



**EXTRAIT DU REGISTRE DES
DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
de la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne
n° 2022-077
Département des Alpes-Maritimes**

SEANCE DU : MERCREDI 05 OCTOBRE 2022

Nombre de Conseillers

En exercice : 27
Présents : 25
Représentés : 2
Absents : 0
Votants : 27

Date convocation :
29/09/2022

Date d'affichage :
29/09/2022

L'an deux mil vingt-deux et le cinq octobre à dix-huit heures trente, le Conseil municipal de la Commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans la salle du Conseil municipal, sous la Présidence de Monsieur Christian ZEDET, Maire de la Commune.

PRESENTS A LA SEANCE : Messieurs Christian ZEDET, Jacques-Edouard DELOBETTE, Franck OLIVIER, Thibault DESOMBRE, Pierre LARA, Mesdames Marie AMMIRATI, Marie-Françoise EL HEFNAOUI et Catherine BOUILLON MEYER, Messieurs Yann DEMARIA, Romain GAZIELLO, Yohann TANGUY, Marc VAN WAYENBERGE, Adrien VIVES, Alberto DE FARIA, Claude BLANC, Marc ERETEO et Mesdames Angélique CHATAIN, Marie-France LOJET, Sandra NIRANI, Isabelle PIANA, Valérie PELLERIN, Sophie VILLEVAL, Claudette GALLET, Michèle OTTOMBRE-BORSONI et Augusta ROUQUIER.

REPRESENTES : Monsieur Jean-Pierre FRANCHI (Pouvoir à Madame Michèle OTTOMBRE-BORSONI) et Madame Fabienne MANZONE (Pouvoir à Monsieur Franck OLIVIER).

SECRETAIRE DE SEANCE : Monsieur Franck OLIVIER.

RAPPORTEUR : Monsieur Jacques-Edouard DELOBETTE.

OBJET : Approbation de la procédure de modification de droit commun n°4 du Plan Local d'Urbanisme – OAP du Parc d'Activités des Hauts de Grasse.

Vu le Code général des collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 et suivants du Code de l'urbanisme,

Vu la délibération du Conseil Municipal N°2017-031 du 27 juin 2017 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU),

Vu les délibérations du Conseil Municipal n°2019-009 du 01/03/2019 et n°2020-005 du 26/02/2020 portant modification du PLU,

Vu les arrêtés municipaux n°2017/DG/188 du 04/10/2017, n°2018/DG/020 du 09/02/2018 et n°2020/DG/275 du 30 décembre 2020 portant mises à jour du PLU,

Vu la délibération du Conseil Municipal n°2021-102 du 18/11/2021 relative au lancement de la modification n°4 du PLU,

.../...

Vu la décision de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale enregistrée sous le n°CU-2021-3027 en date du 17/02/2022,

Vu les saisines des PPA transmises par envoi en date du 24 décembre 2021 et les différents avis reçus,

Vu l'arrêté n°2022/DG/109 en date du 17 mai 2022 portant ouverture de l'enquête publique sur les projets de modification de droit commun n°3 et n°4 du Plan Local d'Urbanisme,

Vu le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur en date du 21/07/2022,

La commune a engagé en 2021 une procédure de modification de droit commun n°4 du Plan Local d'Urbanisme portant spécifiquement sur le secteur du Parc d'Activités des Hauts de Grasse en vue de modifier les aménagements projetés dans l'OAP n°3 et de Programmation (OAP). Cette procédure ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) dont l'orientation n°3 prévoit de renforcer l'attractivité économique et touristique de la commune en aménageant et en structurant le développement.

Cette procédure d'évolution était motivée par une nécessité d'adapter les aménagements projetés dans l'OAP telle qu'elle a été définie lors de l'approbation du PLU en 2017. En effet, les aménagements projetés induisaient un découpage foncier important et des acquisitions foncières à faire par la commune.

Or, depuis son instauration et la création de la voie de contournement, les besoins des entreprises et le fonctionnement interne ont évolué. De plus, le foncier disponible non bâti a été acquis par les industriels, créant de nouveaux tènements fonciers.

Les objectifs poursuivis par l'OAP ont été maintenus, à savoir :

- Permettre l'extension du Parc d'activités pour permettre de répondre aux besoins des entreprises déjà installées, mais également pour offrir de nouvelles disponibilités foncières alloties à celles qui souhaiteraient s'installer dans le bassin du Pays de Grasse ;
- Structurer ce projet d'extension au travers d'un schéma d'organisation permettant d'optimiser le fonctionnement futur du Parc d'activités en termes d'accessibilité, de circulation interne, de stationnement, de composition urbaine, de qualité paysagère et architecturale et d'espace de convivialité.

Les modifications apportées par la présente procédure d'évolution portent uniquement sur :

- Mise à jour des principes de circulation et création de cheminements doux ;
- Déplacement de l'espace de vie à créer ;
- Repositionnement des stationnements à créer.

Ces modifications ont été étudiées en concertation avec les services de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse compétente en matière de développement économique.

Le dossier de modification comprend donc :

- Une notice de présentation ;
- Le plan de zonage modifié ;
- L'OAP n°2 modifiée ;
- L'annexe 5 relative aux emplacements réservés modifiée.

Une demande d'examen au cas par cas a été transmise le 23/12/2021 à l'Autorité Environnementale qui a décidé le 17/02/2022 que le projet de modification n°4 du PLU situé sur notre commune n'est pas soumis à évaluation environnementale.

.../...

Par la suite, le projet a été notifié pour avis à l'ensemble des Personnes Publiques Associées (PPA). Les avis suivants ont été émis :

- Avis favorable assorti d'observations de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer en date du 11/02/2022 ;
- Avis favorable assorti d'observations du Conseil Départemental des Alpes-Maritimes en date du 26/01/2022 ;
- Avis favorable de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse en date du 26/01/2022 ;
- Avis favorable de la Chambre de Commerce et d'Industrie en date du 28/04/2022 ;
- Avis favorable de la commune de Callian en date du 25/01/2022 ;
- Avis favorable de la commune du Tignet en date du 12/01/2022 ;
- Avis favorable de l'Office National des Forêts en date du 18/01/2022 ;
- Avis technique du Parc Naturel des Préalpes d'Azur en date du 01/02/2022 ;
- Avis assorti d'observations de la Régie des Eaux du Canal Belletrud en date du 24/01/2022 ;
- Avis favorable du Service Départemental d'incendie et de secours des Alpes-Maritimes en date du 31/01/2022.

Enfin, le projet a été porté à enquête publique du 8 juin au 8 juillet 2022. A cette occasion, les modalités et formalités de concertation du public ont été rappelées dans un bilan mis à la disposition du public et joint au dossier d'enquête. Madame le Commissaire Enquêteur a rendu un avis favorable sur le projet dans son rapport et ses conclusions motivées en date du 21/07/2022 en recommandant :

- De rester attentif au bon fonctionnement de la zone et à la préservation de l'environnement ;
- De demander l'amélioration de la desserte de la zone par une voie cyclable jusqu'au village.

Le rapport du commissaire enquêteur et ses conclusions motivées sont publiés sur le site internet de la commune et disponibles en version papier à l'accueil de la mairie.

Conformément à l'article L.153-21 du Code de l'urbanisme, le projet mis à enquête publique a été modifié pour tenir compte des avis reçus et recommandations émises par les PPA et des résultats de l'enquête publique. Le tableau joint en annexe présente les données.

La commune veillera également à prendre en compte les recommandations du Commissaire Enquêteur. Un lien constant sera maintenu avec les utilisateurs de la zone et notamment l'Association des Industriels afin de s'assurer que les modifications apportées n'entraînent aucune entrave à son bon fonctionnement. Concernant le prolongement de la piste cyclable jusqu'au village, la commune souhaite confirmer que ce projet est en cours d'étude et sera pris en compte dans une prochaine procédure d'évolution du PLU à l'échelle de la commune.

Cette procédure a été menée en parallèle de la procédure de modification n°3 relative à l'intégration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation pour le projet Riviera.

Le projet de modification de droit commun, tel que présenté, est prêt à être approuvé conformément aux articles du Code de l'urbanisme susmentionnés.

.../...

Après avoir entendu les informations ci-dessus et en avoir délibéré, le Conseil municipal **DECIDE** à l'unanimité :

- **D'APPROUVER** la modification de droit commun n°4 du Plan Local d'Urbanisme ;
- **DE DONNER** tous pouvoirs à Monsieur le Maire pour l'exécution de la présente délibération ;
- **DE PRECISER** que :
 - o La présente délibération sera transmise à Monsieur le Préfet ;
 - o Le PLU modifié et approuvé sera tenu à la disposition du public en Maire, aux jours et heures habituels d'ouverture ;
 - o La présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie pendant un mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le département. Elle sera publiée sur le site internet de la commune.
 - o La présente délibération sera exécutoire à compter de la date la plus tardive entre la date de sa réception en Préfecture et de l'accomplissement des mesures de publicité.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.

Toute décision réglementaire ou individuelle peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Nice dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification, soit par voie postale au greffe de la juridiction, soit par voie électronique sur l'application « Télérecours » accessible sur le site de téléprocédures ouvert aux citoyens : <http://www.telerecours.fr>

Dans ce délai, il peut être présenté un recours gracieux prorogeant le délai de recours contentieux.

Pour Copie Conforme,
Le Maire,



Certifié exécutoire compte-tenu de la :

Transmission en Préfecture le : 19 octobre 2022

Publication/Notification le : 14 octobre 2022

COMMUNE DE SAINT-CEZAIRE-SUR-SIAGNE

Département des Alpes-Maritimes



**Plan Local d'Urbanisme
Modification de droit commun n°4**

Parc d'Activités des Hauts de Grasse

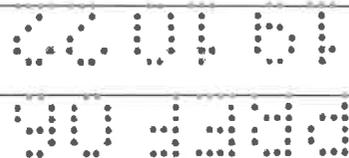
Synthèse des réponses aux avis des Personnes Publiques Associées

Annexe à la délibération d'approbation



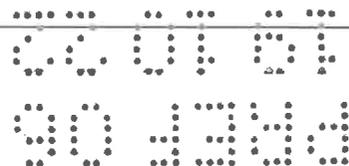
PPA	Reçu le	Avis	Analyse de la commune & Modifications apportées
Mission Régionale d'autorité environnementale (MRAe)	17/02/2022	Procédure non soumise à évaluation environnementale	/
Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM)	11/02/2022	<p>Avis favorable assorti d'observations :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Recommandation de réaliser à minima un pré-diagnostic écologique afin d'évaluer les enjeux écologiques du secteur étudié. • Rappeler que la réglementation du PPR s'impose dans le règlement du PLU • Recueil de l'accord préalable de l'Architecte des Bâtiments de France sur le projet Floressence • ER II supprimé : pas de justification apportée, non cohérent par rapport à l'objet de la modification 	<ul style="list-style-type: none"> • La réalisation d'un pré-diagnostic écologique a été recommandé dans la notice de présentation en page 18. • Le règlement du PLU n'a pas été modifié par la présente modification. Le PPR ayant valeur de servitude d'utilité publique il s'impose au règlement du PLU. Cette précision est faite en page 16 de la notice de présentation et en page 20 de l'OAP. • La procédure d'instruction des autorisations d'urbanisme impose la consultation de l'Architecte des Bâtiments de France. Au vu de la proximité immédiate du site avec le Monument Historique, l'Architecte des Bâtiments de France sera nécessairement associée au projet. Ce point est détaillé en page 17 de la notice de présentation. • ER II : L'emplacement réservé a été supprimé lors de la modification de droit commun n°2.

		<ul style="list-style-type: none"> Mise à jour des annexes et notamment le retrait-gonflement des argiles et des SUP 	<ul style="list-style-type: none"> Deux procédures de modification de droit commun sont menées en parallèle et sont soumises à l’approbation du Conseil municipal. Chaque procédure a un objet précis et concerne un site défini dans un souci de lisibilité et de compréhension. Ainsi, nous souhaitons nous en tenir aux objets des procédures. Un arrêté de mise à jour du PLU sera pris pour la mise à jour des SUP dès l’approbation des deux procédures de modification.
Conseil Départemental des Alpes-Maritimes (CD06)	26/01/2022	<p>Avis favorable</p> <p>Observations :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les projets devront être étudiés avec les services techniques routiers pour tout raccordement aux routes départementales Une attention particulière devra être portée sur le problème de la gestion des eaux pluviales Possibilité de prolonger le cheminement cyclable jusqu’à l’accès principal de la zone pour faciliter l’accès au futur parc relais situé en face. 	<ul style="list-style-type: none"> Les services du département seront consultés lors du dépôt des autorisations d’urbanisme. Les porteurs de projets et propriétaires seront invités à les consulter lors de l’élaboration des projets. Ce point a été rappelé en page 13 de la notice de présentation. Des dispositions sont prévues au sein du règlement pour que tout nouveau projet prévoit une gestion de ces eaux pluviales et n’engendre pas de rejets sur les voies publiques et fonds voisins. La compétente de gestion des eaux pluviales urbaines est portée par la CAPG qui va lancer un diagnostic des réseaux début 2023. Un rappel a été fait dans la notice de présentation en page 12. Le schéma de l’Orientation d’Aménagement et de Programmation a été modifié pour tenir compte de cette proposition en page 21.
Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse (CAPG)	26/01/2022	<p>Avis favorable</p> <p>Aucune remarque</p>	/
Commune de Callian	25/01/2022	<p>Avis favorable</p> <p>Aucune remarque</p>	/



Commune du Tignet	12/01/2022	Avis favorable Aucune remarque	/
Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI)	28/04/2022	Avis favorable Aucune remarque	/
Office National des Forêts (ONF)	18/01/2022	Pas d'avis	/
Parc Naturel Régional des Préalpes d'Azur (PNR)	01/02/2022	<p>Sans avis – Analyse technique :</p> <ul style="list-style-type: none"> La disparition des emplacements réservés pour axes de circulation interne pose la question de la mixité de cet espace et sa polyvalence à plus long terme La prise en compte du piéton et des espaces de nature au sein de la ZAC pourrait participer davantage à l'organisation des espaces et circulations internes afin d'éviter le tout voiture, et sécuriser et fluidifier les flux. Des emprises suffisamment larges devraient être privilégiées. Intégration Paysagère et Environnementale : des préconisations sont indiquées concernant la trame naturelle, la palette végétale, les matériaux perméables, palette de couleurs, clôtures, éclairage 	<ul style="list-style-type: none"> Les emplacements de circulation supprimés ont été compensés par de nouveaux axes moins impactant et tenant compte des besoins d'aménagement. Les objectifs des emplacements supprimés restent atteints tout en réduisant l'impact sur les milieux naturels et l'imperméabilisation des sols. Un maillage piéton est assuré dans le projet. La zone présente une superficie de 13,54 hectares, permettant ainsi les liaisons piétonnes de part et d'autre aisément. La notice de présentation a été complétée sur ces points en page 12.
Régie des Eaux du Canal Belletrud (RECB)	24/01/2022	<ul style="list-style-type: none"> ER 1 : demande de modification 	<ul style="list-style-type: none"> L'emplacement réservé n°1 ne concerne pas la procédure de modification de droit commun. Il sera mis à jour dans la prochaine procédure.

