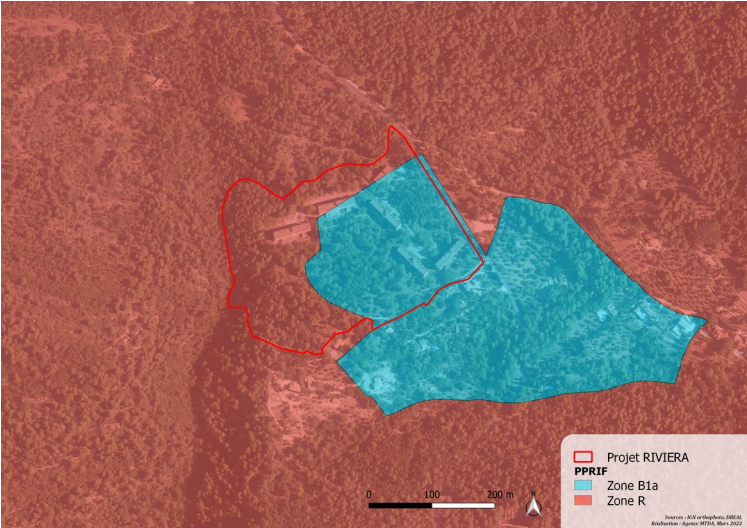


Secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation



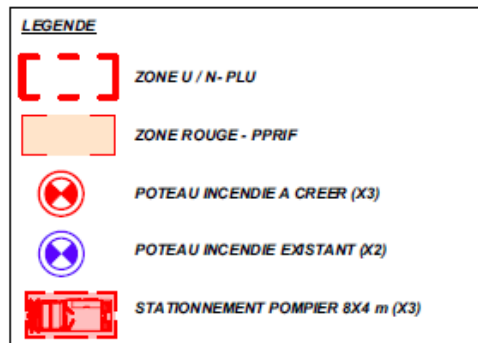
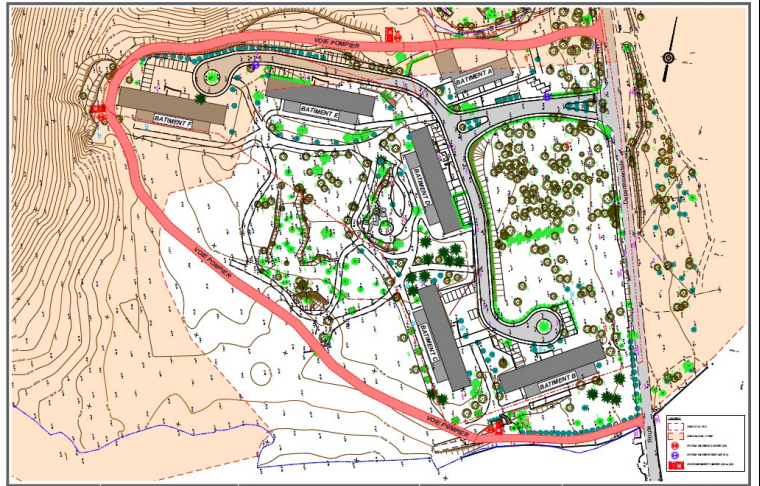
Diversité commerciale L151-16



Pièces à fournir	■ notice explicative de l'objet de la saisine Le cas échéant selon le type de procédure : ☐ diagnostic ou synthèse du diagnostic ■ PADD ■ pièces graphiques (avant/après) ■ pièces réglementaires (avant/après) ■ OAP ■ cartographies superposant les zones pressenties d'aménagement avec les zones à enjeu environnemental et paysager
Informations à fournir • si le document d'urbanisme est couvert par un plan de prévention des risques (PPR), présenter les éléments du document intégrant les préconisations liées à ce PPR • si le document d'urbanisme est lié à une déclaration de projet ou une DUP : Le projet concerné par la déclaration de projet a-t-il fait l'objet d'une étude d'impact ? Décrivez sommairement le projet faisant l'objet de la déclaration (nature du projet, emprise, localisation...). Quels sont les éléments du document d'urbanisme nécessitant une mise en compatibilité ? • si autres informations utiles	■ synthèse des informations liées au(x) PPR Un PPRIF couvre la commune, il a été approuvé le 6 août 2002. Le secteur concerné par la modification recoupe deux zones du PPRIF : – la zone R, exposée à des risques forts – la zone B1a, exposée à des risques modéré concerne des secteurs limitrophes de la zone rouge dont la protection nécessite des mesures particulières Extrait du zonage du PPRIF :  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. 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 100m 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 Au regard de ces prescriptions le projet qui se situe

majoritairement en zone B1a intègre les mesures suivantes :

- Concernant les parkings : seuls ceux existants seront maintenus. La majorité du stationnement se fera en zone bleue et aucun nouveau parking ne sera créé en zone rouge
- La piste périmétrale contournera l'ensemble des bâtiments et un point d'eau normalisé sera installé tous les 300 mètres
- La zone à débroussailler sera étendue conformément aux obligations imposées par la voie périmétrale (maintien en état débroussailler à 100 mètres côté espace naturel)
- Les recommandations liées à l'utilisation des matériaux seront prises en compte ainsi que du point de vue occupation des logements : Le bâtiment F sera dédié à du logement libre (60 initialement > 33 appartements).



Uniquement le bâtiment F est situé en zone Rouge. Ainsi, des règles plus strictes devront être appliquées et aucune augmentation de la vulnérabilité d'usage ni de la capacité d'accueil pourra être prévue. Ce bâtiment sera donc dédié à l'habitation. Les matériaux utilisés pour sa réhabilitation devront présenter un critère de réaction au feu M0 (bois interdit). Par ailleurs, la façade Ouest étant la plus exposée au risque, il conviendra d'en limiter strictement les ouvertures (création d'un escalier de secours par exemple) et de les occulter.

Ces éléments ont été validés lors d'une rencontre avec la DDTM et le SDIS.

