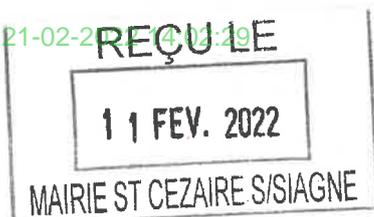


  
**PRÉFET  
DES ALPES-  
MARITIMES**

Liberté  
Égalité  
Fraternité



**Direction Départementale  
des Territoires et de la Mer**

**Service Aménagement Urbanisme et Paysage  
Pôle aménagement et planification**

025

LRAR: 2C095 808 35309

Nice, le - 8 FEB. 2022

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 22 décembre 2021, reçu 28 décembre 2021, mes services ont reçu votre projet de modification de droit commun n° 4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Cezaire-sur-Siagne, en application de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme.

Ce projet de modification porte sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) La Festre, renommée OAP des Hauts de Grasse suite à la nouvelle dénomination du parc d'activité concerné courant 2021. Cette procédure vise à faire évoluer le contenu de l'OAP, afin d'ajuster les principes de dessertes externes et internes au sein du secteur, à organiser le stationnement et à corriger des erreurs matérielles qui attrait au périmètre de l'OAP. La vocation industrielle et artisanale de l'OAP est maintenue en cohérence avec les orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

Après analyse du dossier transmis, j'émet, sur ce projet de modification de droit commun n°4 du PLU de Saint-Cezaire-sur-Siagne un **avis favorable**, assorti de quelques observations mineures détaillées dans un avis technique joint.

Je vous rappelle que le présent avis, accompagné de son annexe, devra, être intégré au dossier d'enquête publique, au titre de l'article R.153-8 du code de l'urbanisme.

Je vous prie d'agréer, monsieur le Maire, l'expression de ma considération très distinguée.

Monsieur Christian ZEDET  
Maire de Saint-Cezaire-sur-Siagne  
5, rue de la République  
06 530 SAINT-CEZAIRE-SUR-SIAGNE

Copie : Mme la Sous-Préfète de Grasse  
M le Secrétaire général de la Préfecture

*et les copies*

Le Préfet des Alpes-Maritimes  
CAB 4352

Bernard GONZALEZ



**PRÉFET  
DES ALPES-  
MARITIMES**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Annexe**  
**Avis détaillé des services de l'État**  
**sur le projet de modification de droit commun n°4 du PLU**  
**de Saint-Cezaire-sur-Siagne**

Ce projet de modification n°4 du PLU porte sur l'évolution de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) La Festre, renommée OAP des Hauts de Grasse, sur une emprise de 13,54 ha. La vocation de cette OAP demeure industrielle et artisanale avec une orientation sur le traitement des plantes à parfum. Elle permet de :

- corriger deux erreurs matérielles concernant le périmètre de l'OAP, à savoir intégrer deux espaces oubliés à tort dans l'OAP initiale : une parcelle classée en zone UZ située au sud et un espace de détente à aménager situé au Nord de l'allée des senteurs ;
- revoir les principes de desserte par les voies de bouclages primaires et secondaires ainsi que les cheminements doux au sein de l'OAP, afin de mieux répondre aux besoins des entreprises de la zone, en activité ou à venir ;
- organiser le stationnement ;
- localiser l'espace détente.

**1 / Sur les thématiques biodiversité, risques et patrimonial**

*1-1/ Sur le volet biodiversité*

L'espace de vie connecté, prévu sur un délaissé de près de 400 m<sup>2</sup> se trouve à l'interface entre la zone d'activité économique et les chemins de randonnées, dont l'occupation se traduit par du mobilier léger (table de pique nique, panneau d'information et poubelles).

La notice précise en page 17 que le pôle de vie respectera la réglementation de la zone naturelle, ce qui est conforme à la nécessité de maintenir cet espace dans son zonage actuel. Toutefois, il convient de rappeler que le secteur se situe dans un réservoir de biodiversité à remettre en bon état au titre du SRCE du SRADDET, à moins d'un km d'un site Natura 2000 et à 3km d'une ZNIEFF de type II. Il est donc recommandé au porteur de projet de prévoir a minima un pré-diagnostic écologique (inventaire bibliographique, accompagné d'un passage sur le terrain en fonction des enjeux identifiés) afin d'évaluer les enjeux écologiques du secteur étudié.

### *1-2/ Sur le volet risques*

Le projet est classé 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 incendie de forêt (classée NCR) et n'est donc pas soumise aux règles du PPRIF. Une zone rouge R borde le site dans ses parties nord et est.

Les zones de stationnement sont réorganisées en limite du périmètre de l'OAP. Le fonctionnement des accès est repensé pour une circulation en sens unique, ce qui permettra le passage d'éventuels véhicules de secours en maintenant une bande de roulement de 3,00m minimum de large. L'allée des senteurs, voie à l'Est est située en limite d'une zone rouge du plan de prévention des risques feux de forêt (PPRIF). La notice de présentation mentionne clairement en page 16, qu'aucun aménagement, ni imperméabilisation du sol ne sera mis en œuvre en zone rouge. Il conviendrait de rappeler également que la réglementation des PPR s'impose dans le règlement du PLU.

### *1-3/ Sur le volet patrimonial*

En pages 10 et 11 de la notice, l'entreprise Floressence déjà implantée et qui envisage de s'étendre, englobe dans son espace, le Dolmen de la Graou situé au Graou Sud. Il s'agit d'un monument historique classé depuis 1889, constituant une servitude d'utilité publique AC1.

Il conviendra de recueillir l'accord préalable de l'architecte des bâtiments de France (ABF) sur le secteur, concernant tout projet qui se développerait au sein du périmètre de protection du Dolmen.

## **2/ Sur la modification des emplacements réservés – notice de présentation (p23 et p24)**

Les modifications relatives aux emplacements réservés sont présentées en pages 23 et 24 de la notice de présentation et sont cohérents avec le dossier d'OAP modifié.

Pour autant, l'emplacement réservé ER II retenu pour l'extension du cimetière communal dans le PLU en vigueur, n'est pas repris dans la liste des emplacements réservés dans le dossier de MDC4. En outre, aucune justification n'est apportée concernant cette suppression.

L'objet de la modification étant spécifiquement ciblé sur l'OAP des Hauts de Grasse, il ne paraît pas opportun de procéder à cette modification du PLU, sauf à ce que votre délibération de prescription de la procédure en fasse mention.

## **3/ Observations diverses**

Une nouvelle réglementation nationale sur le retrait-gonflement des argiles a été mise en place en 2020. Cette information vous a été transmise par courrier en date du 31 mars 2021. Cette procédure pourrait être l'occasion de l'intégrer dans le PLU de Saint-Cezaire-sur-Siagne.

En effet, le zonage réalisé par le BRGM et faisant l'objet du PAC réalisé en janvier 2012 est désormais remplacé par un nouveau zonage issu de l'arrêté du 22 juillet 2020 définissant les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux, avec rectificatif publié au JORF du 15 août 2020. Cette carte est disponible sur le site Géorisques (<http://www.georisques.gouv.fr/>).

En outre, doivent être pris en compte les autres mesures d'application suivantes :

- les articles R. 112-5 à R. 112-10 du code de la construction et de l'habitation qui vise notamment à déterminer les modalités de définition des zones exposées, identifier le contenu des études géotechniques et définir les techniques de constructions ;
- l'arrêté du 22 juillet 2020 définissant le contenu des études géotechniques à réaliser dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, modifié par arrêté du 24 septembre 2020 ;
- l'arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, modifié par arrêté du 24 septembre 2020.

\*\*\*\*