		<ul style="list-style-type: none"> • AEP : L'ouverture des points d'eau incendie peut impacter la distribution d'eau potable du village (réduction du débit). Nécessité d'imposer la réalisation de cuves de stockage dédiée à la DECI pour toute nouvelle construction • PPRIF : La zone rouge ne couvre pas la totalité de la ZAE. Une actualisation serait nécessaire • Vigilance à avoir sur les besoins en eau générés par le développement de la ZAE dans le cadre de l'utilisation des ressources du Bassin de la Siagne • Les rejets d'eaux usées industrielles au réseau public sont interdits • La desserte en assainissement collectif de la zone IAUz nécessitera la création d'une extension du réseau public d'assainissement collectif ainsi que la création d'une antenne pour la desserte en eau potable. 	<ul style="list-style-type: none"> • Ce phénomène est assez fréquent. Les poteaux incendies ne sont ouverts que momentanément et qu'en cas de nécessité. Cette information est traitée au cas par cas lors de l'instruction des demandes. • L'élaboration est la révision des plans prévention des risques est une compétence de l'Etat en application de l'article R.562-1 du Code de l'environnement. Cf. <i>supra</i> précision faite en page 16 de la notice de présentation et en page 20 de l'OAP. • Les besoins en eau restent inchangés par la présence procédure de modification. Aucune augmentation des droits à bâtir ou de la zone urbaine n'est induite par les changements. Un rappel a été fait dans la notice de présentation en page 12. • Ce point a été rappelé dans la notice de présentation en page 12. De plus, cela pourra être rappelée dans les autorisations d'urbanisme qui viendraient à être délivrées. • Le renforcement des réseaux est une condition préalable à l'ouverture à l'urbanisme de la zone IAUz.
<p>Service départemental d'incendie et de secours des Alpes-Maritimes (SDIS 06)</p>	<p>31/01/2022</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Défense incendie prévue conforme aux dispositions réglementaires du PPRIF – Recommande la réalisation d'un schéma communal ou intercommunal de DECI 	<ul style="list-style-type: none"> • Cette recommandation est étudiée par la commune en dehors du PLU.



MODIFICATION N°4 DU PLU

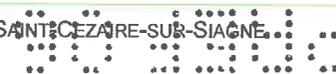
NOTICE DE PRESENTATION



Commune de SAINT-CEZAIRE-SUR-SIAGNE

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

2025



SOMMAIRE

1. PRÉAMBULE	4
2. LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION ET LEUR JUSTIFICATION	5
3. LE PROJET URBAIN ET LES MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES	6
3.1. Présentation du site	7
3.2. Justifications de la modification	10
3.2.1. L'OAP initiale.....	10
3.2.1. Description du projet justifiant la modification	10
3.3. Les objectifs en matière d'aménagement.....	13
3.3.1. Des aménagements pour améliorer le cadre de vie et de fonctionnement	13
3.3.2. La prise en compte des risques	17
3.3.3. La prise en compte du patrimoine classé	18
3.3.4. La prise en compte de la biodiversité.....	188
3.4. Les impacts sur les différents documents du PLU.....	20
3.4.1. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation N°2.....	20
3.4.2. Le plan de zonage modifié.....	23
3.4.3. Les prescriptions spéciales modifiées.....	25



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'Orientation 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 :

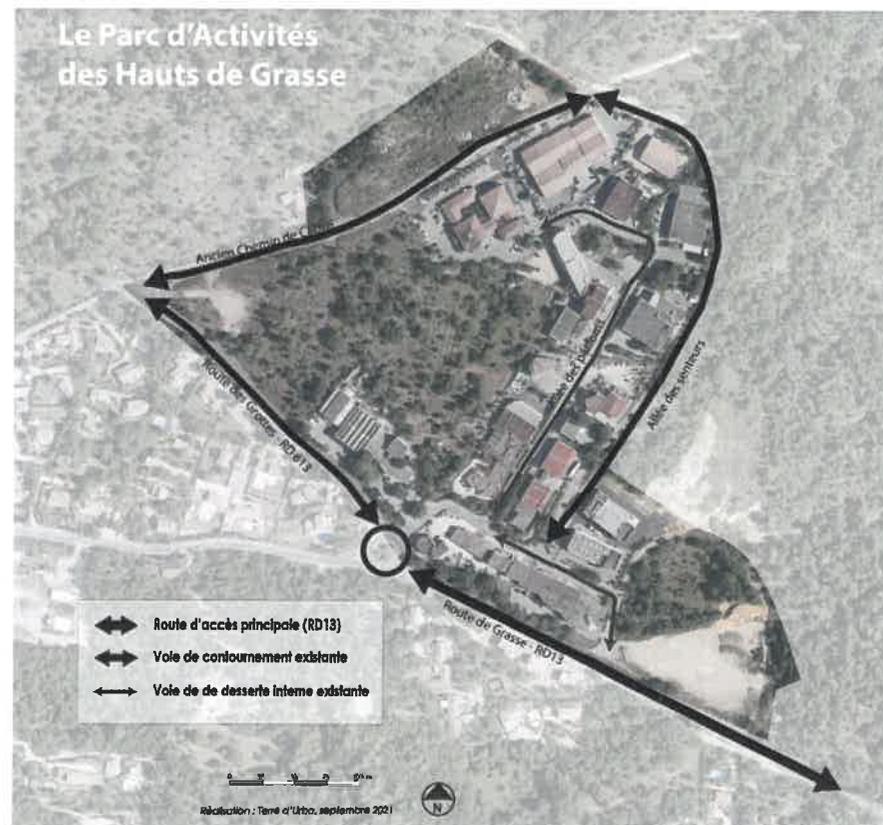
- L'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2 ;
- Le plan de zonage avec la mise à jour des emplacements réservés et du périmètre d'OAP ;
- Les prescriptions spéciales avec l'actualisation des emplacements réservés (vocation, numéros, largeur).

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

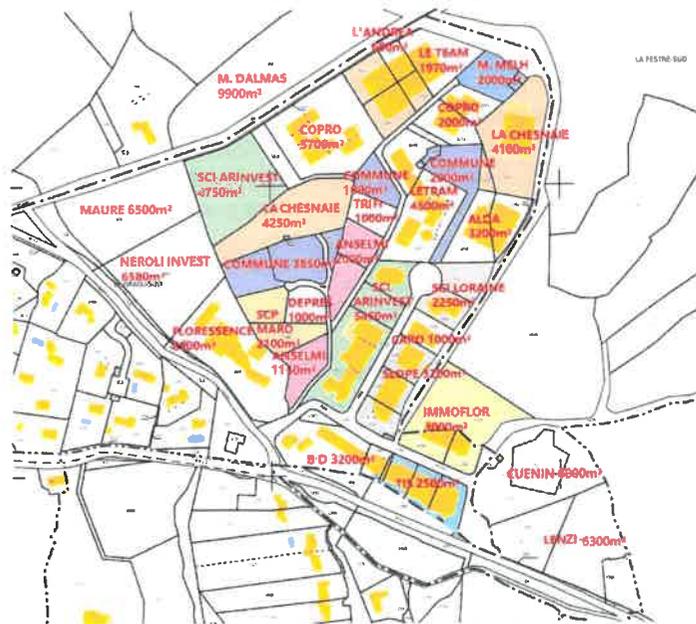
La commune souhaite modifier son Plan Local d'Urbanisme pour permettre aux entreprises implantées sur la zone d'activités de la Festre, renommée ZAE des Hauts de Grasse, de s'agrandir et optimiser le foncier restant à bâtir pour accueillir d'autres entreprises.

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

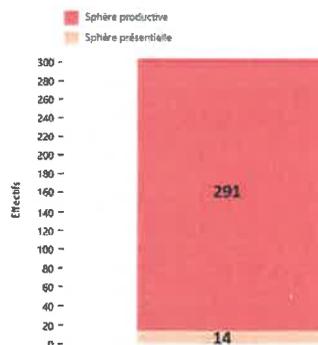
Données de cadrage du parc d'activités

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.

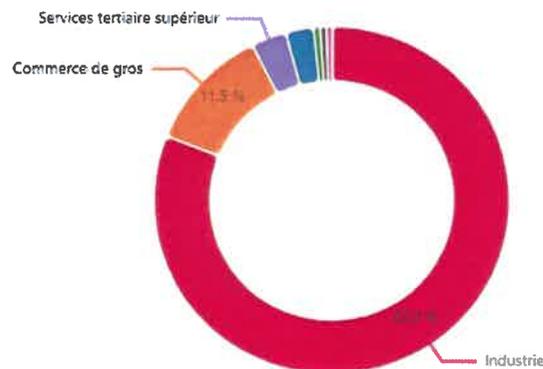
Les principales entreprises implantées sont :

- Aromatech (environ 55 emplois)
- Floessence (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.

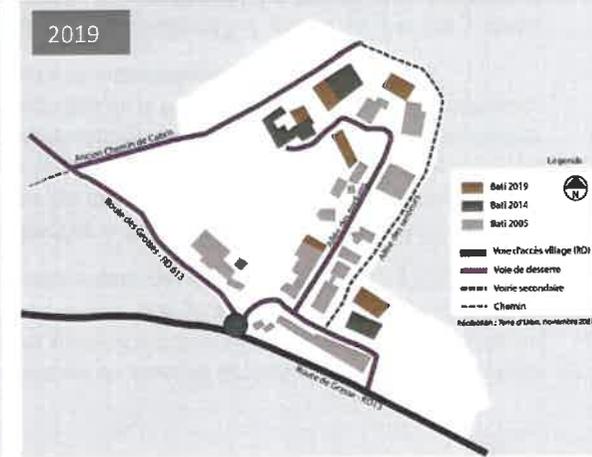
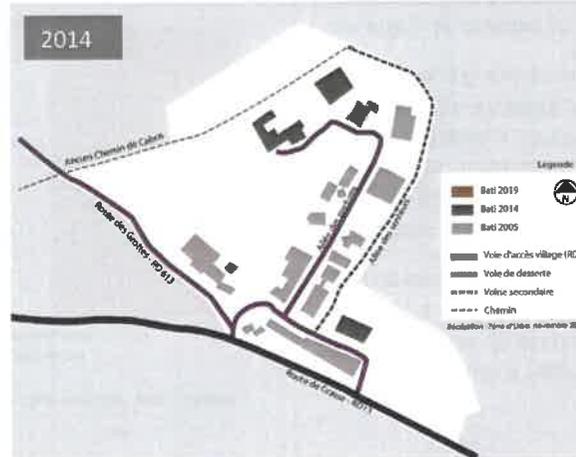
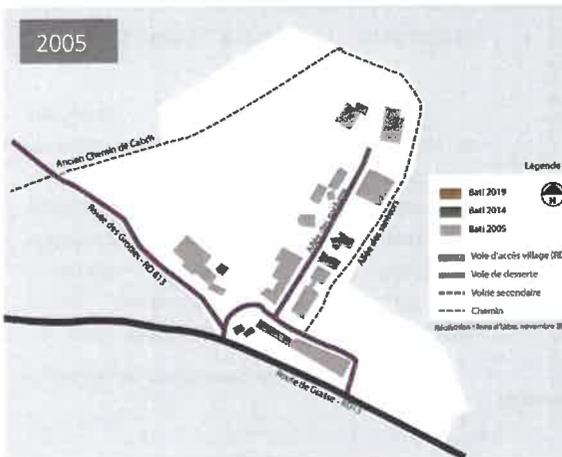
L'adaptation du PLU pour permettre aux entreprises de s'agrandir d'une part, et à optimiser le foncier pour accueillir de nouvelles entreprises d'autres part, répond bien aux objectifs de renforcement de la filière industrielle de la CAPG.



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.

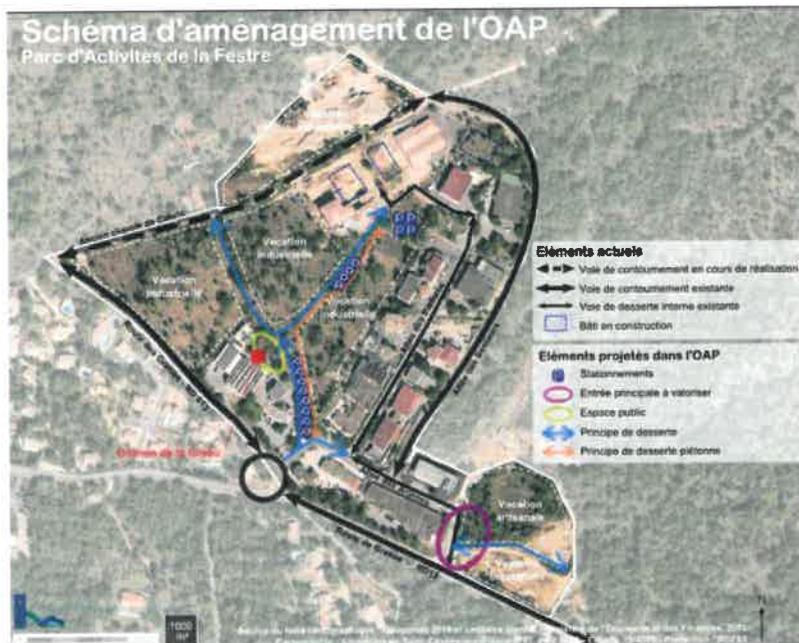


3.2. Justifications de la modification

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 redécoupée 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**.