B. Identification de la personne publique responsable

Personne publique responsable du document d'urbanisme :

Commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne

Nom et adresse du demandeur :	Maire de Saint-Cézaire-sur-Siagne M. ZEDET Christian 5, rue de la République 06530 Saint-Cézaire-sur-Siagne
Nom, numéro de téléphone et adresse mail du correspondant ²:	Mathilde VACHEY Commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne 04 93 40 57 56 mairie@saintcezaresursiagne.fr amenagement@saintcezaresursiagne.fr Bureau d'études : Mathilde MENOUD Agence MTDA 04 42 20 12 57

C. Description des caractéristiques principales du document

Renseignements sur le territoire concerné	
Nombre et noms des communes concernées	Commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne
Nombre d'habitants concernés <i>Au dernier recensement général, quel est le nombre d'habitants (données INSEE) ? Quel est le nombre d'habitants en période touristique ?</i>	3 905 habitants en 2018 Le tourisme est peu représenté sur la commune, sa capacité d'accueil est de 250 à 300 lits en haute saison.
Superficie du territoire ou du projet en cas de mise en compatibilité liée à une déclaration de projet ou d'utilité publique	Le secteur concerné par la modification correspond à la parcelle C1228 d'une surface de 8,94 ha.

Contexte de la planification	
Le territoire est-il couvert par des documents de planification exécutoires (SCoT, SDAGE, SAGE, PDU, autres documents d'urbanisme ³) ? Ont-ils fait l'objet d'une évaluation environnementale ?	SCoT Ouest Alpes-Maritimes approuvé le 20 mai 2021 ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale SDAGE Rhône-Méditerranée 2016-2021 adopté le 20 novembre 2015 ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale SAGE Siagne en cours d'élaboration ayant une procédure d'évaluation environnementale conjointe à l'élaboration du document PDU du réseau Sillages arrêté le 17 décembre 2009 ayant fait l'objet d'une enquête publique qui s'est déroulée du 10 janvier au 18 février 2011 PDU de la Communauté d'agglomération du Pays de Grasse approuvé le 28 juin 2019 ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale en 2018
Quels sont les objectifs et orientations définis, s'il y a lieu, dans le PADD ?	Le projet Riviera ne remet pas en cause les objectifs énoncés au PADD du PLU en vigueur.

2 ATTENTION : LA DECISION EST NOTIFIEE AU PETITIONNAIRE UNIQUEMENT A L'ADRESSE COURRIEL INDIQUEE PAR CE DERNIER DANS LE FORMULAIRE (donc aucun envoi ne sera réalisé par courrier).

De même, l'ensemble des échanges (accusés de réception, demandes de pièces complémentaires...) seront envoyés au pétitionnaire par mel. Par sécurité, ce dernier peut mentionner plusieurs adresses courriels.

³ Schéma de Cohérence Territoriale, Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux, Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux, Plan de Déplacement Urbain

→ Fournir le PADD du document concerné	Orientation n°1 : Préserver les paysages, l'environnement et le paysage Le secteur Riviera est intégré au PADD comme une zone urbaine, avec des enjeux préservation des continuités écologiques. La zone naturelle (N) n'est pas impactée par le projet en-dehors des aménagements légers (cheminements piétons), de l'éventuelle noue paysagère (servant également pour la faune locale) et la piste périmétrale pour la défense incendie. Orientation n°2 : Maîtriser et structurer le développement urbain 2.1 Maîtriser et organiser la croissance démographique dans le respect du caractère et de l'identité de la commune Le projet permet de répondre aux objectifs de croissance démographique, dans un contexte foncier très tendu sur la commune. Ce sont ainsi près de 120 résidences principales qui seront créées, représentant environ 280 habitants. La population au dernier recensement est de 2018 était de 3 905 habitants, contre 3 850 en 2013, soit un rythme de seulement 0.3% de croissance annuelle en 5 ans (contre 1.3% entre 2008 et 2013). Face à ce ralentissement de la croissance, le site Riviera va permettre de maintenir la population jeune sur la commune qui n'arrive pas à trouver une offre intermédiaire pour accéder à la propriété et va attirer une population nouvelle sur le site, assurant un renouvellement de la population. 2.4 Engager une véritable réflexion urbaine sur les secteurs à enjeux de renouvellement urbain ou d'urbanisation nouvelle Enfin, une des ambitions du PADD était d'engager des réflexions urbaines sur plusieurs sites dont Riviera, qui était soumis à un PAPAG pour 5 ans. Le projet d'aménagement, issu de plusieurs mois de réflexions et négociations entre le porteur de projet, la commune et ses partenaires, répond ainsi pleinement à cet objectif. Orientation n°3 : Renforcer l'attractivité économique et touristique 4.1 Encourager les comportements socio-responsables La mixité des fonctions demandées par la commune a permis au porteur de projet de proposer un programme mixte : - Logements, avec des logements libres et sociaux, - Tourisme avec un appart'hôtel, - Équipements publics (crèche, locaux CAPG), - Commerces et services, - Locaux tertiaires (bureaux), - Maison de Pays pour la valorisation des produits du terroir, - Jardins partagés. C'est donc un nouveau quartier avec une mixité sociale et une mixité des fonctions urbaines qui va voir le jour. Un maillage piéton vers le centre est envisagé, pour relier le site au village par des sentiers dédiés. Le PADD complet est fourni en annexe de ce document.
Le territoire est-il concerné par les dispositions de la loi Montagne ? Si oui, le document d'urbanisme (révision, mise en compatibilité, élaboration PLU/CC) prévoit-il la création d'une unité touristique nouvelle (art L122-15 à L122-23 du code de l'urbanisme) ?	La commune est soumise à la Loi Montagne mais la modification du PLU ne prévoit pas la création d'une UTN.
Le territoire est-il concerné par les dispositions de la loi Littoral ?	/

Le projet sera-t-il soumis à d'autre(s) type(s) de procédure(s) ou consultation(s) réglementaire(s) (par ex : avis du Comité de massif...) ou fera-t-il l'objet d'une enquête publique conjointe avec une ou plusieurs autres procédures (par ex : zonage d'assainissement, étude d'impact...) ?

/

D. Sensibilité environnementale du territoire concerné par la procédure et caractéristiques de l'impact potentiel du projet

Une cartographie superposant les zones pressenties d'aménagement avec les zones à enjeu environnemental et paysager doit être jointe.

Consommation d'espace et étalement urbain *(fournir des cartes permettant la localisation des secteurs concernés)*

- Quels sont les **objectifs** du document en matière de maîtrise de la consommation d'espaces ?
 - Quelle **évolution** par rapport aux tendances passées ?
 Si possible, **chiffrer** la consommation d'espace.

La modification du PLU n'engendrera pas de consommation d'espaces supplémentaire par rapport au PLU en vigueur étant donné que les zones du plan de zonage ne sont pas modifiées (zones N et UEr) et conservent la même vocation.