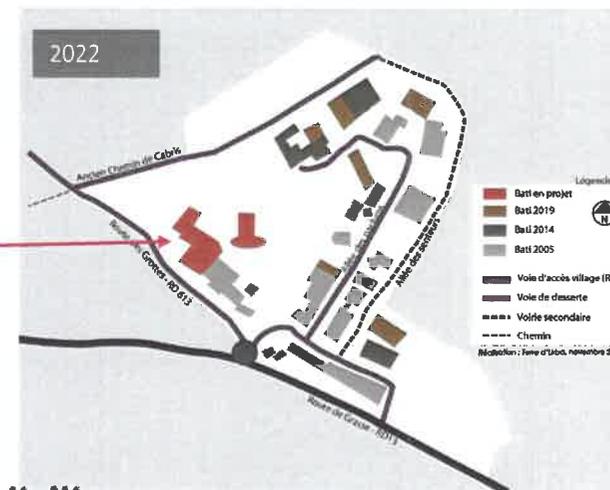
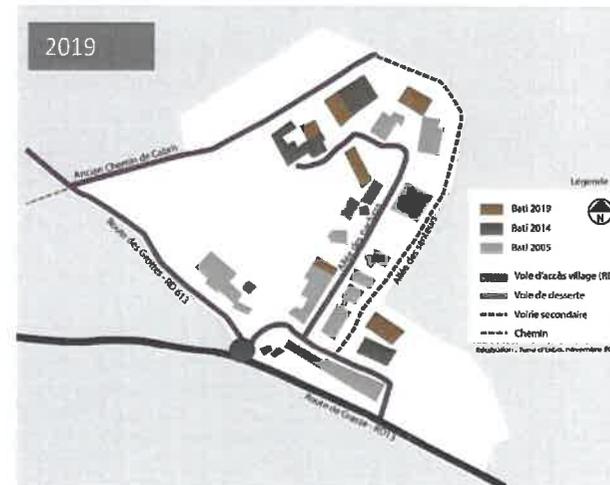
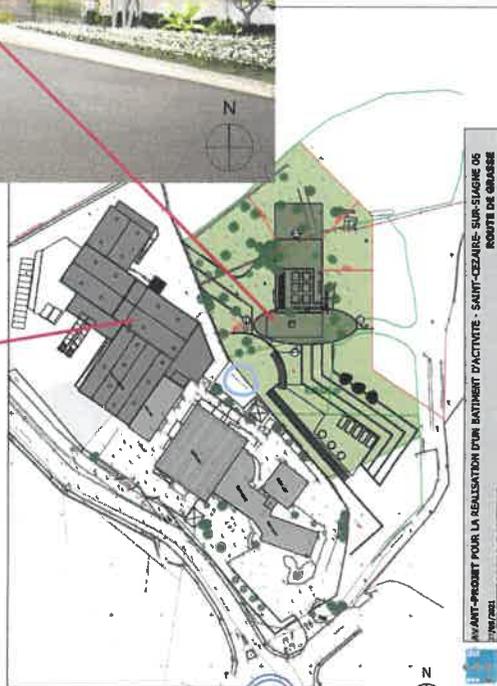
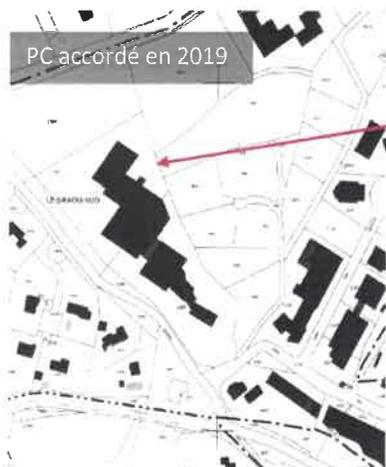
L'entreprise envisage un projet global qui prévoit :

- 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

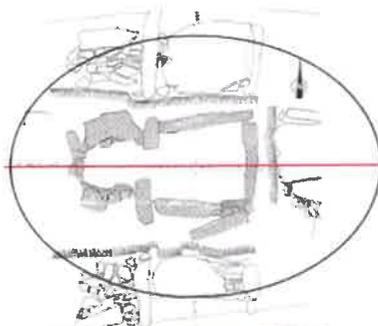
L'entreprise Floressence a déposé un permis de construire, délivré le 04/12/2019 et transféré à SAS NEROLI INVEST le 04/01/2021, pour un 1^{er} projet d'extension de l'existant (extrait cadastral ci-dessous). Elle souhaite désormais déposer un 2^{ème} projet (ci-dessous).



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

Ce doïmen 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'inhumation, 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 Aves 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, plate-forme 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, stabilité des fonctions et "porosité" des surfaces.
Parcs 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 :

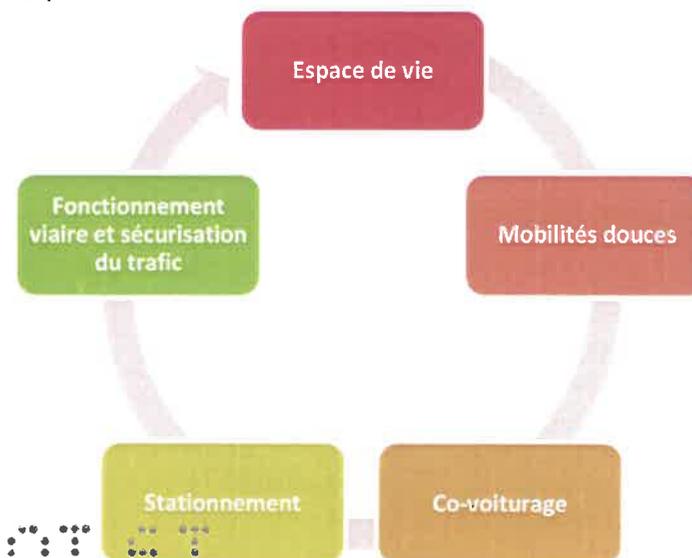
- ⇒ La gestion des eaux pluviales devra faire l'objet de réflexions en parallèle des aménagements sur toute la zone d'activités ;
- ⇒ Les besoins en eau potable restent similaires à ceux prévus dans le PLU approuvé en 2017 ;

- 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 :

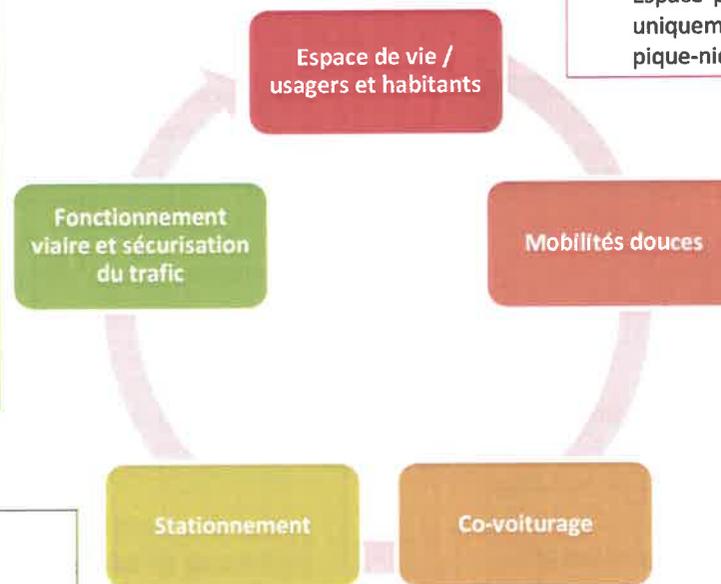
- Déplacement du pôle de vie au Nord du site permettant de répondre aux besoins de usagers la zone, mais au surplus à ceux des habitants en le positionnant à l'interface entre la ZAE et les chemins de randonnées
- Espace prévu sur délaissé de voie (300 – 400 m²) avec uniquement du petit mobilier démontable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

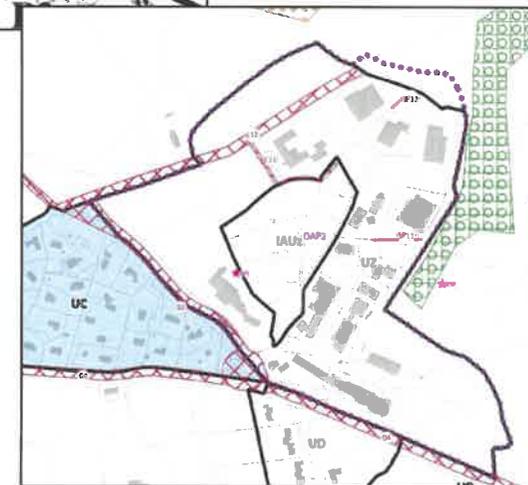
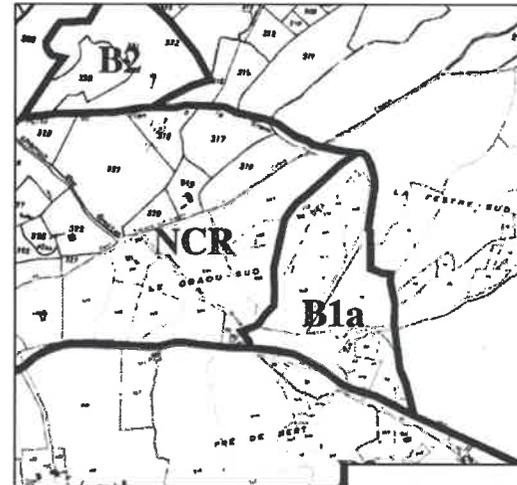
Le développement de la zone se fait uniquement dans la limite de la zone B1a et NCR. **Aucun aménagement ni imperméabilisation du sol n'est prévu en zone rouge**, y compris les places de stationnements. Toutes les places de stationnement le long de l'Allée des Senteurs, situées sur l'emprise de la voie 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.**

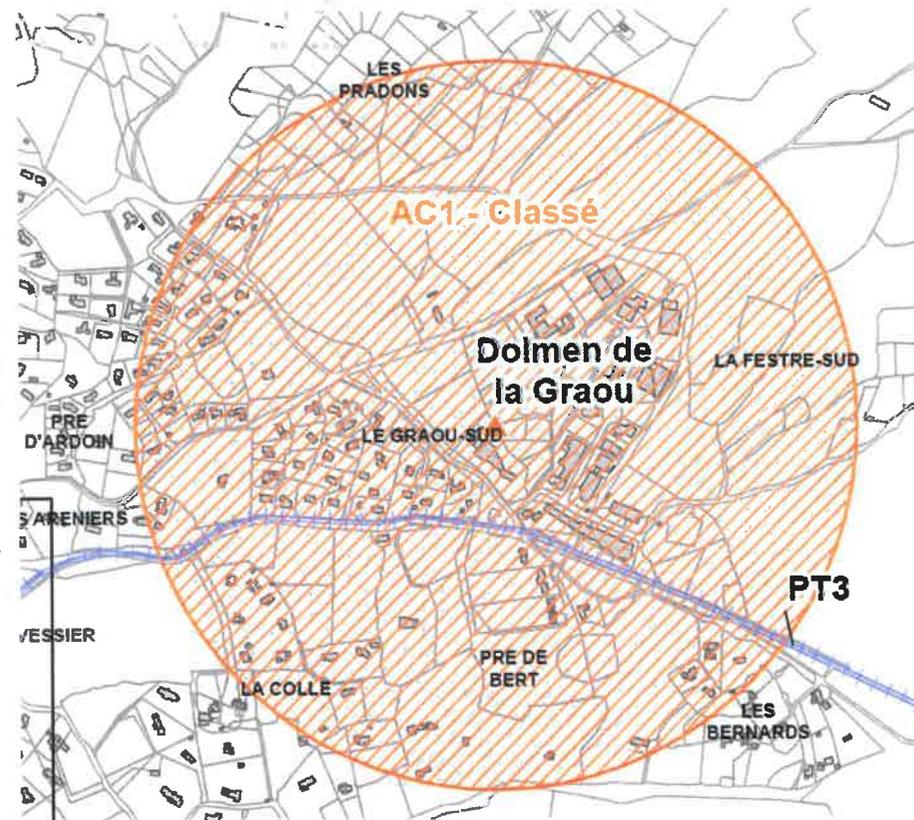
3.3.3. La prise en compte du patrimoine classé

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'autorisation d'urbanisme.

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



3.3.4. 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.

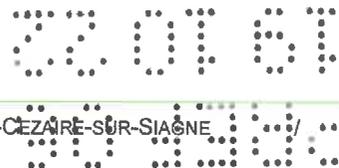
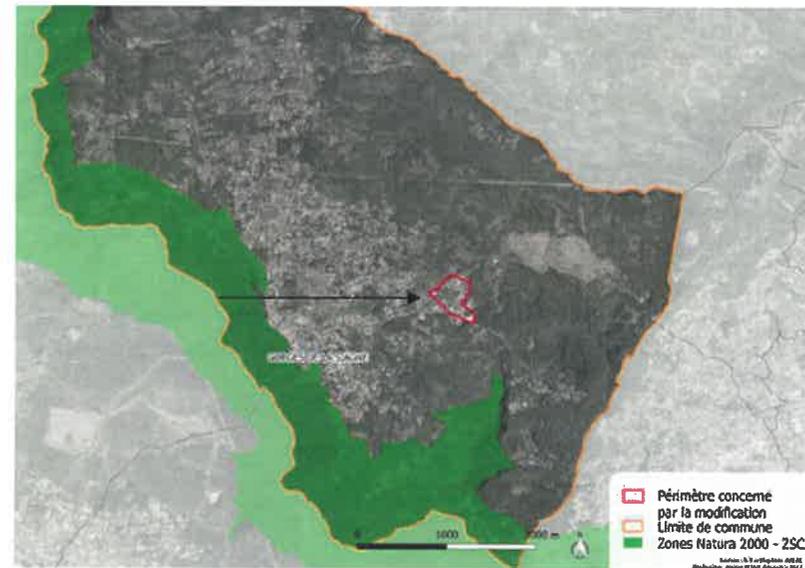
Les secteurs non bâtis de l'OAP sont quasi enclavés dans une urbanisation déjà existante ou en extension sur des petites surfaces, la fonctionnalité écologique de ces secteurs est donc faible.

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.



3.4 Les impacts sur les différents documents du PLU

3.4.1 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).

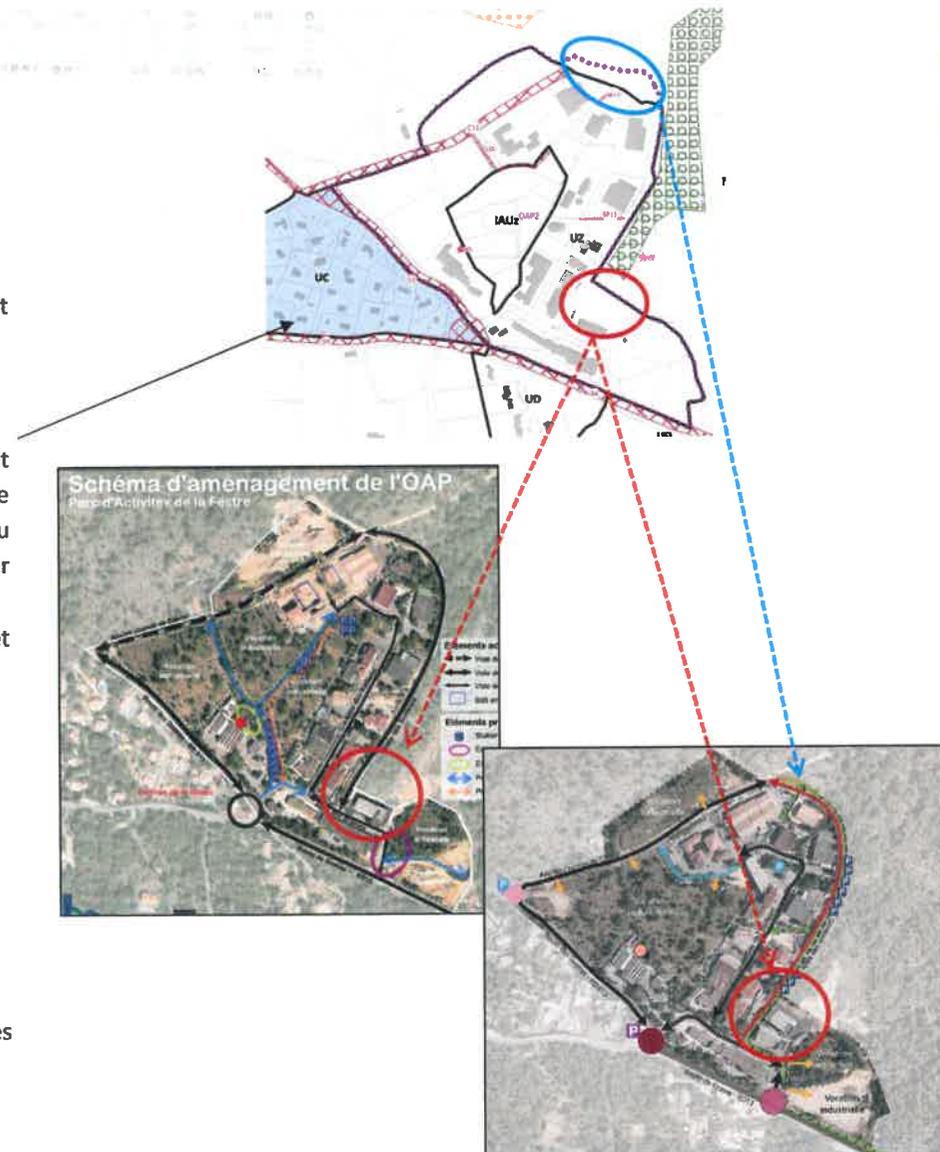
Les éléments de programmation qui sont modifiés :

- 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.



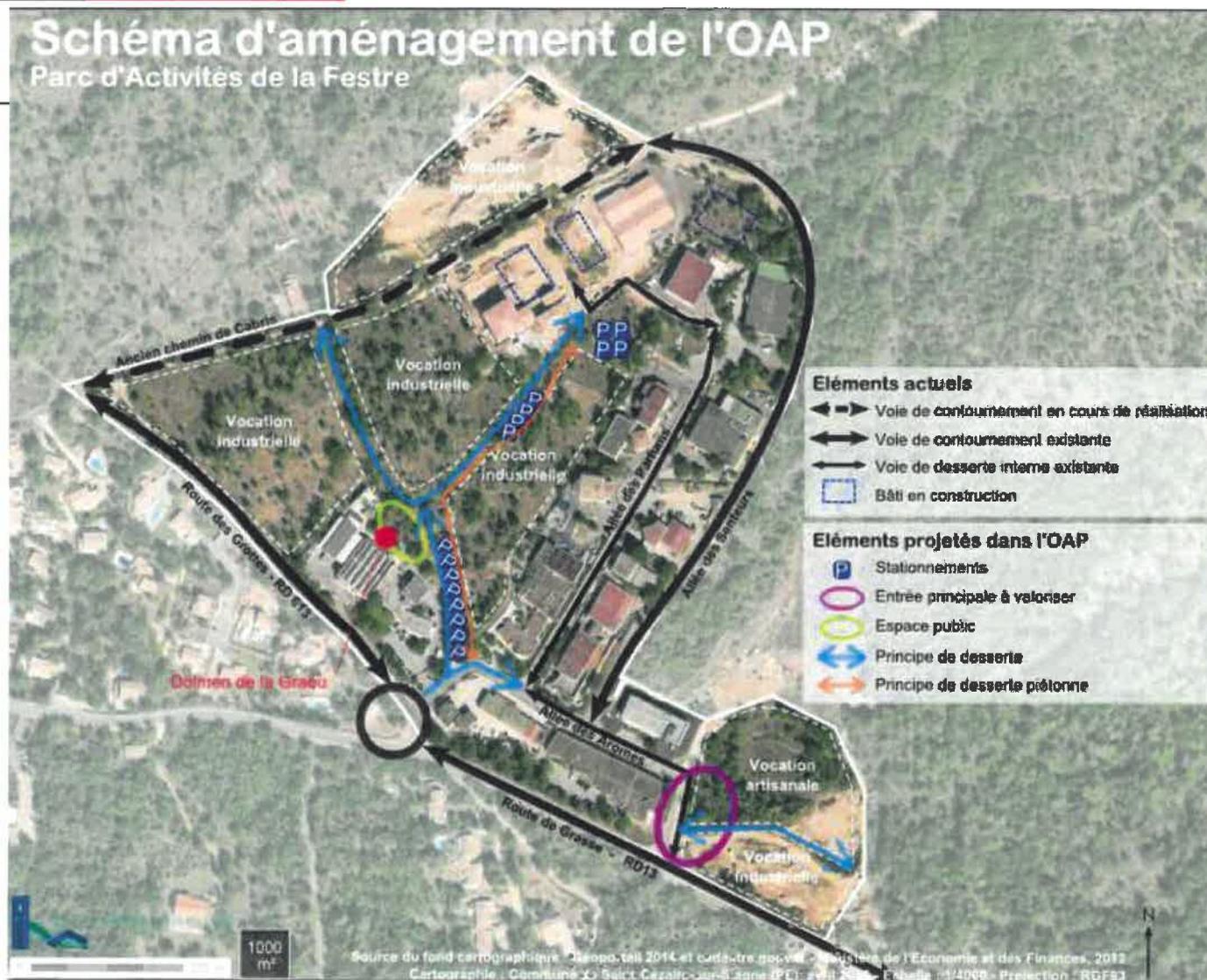
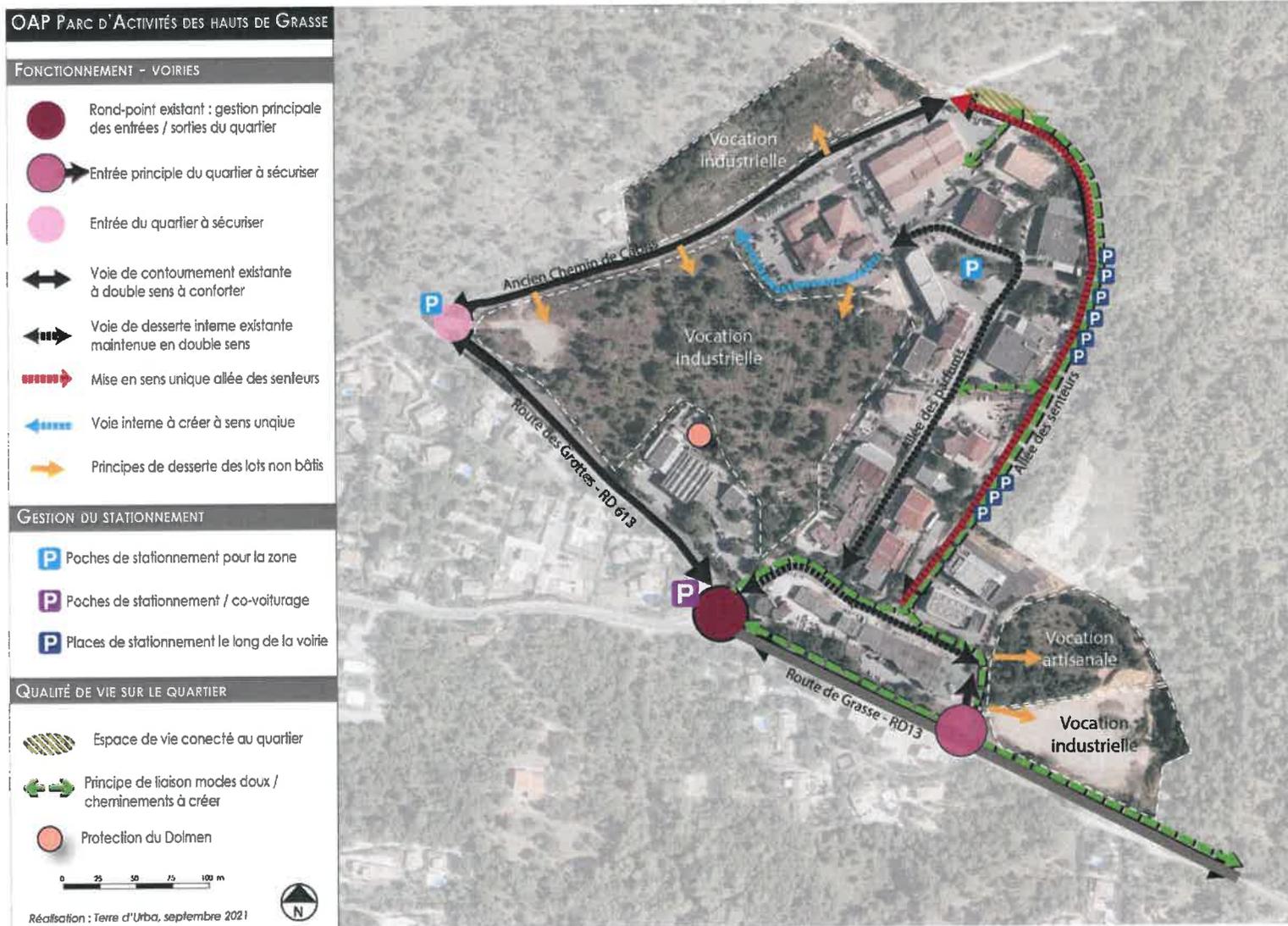


Schéma de l'OAP n°2 – APRES – MODIFICATION N°4



3.4.2 Le plan de zonage modifié

Le zonage en vigueur est inchangé : les deux zones 1AUz et UZ sont maintenues dans leurs enveloppes actuelles.

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) :



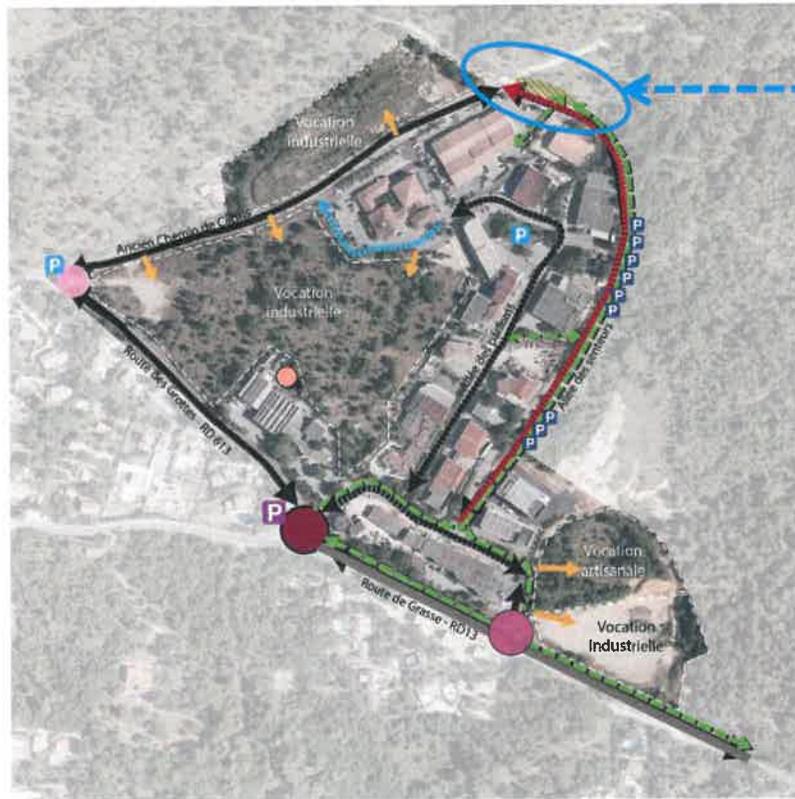
La modification du périmètre de l'OAP n'impacte pas l'urbanisation du secteur.;

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.



3.4.3 Les prescriptions spéciales modifiées

PIECE 5a - Emplacements réservés

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

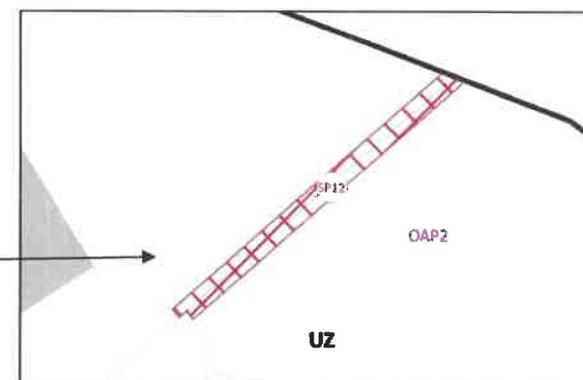
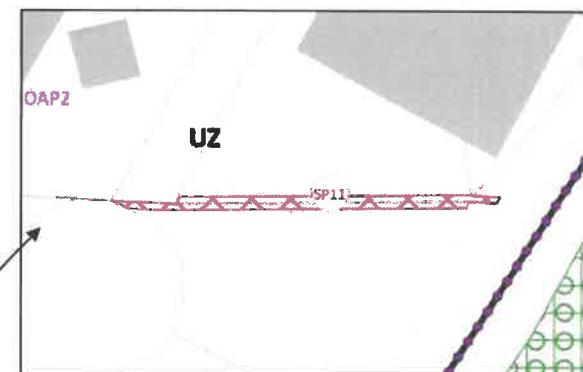
- SP 10 : Aménagement d'un cheminement piéton - Quartier de la Festre
- ER IV : Aménagement d'espaces publics et mise en valeur du Dolmen de la Graou
- ER V : Création d'aires de stationnement - Zone d'activité de la Festre
- ER C11 : Création d'une voie de desserte de la zone d'activités de la Festre

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).



Z O U

2016



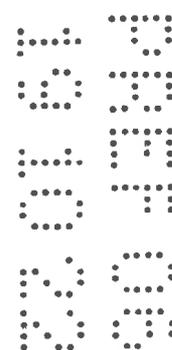
DREAL
PACA/SCADE/UEE

28/10/2021



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.

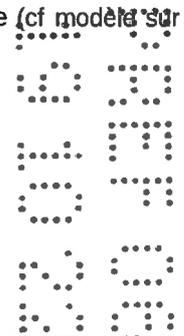
A qui s'adresser ?