- Quels sont les **objectifs** en matière de **création de logements** ?
 - Quelle est la tendance démographique actuelle ? : sur les 10 dernières années, augmentation, stagnation, baisse du nombre d'habitants
 - Combien d'habitants supplémentaires le projet vous permettra-t-il d'accueillir ? À quelle échéance ? Quels besoins en logements cela créera-t-il ?
 - Combien de logements en « dents creuses » ? En extension de l'enveloppe urbaine ? De logements réhabilités ?

Le PLU approuvé donne l'analyse suivante.

Depuis 1968, la population de Saint-Cézaire-sur-Siagne suit une courbe croissante continue. En 2012, la population communale s'élève à 3 772 habitants. La plus forte croissance annuelle moyenne est observée entre 1975 et 1982 : elle s'élève à 6 % par an.

Après la forte hausse constatée entre 1975 et 1982, le taux de croissance annuel moyen ne cesse de diminuer. Entre 2007 et 2012 il n'est plus que de + 1,5 %.

La forte hausse de la population communale, particulièrement observée entre 1975 et 1982, peut notamment s'expliquer par l'ouverture, dès le début des années 1970, de la Résidence Riviera au quartier des Brusquets. Cette résidence de retraite avec services comptait près de 300 logements occupés majoritairement par des personnes âgées ou en couple. Au fil des années, la Résidence Riviera a progressivement perdu ses occupants, sans qu'ils soient remplacés, pour finalement définitivement fermer en 1994.

Le programme de logements du projet Riviera comprend :

- 129 logements dont 61 logements sociaux répartis sur 5 bâtiments (B, C, D, E, F), représentant 10 000 m² de SDP environ.

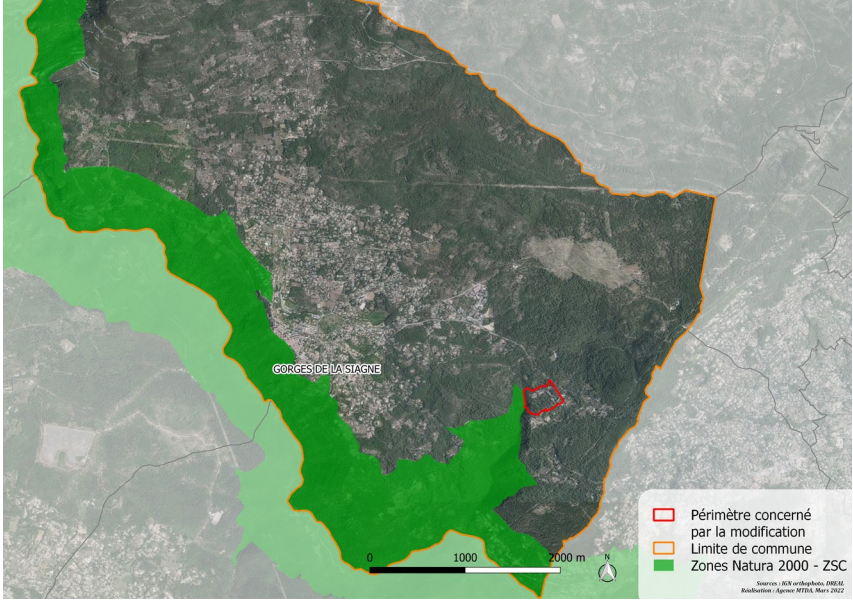
- Une mixité fonctionnelle habitat / services / commerces pour 4 bâtiments : B, C, D et E.

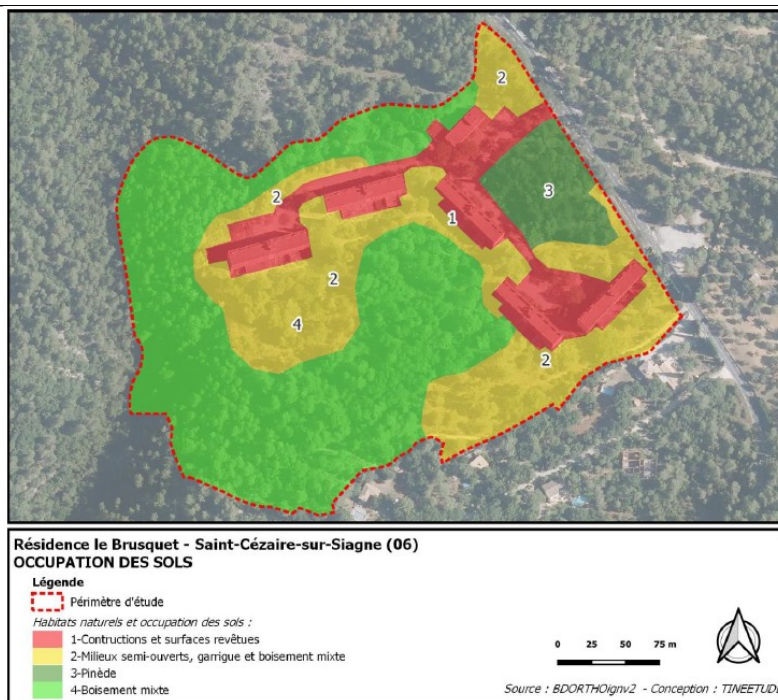
- Un bâtiment dédié aux services et équipements publics : A.