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 :

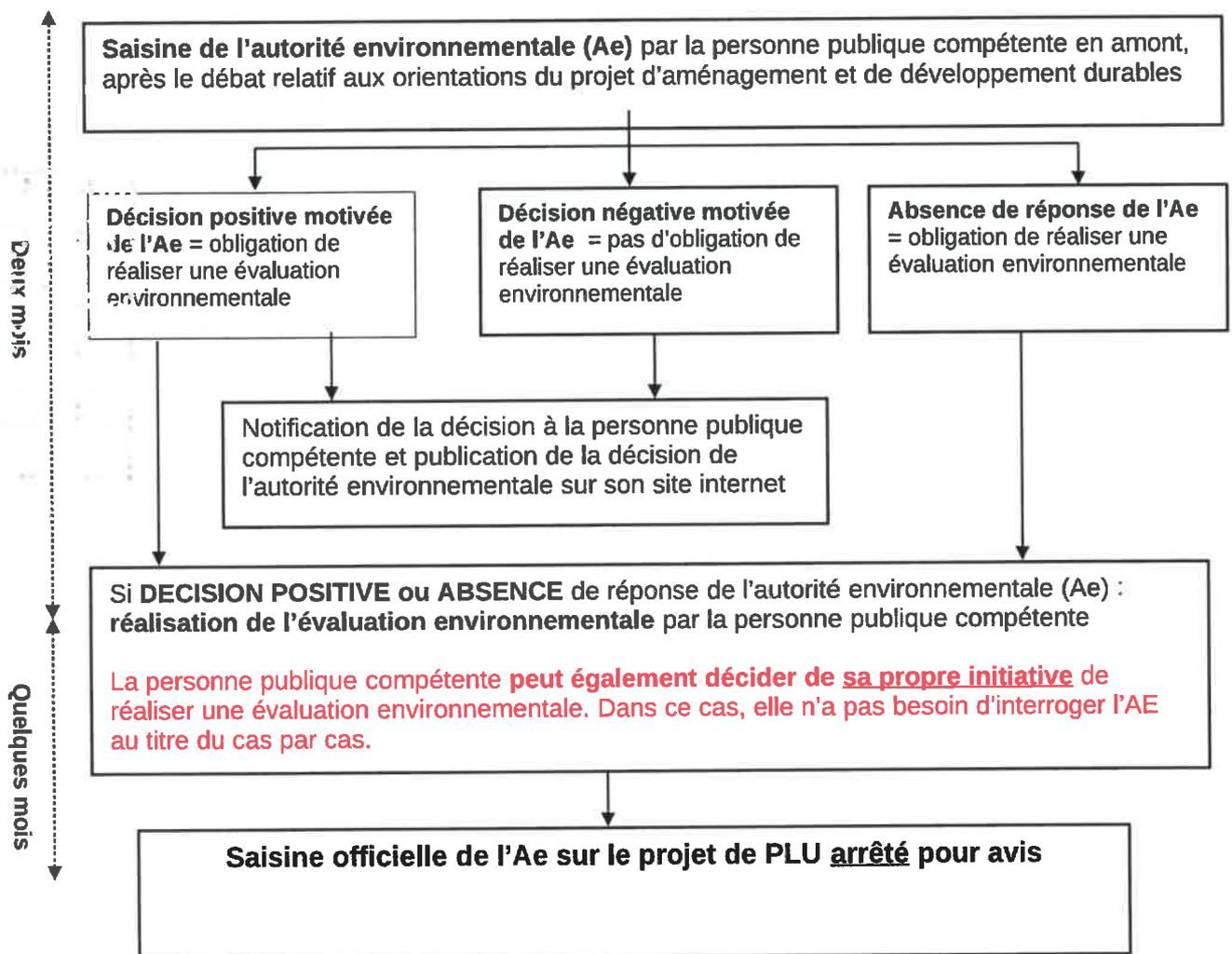
Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme

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 ?	<input checked="" type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non
Procédure concernée par la saisine	<input type="checkbox"/> Élaboration <input type="checkbox"/> Révision <input type="checkbox"/> Mise en compatibilité Déclaration de projet <input type="checkbox"/> Mise en compatibilité DUP <input checked="" type="checkbox"/> 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 (ouverture à urbanisation de certains secteurs, réduction d'une zone agricole, réduction d'un EBC ¹ ...) ?	<p>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. Le détail de la modification est expliqué dans la notice de présentation jointe au présent formulaire.</p> <p>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.</p> <p>La modification porte sur les pièces suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.

1 EBC : Espace Boisé Classé

OAP modifiée :

Fonctionnement - Usages

- Rond point existant - gâches principale des entrées / sortie du quartier
- Entrées principale de quartier à traverser
- Entrées du quartier à traverser
- ↔ Voir de confortement / redoublement à double sens à contrôler
- ↔ Voir de desserte existante existante maintenue en double sens
- ↔ Une en sens unique côté des bâtiments
- ↔ Voir externe à créer à sens unique
- ↔ Perçages de circulation des véhicules

Garages et stationnement

- P Places de stationnement pour le public
- P Places de stationnement / co-voiturage
- P Places de stationnement le long de la voirie

Qualité de vie pour la commune

- Espace de vie créer le au quartier
- Principe de façon modeste dans / dimensionnement à créer
- Protection du quartier

Modération (sans d'élaboration) 2011



OAP en vigueur :

Schéma d'aménagement de l'OAP

Parc d'Activités de la Feste

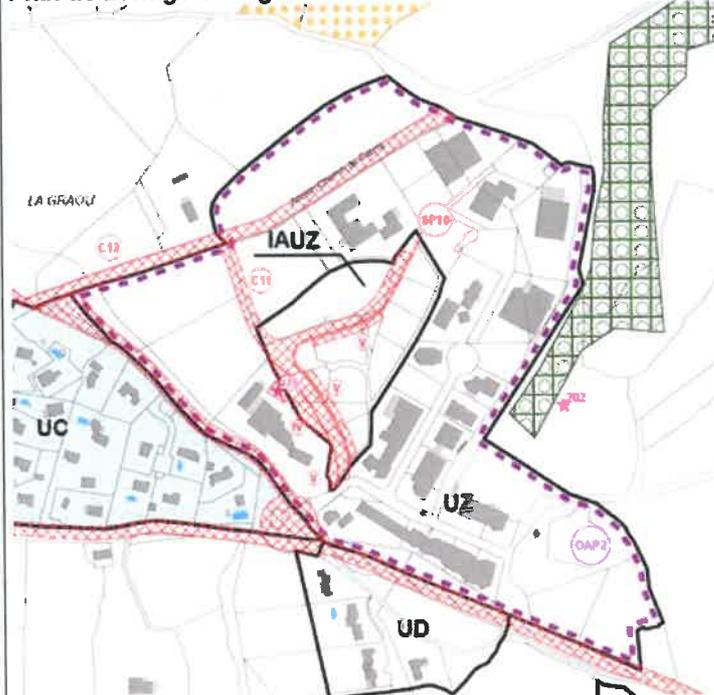
Éléments actuels

- ↔ Voir de confortement en cours de réalisation
- ↔ Voir de confortement existante
- ↔ Voir de desserte existante existante
- Bât en construction

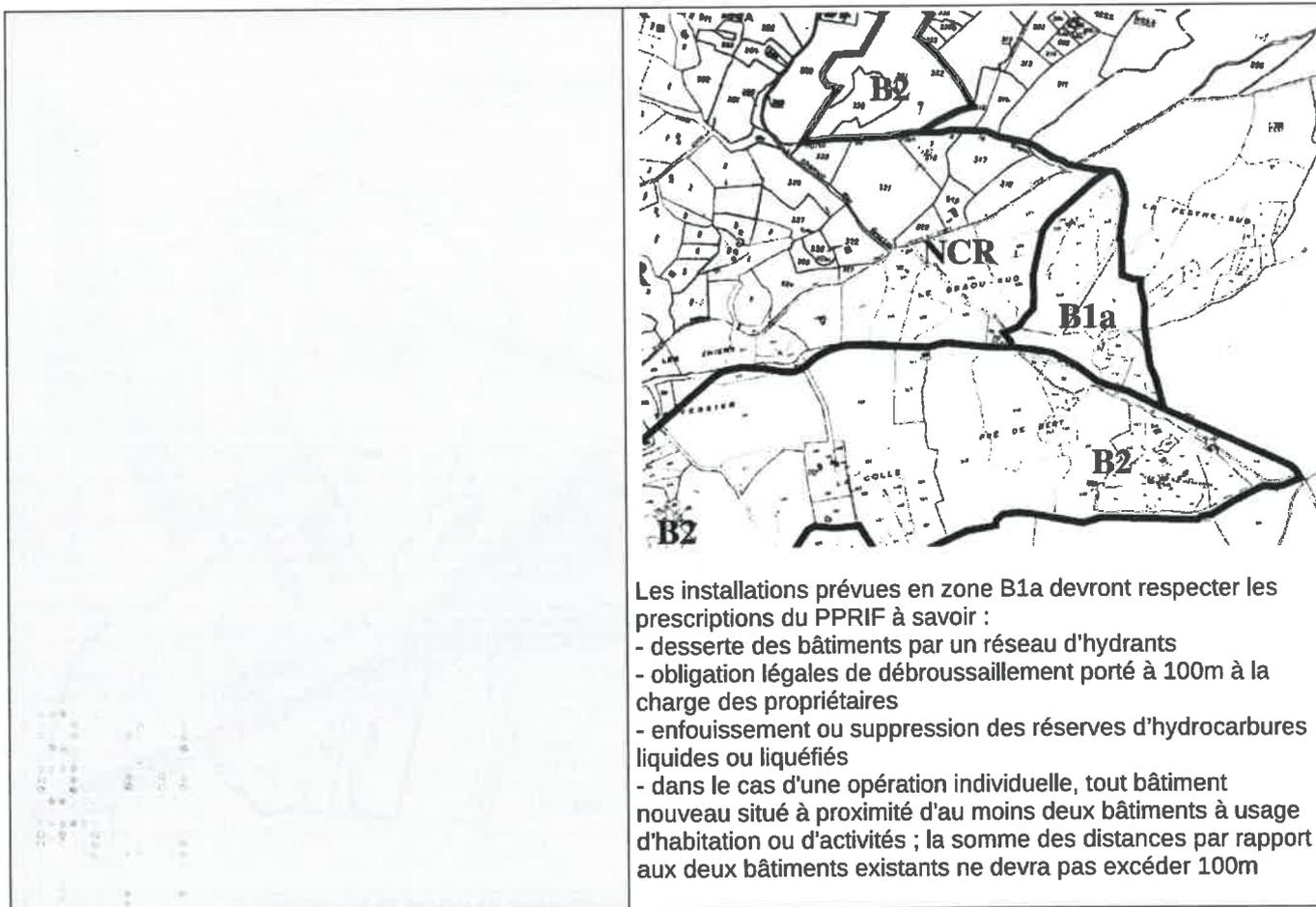
Éléments projetés dans l'OAP

- Stationnements
- Entrée principale à visiter
- Espace public
- Principe de desserte
- Principe de desserte pédestre

Plan de zonage en vigueur :



	<p>Plan de zonage modifié :</p> 
<p>Pièces à fournir</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ notice explicative de l'objet de la saisine <p>Le cas échéant selon le type de procédure :</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> diagnostic ou synthèse du diagnostic ■ PADD ■ pièces graphiques (avant/après) <input type="checkbox"/> pièces réglementaires (avant/après) ■ OAP ■ cartographies superposant les zones pressenties d'aménagement avec les zones à enjeu environnemental et paysager
<p>Informations à fournir</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>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</i> • <i>si le document d'urbanisme est lié à une déclaration de projet ou une DUP:</i> <i>Le projet concerné par la déclaration de projet a-t-il fait l'objet d'une étude d'impact ?</i> <i>Décrivez sommairement le projet faisant l'objet de la déclaration (nature du projet, emprise, localisation...).</i> <i>Quels sont les éléments du document d'urbanisme nécessitant une mise en compatibilité ?</i> • <i>si autres informations utiles</i> 	<ul style="list-style-type: none"> ■ synthèse des informations liées au(x) PPR <p>Un PPRIF couvre la commune, il a été approuvé le 6 août 2002.</p> <p>Le secteur concerné par la modification recoupe deux zones du PPRIF :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <p>Extrait du zonage du PPRIF :</p>



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@saintcezaireursiagne.fr amenagement@saintcezaireursiagne.fr Bureau d'études : Mathilde MENOUD Agence MTD 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...)?	

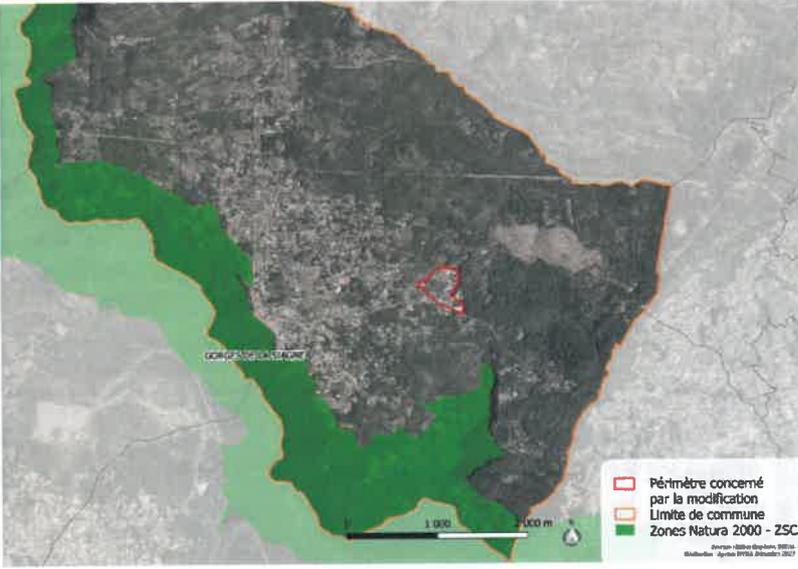
3 Schéma de Cohérence Territoriale, Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux, Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux, Plan de Déplacement Urbain

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

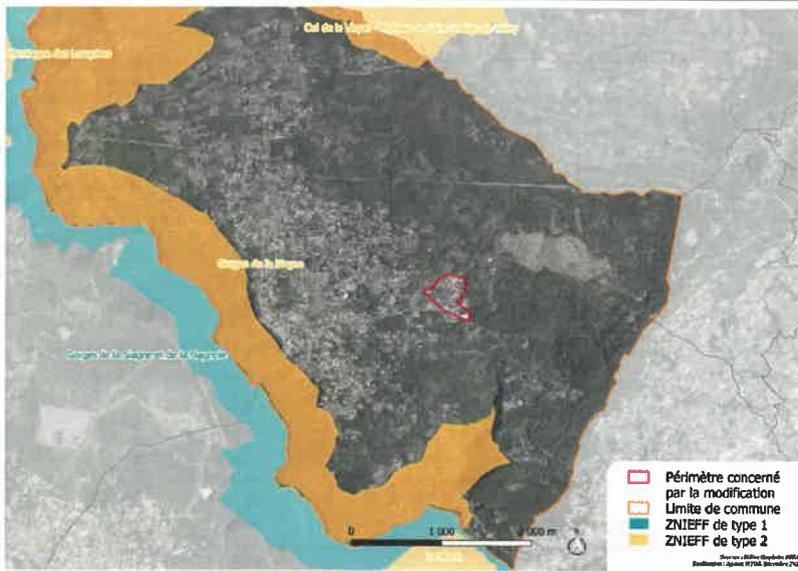
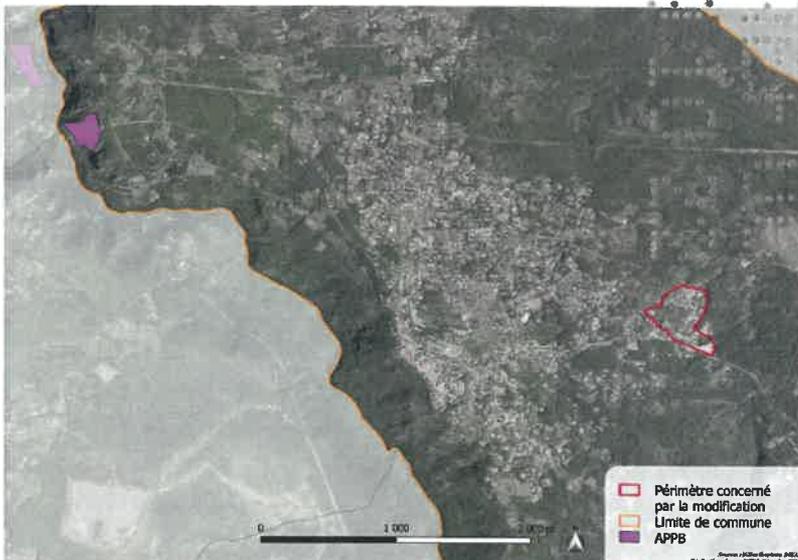
Une cartographie superposant les zones pressenties d'aménagement avec les zones à enjeu environnemental et paysager doit être jointe.

Consommation d'espace et étalement urbain (fournir des cartes permettant la localisation des secteurs concernés)	
<ul style="list-style-type: none"> - Quels sont les objectifs du document en matière de maîtrise de la consommation d'espaces ? - Quelle évolution par rapport aux tendances passées ? <p>Si possible, chiffrer la consommation d'espace.</p>	<p>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'OAAP est légèrement modifié pour corriger une erreur matérielle et intégrer l'espace de détente mais la vocation du site (activités économiques) reste inchangée.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - 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 ? 	<p>Le projet n'a pas vocation à accueillir des logements, c'est un projet de développement d'activité économique comme expliqué précédemment.</p>
<p>Existe-t-il des secteurs à caractère naturel qui ont vocation à être urbanisés ? Si oui, lesquels ?</p>	<p>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 :</p>

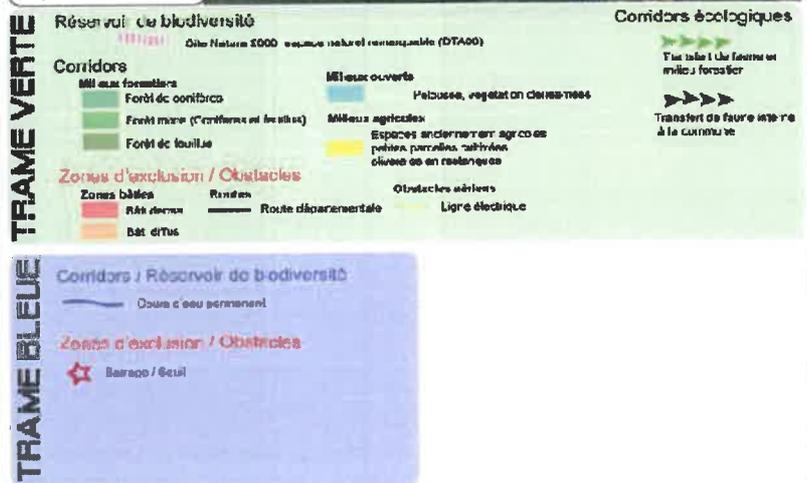
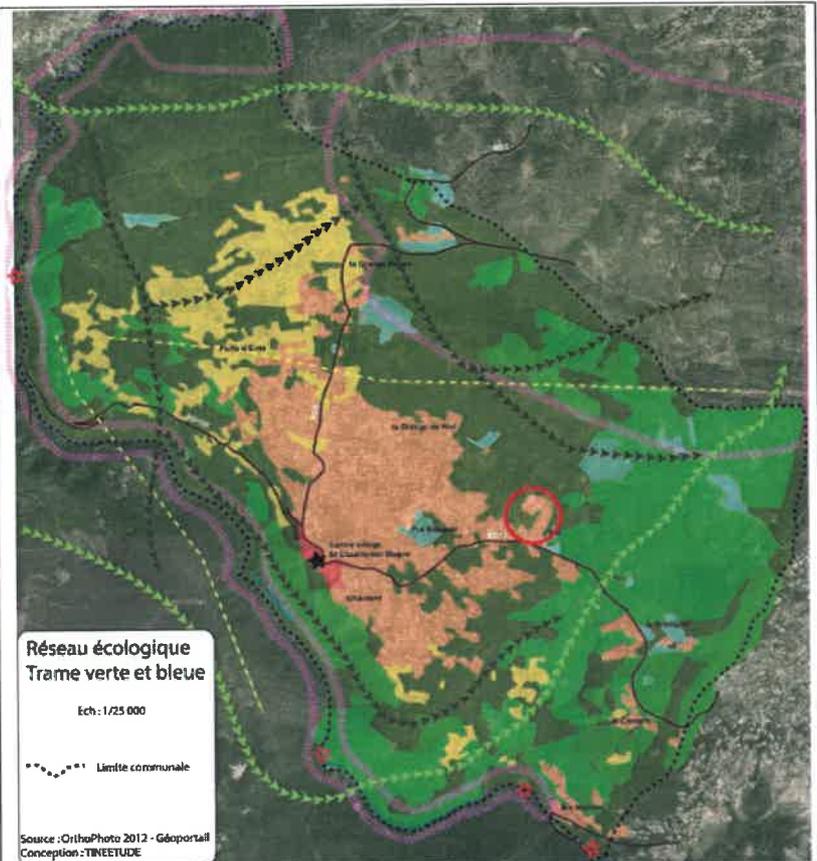
	
<p>Sur quelles perspectives de développement (démographique, économique, touristique, d'équipements publics...) du territoire s'appuient ces objectifs en matière de maîtrise de consommation d'espaces ?</p>	<p>L'espace de vie prévu dans l'OAP au nord du site est situé en zone Naturelle et son aménagement 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...).</p> <p>A noter qu'aucune surface n'est imperméabilisé 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.</p> <p>Comme expliqué plus haut, le projet n'engendrera pas de consommation d'espaces supplémentaires par rapport au PLU en vigueur.</p>
<p>Quels sont les objectifs de densification du tissu urbain, d'utilisation des dents creuses, friches urbaines ?</p>	<p>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.</p>
<p>Dans l'hypothèse d'une ouverture à l'urbanisation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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... 	<p>La modification du PLU n'est concernée par aucune ouverture à l'urbanisation nouvelle. Elle modifie uniquement la création d'espaces publics.</p>
<p>Si la modification du PLU concernent des extensions, annexes et piscines en zone A et N, préciser :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 ? 	<p>/</p>
<p>Si la modification du PLU concernent des extensions, annexes et piscines en zone A et N, estimer :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 	<p>/</p>

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		<p>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.</p> <p>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.</p> 
- ZNIEFF ⁴ ?	X		<p>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 1km du secteur concerné par la modification et l'autre ZNIEFF est située à plus de 2km.</p> <p>Les mêmes justifications peuvent être données que précédemment pour justifier l'absence d'impact de la modification sur les ZNIEFF.</p>

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

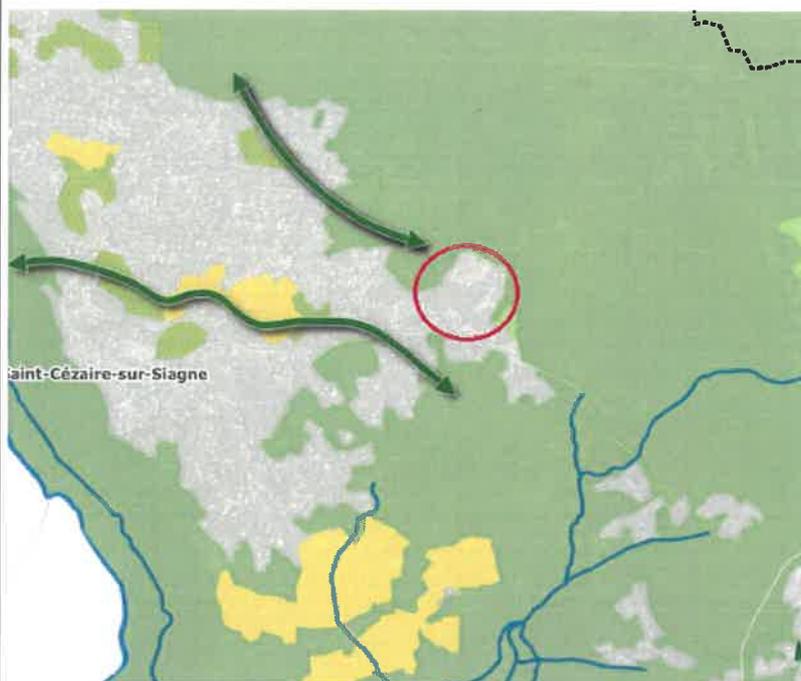
		
<p>- Zones faisant l'objet d'arrêté préfectoral de protection biotope ? Le cas échéant, localiser la zone.</p>	<p>X</p>	<p>Un périmètre d'APPB est situé sur la commune : la Grotte au guano. Il est situé à plus de 4km du secteur concerné par la modification.</p> <p>La distance du projet à l'APPB et la différence des milieux naturels présents sur ces deux périmètres permettent de justifier de l'absence d'impact sur l'APPB.</p> 
<p>- Parc national, parc naturel régional, réserve naturelle régionale ou nationale ?</p>	<p>X</p>	<p>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.</p>
<p>- Réservoirs et continuités écologiques identifiées par la commune ou l'intercommunalité, par un document de rang supérieur (ScoT, DTA⁵...) ou par le SRCE⁶ ?</p>	<p>X</p>	<p>TVB du PLU :</p>

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 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

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

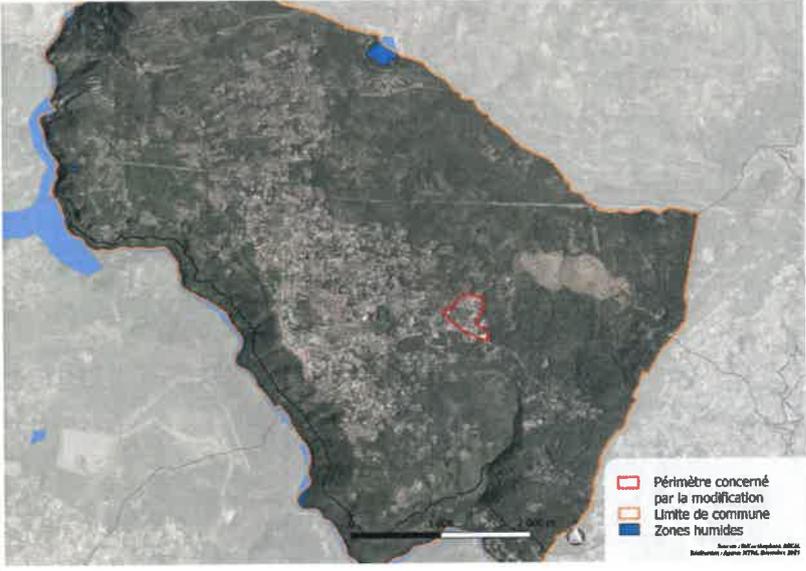
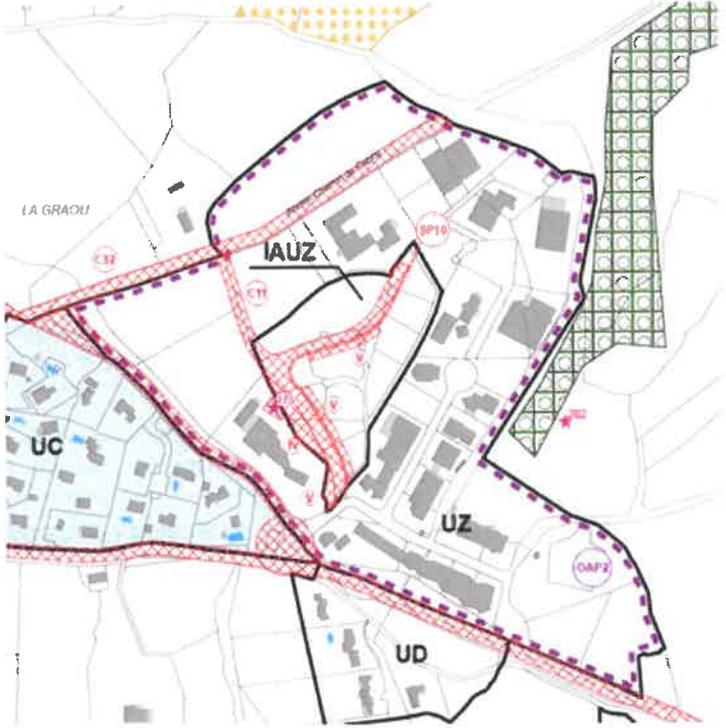
L'évaluation environnementale du PLU en vigueur qui intégrait déjà les zones UZ et 1AUZ concernées par la modification conclue que le zonage et règlement du PLU n'engendrera pas d'incidences sur les continuités écologiques étant donnée les mesures prises pour la préservation et la restauration des continuités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

		 <p> <input type="checkbox"/> Périmètre concerné par la modification <input type="checkbox"/> Limite de commune <input type="checkbox"/> Zones humides </p> <p><small>Source : Atlas Intercommunal AMSC Rédigé par : Agence 3776, Décembre 2017</small></p>
<p>- Espace Naturel Sensible ? Forêt de protection ? Espaces Boisés Classés ?</p>	X	<p>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.</p> 
<p>- Autres zones notables</p>	X	/

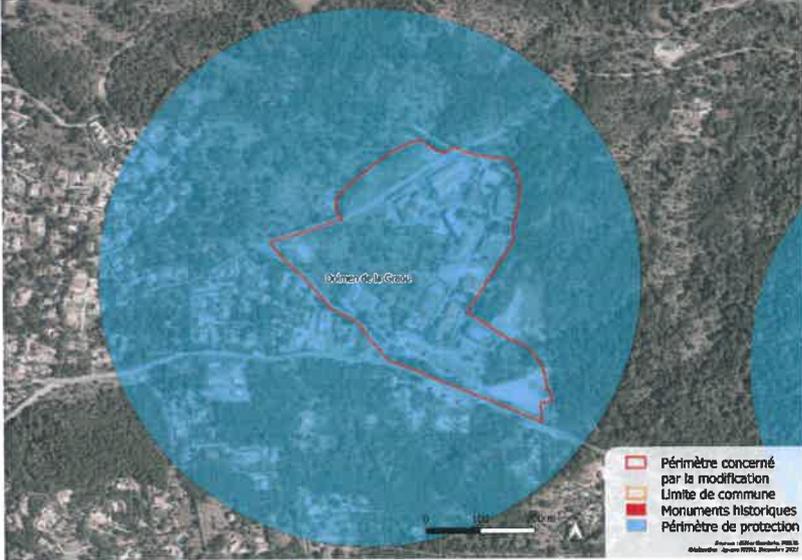
Ressource en eau / Assainissement

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>préciser l'impact direct et indirect des aménagements envisagés avec ces zonages</u>
<p>- Périmètre de protection (immédiat, rapproché, éloigné)</p>	X		<p>Plusieurs périmètres de protection immédiate (prise d'eau du Rousset, station de traitement de Camp Long) et rapprochée (Canal EDF) sont</p>