	- Un bâtiment dédié à l'habitat (33 logements libres) : F.
Existe-t-il des secteurs à caractère naturel qui ont vocation à être urbanisés ? Si oui, lesquels ?	La modification du PLU concerne principalement une zone urbaine UEr déjà prévue dans le PLU approuvé. Les bâtiments déjà existants seront réhabilités et aucune construction nouvelle n'est autorisée. Une partie de la nouvelle OAP concerne aussi la zone naturelle N limitrophe dans laquelle uniquement des aménagements légers conformes au règlement de cette zone/ Il s'agit de la piste périmétrale servant à la défense incendie et les aménagements paysagers jardins partagés, bassin de rétention paysager, cheminements doux). L'orthophoto du site concerné par la modification et le zonage du PLU sont montrés ci-dessous : 
Sur quelles perspectives de développement (démographique, économique, touristique, d'équipements publics...) du territoire s'appuient ces objectifs en matière de maîtrise de consommation d'espaces ?	Comme expliqué plus haut, le projet n'engendrera pas de consommation d'espaces supplémentaires par rapport au PLU en vigueur.
Quels sont les objectifs de densification du tissu urbain , d'utilisation des dents creuses, friches urbaines ?	Le projet s'inscrit dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments existants sur le secteur de Riviera qui est un objectif inscrit dans le PADD du PLU approuvé.
Dans l'hypothèse d'une ouverture à l'urbanisation : - quelle est la superficie des zones concernées ? - Expliquer dans les grandes lignes, en fonction des zones concernées les impacts sur les espaces agricoles, naturels ou forestiers, les impacts en matière de desserte, transport, équipement...	La modification du PLU n'est concernée par aucune ouverture à l'urbanisation nouvelle, ni augmentation des droits à bâtir.
Si la modification du PLU concernent des extensions, annexes et piscines en zone A et N, préciser : • l'emprise au sol minimum du bâtiment existant • la surface d'extension et annexe autorisée • la surface de plancher maximum après extension • la possibilité de créer des nouveaux logements ? Si oui, combien ?	/
Si la modification du PLU concernent des extensions, annexes et piscines en zone A et N, estimer : • la superficie des zones A et N concernées • le nombre de bâti existant pouvant prétendre à	/

• une extension et/ou annexes et/ou piscines la superficie de zones A et N susceptibles d'être impactées par la somme des extensions, annexes et piscines	
---	--

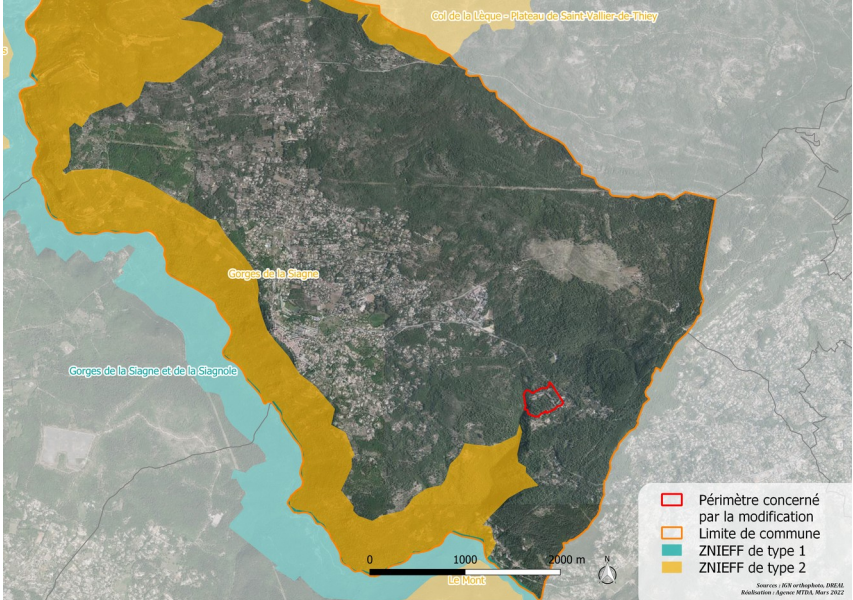
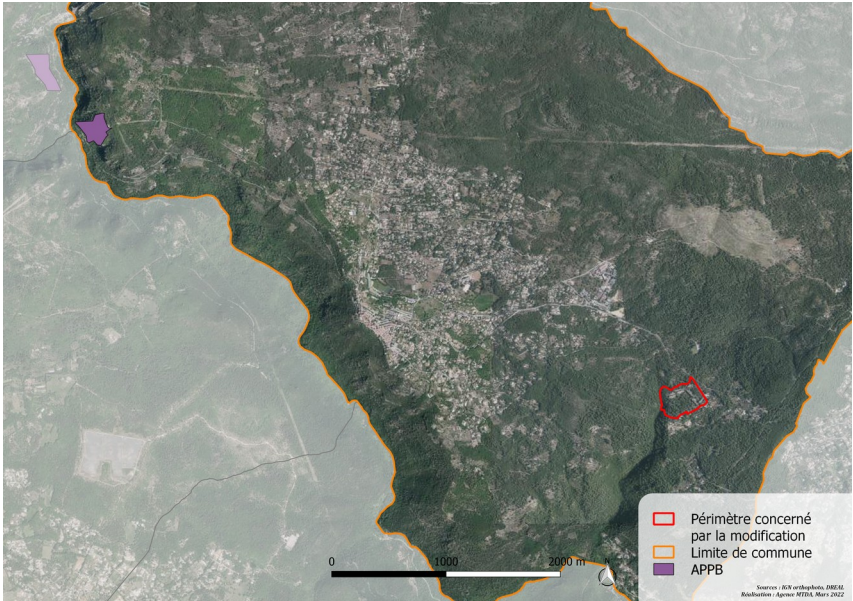
Milieux naturels et biodiversité

Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) ou plusieurs :	Oui	Non	Si oui, lequel(le)s ? <u>préciser l'impact direct et indirect des aménagements envisagés avec ces zonages</u>
- Zones Natura 2000 ?	X		Un site Natura 2000 au titre de la directive Habitat se situe sur la commune : la Zone Spéciale de Conservation « Gorges de la Siagne ». Il est situé à l'extrémité ouest du secteur concerné par la modification. L'évaluation environnementale du PLU en vigueur a analysé les impacts de la zone UEr et plus globalement du zonage sur le site Natura 2000 et n'en a identifié aucun.  Une expertise naturaliste a été amorcée sur le secteur concerné par la modification en 2021, elle doit se poursuivre en 2022 pour couvrir 4 saisons. L'étude identifie des impacts modérés qui peuvent être quasi tous évités avec la mise en place des mesures suivantes (en partie intégrées à l'OAP lorsque la réglementation le permet) : - Choix de la période de travaux adaptée aux périodes de sensibilité des espèces - Recréation d'habitats favorables aux reptiles durant la phase chantier - Recréation d'habitats favorables aux oiseaux et aux chiroptères - Réouverture des milieux favorables aux orchidées - Création d'un bassin de rétention à ciel ouvert Ces quatre dernières mesures sont bien intégrées à l'OAP. De plus les eaux pluviales issues des espaces de stationnement bénéficieront d'un traitement ce qui empêchera toute pollution des eaux du site Natura 2000. Sur l'assainissement, une amélioration est aussi à noter avec le raccordement de la zone à la station d'épuration intercommunale. Les eaux usées du site étaient auparavant traitées par une station propre au site rejetant ses effluents dans le vallon de Colle Basse, directement lié au site Natura 2000 et à la Siagne. La carte suivante localise les habitats naturels recensés.