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		<p>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 Belletrud.</p> <p>Le territoire de Saint-Cézaire est principalement alimenté en eau potable par une source et deux stations de refoulement de bonne qualité :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La source de la Pare située en limite communale de Mons et Escragnolles - La station de refoulement du Rousset située en limite des communes de Saint-Vallier-de-Thiey et de Saint-Cézaire - La station des Jacourets du canal de la Siagne située sur la commune de Peymeinade <p>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.</p> <p>Le règlement des zones UZ et 1AUZ précise que le raccordement du secteur au réseau public d'eau potable est obligatoire.</p>
- 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		<p>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.</p> <p>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,</p> <p>Le règlement des zones UZ et 1AUZ précise que le raccordement du secteur au réseau public d'assainissement est obligatoire.</p>
- 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>
---	------------	------------	---

<p>plusieurs :</p> <p>-A quelle entité paysagère de l'Atlas des Paysages (cf site internet de la DREAL PACA) appartient la commune ?</p> <p>-Quels sont les enjeux rattachés à cette entité paysagère ?</p> <p>-Comment le document d'urbanisme prend en compte ces enjeux (cartographies, outils réglementaires de protection...)?</p>	X		<p>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.</p> <p>Les enjeux de cette entité qui concernent la commune sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Ces enjeux ne concernent pas directement le secteur de la modification du PLU.</p>
<p>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...)?</p>			<p>L'OAP de la ZAE des Hauts de Grasse impose des traitements paysagers de qualité avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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...)
<p>- Site classé au projet de site classé ?</p>		X	/
<p>- Site inscrit ?</p>		X	/
<p>- Directive paysagère des Alpilles</p>		X	/
<p>- Éléments majeurs du patrimoine bâtis (monuments historiques et leurs périmètres de protection, sites archéologiques...)?</p>	X		<p>Un monument historique classé est situé sur le secteur de la modification. Il s'agit du Dolmen de la Graou.</p>  <p>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</p>

			<p>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.</p> <p>Le projet d'extension de l'entreprise Florescence, propriétaire du foncier, prend en compte le Dolmen et intègre sa conservation et sa valorisation.</p> <p>L'ABF a été consulté lors de la construction du projet de modification et n'a pas émis de remarque spécifique.</p> <p>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.</p>
- 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>préciser l'impact direct et indirect des aménagements envisagés avec ces zonages</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	/
- 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 ? <i>préciser l'impact direct et indirect des aménagements envisagés avec ces zonages</i>

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		<p>Les risques naturels recensés sur la commune sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <p>Aucun impact n'est attendu par la modification du PLU sur les risques recensés.</p>
- Plan de prévention des risques (naturels, technologiques, miniers), PAPI ¹¹ approuvés ou en cours d'élaboration ?	X		<p>Un PPRIF concerne la commune, le secteur de la modification est situé en zones :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <p>Le détail a déjà été donné précédemment, la modification du PLU est conforme au règlement du PPRIF.</p> <p>Le PAPI du bassin versant de la Siagne est en cours d'élaboration.</p>
- Nuisances connues (pollutions diverses, nuisances sonores, lumineuses, vibratoires, olfactives,) ou projet susceptible d'entraîner de telles nuisances ?	X		<p>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.</p> <p>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.</p>
- Plan d'exposition au bruit, plan de gêne sonore ou arrêtés préfectoraux relatifs au bruit des infrastructures ?	X		<p>La D2562 est concernée par un arrêté mais comme dit précédemment elle est loin de la zone de la modification du PLU.</p>
- 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		<p>PPA départemental du 23 mai 2007.</p> <p>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.</p> <p>La modification de l'OAP intègre un nouveau maillage de cheminements doux qui permettront de limiter le recours à l'utilisation de la voiture.</p>
-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)



COMMUNE DE SAINT-CEZAIRE-SUR-SIAGNE

Département des Alpes-Maritimes - 06



PLAN LOCAL D'URBANISME

5a

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES POUR SENTIERS PEDESTRES, EQUIPEMENTS ET VOIRIE



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 :	5 octobre 2022
Modification n°4 – Approuvée le :	5 octobre 2022

Liste des emplacements réservés pour sentiers pédestres, équipements et voirie

Rappel du Code de l'Urbanisme – Article L.151-41

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués : 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ; 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ; [...] »

Liste des emplacements réservés pour cheminements piétons

NUMERO	DENOMINATION DES CHEMINS	BENEFICIAIRE	LONGUEUR	LARGEUR DE PLATEFORME
SP 1	Aménagement d'un cheminement piéton - Quartier des Redounets	Commune	~ 591 m	2 m
SP 2	Aménagement d'un cheminement piéton - Chemin des Genêts	Commune	~ 267 m	2 m
SP 3	Aménagement d'un cheminement piéton - Quartiers du Pré Bouquet/Le Plan	Commune	~ 887 m	2 m
SP 4	Aménagement d'un cheminement piéton - Quartier de Chautard	Commune	~ 114 m	2 m
SP 5	Aménagement d'un cheminement piéton - Les Balcons de Saint-Cézaire	Commune	~ 478 m	2 m
SP 6	Aménagement d'un cheminement piéton - Quartier du Courbon/Valmoura	Commune	~ 775 m	2 m
SP 7	Aménagement d'un cheminement piéton - Quartier du Pré d'en Peirou	Commune	~ 270 m	2 m
SP 8	Aménagement d'un cheminement piéton - Quartier de la Condamine	Commune	~ 73 m	2 m
SP 9	Aménagement d'un cheminement piéton - Quartier de la Condamine	Commune	~ 98 m	2 m
SP 11	Aménagement d'un cheminement piéton - ZAE des Hauts de Grasse	Commune	~ 35 m	2 m
SP 12	Aménagement d'un cheminement piéton - ZAE des Hauts de Grasse	Commune	~ 60 m	2 m

Liste des emplacements réservés pour équipements de superstructures

n°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SURFACE
ER I	Extension des stations de stérilisation des eaux	Régie de l'eau de la Communauté de communes des Terres de Siagne	~ 2 380 m ²
ER III	Aménagement d'une aire de stationnement et d'une aire de collecte des déchets (ordures ménagères) Parcelles D 1428, 1488, 1489, 1490 et 1491	Commune	~ 2 895 m ²



Liste des emplacements réservés pour aménagement de voirie

N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	LONGUEUR/ SUPERFICIE	LARGEUR DE PLATEFORME
ER D1	Aménagement de la RD 105	Département	~ 4 466 m	6 m
ER D2	Aménagement de la RD 613 à 8 m de plateforme entre le RD 5 et le chemin de Cabris puis à 12 m de plateforme entre le chemin de Cabris et la RD 13 et d'un giratoire au carrefour de la RD 613 et de la RD5	Département	~ 2 588 m	
ER D3	Aménagement de la RD	Département	~ 4 516 m	5 à 10 m
ER D4	Aménagement de la RD	Département	~ 4 330 m	13 à 12 m
ER D5	Aménagement de la RD 2562	Département	~ 700 m	12 m
ER C1	Aménagement du chemin de Santon de Pré Bouquet	Commune	~ 642 m	6 m
ER C2	Aménagement de l'Ancien Chemin de Cabris	Commune	~ 522 m	6 m
ER C3	Aménagement du chemin de la Stèle	Commune	~ 1 053 m	6 m
ER C4	Aménagement du chemin du Plan des Grottes	Commune	~ 607 m	6 m
ER C5	Aménagement du chemin de Chautard	Commune	~ 576 m	6 m
ER C6	Aménagement du chemin du Puits d'Eima	Commune	~ 929 m	6 m
ER C7	Aménagement du chemin de la Combe de Gari	Commune	~ 436 m	6 m
ER C8	Aménagement du chemin du Petit Puits	Commune	~ 942 m	6 m
ER C9	Aménagement du chemin des Redonnets	Commune	~ 302 m	6 m
ER C10	Aménagement du chemin des Puits - Déviation pour les poids-lourds	Commune	~ 811 m	8 m
ER C12	Aménagement de l'ancien chemin de Cabris	Commune	~ 413 m	11 m
ER C13	Création d'une voie de desserte à sens unique - zone d'activités des Hauts de Grasse	Commune	~ 145 m	3.5 m
ER C14	Création d'un giratoire au carrefour de la RD13 et de la desserte interne du site Riviera	Commune	~ 700 m ²	

MODIFICATION N°4 DU PLU

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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



Commune de SAINT-CEZAIRE-SUR-SIAGNE



SOMMAIRE

PRÉAMBULE.....	3
LOCALISATION	17
CONTEXTE, COMPOSITION, DESSERTE ET ENVIRONNEMENT DU SECTEUR	18
OBJECTIFS DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	19
PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT.....	20
PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT CARTOGRAPHIÉS	21

PREAMBULE

Les nouveaux articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme précise que « dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1 - En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2 - En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre en logements.

Elles tiennent lieu de Programme Local de l'Habitat défini dans le Code de la Construction et de l'Habitation.

3 - En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Elles tiennent lieu de Plan de Déplacements Urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n°82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs [...] ».

L'orientation d'aménagement et de programmation inscrite dans ce document, objet de la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme, concernent le secteur du Parc d'activités économique des Hauts de Grasse (anciennement nommé « la Festre »).

PORTÉE RÉGLEMENTAIRE ET REPRÉSENTATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les modes de représentation utilisés sont schématiques. Il s'agit bien d'indiquer les orientations, les principes d'aménagement avec lesquels les projets de travaux ou d'opérations doivent être compatibles.

Ces schémas n'ont donc pas pour objet de délimiter précisément les éléments de programme des opérations, ni d'indiquer le détail des constructions ou des équipements qui pourront y être réalisés. Leur finalité est de présenter le cadre d'organisation et d'armature urbaine dans lequel prendront place les projets d'aménagement.

Ces schémas constituent un guide pour l'élaboration des projets d'aménagement, l'implantation et la nature des constructions étant précisées lors de la mise en œuvre opérationnelle des projets.

TEMPORALITÉ ET PHASAGE DES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT

Les opérations d'aménagement peuvent se réaliser à plus ou moins long terme, en plusieurs phases ou non, en fonction des initiatives publiques ou privées, de l'avancement de la maîtrise foncière et des études opérationnelles. La présentation des opérations d'aménagement et de programmation ne précise donc pas l'échéance de réalisation. La représentation de l'ensemble des secteurs de projet est cependant importante car elle donne une vision globale de des aménagements envisagés à terme, permettant de mieux comprendre la cohérence du



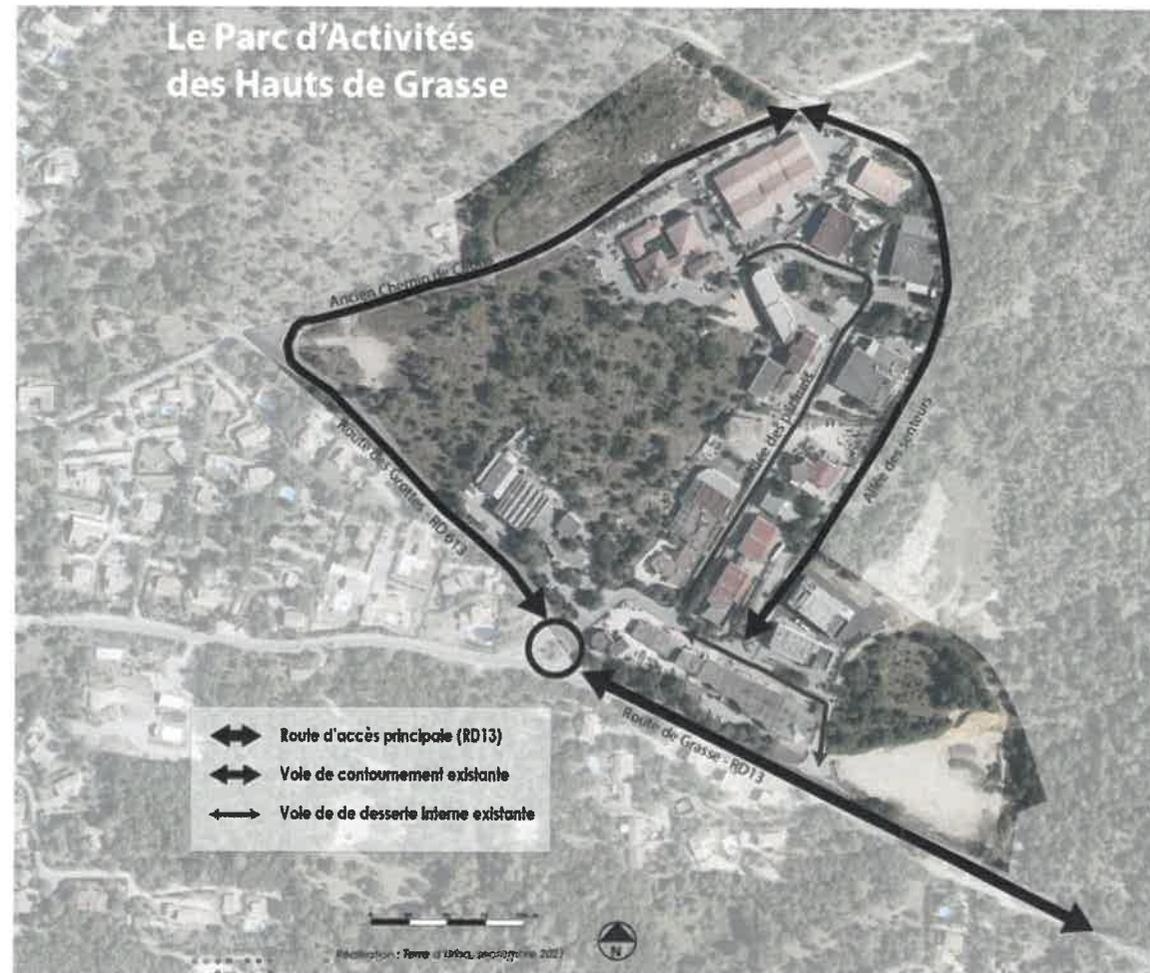
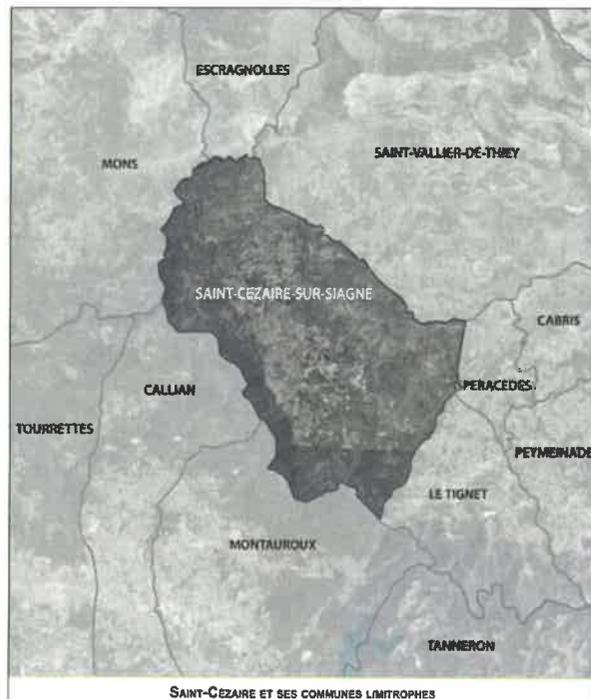
2

- OAP SECTORIELLE -
Le Parc d'activités des Hauts de Grasse

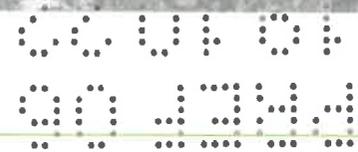
LE PARC D'ACTIVITES DES HAUTS DE GRASSE

LOCALISATION

Le Parc d'Activités des HAUTS DE GRASSE, anciennement dénommé « LA FESTRE », se situe au sud-est du centre de Saint-Cézaire-sur-Siagne, en bordure de la Route de Grasse (RD 13).