La carte suivante localise l'Ophrys de Provence, seule espèce de flore protégée identifiée sur le site (croix rose). Cette espèce a été observée pour la dernière fois en 2006, depuis les milieux se sont refermés, les investigations complémentaires devraient permettre de vérifier sa présence. Elle est situé au sein des aménagements paysagers du site et n'est donc pas susceptible d'être impactée par le projet. Au contraire, le débroussaillage lié à la défense incendie et l'entretien des espaces verts du projet permettront de créer des milieux plus favorables à cette espèce (réouverture de milieux).

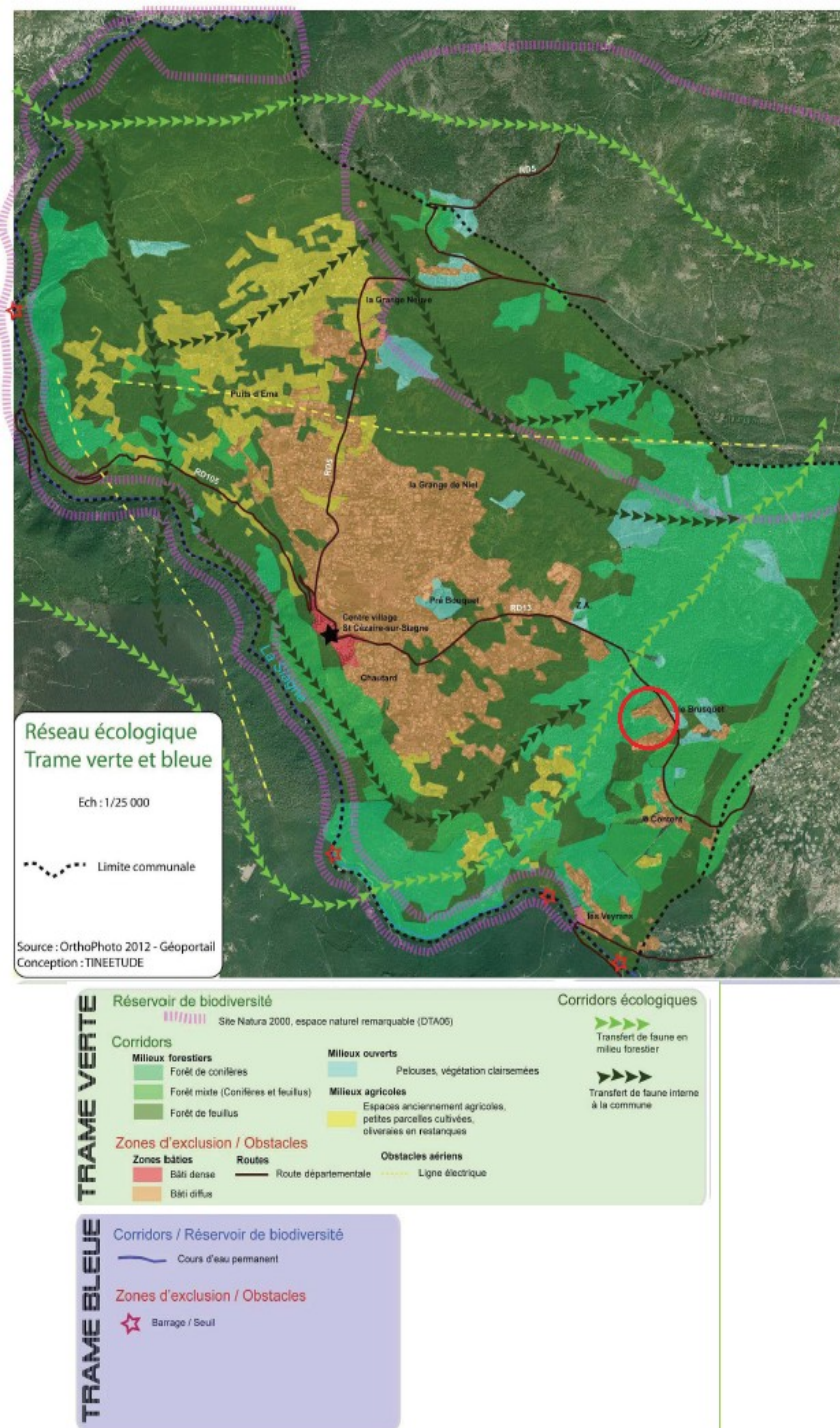


- ZNIEFF ⁴ ?	X	Deux ZNIEFF de type 2 sont situées sur la commune : « Col de la Lègue – Plateau de Saint-Vallier-de-Thiery » et « Gorges de la Siagne ». Pour cette dernière, son périmètre est quasi identique à celui du site Natura 2000 précédemment cité. Elle est située à environ 140m du secteur concerné par la modification et l'autre ZNIEFF est située à plus de 1km. Les mêmes justifications peuvent être données que précédemment pour justifier l'absence d'impact de la modification sur les ZNIEFF. 
- Zones faisant l'objet d' arrêté préfectoral de protection biotope ? Le cas échéant, localiser la zone.	X	Un périmètre d'APPB est situé sur la commune : la Grotte au guano. Il est situé à plus de 5km du secteur concerné par la modification. La distance du projet à l'APPB et la différence des milieux naturels présents sur ces deux périmètres permettent de justifier de l'absence d'impact sur l'APPB. 
- Parc national, parc naturel régional, réserve naturelle régionale ou nationale ?	X	La commune est entièrement située dans le Parc Naturel Régional des Préalpes d'Azur. Le PLU en vigueur qui intégrait déjà l'urbanisation de la zone concernée par la modification est compatible avec la charte du PNR.

- **Réservoirs et continuités écologiques** identifiées par la commune ou l'intercommunalité, par un document de rang supérieur (ScoT, DTA⁵...) ou par le SRCE⁶ ?

X

TVB du PLU :

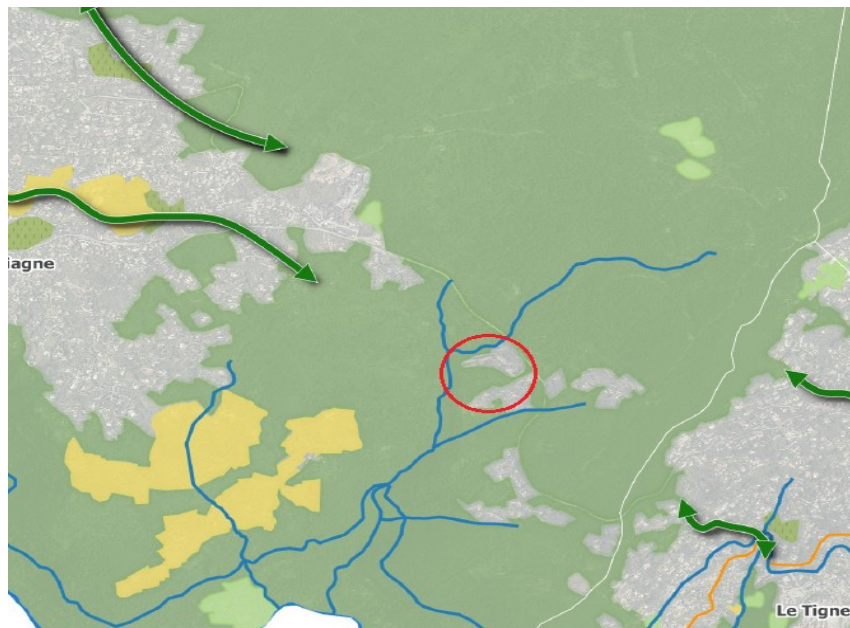


Le secteur concerné par la modification est situé en partie en corridor de milieux forestiers (forêt de conifères) et l'autre partie en zones bâties (bâti diffus).

5 DTA : Directive Territoriale d'Aménagement

6 SRCE : Schéma Régional de Cohérence Écologique

TVB du SCOT'Ouest :



ORIENTATION 1 / L'IDENTIFICATION ET LA PRÉSERVATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DU TERRITOIRE

O-1.1 / Préserver et restaurer la Trame Verte

O-1.1.1 / Reconnaître et préserver les réservoirs de biodiversité

- Espaces agricoles
- Réservoirs forestiers
- Réservoirs ouverts

O-1.1.2 / Mettre en valeur les zones relais

- Eléments de nature en ville

O-1.1.3 / Assurer le maintien des coupures naturelles

- Grandes coupures agronaturelles

O-1.1.4 / Préserver la fonctionnalité des corridors écologiques et engager une restauration sur les corridors les plus fragiles

- Corridors écologiques en milieux urbains

O-1.2 / Préserver la Trame Bleue

- O-1.2.1 / Protéger les réservoirs aquatiques et zones humides
- O-1.2.2 / Protéger les cours d'eau et leur ripisylve

A titre indicatif

- Limites communales
- Limite des unités territoriales
- Autoroute
- Route structurante
- Voie ferrée
- Gare

Le secteur concerné par la modification est concerné par des réservoirs forestiers et des cours d'eau passant à proximité (Siagne).

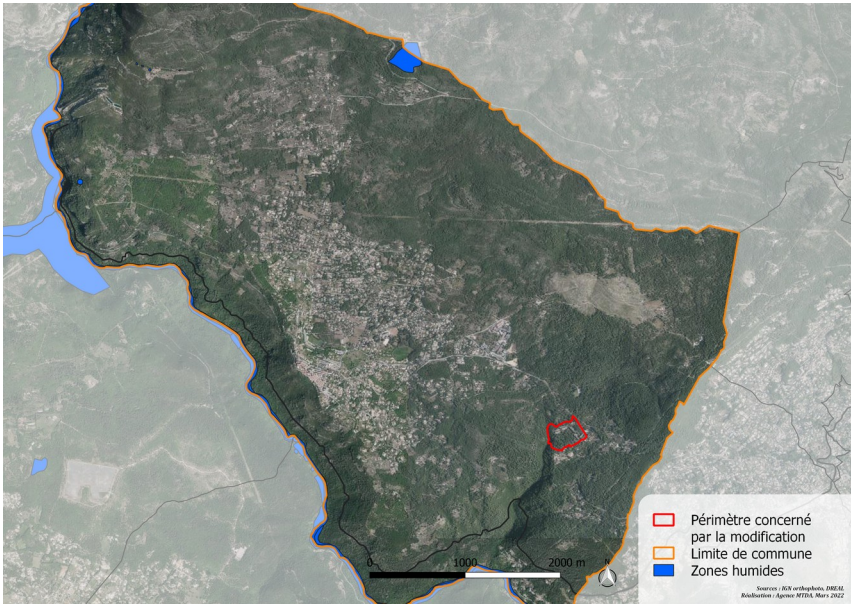
L'évaluation environnementale du PLU en vigueur qui intégrait déjà la zone UEr concernée par la modification conclue que le zonage et règlement du PLU n'engendreront pas d'incidences sur les continuités écologiques étant donnée les mesures prises pour la préservation et la restauration des continuités écologiques. Le projet prévoit la réhabilitation des bâtiments existants et les aménagements paysagers prévus dans la zone N (compris dans la TVB du PLU et du SCoT) n'ont pas vocation à impacter la fonctionnalité écologique de ces secteurs. Le projet intègre même un bassin de rétention paysager à ciel ouvert (dans la zone UEr) et éventuellement des noues paysagères (dans la zone N). Ce bassin sera en eau en permanence et pourra être considéré comme une zone humide, milieu accueillant une biodiversité riche.

A noter que le SRCE et la DTA des Alpes-Maritimes ne sont pas présentées ici car ces deux documents sont déjà pris en compte par le SCoT et le PLU.

- **Zone humide** ayant fait l'objet d'une délimitation ?

X

Des zones humides identifiées par le CG06 et CG83 sont situées sur la commune. Aucune d'elles ne concerne le secteur de projet qui n'a donc aucun impact sur celles-ci.