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



CONTEXTE, COMPOSITION, DESSERTE ET ENVIRONNEMENT DU SECTEUR

Le Parc d'activités des Hauts de Grasse, de compétence communautaire, est occupé de manière relativement structurée, autour de la voie principale de desserte interne (Allée des Parfums). L'aménagement de cette zone a fait l'objet d'un lotissement créé en 1994. Le Parc d'activités compte aujourd'hui une trentaine d'entreprises représentant plus de 350 salariés qui œuvrent pour l'essentiel dans la filière parfums, arômes, senteurs et saveurs.

La limite nord-ouest du secteur est fixée en partie par l'Ancien chemin de Cabris, et a fait depuis 2018 l'objet d'un aménagement par la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse (CAPG) avec la création d'une voie de contournement à l'Ouest.

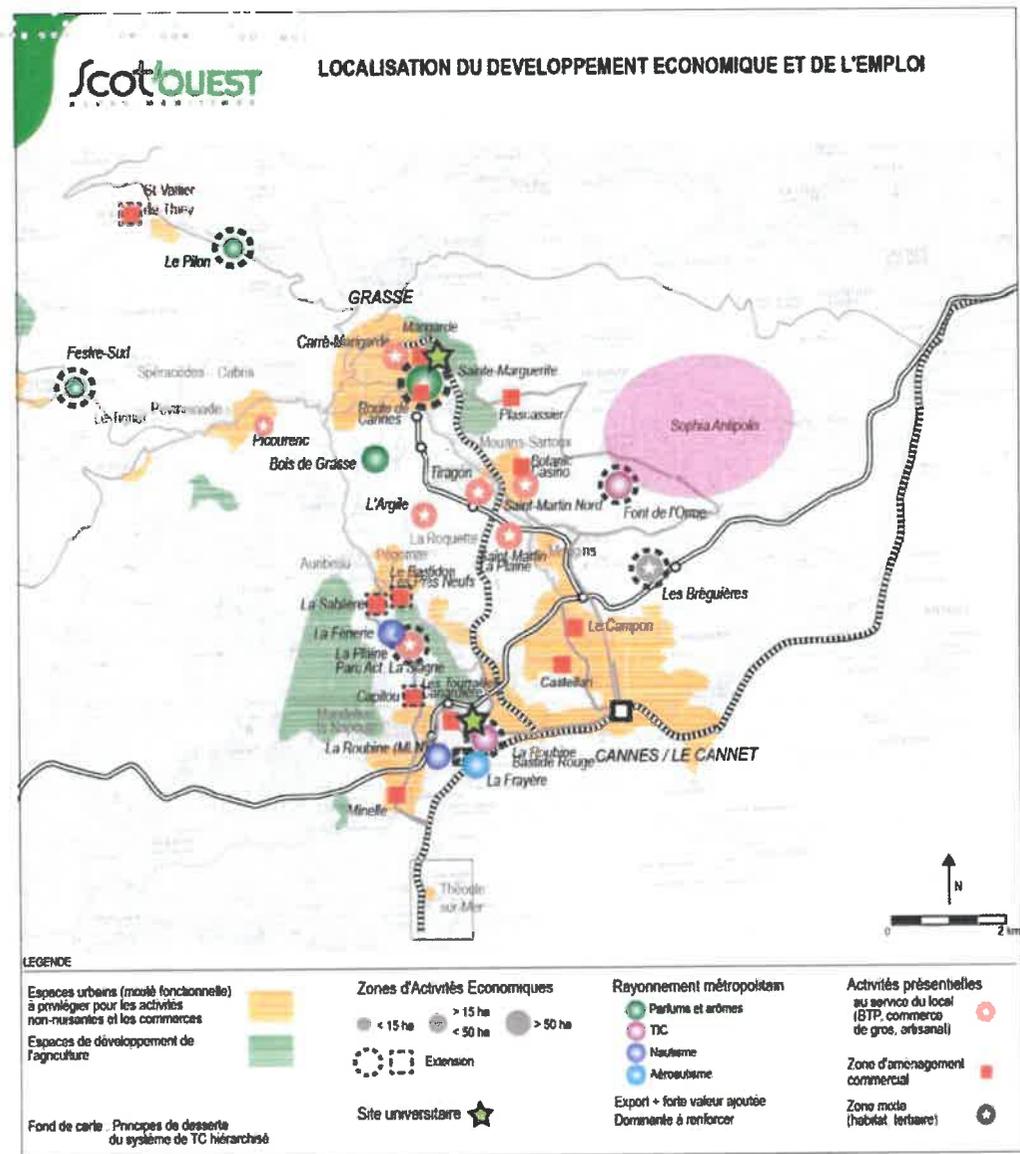
Au sud, le Parc est délimité par la RD 13, principal axe de communication entre le bassin grassois (et le littoral azuréen) et le village de Saint-Cézaire-sur-Siagne.

Au sud-ouest, le Parc est délimité par la RD613, dite la Route des Grottes, requalifiée par le Conseil Départemental des Alpes-Maritimes.

A l'est, le Parc est délimité par l'Allée des Senteurs au-delà de laquelle se situe une zone naturelle.

Enfin, un secteur d'habitat plus ou moins diffus entrecoupé par des espaces naturels comble les espaces entre le village de Saint-Cézaire-sur-Siagne et le Parc d'activités.

Le SCOT de l'Ouest des Alpes-Maritimes approuvé le 20 Mai 2021 a identifié ce Parc comme un pôle économique de rayonnement métropolitain « Parfums et arômes » à conforter.



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OBJECTIFS DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'analyse de l'occupation actuelle du sol, tant urbaine que paysagère, laisse apparaître deux grands enjeux pour la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne :

- Permettre la densification du Parc d'activités pour répondre aux besoins des entreprises déjà installées, mais également l'installation de nouvelles dans le bassin du Pays de Grasse ;
- Structurer ce projet d'extension au travers d'un schéma d'organisation permettant d'optimiser le fonctionnement futur du Parc d'activités en termes d'accessibilité, de circulation interne, de stationnement, de composition urbaine, de qualité paysagère et architecturale et d'espaces de convivialité.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

La commune, par le biais de son Projet d'Aménagement et de Développement Durable, a exprimé le souhait de développer le Parc d'activités des Hauts de Grasse, notamment en confortant la filière parfums, arômes, senteurs et saveurs. Plusieurs principes d'aménagement régissent l'opération (cf. schéma ci-après) :

- **Une vocation du Parc d'activités dédiée à l'activité industrielle** en lien avec la filière parfums, arômes, senteurs et saveurs. Un secteur sera également dédié aux activités artisanales pour lesquelles un besoin a été identifié sur le territoire. L'implantation d'activités commerciales est interdite dans le Parc notamment en raison de la présence d'industries susceptibles de relever des installations classées pour l'environnement (ICPE).
- **Créer un village d'artisan en retrait de la RD 13 afin de limiter son impact visuel**. La RD 13 est un axe structurant de la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne. Elle permet notamment de relier le village au bassin grassois. Ce tracé, très emprunté, doit faire l'objet d'une attention particulière concernant la qualité de ses abords. Les locaux artisanaux s'accompagnant parfois de dépôts, sur les espaces libres, de matériaux et matériels liés à la nature des activités exercées, il apparaît pertinent de les positionner en retrait de la RD 13. Ces dépôts devront, dans tous les cas, être situés à l'arrière des bâtiments ou être masqués afin de ne pas être perceptibles depuis les espaces publics.

- **Les emprises d'implantation des bâtiments** devront permettre d'assurer une cohérence du plan de composition des futures constructions avec la trame viaire de desserte interne. Des alignements ou marges de recul seront définis afin d'assurer une composition générale harmonieuse du Parc d'activités et de maintenir les perspectives visuelles remarquables sur le grand paysage environnant.
- **Les aspects extérieurs, matériaux et style architectural** devront être soignés.

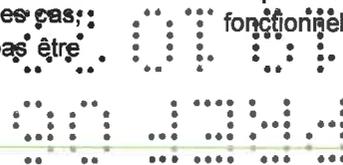
Tout projet de construction devra garantir le respect de conditions satisfaisantes d'insertion dans l'environnement du bâti limitrophe neuf ou traditionnel, d'orientation, d'ensoleillement, de commodité, de salubrité, ainsi que la préservation du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie du site et des paysages. Une attention particulière sera portée sur le périmètre de protection établi au titre du classement monument historique du Dolmen de la Graou.

Les extensions devront se faire en harmonie et en cohérence avec les matériaux et les couleurs des bâtiments existants. Des architectures particulières, innovantes (par exemple de type bioclimatique) seront autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans le site. Les ouvrages techniques, tels que réservoirs, cages d'ascenseurs ou escaliers, chaufferies et conduits doivent être intégrées dans la composition architecturale.

La hauteur de bâti sera limitée à 10 mètres (et 11 mètres dans le cas de la réalisation d'un acrotère, pour masquer tout élément technique) pour harmoniser l'aspect architectural avec les typologies bâties alentours et limiter l'impact visuel depuis notamment la RD 13.

Toute nouvelle construction s'inscrira dans une démarche de qualité environnementale et de performance énergétique.

- **L'entrée principale du Parc** sera valorisée en organisant notamment l'espace de circulation et en créant un point d'information qualitatif et fonctionnel.



LE PARC D'ACTIVITES DES HAUTS DE GRASSE

- Afin d'optimiser la desserte du Parc d'Activités, les principes de circulation sont repris et adaptés, afin de tenir compte de la création de la voie de contournement à l'Ouest.
- L'accès se fera également depuis le nouveau rond-point situé sur la Route de Grasse (RD13). L'entrée actuelle, située plus à l'Est, sera quant à elle sécurisée, et il sera étudié un principe d'interdiction de sortie sur la RD13 pour sécuriser la circulation sur cette départementale.
- Un sens de circulation permettra de mieux gérer les déplacements internes des poids lourds : l'Allée des Senteurs passera à sens unique (Sud/Nord), permettant de renvoyer les flux vers la voie nouvelle, à savoir l'ancien chemin de Cabris (à double sens).
- L'Allée des Parfums reste à double sens : cependant, afin d'éviter des manœuvres pour certains véhicules, une nouvelle voie interne sera créée permettant de rejoindre la voie de contournement à l'Ouest. Ce bouclage interne sera par contre en sens unique, pour limiter les flux.
- Les accès aux lots des entreprises se font depuis les voies de desserte interne et l'ancien Chemin de Cabris, afin de sécuriser les circulations et manœuvres des poids-lourds pour accéder aux entreprises. Les dessertes depuis les deux routes départementales sont interdites.
- Les traitements paysagers seront de qualité, avec notamment 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...)
- Des aires de stationnements d'une capacité globale d'une centaine de places seront aménagées dans le périmètre du Parc, notamment le long de l'Allée des Senteurs et au cœur de la zone (parking public). Aucun aménagement ne sera créé en zone Rouge du PPRIF et en zone naturelle du Plan Local d'Urbanisme. En parallèle, un projet de parking de covoiturage est en réflexion avec le Conseil Départemental. Il serait situé à l'entrée du Parc d'Activités. En outre, un délaissé foncier du Conseil Départemental pourrait accueillir des emplacements de stationnements à moyen terme. Ces aménagements permettront d'accueillir les visiteurs et résorber le stationnement sauvage. Toutefois, pour les nouvelles installations, le nombre de stationnements adapté aux besoins de l'entreprise devra être prévu sur chaque lot.
- L'élaboration d'un Plan de Déplacement Inter-Entreprises (PDIE) à l'échelle du Parc est encouragée.
- L'aménagement d'un espace de détente dédié aux salariés des entreprises sera prévu au nord du Parc, dans un secteur proche des espaces naturels, offrant un cadre agréable pour les pauses. La création de cet espace repose sur un aménagement léger, avec quelques éléments de mobilier urbain (table de pique-nique, banc, poubelles). La proximité des chemins de randonnée peut permettre aux usagers du Parc (et aux habitants) de profiter de l'accès aux sentiers. Ces éléments seront situés en zones B1a et NCR au titre du PPRIF. 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
- Les entités devront être reliées entre elles. Les différents espaces communs aménagés (espace détente, stationnements...) devront être desservis par des cheminements doux sécurisés afin de faciliter leur utilisation par les usagers du Parc. Ainsi, il est prévu une continuité des cheminements depuis la RD13 jusqu'à l'espace de détente, notamment le long de l'Allée des Senteurs. En effet, le passage en sens unique de cette voie de desserte permet de récupérer une partie de la largeur de l'emprise existante, à la fois pour créer un cheminement piéton, pour permettre la continuité de la piste cyclable, et pour implanter du stationnement. En complément, deux cheminements seront créés pour permettre une continuité des accès piétons depuis l'allée des Parfums.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT CARTOGRAPHIQUES

OAP PARC D'ACTIVITES DES HAUTS DE GRASSE

FONCTIONNEMENT - VOIRIES

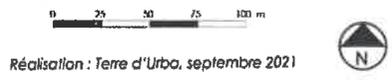
-  Rond-point existant : gestion principale des entrées / sorties du quartier
-  Entrée principale du quartier à sécuriser
-  Entrée du quartier à sécuriser
-  Voie de contournement existante à double sens à conforter
-  Voie de desserte interne existante maintenue en double sens
-  Mise en sens unique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



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



COMMUNE DE SAINT-CEZAIRE-SUR-SIAGNE

Extrait du plan de zonage modifié - Secteur des Hauts de Grasse

Modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme

Modification n°4 approuvée le

Zonage du PLU :

Limite de zone

Prescriptions environnementales et paysagères (L113.1, L151-23 et L151-19 du CU)

Espace boisé classé

Élément de paysage de type 1

Élément de paysage de type 2.1

Élément de paysage de type 2.2

Élément de paysage

Prescriptions du PLU

Emplacement réservé

Servitude de mixité sociale

Périmètre de mixité sociale

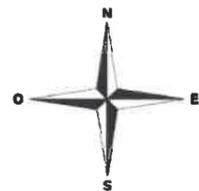
Périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global

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



Echelle : 2 500 ème