			De plus, comme dit précédemment, le projet intègre un bassin de rétention paysager à ciel ouvert qui pourront jouer le rôle de zone humide. 
- Espace Naturel Sensible ? Forêt de protection ? Espaces Boisés Classés ?	X		Des EBC sont identifiés dans le PLU approuvé mais aucun à proximité du secteur concerné par la modification.
- Autres zones notables		X	/

Ressource en eau / Assainissement

Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) ou plusieurs :	Oui	Non	Si oui, lequel(le)s ? <u><i>préciser l'impact direct et indirect des aménagements envisagés avec ces zonages</i></u>
- Périmètre de protection (immédiat, rapproché, éloigné) d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?	X		Plusieurs périmètres de protection immédiate (prise d'eau du Rousset, station de traitement de Camp Long) et rapprochée (Canal EDF) sont identifiés sur la commune de Saint-Cézaire. Aucun ne concerne le secteur visé par la modification du PLU.
Comment la ou les commune(s) concernées par le plan local d'urbanisme sont-elles alimentées en eau potable ? Le système d'alimentation est-il communal ou intercommunal ? Est-il en mesure de faire face à l'augmentation de la demande en eau potable sur le territoire liée à cette augmentation de la population ou à ces nouvelles activités ? La qualité de l'eau distribuée est-elle conforme aux normes de potabilité ? (étayer l'argumentaire de données chiffrées)	X		La compétence eau potable a été transférée à la communauté d'agglomération du Pays de Grasse le 1er janvier 2020, qui a confié la gestion à la Régie des Eaux du Canal Belletud. Le territoire de Saint-Cézaire est principalement alimenté en eau potable par une source et deux stations de refoulement de bonne qualité : – La source de la Pare située en limite communale de Mons et Escagnolles – La station de refoulement du Rousset située en limite des communes de Saint-Vallier-de-Thiery et de Saint-Cézaire – La station des Jacourets du canal de la Siagne située sur la commune de Peymeinade Le projet de modification du PLU n'engendre aucun besoin supplémentaire en eau par rapport au PLU en vigueur étant donné que la vocation de la zone concernée reste inchangée. Dans les faits, le site accueillera des habitants supplémentaires ce qui implique une consommation d'eau supplémentaire. Des échanges ont eu lieu avec le

			concessionnaire qui a confirmé la possibilité de se raccorder au réseau public d'alimentation en eau potable. Le règlement de la zone UE précise que le raccordement du secteur au réseau public d'eau potable est obligatoire.
- Gestion des eaux pluviales : préciser s'il existe un zonage d'assainissement des eaux pluviales		X	/
-Des démarches sont-elles entreprises pour garantir la bonne gestion des eaux pluviales sur le territoire communal ?	X		Le règlement de la zone UE précise que : - La collecte et le traitement des eaux pluviales devront se conformer aux dispositions réglementaires en vigueur. - En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées. - Les eaux pluviales précipitées sur toute surface imperméabilisée devront être collectées par la réalisation d'ouvrages de rétention et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. - Le volume du bassin de rétention devra stocker une capacité suffisante d'eau, à hauteur de 40 litres par m² de surface imperméabilisée avec un débit de fuite d'un litre par seconde minimum. - Le demandeur peut solliciter l'avis d'un hydrogéologue. De plus la modification du PLU ajoute dans le règlement des dispositions spécifiques supplémentaires pour la zone UEr qui sont les suivantes : - Une étude hydraulique sera exigée pour tout projet soumis à permis de construire ou d'aménager. - Tout projet soumis à permis de construire ou d'aménager devra comporter les ouvrages nécessaires pour collecter et évacuer les eaux pluviales conformément aux prescriptions réglementaires sanitaires en vigueur. - Toutefois, en vue de la limitation des débits à évacuer et de leur dépollution, des aménagements particuliers pourront être imposés conformément aux dispositions réglementaires sanitaires en vigueur. Une étude hydraulique est en cours dans le cadre du projet afin de déterminer le volume de rétention à appliquer. Un bassin de rétention suffisamment dimensionné et des noues sont ainsi intégrés au projet d'OAP pour la gestion des eaux pluviales. Une mesure prise dans le projet et favorable à la gestion des eaux pluviales est la réalisation de certains espaces de stationnement en matériaux perméables. De plus, les eaux issues des espaces de stationnement seront traitées via un séparateur d'hydrocarbures.
- Zones d' assainissement non collectifs ? Le cas échéant, localiser ces zones, déterminer leur surface et le nombre d'habitations existantes et potentielles sur ces zones.		X	Le secteur concerné par la modification est en assainissement collectif.
-Comment les eaux usées de la commune ou des communes concernée(s) par le plan local d'urbanisme sont-elles traitées (station d'épuration...) ? Le système de traitement est-il communal ou intercommunal ? Est-il en mesure de faire face à l'augmentation des quantités d'eaux usées produites sur le territoire liée à cette	X		Les eaux usées du réseau d'assainissement collectif de Saint-Cézaire sont traitées dans la station d'épuration de Picourenc à Peymeinade qui traite aussi les eaux usées des communes de Peymeinade, Le Tignet, Spéracèdes et Cabris. Cette STEP a une capacité de 20 000 EH et a reçu en 2020 une charge maximale de 15 070 EH, elle est donc encore en capacité de recevoir les effluents supplémentaires liés au développement des territoires raccordés, notamment l'augmentation de la population dans le cadre du projet Riviera. Elle est conforme en équipement et performance pour l'année 2020. Uniquement des eaux usées de type domestiques seront produites.

augmentation de la population ou à ces nouvelles activités? (étayer l'argumentaire de données chiffrées)			Le règlement de la zone UE précise que le raccordement du secteur au réseau public d'assainissement est obligatoire. A noter que l'assainissement du site s'améliora avec son raccordement à la station d'épuration intercommunale. Le secteur étant autrefois traité par une station d'épuration propre à celui-ci.
- Autres éléments notables ?		X	/

Paysages, patrimoine naturel et bâti

Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) ou plusieurs :	Oui	Non	Si oui, lequel(le)s ? <u>préciser l'impact direct et indirect des aménagements envisagés avec ces zonages</u>
-A quelle entité paysagère de l'Atlas des Paysages (cf site internet de la DREAL PACA) appartient la commune ? -Quels sont les enjeux rattachés à cette entité paysagère ? -Comment le document d'urbanisme prend en compte ces enjeux (cartographies, outils réglementaires de protection...) ?	X		Saint-Cézaire-sur-Siagne fait partie intégrante de l'ensemble des Montagnes Provençales de l'Atlas des paysages de Alpes-Maritimes, et plus particulièrement de l'entité paysagère des Barres calcaires. Les enjeux de cette entité qui concernent la commune sont : - Maintenir l'ouverture des prairies et vergers en fond de vallée et sur les replats, - Préserver et mettre en valeur la silhouette forte du village, - Maîtriser l'extension de l'urbanisation, notamment dans les espaces particulièrement sensibles à la dispersion du bâti, - Préserver les points de vue remarquables, - Aménager les axes de circulation sensibles, et notamment les passages de col. Ces enjeux ne concernent pas directement le secteur de la modification du PLU.
Quelles sont les dispositions prises pour assurer l'insertion paysagère des futures zones d'urbanisation (OAP, analyse de site, protection des haies, obligation de planter...) ?			La nouvelle OAP réalisée sur le site de Riviera impose des traitements paysagers de qualité avec : - Une interface paysagère à aménager entre les espaces de stationnement et les bordures du site de projet (bâtiments aux extrémités). - Des aménagements paysagers internes au projet de qualité (entre les bâtiments). - L'aménagement de jardins partagés participants à la diversité du paysage du site. - L'aménagement d'un bassin de rétention paysager et de noues paysagères pour la gestion des eaux pluviales apportant un espace de détente positif pour le cadre de vis des futurs habitants, notamment via le maillage de cheminement doux prévu au sein de site. - Le traitement paysager des espaces de stationnement. Voir le schéma de l'OAP pour visualiser ces éléments dans le projet.
- Site classé ou projet de site classé ?		X	/
- Site inscrit ?		X	/
- Directive paysagère des Alpilles		X	/
- Éléments majeurs du patrimoine bâtis (monuments historiques et leurs périmètres de protection, sites archéologique...) ?	X		Plusieurs monuments historiques se situent sur la commune de Saint-Cézaire mais aucun de leur périmètre de protection n'intercepte le site concerné par la modification.

- ZPPAUP ⁷ ou AVAP site patrimonial remarquable ?		X	/
- PSMV ⁸ ?		X	/
- Autres éléments notables		X	/

Sols et sous-sol, déchets			
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) ou plusieurs :	Oui	Non	Si oui, lequel(le)s ? <i><u>préciser l'impact direct et indirect des aménagements envisagés avec ces zonages</u></i>
- Sites et sols pollués ou potentiellement pollués (base de données BASOL ⁹) ?		X	/
- Anciens sites industriels et activités de services (base de données BASIAS ¹⁰) ?	X		4 sites BASIAS sont recensés sur la commune, mais aucun sur ou à proximité de la zone concernée par la modification.
- Carrières et/ou projets de création ou d'extension de carrières ?		X	/
- Projet d'établissement de traitement des déchets sur le territoire ?		X	/
-Servitudes liées à des pollutions		X	/

7 ZPPAUP : Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager

8 PSMV : Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur

9 <http://basol.developpement-durable.gouv.fr/recherche.php>

10 <http://basias.brgm.fr/>

- Autres éléments notables ?		X	/
------------------------------	--	---	---

Risques et nuisances			
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) ou plusieurs :	Oui	Non	Si oui, lequel(le)s ? <u>préciser l'impact direct et indirect des aménagements envisagés avec ces zonages</u>
- Risques ou aléas naturels (inondation, mouvement de terrain, avalanche, feu de forêts...) ? Préciser ces risques.	X		Les risques naturels recensés sur la commune sont : - séisme : sismicité modérée 3 - feu de forêt : secteur de projet en zones R et B1a du PPRIF. Le PLU en vigueur est compatible avec le règlement de celui-ci. De nombreuses mesures sont prises pour la défendabilité du site de projet et limiter l'exposition de la population au risque. - inondations : secteur de projet non concerné par ce risque - mouvement de terrain : secteur de projet en aléa moyen de retrait gonflement des argiles, une étude géotechnique avant construction est imposée par la loi. Aucun impact n'est attendu par la modification du PLU sur les risques recensés.
- Plan de prévention des risques (naturels, technologiques, miniers), PAPI ¹¹ approuvés ou en cours d'élaboration ?	X		Un PPRIF concerne la commune, le secteur de la modification est situé en zones : - R, exposée à des risques forts - B1a, exposée à des risques modéré concerne des secteurs limitrophes de la zone rouge dont la protection nécessite des mesures particulières Le détail a déjà été donné précédemment, la modification du PLU est conforme au règlement du PPRIF. Le PAPI du bassin versant de la Siagne est en cours d'élaboration.
- Nuisances connues (pollutions diverses, nuisances sonores, lumineuses, vibratoires, olfactives,) ou projet susceptible d'entraîner de telles nuisances ?	X		Sur la commune, la D2562 est identifiée comme source de nuisances sonores de catégorie 3, la zone de bruit associée ne concerne pas le secteur de projet. Aucune activité pouvant induire des nuisances n'est prévue dans le projet Riviera.
- Plan d'exposition au bruit, plan de gêne sonore ou arrêtés préfectoraux relatifs au bruit des infrastructures ?	X		La D2562 est concernée par un arrêté mais comme dit précédemment elle est loin de la zone de la modification du PLU.
- Autres éléments notables ?		X	/

Air, énergie, climat			
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) ou plusieurs :	Oui	Non	Si oui, lequel(le)s ? <u>préciser l'impact direct et indirect des aménagements envisagés avec ces zonages</u>

11 PAPI : Programme d'actions de prévention des inondations

-Enjeux spécifiques relevés par le SRCAE ¹² ?le PCAET ¹³ ?		X	/
- Présence d'un plan de protection de l'atmosphère ?	X		PPA départemental du 23 mai 2007. L'augmentation de la population sur le site de Riviera pourra engendrer du trafic supplémentaire et des émission de GES et de polluants atmosphériques associés. Le projet intègre d'une part un maillage de cheminements doux au sein du site. D'autre part, pour minimiser ces impacts potentiels sur la qualité de l'air, la commune souhaite, en parallèle du projet d'aménagement, relier le site au village et à la zone d'activités par des cheminements doux. Sont étudiés 3 itinéraires : - l'un pour rejoindre le Parc d'Activités des Hauts de Grasse à pied sur environ 1,2 km ; - deux autres pour rejoindre le village d'environ 3 km. La carte suivante localise ces cheminements.

12 SRCAE : Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie

13 PCAET : Plan Climat Air Énergie Territorial

		X	/	
-Projet éolien ou parc photovoltaïque ?				

Éléments complémentaires que la commune souhaite communiquer (facultatif)

La réhabilitation du site en l'état comprenant 302 logements a été validé par le Tribunal Administratif et la Cour Administrative d'Appel. Ainsi, ce projet permet d'éviter 302 nouveaux logements sans mixité sociale et fonctionnelle et permet la réhabilitation d'une friche urbaine en prévoyant la création de nouveaux logements sociaux, l'imperméabilisation de nouveaux sols pour les construire.

